



„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД

Междинен индивидуален финансов отчет

Към 30.06.2021

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

	Прил	За периода от 01.01.-30.06.2020 г.	За периода от 01.01.-30.06.2019 г.
Разходи за външни услуги	5	(13)	(2)
Разходи за персонала	6	(6)	-
(Загуба) от дейността		(19)	(2)
Финансови разходи	7	(1)	-
(Загуба) преди данъци		(20)	(2)
Разход/(Икономия) от данъци		-	-
(Загуба) за годината		(20)	(2)
Нетен доход на акция			
Основен нетен доход на акция (лева)		(0,0039)	(0,04)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход		(20)	(2)

Венцислав Давидовф,
Изпълнителен директор

21.07.2021г.

Павлина Вардарова,
съставител

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

	Прил	Към 30.06.2021 г.	Към 31.12.2020 г.
АКТИВИ			
<i>Текущи активи</i>			
Парични средства и еквиваленти	8	5 028	5 041
<i>Общо текущи активи</i>		5 028	5 041
ОБЩО АКТИВИ		5 028	5 041
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Регистриран капитал	9	5 052	5 052
Непокрита (загуба)		(38)	(18)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		5 014	5 034
ПАСИВИ			
<i>Текущи пасиви</i>			
Търговски задължения		-	1
Задължения към персонала	10	1	1
Други задължения	11	13	5
ОБЩО ПАСИВИ		14	7
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		5 028	5 041

Венцислав Давидовф,
Изпълнителен
директор

21.07.2021г.

Павлина Вардарова,
съставител

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

	Прил	За периода от 01.01.- 30.06.2021 г.	За периода от 01.01.- 30.06.2020 г.
Парични потоци от оперативна дейност			
Плащания на доставчици		(13)	(2)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване		(7)	-
Други постъпления /плащания		7	-
Нетни парични потоци използвани в оперативна		(13)	(2)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Нетни парични потоци , използвани в инвестиционната		-	-
Парични потоци от финансова дейност			
Емисия на капитал		-	50
Нетни парични потоци , от финансовата дейност		-	50
Изменение на парични средства и еквиваленти		(13)	48
Парични средства и еквиваленти на 01.01.2021		5 041	-
Парични средства и еквиваленти на 30.06.2021	8	5 028	48

Венцислав Давидовф,
Изпълнителен
директор
21.07.2021г.

Павлина Вардарова,
съставител

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

	Прил	Записан	Непокрита	Общо
Салдо на 01.01.2020г.	7	-	-	-
<i>Сделки със собствениците, отчетени директно в</i>				
Емисия на капитал		5 052	-	5 052
<i>Всеобхватен доход</i>				
Печалби и загуби		-	(18)	(18)
Салдо на 31.12.2020 г.	7	5 052	(18)	5 034
<i>Всеобхватен доход</i>				
Печалби и загуби		-	(20)	(21)
Салдо на 30.06.2021 г.	7	5 052	(38)	5 014

Венцислав Давидовф,
Изпълнителен
директор
21.07.2021г.

Павлина Вардарова,
съставител

Приложения към междинния индивидуален финансов отчет

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Корпоративна информация

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

Предметът на дейност на дружеството е: покупка на недвижими имоти за строителство, преустройство, препродажба, отдаване под наем и лизинг, управление и поддръжка на недвижими имоти и свързаната с тях инфраструктура, архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в областта на недвижими имотите и предоставянето на всякакви услуги, свързани с недвижимите имоти, придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в други бизнес сфери, управление на активи и имущество, търговско представителство и посредничество, придобиване, управление и покупко-продажба на участия в български и чуждестранни юридически лица, придобиване и инвестиции в ценни книжа и други финансови инструменти, сделки с индустриална и интелектуална собственост, както и всякаква друга стопанска дейност, незабранена от закона. Ако за някоя от посочените дейности се изисква лиценз, регистрация и др., същата ще се осъществява след получаването му. За 2021 година Дружеството е извършвало единствено подготвителни дейности във връзка с осъществяване на неговата планирани в бъдеще операции.

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Ръководството на дружеството в лицето на Съвета на директорите има следния състав към 30.06.2021 г.:

- Тодор Тодоров – Председател на СД;
- Петър Петров – Зам. председател на СД;
- Венцислав Давидов - член на СД и Изп.Директор.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Венцислав Давидов и от Председателя на СД Тодор Тодоров, поотделно.

Регулаторна рамка

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

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

2. База за изготвяне

(а) Изразяване на съответствие

Индивидуалният финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

Приложения към междинния индивидуален финансов отчет

(b) База за измерване

Индивидуалният финансов отчет е изготвен на базата на историческата цена.

(c) Действащо предприятие

Индивидуалният финансов отчет е изготвен при предположение, че предприятието е действащо.

(d) Функционална валута и валута на представяне

Индивидуалният финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Всички данни за 2021 г. и за 2020 г. са представени в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго. Доходът на една акция се изчислява и се оповестява в лева.

3. Използване на приблизителни оценки и преценки

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

Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на приблизителните оценки се признава проспективно.

4. Значими счетоводни политики

(a) Промяна на счетоводната политика

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Те включват Международните счетоводни стандарти (International Accounting Standards (IAS)), Международните стандарти за финансови отчети (International Financial Reporting Standards (IFRS)) и тълкуванията за тяхното прилагане (SIC – IFRIC interpretations).

Дружеството води своето счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с основните принципи и изисквания на българското търговско и данъчно законодателство. Текущото счетоводно отчитане се осъществява съгласно Закона за счетоводството, утвърден индивидуален сметкоплан и специализиран софтуер, които гарантират в достатъчна степен отразяването на стопанските операции на дружеството, движението на клиентските активи и дават достоверна и вярна информация за изготвяне на финансовите отчети.

Счетоводната политика се прилага последователно, като промени се допускат само:

- ако се изисква по закон;
- при промяна дейността на Дружеството;
- при промяна в МСФО;
- ако промяната доведе до по-точно представяне на събития и сделки от дейността на Дружеството във финансовия отчет.

Приложения към междинния индивидуален финансов отчет

Този финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен финансов отчет към 31 декември 2020 г.

(b) Сделки с чуждестранна валута

Операциите с чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние

От 1997 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). През текущия и предходните периоди, обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(c) Машини, съоръжения и оборудване

(i) Първоначално признаване

Машините, съоръженията и оборудването се отчитат по себестойност при тяхното първоначално придобиване. Цената на придобиване включва покупната цена, включително митата и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба. Закупен софтуер, без който е невъзможно функционирането на закупено оборудване, се капитализира като част от това оборудване.

След първоначалното признаване за актив всяка машина, съоръжение и оборудване се отчита по себестойност, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

Когато в машините и съоръженията се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

(ii) Последващи разходи

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от машините, съоръженията и оборудването, се капитализират в съответния актив, само когато е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива и разходите могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи за ежедневно обслужване на активите се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им.

(iii) Амортизации

Амортизацията се начислява върху амортизируемата сума, която е стойността на актива, или сума приета за стойността му, минус остатъчната стойност на актива. Амортизацията се начислява в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на машините, съоръженията и оборудването, тъй като това отразява очаквания начин на консумиране на бъдещите икономически ползи от актива.

(d) Обезценка на нефинансови активи

Дружеството извършва преглед за обезценка на балансовите стойности на машините, съоръженията и оборудването, когато са настъпили събития или са налице промени в условията, показващи, че балансовата стойност не може да бъде възстановена. При наличие на такива обстоятелства и когато балансовата стойност надвишава очакваната възстановима стойност, се отразява намаление на

Приложения към междинния индивидуален финансов отчет

балансовата стойност на активите или обектите, генериращи парични постъпления, до възстановимата им стойност.

Възстановимата стойност на машините, съоръженията и оборудването е по-високата от нетната им продажна цена и стойността им в употреба. При оценката на стойността в употреба, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност при прилагане на норма на дисконтиране преди данъци, която отразява текущите пазарни оценки за стойността на парите във времето и рисковете, специфични за дадения актив. За актив, който в значителна степен не генерира независими парични постъпления, възстановимата стойност се определя за генериращия парични постъпления обект, към който принадлежи този актив. Загубите от обезценка се признават в отчета за всеобхватния доход.

Към всяка отчетна дата, Дружеството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намаляла. Ако съществуват подобни индикации, Дружеството определя възстановимата стойност на актива или на обекта, генериращ парични потоци. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в приблизителните оценки, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. Възстановяването на загуба от обезценка е ограничено, така че балансовата стойност на актива да не надвишава нито неговата възстановима стойност, нито да не надвишава балансовата стойност (след приспадане на амортизация), която щеше да бъде определена, ако не е била призната загуба от обезценка за актива в предходните години. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в отчета за доходите.

(е) Финансови инструменти

Финансови активи

(i) Класификация и първоначално измерване

При първоначално признаване финансов актив се класифицира като оценяван по:

- амортизирана стойност (АС),
- по справедлива стойност през печалби или загуби (ССППЗ).

Финансовите активи не се рекласифицират след тяхното първоначално признаване, освен ако Дружеството промени бизнес модела за управление на финансови активи, в който случай всички засегнати финансови активи се рекласифицират от първия ден на първия отчетен период, следващ промяната в бизнес модела.

Финансов актив се оценява по амортизирана стойност, ако отговаря и на двете условия и не е определен по ССППЗ:

- държи се в бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Търговски вземания

Приложения към междинния индивидуален финансов отчет

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

Други вземания

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

Всички финансови активи, които не се класифицират като измервани по амортизирана стойност, както е описано по-горе, се измерват по ССППЗ. Това включва всички деривативни финансови активи. При първоначалното признаване Дружеството може еднократно да определи финансов актив, който иначе отговаря на изискванията да бъде измерван по амортизирана стойност или по ССДВД като ССППЗ, ако това ще елиминира или значително ще редуцира счетоводните несъответствия, които иначе биха възникнали.

Финансови активи – Оценка на бизнес модела

Дружеството прави оценка на целите на бизнес модела, по който даден финансов актив се държи на ниво портфейл, тъй като това най-добре отразява начина, по който се управлява бизнеса и се предоставя информация на ръководството. Информацията, която се взема под внимание включва:

- посочените политики и цели на портфейла и действието на тези политики на практика. Включително дали стратегията на ръководството се фокусира върху получаване на договорния лихвен доход, поддържане на определен профил на лихвения процент, съпоставяне на продължителността на финансовите активи с продължителността на всякакви свързани задължения или очаквани парични потоци или реализиране на парични потоци чрез продажба на активите;
- как се оценява и отчита дейността на портфейла пред ръководството на Дружеството;
- рисковете, които засягат представянето на бизнес модела (и финансовите активи, държани в рамките на този бизнес модел) и как се управляват тези рискове;
- как се компенсират управителите на бизнеса - напр. дали компенсацията се основава на справедливата стойност на управляваните активи или на събраните договорни парични потоци;
- честотата, обема и периода на продажбите на финансови активи в предходни периоди, причините за такива продажби и очакванията за бъдещи продажби.

Прехвърлянето на финансови активи на трети страни в сделки, които не отговарят на условията за отписване, не се считат за продажби за тази цел, в съответствие с продължаващото признаване на активи от Дружеството.

Финансовите активи, които се държат за търгуване или се управляват и чието изпълнение се оценява на база справедливата стойност, се оценяват на база ССППЗ.

Приложения към междинния индивидуален финансов отчет

(ii) Последващо оценяване

Финансови активи - Последващо измерване и печалби и загуби

Финансови активи, отчетени по ССППЗ Тези активи се оценяват впоследствие по справедлива стойност. Нетните печалби и загуби, включително доходи от лихви и дивиденди, се признават в печалбата или загубата, освен за деривативите определени за хеджиращи инструменти, за които се прилага отчитане на хеджирането.

Финансови активи по амортизирана стойност Тези активи се оценяват впоследствие по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективната лихва. Амортизираната стойност се намаля със загубите от обезценка. Приходите от лихви, печалбите и загубите от валутно-курсови разлики и обезценката се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба от отписване се признава в печалбата или загубата.

(iii) Отписване

Дружеството отписва финансов актив, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато се прехвърлят правата за получаване на договорните парични потоци от сделка, при която по същество всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив са прехвърлени или при която Дружеството не прехвърля и не запазва по същество всички рискове и изгоди от собствеността, нито запазва контрол върху финансовия актив.

Дружеството сключва сделки, при които прехвърля активи, признати в отчета за финансовото състояние, но запазва всички или почти всички рискове и ползи от прехвърлените активи. В тези случаи прехвърлените активи не се отписват.

Финансови пасиви

(i) Класификация, последващо измерване и печалби и загуби

Финансовите пасиви се класифицират по амортизирана стойност или по ССППЗ. Финансовият пасив се класифицира по ССППЗ, ако е класифициран като държан за продажба, като дериватив или обозначен като такъв при първоначалното признаване. Финансовите пасиви по ССППЗ се измерват по справедлива стойност, а нетните печалби и загуби, включително разходите за лихви, се признават в печалбата или загубата. Другите финансови пасиви впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективната лихва. Разходите за лихви и валутните печалби и загуби се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба от отписване също се признава в печалбата или загубата. Виж Бележка 43 (о) (х) за финансови пасиви, определени като хеджиращи инструменти.

(ii) Отписване

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

Приложения към междинния индивидуален финансов отчет

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

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

Компенсирано представяне

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

Обезценка на недеривативни финансови активи

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

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

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

Дружеството счита даден финансов инструмент за такъв в неизпълнение, когато договорните плащания са в просрочие в продължение на 360 дни. В определени случаи обаче то може да

Приложения към междинния индивидуален финансов отчет

разглежда даден финансов актив като такъв в неизпълнение, когато вътрешна или външна информация предоставя индикация, че е малко вероятно Дружеството да получи пълния размер на неиздължените суми по договора, преди да се вземат под внимание каквито и да било кредитни подобрения, държани от него. Финансови активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

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

Търговски вземания и договорни активи

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

За измерване на очакваните кредитни загуби, търговските вземания и договорните активи са групирани въз основа на споделените характеристики на кредитния риск и дните с просрочие. Договорните активи се отнасят до неизвършената работа и имат същите рискови характеристики като търговските вземания за същите видове договори. Поради това дружеството определя, че очакваните кредитни загуби за 2020 г. на търговските вземания са разумно приближение на кредитните загуби за договорните активи.

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

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

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

Приложения към междинния индивидуален финансов отчет

(d) Инвестиции в дъщерни дружества

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.

(e) Основен капитал

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

(f) 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.

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

Активите с право на ползване са предмет и на обезценка.

Задължения по лизинги

От началната дата на лизинга Дружеството признава задължения по лизинги, оценени по сегашната стойност на лизинговите плащания, които ще бъдат извършени за срока на лизинга. Лизинговите плащания включват фиксирани вноски (включително фиксирани плащания по същество), намалени с каквито и да било подлежащи на получаване стимули по лизинга, променливи лизингови плащания, които зависят от индекс или лихвен процент, както и суми, които се очаква да бъдат платени по

Приложения към междинния индивидуален финансов отчет

гаранции за остатъчна стойност. Лизинговите плащания включват също цената на упражняване на опция за закупуване, за която в разумна степен е сигурно, че ще бъде упражнена от Дружеството, както и плащания на неустойки за прекратяване на лизинга, ако срокът на лизинга отразява упражняването от страна на Дружеството на опция за прекратяване.

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

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

Краткосрочни лизинги и лизинги на активи с ниска стойност

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

(g) Доходи на персонала

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

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

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

Възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, се определя от Общото събрание на акционерите на дружеството. Изпълнителния директор на дружеството формира конкретния размер

Приложения към междинния индивидуален финансов отчет

на възнагражденията на всички служители от всички нива на организационната структура на дружеството и от всички категории, определени в Политиката за възнагражденията на Дружеството.

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

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

Дружеството не се възползвало от извънредна държавна помощ.

Пенсионни и други задължения към персонала

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

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

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

(h) Признаване на приходи

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

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

Приходите от договори с клиенти се признават, както следва:

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

Приложения към междинния индивидуален финансов отчет

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

Приходи от лихви

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

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

(i) Разходи

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

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

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

(j) Данъци

Текущ данък върху доходите

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

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

Приложения към междинния индивидуален финансов отчет

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

Приложения към междинния индивидуален финансов отчет

пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчнозадължено предприятие.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

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

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

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

5. Разходи за външни услуги

	За периода от 01.01.- 30.06.2021 г.	За периода от 01.01.- 30.06.2020 г.
Консултантски услуги	2	-
Такси ЦД, БФБ, КФН	4	2
Одит	3	-
Счетоводни услуги	4	-
	13	2

6. Разходи за персонала

	За периода от 01.01.- 30.06.2021 г.	За периода от 01.01.- 30.06.2020 г.
Разходи за заплати	6	-
	6	-

7. Финансови разходи за

	За периода от 01.01.- 30.06.2021 г.	За периода от 01.01.- 30.06.2020 г.
Банкови такси	1	-
	1	-

8. Парични средства и еквиваленти

Приложения към междинния индивидуален финансов отчет

	Към 30.06.2021 г.	Към 31.12.2020 г.
Безсрочни банкови депозити	5 028	5 041
	5 028	5 041

9. Записан капитал

Към 30.06.2021 г., записаният капитал на Дружеството е в размер на 5,052 хил лв, разпределен на 5,052,000 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас с номинална стойност от 1 лв всяка.

Към 30.06.2021 г. Акционери в дружеството са

	% от капитала	Брой притежаван и акции	Към 30.06.2021 г.	% от капитала	Брой притежаван и акции	Към 31.12.2020 г.
235 HOLDINGS LIMITED	94,20%	4 759 000	4 759 000	94,58%	4 778 000	4 778 000
Други юридически лица	5,16%	260 500	261 500	4,43%	224 000	224 000
Физически лица	0,64%	32 500	32 500	0,99%	50 000	50 000
	100,00%	5 052 000	5 052 000	100,00%	5 052 000	5 052 000

10. Задължения към персонала

	Към 30.06.2021 г.	Към 31.12.2020 г.
Задължения за възнаграждения	1	-
	1	-

11. Други задължения

	Към 30.06.2020 г.	Към 31.12.2019 г.
Задължения по гаранции от членове на СД	13	-
	13	-

Приложения към междинния индивидуален финансов отчет

12. Финансови инструменти

Управление на финансовия риск

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

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

Общи положения на управление на риска

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

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на стоките на дружеството и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

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

- Кредитен риск

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

Основните финансови активи на дружеството са банкови сметки инвестиции в дялове във взаимни фондове. Кредитен риск е основно риска, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания.

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

	Прил	Към 31.12.2021 г.	Към 31.12.2020 г.
Парични средства и еквиваленти	8	5 028	5 041
		5 028	5 041

Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти се държат в контрагенти и финансови институции, които са с висок кредитен рейтинг. Обезценката на парични средства и парични еквиваленти е оценена на база

Приложения към междинния индивидуален финансов отчет

12-месечна очаквана кредитна загуба и отразява краткосрочните падежи на експозициите. Дружеството счита, че парични средства и парични еквиваленти имат нисък кредитен риск въз основа на външни кредитни рейтинги на контрагентите.

- **Ликвиден риск**

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

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

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

- **Пазарен риск**

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

Валутен риск

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

Експозиция към валутен риск

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

Анализ на чувствителността

Промяната на валутния курс на еврото спрямо други валути не би имало ефект към 30 юни 2020 г. върху финансовото състояние или нетния резултат на Дружеството, тъй като то оперира само в лева и евро. Както е посочено по-горе, валутният курс на лева към еврото е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро.

Приложения към междинния индивидуален финансов отчет

Лихвен риск

Ръководството оценява рискът от неблагоприятна промяната на лихвените проценти като несъществени, тъй като към датата на отчета и към 31.12.2020г., Дружеството не отчита лихвоносни финансови инструменти.

Друг риск от пазарни цени

Рискът от неблагоприятна промяна на стойността на дяловете, притежавани от Дружеството във взаимния инвестиционен фонд, инвестирани с цел краткосрочна доходност на временно свободните парични средства.

• **Управление на капитала**

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

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да коригира изплащането на дивиденди на акционерите, да изкупи обратно собствени акции, да намали или увеличи основния си капитал, по решение на акционерите. През 2021 г., както и през 2020 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Дружеството.

16. Свързани лица

Дружеството е свързано лице с:

- „Скуеър Кюб Венчърс” ЕООД - дъщерно дружество
- Ключов управленски персонал

Сделки и незакрити салда със свързани лица

Към 30 юни 2021г. няма отчетени продажби и покупки към и от свързани лица.

Задълженията към свързани лица възлизат на 13 хил лв (2020 - 5 хил.лв.) и произтичат от предоставени депозити (гаранции) от членове на Съвета на директорите съгласно Търговския закон.

Предоставени гаранции в полза на свързани лица

„Скуеър Кюб Пропъртис” АД не е предоставяло гаранции в полза на свързани лица

17. Събития след датата на отчета

Не са настъпили събития след 30 юни, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания в междинния финансов отчет на Дружеството към 30 юни 2021 г.



„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД

Междинен индивидуален доклад за дейността

Към 30.06.2021г.

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За периода 01.01.- 30.06.2021

I. Обща информация за дружеството

Регистрация и предмет на дейност

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

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

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

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

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

Капитал и акционерна структура

Към 30 юни 2021 г. капиталът на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е в размер на 5 052 000 лв., разпределен в 5 052 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лв. всяка една. Всяка акция на Дружеството дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални с номиналната стойност на акцията. Правото на глас възниква с пълното изплащане на емисионната стойност и вписването на Дружеството, съответно на увеличаването на капитала, в Търговския регистър.

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

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

Акционерна структура към 30.06.2021 г.

- 235 Holdings Limited -94.20%
- Други юридически лица - 5.16%
- Физически лица – 0.64%

Към 30.06.2021 г. следните акционери притежават над 5 на сто от акциите с право на глас:

- 235 Holdings Limited – притежава 94,20% от гласовете в общото събрание на Дружеството.

Дружеството не притежава собствени акции.

Органи на акционерното дружество, управление и представителство

Дружеството е с едностепенна система на управление.

Състава на Съвета на директорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД към 30.06.2021г. е както следва:

Тодор Димитров Тодоров	Председател на СД
Петър Стефанов Петров	Заместник Председател на СД
Венцислав Анжел Давидов	Член на СД и Изп.Директор

Мандатът на Съвета на директорите изтича на 17.06.2026г. Дружеството се представлява от Венцислав Анжел Давидов - Изп. Директор и Тодор Димитров Тодоров - Председател на СД.

Към 30.06.2021 г. списъчният брой на персонала в дружеството е 4 служители.

Резултати от дейността

През 2021г. „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД се придържа към основните цели на своето създаване, а именно да осигурява: нарастване стойността на инвестицията за своите акционери и висока текуща доходност за тях, прозрачност в управлението на дружеството, защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер. За постигане на тези основни цели е насочена цялата оперативна дейност на Дружеството, намираща израз в инвестиционната му политика. Управляващите Дружеството се стремят да изграждат инвестиционен портфейл от такива финансови активи, които да отговарят на следните критерии:

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

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

Резултатите от дейността на Дружеството към 30 юни 2021г., са представени като Приложение към настоящия Междинен индивидуален доклад за дейността му. Те представят вярно и честно развитието в дейността му.

Дружеството завършва шестмесчието на 2021г. със загуба в размер на 20 хил.лв., спрямо загуба 2 хил. лв. към 30.06.2020г.

Балансовата стойност на активите на дружеството е в размер на 5 028 хил.лв., спрямо 5 041 хил.лв. за 2020г. Всеки един елемент от тях е точно отчетен.

Наличието на клонове на предприятието

„Скуеър Кюб Пропъртис” АД няма регистрирани клонове.

II. Рискови фактори за дейността

1. Систематични рискове

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

Икономически растеж

Взаимодействието между икономическия растеж и външната задлъжнялост на страната оказват пряко влияние върху формирането и изменението на пазарните условия и инвестиционния климат.

Официалните статистически данни показват намаление на БВП 1.8% през първото тримесечие на 2021 г. в сравнение със същото тримесечие на предходната година според сезонно изгладените данни.

През първото тримесечие на 2021 г. спрямо същото тримесечие на предходната година брутната добавена стойност се понижава с 1.7%. Спадът на брутната добавена стойност се определя от регистрираното намаление при: Култура, спорт и развлечения; други дейности; дейности на домакинствата като работодатели; недиференцирани дейности на домакинствата по производство на стоки и услуги за собствено потребление; дейности на екстериториални организации и служби - 7.3%, Добивна промишленост; преработваща промишленост, производство и разпределение на електрическа и топлинна енергия и на газообразни горива, доставяне на води, канализационни услуги, управление на отпадъци и възстановяване - 6.0%, Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети; транспорт, складиране и пощи; хотелиерство и ресторантьорство - 5.8%, Строителство - 3.6%.

По отношение на компонентите на крайното използване влияние за регистрирания икономически спад има износьт на стоки и услуги - с намаление от 5.9%. Вносьт на

стоки и услуги се увеличава с 1.9% в сравнение с първото тримесечие на 2020 година.

Според бизнес анкети на Националния статистически институт (НСИ) през юни 2021 г. общият показател на бизнес климата намалява с 4.0 пункта в сравнение с предходния месец, като понижение на показателя е регистрирано в промишлеността и строителството.

Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ спада с 8.4 пункта в резултат на по-неблагоприятните оценки и очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Анкетата отчита подобрене на осигуреността на производството с поръчки, но това не е съпроводено с повишени очаквания за производствената активност през следващите три месеца.

Най-сериозният проблем за развитието на бизнеса в сектора продължава да бъде несигурната икономическа среда, следвана от недостатъчното търсене от страната. През последния месец се наблюдава и засилване на негативното въздействие на фактора „недостиг на работна сила“, който измества на четвърто място затрудненията, свързани с недостатъчното търсене от чужбина .

По отношение на продажните цени в промишлеността прогнозите на мениджърите са за известно увеличение, въпреки че преобладаващата част от тях очакват те да запазят своето равнище през следващите три месеца..

През юни съставният показател „бизнес климат в строителството“ се понижава с 6.5 пункта, което се дължи на по-резервираните оценки на строителните предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията. Същевременно обаче прогнозите им както за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца, така и за строителната активност през следващите три месеца са благоприятни.

Основните фактори, затрудняващи дейността, остават свързани с несигурната икономическа среда, недостига на работна сила, конкуренцията в бранша и цените на материалите, като в сравнение с предходния месец се отчита нарастване на отрицателното им влияние .

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

Политически риск

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

негативни промени в бизнес климата. Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и евентуалното присъединяване към Европейски Валутен Съюз (ЕВС), предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

Кредитен риск

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

Пазарен риск

Валутен риск

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

Лихвен риск

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

Инфлационен риск

Това е рискът от покачване на общото ниво на цените. Българските правителства през последните години се придържат към строга фискална политика в условията на Валутен борд. Тенденцията е подобна политика да се запази в следващите години, особено с оглед на постигане на целите за присъединяването на България към Еврозоната в максимално кратки срокове. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването цената на петрола) оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към Европейския съюз също въздейства в посока постепенното изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни членки. Според прогнозите нивото на инфлация в средносрочен план няма да надхвърля 4-6% годишно, което прави това неблагоприятно влияние сравнително ограничено.

Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

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

Риск от форсмажорни обстоятелства

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

2. Несистематични рискове

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

основни категории: рискови фактори, специфични за Дружеството и рискови фактори, специфични за сектора, в който оперира то.

Риск, свързан с кратката история на Дружеството

Емитентът е учреден на 04.05.2020 г. и основната му дейност е свързана с покупка на недвижим имот и последващо строителство на затворен комплекс върху него чрез дъщерно дружество. Кратката история на Дружеството означава, че то не разполага към момента с натрупани приходи и съответно реализирана печалба от минали години. До края на 2020 г. и през част от 2021 г. Емитентът ще се намира на все още много ранен етап от развитието на инвестиционните си планове, и съответно няма да е реализирал приходи от основната си дейност. Възможно е това да се отрази на финансовите му резултати. Този риск може да бъде контролиран от една страна чрез подбора на специалисти и контрагенти, ангажирани с различните фази на осъществяване на инвестиционния проект, които чрез своето високо ниво на професионална експертиза да спомогнат за по-бързо и ефективно изпълнение на първите етапи от инвестиционната програма. Друг фактор, чрез който може да бъде контролиран този риск е прецизното планиране и следене на паричните потоци на 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. 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 остановка. 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. 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. 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 в рамките на 2021 г., към датата на този документ не могат да се направят прогнози за това, в каква степен ще се е възстановила от предкризистните 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 открито 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, порестриктивни 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.

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 му да набира, задържа и мотивира качествени кадри.

Ликвиден риск

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

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

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

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

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

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

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 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.

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

Към 30.06.2021г. „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД притежава текущи активи в размер на 5 028 хил.лв.

Към 30.06.2021г. пасива на отчета за финансовото състояние на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е в размер на 5 028 хил.лв., формиран от основен капитал – 5 052 хил.лв., непокрита загуба – (38) хил.лв. и текущи пасиви - 14 хил.лв.

Разходите за дейността на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД през периода са в размер на 20 хил.лв. Загубата към 30.06.2021г. е (20) хил.лв.

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

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

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

IV. Важни събития, настъпили от началото на годината

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

V. Предвиждано бъдещо развитие на Дружеството и планирана стопанска политика

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД ще се придържа към разумна и адекватна инвестиционна политика с цел осигуряване на:

- темп на растеж на положителните финансови резултати от дейността на Дружеството, който е съобразен с реалните икономически условия в страната и е в съответствие с интересите на инвеститорите;
- прозрачност в управлението на Дружеството;
- защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер.

VI. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

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

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

През 2021г. „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД не е придобивал собствени акции по реда на чл.187д от Търговския закон.

21.07.2021г.

гр.София

Изпълнителен Директор:

Венцислав Давидов

**ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 9
 КЪМ ЧЛ. 33, АЛ.1, Т. 3 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТНОСНО ОБСТОЯТЕЛСТВА,
 НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ПЪРВО ШЕСТМЕСЕЧИЕ НА 2021 г. ЗА**

**„Скуеър Кюб Пропъртис” АД
 на индивидуална основа**

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

Към 30.06.2021 г. структурата на капитала на дружеството е следната:

	% от капитала	Брой притежава ни акции	Към 30.06.2021 г.	% от капитала	Брой притежава ни акции	Към 31.12.2020 г.
235 HOLDINGS LIMITED	94,20%	4 759 000	4 759 000	94,58%	4 778 000	4 778 000
Други юридически лица	5,16%	260 500	261 500	4,43%	224 000	224 000
Физически лица	0,64%	32 500	32 500	0,99%	50 000	50 000
	100,00%	5 052 000	5 052 000	100,00%	5 052 000	5 052 000

„Скуеър Кюб Пропъртис” АД (Дружеството) има едностепенна система на управление със Съвет на директорите съставен от трима членове. С решение на Общо събрание на акционерите от 17.06.2021г. е избран нов състав на Съвета на директорите (СД), който е вписан в Търговския регистър на 24.06.2021 г. и е както следва:

- Тодор Тодоров – Председател на СД;
- Петър Петров – Зам. председател на СД;
- Венцислав Давидовф - член на СД и Изп. Директор.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния Директор Венцислав Давидовф и от Председателя на СД Тодор Тодоров, поотделно.

До 24.06.2021г. СД е бил в състав: Тодор Тодоров Дабков, Петър Иванов Скакалов, Милийо Драганов Милев.

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

През отчетното шестмесечие няма открито производство по несъстоятелност на Дружеството или за негово дъщерно дружество.

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.

През отчетното шестмесечие няма сключвани или изпълнени съществени сделки.

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

Дружеството няма сключени договори за съвместно предприятие с други физически и/или юридически лица.

5. Промяна на одиторите на Дружеството и причини за промяната

На проведеното на 17.06.2021 г. Общо събрание на акционерите на Дружеството е одобрена предложената от СД кандидатура за одитор за финансовата 2021г. и е избран за одитор Николай Полинчев, рег. № 684.

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

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

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

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

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

Общото събрание на акционерите, проведено на 17.06.2021г., промени адреса на управление на Дружеството, като новия адрес е: гр. София, район Възраждане, бул. Тодор Александров №73, ет.1.

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

21.07.2021 г.
гр. София

Венцислав Давидов
Изпълнителен Директор

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ
по чл.7 от Регламент (ЕС) 596/2014
относно обстоятелства, настъпили през второ тримесечие на 2021г.
на индивидуална база

През **второто тримесечие на 2021 г.** „Скуеър Кюб Пропъртис” АД е оповестило на КФН, БФБ-София и на обществеността следната информация:

- ✓ Друга нерегулирана информация 28-06-2021
- ✓ Протокол от Общо събрание на акционерите 17-06-2021
- ✓ Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета 01-06-2021
- ✓ Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета 31-05-2021
- ✓ Тримесечен консолидиран отчет за първо тримесечие на 2021г. 20-05-2021
- ✓ Публикация на поканата за свикване на общо събрание на акционерите 17-05-2021
- ✓ Представяне на покана за свикване на общо събрание на акционерите и материали за общо събрание на акционерите 17-05-2021
- ✓ Публикация на поканата за свикване на общо събрание на акционерите 14-05-2021
- ✓ Представяне на покана за свикване на общо събрание на акционерите и материали за общо събрание на акционерите 14-05-2021
- ✓ Тримесечен отчет за първо тримесечие на 2021г. 27-04-2021
- ✓ Годишен консолидиран отчет за 2020г. 16-04-2021

През **второ тримесечие на 2020 г.** не е налице информация, свързана пряко или косвено със „Скуеър Кюб Пропъртис” АД, която не е била направена публично достояние и която:

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

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

гр. София
21.07.2021 г.

Венцислав Давидовф-
Изпълнителен Директор

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

(съгласно чл.33, ал.1, т.7 от НАРЕДБА № 2 във връзка с чл.100о, ал.4, т.4 от ЗППЦК)

за първото шестмесечието на 2021г., на индивидуална база

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

През отчетния период не са настъпили промени в счетоводната политика на емитента.

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

През първото шестмесечие на 2021г. няма промени в група предприятия.

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

През първото шестмесечие на 2021г. не са настъпили организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

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

Дружеството не публикува прогнози за резултатите от текущата финансова година.

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

Над 5 на сто от акциите с право на глас в „Скуеър Кюб Пропъртис” АД към 30.06.2021г. притежава:

- „235 Holdings Limited“ – 94,20% от гласовете в общото събрание на Дружеството, спрямо 94,58% към 31.12.2020г.

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

С решение на Общо събрание на акционерите от 17.06.2021г. е избран нов състав на Съвета на директорите, който е вписан в Търговския регистър на 24.06.2021 г. и е както следва: Тодор Тодоров, Петър Петров, Венцислав Давидовф. Същите към 30.06.2021г. не притежават акции от Дружеството и не са настъпили промени в притежаваните от всеки един от тях акции за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период (01.01.2021г.-30.06.2021г.).

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

Няма съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на „Скуеър Кюб Пропъртис” АД.

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

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

Гр. София
21.07.2021г.

Венцислав Давидовф
Изпълнителен Директор

ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл.100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК и чл. 33, ал.1, т.4 от Наредба № 2

Долуподписаните:

1. Венцислав Анжел Давидофф - Изпълнителен директор и
 2. Павлина Игнатова Вардарова – съставител на финансовите отчети
- на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, ЕИК 206088646, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. “Тодор Александров” № 73, ет.1

С НАСТОЯЩАТА ДЕКЛАРАЦИЯ УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ ДОКОЛКОТО НИ Е ИЗВЕСТНО:

- а) Комплектът финансови отчети, съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовият резултат на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД за шестмесечието на 2021г.;
- б) Междинният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на информацията за важни събития, настъпили през шестмесечието и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година, както и информация за сключените големи сделки между свързани лица.

Декларатори: 1. Венцислав Давидофф

2. Павлина Вардарова