„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД

КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

СОФИЯ, АПРИЛ, 2025 Г.

.

СЪДЪРЖАНИЕ

	Стр.
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Консолидиран отчет за финансовото състояние	3
Консолидиран отчет за паричните потоци	4
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	5
Пояснителни бележки към консолидиран годишен финансов отчет	6-40
Консолидиран доклад за дейността	41-58
Декларация за корпоративно управление	58-62
Декларация от отговорните лица, съгласно чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК	63
Доклад на независимия одитор	

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД за годината, завършваща на 31.12.2024

	Прил	**2024 г. BGN'000**	**2023 г. BGN'000**
Разходи за външни услуги	*6.1*	(31)	(80)
Разходи за амортизации	*6.5*	(3)	(2)
Разходи за персонала	*6.2*	(24)	(32)
(Загуба) от дейността		(58)	(114)
Финансови приходи	*6.3*	26	3 158
Финансови разходи	*6.3*	(2)	(7)
Печалба (Загуба) преди данъци		(34)	3 037
Разход/(Икономия) от данъци	*6.4*	-	11
Печалба (Загуба) за годината		(34)	3048
Нетен доход на акция			
Основен нетен доход на акция (лева)	*6.10*	(0,006)	0,603
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход		(34)	3 048

Приложенията са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.
Консолидираният финансов отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 17.04.2025 г.

Yuliyan Yordanov Arabadzhisyki
Digitally signed by Yuliyan Yordanov Arabadzhisyki
Date: 2025.04.17 09:40:40 +03'00'

Юлиян Арабаджийски
Изпълнителен директор

Eugene Mitev Dobrev
Digitally signed by Eugene Mitev Dobrev
Date: 2025.04.17 09:45:50 +03'00'

Евгени Добрев
Корпорът Адвайзърс

Финансов отчет, върху който има издаден одиторски доклад с дата: 25 април 2025 г.
Регистриран одитор, Катерина Шопова, № 0864

Katerina Krasimirova Shopova
Digitally signed by Katerina Krasimirova Shopova
Date: 2025.04.25 19:42:55 +03'00'

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
адв. Живко Георгиев

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2024 г.

	Прил	**31.12.2024 г. BGN'000**	**31.12.2023 г. BGN'000**
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Активи с право на ползване	*6.5*	1	3
Активи по отсрочени данъци	*6.4*	30	30
Общо нетекущи активи		31	33
Текущи активи			
Търговски и други вземания	*6.6, 7.1*	19	5
Финансови активи по справедлива стойност	*6.7*	5 216	5 190
Парични средства и еквиваленти	*6.8*	2	66
Общо текущи активи		5 237	5 261
ОБЩО АКТИВИ		**5 268**	**5 294**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Регистриран капитал	*6.9*	5 052	5 052
Финансов резултат	*6.10*	189	223
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		5 241	5 275
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Задължения по лизингови договори	*6.5*	-	1
Общо нетекущи пасиви		-	1
Текущи пасиви			
Задължения по лизингови договори	*6.5*	1	1
Търговски и други задължения	*6.11*	26	16
Общо текущи пасиви		27	17
ОБЩО ПАСИВИ		27	18
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**5 268**	**5 294**

Приложенията са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.
Консолидираният финансов отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 17.04.2025 г.

Yuliyan Yordanov Arabadzhisyki
Digitally signed by Yuliyan Yordanov Arabadzhisyki
Date: 2025.04.17 09:46:08 +03'00'

Юлиян Арабаджийски
Изпълнителен директор

Eugene Mitev Dobrev
Digitally signed by Eugene Mitev Dobrev
Date: 2025.04.17 09:46:23 +03'00'

Евгени Добрев
Корпорът Адвайзърс

Финансов отчет, върху който има издаден одиторски доклад с дата: 25 април 2025 г.

Регистриран одитор, Катерина Шопова, № 0864

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
адв. Живко Георгиев

Katerina Krasimirova Shopova
Digitally signed by Katerina Krasimirova Shopova
Date: 2025.04.25 19:43:36 +03'00'

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ, ПРЯК МЕТОД

за годината, завършваща на 31.12.2024

	Прил	**2024 г. BGN'000**	**2023 г. BGN'000**
Парични потоци от оперативна дейност			
Плащания на доставчици		(30)	(78)
Плащания на персонала и осигуряване		(19)	(34)
Други постъпления /плащания нето		(4)	(10)
Нетни парични потоци от оперативна дейност		**(53)**	**(122)**
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания, свързани с финансови активи, отчитани по справедлива стойност, нетно		-	(483)
Предоставени заеми		-	(5)
Други парични потоци от инвестиционна дейност		-	14
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		**-**	**(474)**
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от заеми		8	-
Платени заеми		(18)	-
Други постъпления/плащания от финансова дейност		(1)	-
Нетни парични потоци от финансова дейност		**(11)**	**0**
Изменение на парични средства и еквиваленти		**(64)**	**(596)**
Парични средства и еквиваленти на 01.01.		66	662
Парични средства и еквиваленти на 31.12.	*6.8*	**2**	**66**

Приложенията са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Консолидираният финансов отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 17.04.2025 г.

Yuliyan Yordanov Arabadzhisyki
Digitally signed by Yuliyan Yordanov Arabadzhisyki
Date: 2025.04.17 09:46:46 +03'00'

Юлиян Арабаджийски
Изпълнителен директор

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
адв. Живко Георгиев

Eugene Mitev Dobrev
Digitally signed by Eugene Mitev Dobrev
Date: 2025.04.17 09:47:04 +03'00'

Евгени Добрев
Корпорът Адвайзърс

Финансов отчет, върху който има издаден одиторски доклад с дата: 25 април 2025 г.

Регистриран одитор, Катерина Шопова, № 0864

Katerina Krasimirova Shopova
Digitally signed by Katerina Krasimirova Shopova
Date: 2025.04.25 19:44:19 +03'00'

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за годината, завършваща на 31.12.2024

	Прил	Записан капитал	Натрупани печалби/ (загуба)	Общо
Салдо на 01.01.2023 г.		**5 052**	**(2 825)**	**2 227**
Всеобхватен доход		-	-	-
Печалби / (загуби)		-	3 048	3 048
Салдо на 31.12.2023 г.	*6.9*	**5 052**	**223**	**5 275**
Всеобхватен доход		-	-	-
Печалби / (загуби)		-	(34)	(34)
Салдо на 31.12.2024 г.	*6.9*	**5 052**	**189**	**5 241**

Приложенията са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Консолидираният финансов отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 17.04.2025 г.

Yuliyan Yordanov Arabadzhisyki

Digitally signed by Yuliyan Yordanov Arabadzhisyki
Date: 2025.04.17 09:47:21 +03'00'

Юлиян Арабаджийски
Изпълнителен директор

Eugene Mitev Dobrev

Digitally signed by Eugene Mitev Dobrev
Date: 2025.04.17 09:47:37 +03'00'

Евгени Добрев
Корпорът Адвайзърс

Финансов отчет, върху който има издаден одиторски доклад с дата: 25 април 2025 г.

Регистриран одитор, Катерина Шопова, № 0864

Katerina Krasimirova Shopova

Digitally signed by Katerina Krasimirova Shopova
Date: 2025.04.25 19:45:10 +03'00'

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
адв. Живко Георгиев

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Корпоративна информация

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

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

„Скуеър Кюб Пропъртис" АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Към 31.12.2024 г. ръководството на дружеството в лицето на Съвета на директорите има следния състав:

- Юлиян Арабаджийски
- Трайче Здравковски
- Юлиян Арабаджийски

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

Към 31.12.2024 г. списъчният брой на персонала в дружеството е 4 служители (2023 г.- 4).

Регулаторна рамка

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

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

Структура на икономическата група

Дружество-майка

Това е дружеството, което контролира едно или повече други дружества, в които е инвестирало. Притежаването на контрол означава, че инвеститорът е изложен на, или има права върху променливата възвръщаемост от неговото участие в дружеството, в което е

инвестирано, както и има възможност да окаже въздействие върху размера на тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано.

Дружеството-майка „Скуеър Кюб Пропъртис" АД е българско дружество. Дружеството – майка няма регистрирани клонове и/или представителства в страната или чужбина.

Дъщерно дружество

Дъщерно дружество е такова дружество, или друга форма на предприятие, което се контролира директно или индиректно от дружеството – майка.

Дъщерните дружества се консолидират от датата, на която ефективният контрол е придобит от Групата, и спират да се консолидират от датата, на която се приема, че контролът е прекратен и е прехвърлен извън Групата. За тяхната консолидация се прилага методът на пълната консолидация.
Към 31.12.2024 г. дружеството майка упражнява контрол по линия на пряко участие (над 50%) в капитала на следното дъщерно дружество:

Дъщерно дружество	***Пряк притежател***	***Процент на притежание***
„Скуеър Кюб Венчърс" ЕООД	„Скуеър Кюб Пропъртис" АД	100.00%

„Скуеър Кюб Венчърс" ЕООД е българско дружество учредено през 2020 г., регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 206242592. Предметът на дейност на „Скуеър Кюб Венчърс" ЕООД е: Строителство на недвижими имоти; покупко-продажба на недвижими имоти; управление на недвижими имоти; предоставяне на услуги, свързани с управлението на недвижими имоти и строителството; търговия със строителни материали; архитектурни и дизайнерски услуги и консултации; придобиване, управление и покупко-продажба на участия в български и чуждестранни юридически лица; придобиване и инвестиции в ценни книжа и други финансови инструменти; инвестиции в български и чуждестранни колективни инвестиционни схеми, договорни фондове и други инвестиционни фондове; стратегическо и управленско консултиране, управление на проекти; комисионни сделки; вътрешно и външнотърговска дейност, търговско представителство и посредничество, както и всяко друга стопанска дейност, незабранена от закона. В случай, че за някоя от дейностите се изисква лиценз, регистрация и т.н.,същата ще се осъществява след получаването му.

Дружеството е със седалище и адрес на управление – гр. София 1142, бул. „Васил Левски" № 6, ет. 3, ап. 7. Към 31.12.2024 г. Дружеството се управлява и представлява от Юлиян Арабаджийски.

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

Финансовият отчет на групата Скуеър Кюб Пропъртис („Групата") за годината, приключваща на 31 декември 2024 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на директорите от 17.04.2025 г.

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

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

Изявление за съответствие

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

Принципи на консолидацията

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието – майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2024 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията – майка. Налице е контрол, когато компанията – майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от транзакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти" или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

Отговорности на ръководството

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

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

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

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

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

Принцип на действащото предприятие

Консолидираният финансов отчет е изготвен на принципа - предположение за действащо предприятие, което предполага, че дружествата в групата ще продължат дейността си в обозримо бъдеще.

Изготвянето на консолидирания финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансово отчитане изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към края на отчетния период. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към края на отчетния период, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях. Ръководството счита, че не е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на дружествата в групата да продължат да функционират като действащи предприятия, и съответно, че е уместно да изготви финансовия отчет на база на предположението за действащо предприятие след вземане под внимание на финансовите прогнози.

3. Обобщение на съществените счетоводни политики

3.1 Отчетна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на групата. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във

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

3.2 Признаване на приходи

Групата признава приходи, за да отрази прехвърлянето на обещаните с договора услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаграждението, на което дружествата в групата очакват да имат право в замяна на прехвърлените стоки или услуги.

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

Приходите от договори с клиенти се признават, както следва:

- в течение на времето по начин, който отразява извършваната от дружествата в групата работа по договора;
- в определен момент, когато се прехвърля контролът върху услугите на клиента.
- Приходите от договори с клиенти се признават на база 5-етапен модел за признаване, като разграничение се прави в следните две насоки според момента на удовлетворяване на задължението за изпълнение:

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

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

Приходи от дивиденти

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

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за

очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно, до балансовата стойност на финансовия актив. Приходът от лихви се включва във финансовия приход в отчета за доходите.

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

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

3.3 Разходи

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

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

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

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

3.4 Данъци върху дохода

Текущ данък върху доходите

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

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

Отсрочен данък върху доходите

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

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики:

- освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и

- за облагаеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, освен до степента, до която групата е в състояние да контролира времето на обратното проявление на временната разлика и съществува вероятност временната разлика да не се прояви обратно в предвидимо бъдеще.

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

- освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и

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

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

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

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

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

3.5 Доходи на персонала

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

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

Възнаграждението на членовете на Съвета на директорите се определя от Общото събрание на акционерите на дружеството-майка.

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

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

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

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

Пенсионни и други задължения към персонала

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

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

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

Към Дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

3.6 Финансови инструменти - първоначално признаване и последващо оценяване

Първоначално признаване

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

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

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

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

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

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

Търговски вземания

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

Други вземания

Тези суми обикновено произтичат от сделки извън обичайната оперативна дейност на дружествата в групата. Лихви могат да се начисляват на база пазарните лихвени нива, когато срокът на погасяване надвишава шест месеца. Обикновено обезпечението не се получава.

Нетекущите други вземания са дължими в рамките на три години след края на отчетния период.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

Последваща оценка на финансови активи

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

След първоначалното признаване активите се отчитат по амортизирана стойност.

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

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

Обезценка на финансови активи

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

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

- Етап 1 (редовни експозиции) - класифицират се финансови активи без индикация за увеличение на кредитния риск спрямо първоначалната оценка. За финансови инструменти, за които не е имало значително увеличение кредитния риск в сравнение с първоначалното признаване, се признава коректив за очаквани кредитни загуби, които произтичат от възможно неизпълнение през следващите 12 месеца.

- Етап 2 (експозиции с нарушено обслужване) - класифицират се финансови активи със значимо увеличение на кредитния риск, спрямо първоначалната оценка, но без обективни доказателства за обезценка. За тези кредитни експозиции, за които е имало значителното нарастване на кредитния риск в сравнение с първоначалното признаване, се изисква признаване. Лихвите се начисляват на база брутната балансова стойност на инструмента.

- Етап 3 (експозиции с кредитна обезценка) - класифицират се финансови активи със значимо увеличение на кредитния риск, и за които са налице обективни доказателства за наличие на обезценка. За тези експозиции, които са необслужвани, се изисква признаване на кредитна обезценка за остатъчния живот на експозицията, независимо от времето на неизпълнението. Лихвите се изчисляват на база амортизираната стойност на актива.

Методологиите и предположенията, използвани в базовите изчисления на очакваните кредитни загуби остават непроменени спрямо тези, приложени през предходната финансова година. При изготвянето на тези приблизителни оценки групата е взела под внимание бизнеса, в който работи, възрастовата структура на своите вземания и тяхната съпоставимост с предходния период.

Търговски вземания и договорни активи

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

За измерване на очакваните кредитни загуби, търговските вземания и договорните активи са групирани въз основа на споделените характеристики на кредитния риск и дните с просрочие. Договорните активи се отнасят до неизвършената работа и имат същите рискови характеристики като търговските вземания за същите видове договори. Поради това групата определя, че очакваните кредитни загуби за 2024 г. на търговските вземания са разумно приближение на кредитните загуби за договорните активи.

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

Отписване на финансови активи

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

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

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

Последваща оценка на финансови пасиви

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

Пасиви, отчитани по амортизирана стойност

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

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

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

Отписване на финансови пасиви

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

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

Компенсиране на финансов актив и финансов пасив

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

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

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

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

3.7 Оценяване на справедлива стойност

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

Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката.

Оценяването по справедлива стойност се базира на предположението, че сделката за продажба на актив или прехвърляне на пасив се осъществява:

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

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

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

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

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

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

- Ниво 1 – Използват се котирани (некоригирани) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви

- Ниво 2 – Прилагат се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено

- Ниво 3 – Използват се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани.

За активите и пасивите, които се оценяват регулярно по справедлива стойност, групата преразглежда категоризирането им на съответното ниво от йерархията на справедливата стойност (въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло) към края на отчетния период и определя дали има необходимост от извършване на трансфер(и) от едно ниво в друго.

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

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

Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на групата. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и

сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи. Също така, ръководството, съвместно със специалистите-оценители, сравнява промените в справедливата стойност на всеки актив или пасив с подходящи външни източници, за да прецени дали промените са разумни.

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

3.8 Капитал

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

Доходи на акция

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

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

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

Парични дивиденти и непарични разпределения към собствениците

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

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

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

3.9 Парични средства и парични еквиваленти

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

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

3.10 Лизинг

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

Дружеството като лизингополучател

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

Активи с право на ползване

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

Сгради	2 години

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

Активите с право на ползване са предмет и на обезценка.

Задължения по лизинги

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

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

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

Допълнителна информация е представена в бележка 6.5.

3.11 Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на

справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

3.12 Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като транзакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието – майка.

3.13 Отчитане по сегменти

Ръководството на Групата определя един оперативен сегмент „Недвижими имоти“.

Финансовата информация за сегмента не са различава от оповестената за Групата. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Групата осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти" Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в консолидирания финансов отчет.

Новопридобитите нетекущи активи и през двата сравними периода са описани в пояснение 6.5. Всички нетекущи активи на Групата се намират в България. Приходите на Групата също са с източник България. Активите на Групата, които не се отнасят директно към дейността на сегмента, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди не са идентифицирани такива активи.
Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегмента в предходни отчетни периоди.

4 Промени в счетоводните политики и оповестявания

Дружеството не е извършвала промени в счетоводната си политика през 2024. Всички счетоводни политики са прилагани последователно за всички периоди и не се различават от тези, оповестени в годишния самостоятелен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2023 година.

4.1 Нови и изменени стандарти и разяснения

Дружеството е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2024 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Нетекущи пасиви, обвързани с финансови показатели, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС.

МСФО 17 Застрахователни договори

През май 2017 г. СМСС публикува МСФО 17 Застрахователни договори (МСФО 17), изчерпателен нов счетоводен стандарт за застрахователни договори, обхващащ признаването и оценяването, представянето и оповестяването. След влизането му в сила, МСФО 17 ще замени МСФО 4 Застрахователни договори (МСФО 4), който беше публикуван през 2005 г. МСФО 17 се прилага към всички видове застрахователни договори (т.е. животозастраховане, общо застраховане, пряко застраховане и презастраховане), независимо от вида на дружествата, които ги издават, както и по отношение на определени гаранции и финансови инструменти с допълнителен, негарантиран доход (участие по преценка).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

техниките за оценяване и входящите данни за разработването на счетоводни приблизителни оценки.

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

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

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

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

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

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. Предприятията трябва да прилагат измененията по отношение на сделки, които възникват на или след началото на най-ранния представен сравнителен период. В допълнение, в началото на най-ранния представен сравнителен период, предприятието трябва също да признае отсрочен данъчен актив (при условие, че е на разположение достатъчна облагаема печалба) и отсрочен данъчен пасив за всички приспадащи се и облагаеми временни разлики, свързани с лизинги и задължения за извеждане от експлоатация. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Групата.

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

Към датата на одобрение на този самостоятелен финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2024 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 9 и МСФО 7 Промени в класификацията и оценката на финансовите инструменти, в сила от 1 януари 2026 г., все още не са приети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни дружества без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС;
- МСФО 14 Отсрочени сметки при регулирани цени в сила от 1 януари 2016 г., не е приет от ЕС.

4.3 Промени в счетоводната политики

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година.

5 Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

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

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

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

За изчисляване на очакваните кредитини загуби съгласно МСФО 9 групата използва информация, ориентирана към бъдещето. Признаването на кредитни загуби не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите активи. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на дружествата в групата и паричните потоци, които те очакват да получат в действителност. Към 31 декември 2023 г. по преценка на Ръководството са начислени очаквани кредитни загуби за финансовите активи по амортизирана стойност в размер на 3.3%.

5.2 Справедлива стойност на финансовите активи

При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов актив. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Подробности относно методите за определяне на справедливата стойност на финансовите активи в настоящия отчет са посочени в т. 8 по-долу.

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

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

Дружеството има един лизингов договор, който включва опция за удължаване и прекратяване. Дружеството използва преценка, за да оцени дали е сигурно в разумна степен дали опцията за подновяване или прекратяване на лизинга ще бъде упражнена или не. Т.е. Дружеството разглежда всички съществени фактори, които създават икономически стимул за упражняването или на опцията за подновяване, или на опцията за прекратяване. След датата на влизане в сила на договора Дружеството преоценява срока на лизинга, ако е налице съществено събитие или промяна в обстоятелствата, което е в неговия контрол и засяга способността му да упражни или да не упражни опцията за подновяване или прекратяване (например изграждане на съществени подобрения в нает имот или съществена преработка по спецификации на лизинговия актив). Допълнителна информация е представена в бележка 6.5

5.4 Лизинги – приблизителна оценка на вътрешно присъщ лихвен процент

Дружеството не може надеждно да определи лихвения процент, заложен в лизинга, следователно, за оценка на задълженията си по лизингите то използва вътрешноприсъщ лихвен процент (ВЛП). Вътрешноприсъщ лихвен процент представлява лихвеният процент, който Дружеството трябва да плати, за да вземе назаем средствата, необходими за придобиването на актив със сходна стойност на актива с право на ползване, за сходен период и със сходно обезпечение в сходна икономическа среда. Следователно вътрешноприсъщият лихвен процент отразява онова, което Дружеството "би трябвало да плати", което изисква приблизителна оценка, когато не са на разположение подлежащи на наблюдение лихвени проценти или когато те трябва да бъдат коригирани за отразяване на условията на лизинга. Дружеството определя приблизително вътрешноприсъщ лихвен процент, използвайки подлежащи на наблюдение входящи данни (например пазарни лихвени проценти). За вътрешноприсъщ лихвен процент по договора за лизинг Дружеството е използвало данни от публикуваната от БНБ статистическа информация за лихвените проценти и обеми по салда по кредити, различни от овърдрафт, за сектор нефинансови предприятия. Допълнителна информация е представена в бележка 6.5.

6. Допълнителна информация към статиите на консолидирания финансов отчет

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

6.1 Разходи за външни услуги

	01.01.2024-31.12.2024 BGN'000	01.01.2023-31.12.2023 BGN'000
Такси ЦД, БФБ, КФН	(8)	(8)
Одит	-	(7)
Консултантски и други професионални услуги	(23)	(54)
Абонаменти за специализиран софтуер	-	(11)
	(31)	(80)

6.2 Разходи за персонала

	01.01.2024-31.12.2024 BGN'000	01.01.2023-31.12.2023 BGN'000
Разходи за заплати	(19)	(26)
Социални осигуровки и надбавки	(5)	(6)
	(24)	(32)

Към 31.12.2024 г. персоналът на Групата е от 4 човека, в т.ч. 1 човек е назначен на трудов договор (2023 г.: 4 човека, в т.ч. 1 човек на трудов договор).

6.3 Финансови приходи и разходи

Финансови приходи	01.01.2024-31.12.2024 BGN'000	01.01.2023-31.12.2023 BGN'000

Печалби от промяна в справедливата стойност на финансовите активи	26	3 158
	26	3 158

Финансови разходи	**01.01.2024-31.12.2024**	**01.01.2023-31.12.2023**
	BGN'000	**BGN'000**
Разходи по валутни преоценки	(1)	(2)
Такси и комисионни на инвестиционни посредници	-	(3)
Банкови такси и комисионни	(1)	(2)
	(2)	(7)

6.4 Разходи да данъци от печалбата/Активи по отсрочени данъци

	01.01.2024-31.12.2024 BGN '000	**01.01.2023-31.12.2023 BGN '000**
Печалба (загуба) преди облагане	(34)	3 037
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък върху дохода	-	-
Данъчен ефект от временни разлики	-	11
Разходи за данъци върху печалбата	**-**	**11**

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2024 г. е 10% (2023 г.: 10%). През 2024 г. приложимата данъчна ставка е 10 %.

За годината, завършваща на 31.12.2024, Групата е реализирала загуба.

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

Временна разлика	Движение на отсрочените данъци							
BGN(000)	В началото на периода		Увеличение		Намаление		В края на периода	
	Дан. основа	Времен на разлика	Дан. основа	Времен на разлика	Дан. основа	Времен на разлика	Дан. основа	Времен на разлика
Активи по отсрочени данъци								
Неизплатени възнаграждения на физически лица	4	1	2	-	4	1	2	-
Данъчни загуби	294	29	-	-	-	-	294	29
Отсрочени данъци (нето)	**298**	**30**	**2**	**-**	**4**	**1**	**298**	**30**

Консолидиран отчет за финансовото състояние

6.5 Активи с право на ползване

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

BGN '000	Сгради
Към 01.01.2024	*3*
Придобити	-
Разходи за амортизация	(3)
Към 31.12.2024	**-**

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

	31.12.2024 **BGN '000**
Към 01.01.2024	3
Придобити	-
Натрупани лихви	-
Плащания	(2)
Към 31.12.2024, в т.ч.:	**1**
Текущи	1
Нетекущи	-

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

	2024 **BGN '000**
Разходи за амортизация на активи с право на ползване	(5)
Разходи по лихви по задължения по лизинги	-
Обща стойност, призната в печалбата или загубата	**(5)**

Общите изходящи парични потоци, свързани с лизинги, са в размер на 2 хил. лв. през 2024 г.

6.6 Търговски и други вземания

	31.12.2024 **BGN '000**	**31.12.2023** **BGN '000**
Средства по клиентска сметка при инвестиционен посредник	**-**	-
Предоставени депозити при свързани лица	24	5
	24	5

Към 31.12.2024 г. дъщерното дружество „Скуеър Кюб Венчърс" ЕООД е предоставило депозит в размер на 5 хил. лв. на „235 Дивелъпмънтс" ЕООД. Срокът на депозита е 31.07.2025 г. Договореният лихвен процент е 3.5%.

6.7 Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбите или загубите

	31.12.2024 BGN '000	31.12.2023 BGN '000
Капиталови инструменти, в т.ч.:		-
Борсови капиталови инструменти	3 659	3 659
Дялове в инвестиционен фонд	1 557	1 531
	5 216	**5 190**

Дружеството инвестира в регистрирани на Българска Фондова Борса акции на публични дружества, издадени от български емитенти. Към 31.12.2024 г. за оценката на акциите са използвани пазарни данни. Още информация може да бъде намерена в бележка 8.

През 2023 г. дъщерното дружество купува дялове в чуждестранен инвестиционен фонд на стойност 1 506 хил. лв. (770 хил. евро). Към 31.12.2024 г. дяловете са преоценени съгласно последно получен отчет от инвестиционния фонд към 30.09.2023 г. Повече информация е оповестена в бележка 8.

6.8 Парични средства и еквиваленти

	31.12.2024 BGN '000	31.12.2023 BGN '000
Парични средства в брой	-	-
Безсрочни банкови депозити	2	66
	2	66

Към 31.12.2024 г. справедливата стойност на паричните средства и краткосрочни депозити е 2 хил. лв. (2023 г.: 66 хил. лв.). Паричните средства в безсрочни банкови депозити не се олихвяват.

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

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

Паричните потоци се представят в хиляди лева.

6.9 Записан капитал

Към 31.12.2024 г., записаният капитал на Дружеството-майка е в размер на 5 052 хил. лв., разпределен на 5 052 000 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас с номинална стойност от 1 лв. всяка.

Към 31.12.2024 г. акционерната структура е, както следва:

	% от капитала	Брой притежавани акции	Към 31.12.2024 '000	% от капитала	Брой притежаван и акции	Към 31.12.2023 '000
235 Holdings Limited	59.98%	3 030 345	3 030	59.98%	3 030 345	3 030
STAK FX LTD	32.15%	1 623 970	1 624	32.15%	1 623 970	1 624
Други лица	7.87%	397 685	398	7.87%	397 685	398
	100.00%	5 052 000	5 052	100,00%	5 052 000	5 052

6.10 Резултати от дейността. Доход на акция.

За 2024 г. Групата е формирала текуща загуба в размер на 34 хил. лв (2023: печалба 3 048 хил. лв.), дължаща се на положителни промени в справедливите стойности на притежаваните финансовите инструменти.

	31.12.2024 BGN '000	**31.12.2023 BGN '000**
Финансов резултат в началото на периода	223	(2 825)
Текущ резултат	(34)	3 048
Натрупан финансов резултат в края на периода	189	223

Основен доход на акция

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

	31.12.2024 BGN '000	**31.12.2023 BGN '000**
Печалба/(Загуба) за периода	(34)	3 048
Среднопретеглен брой акции	5 052	5 052
Основен доход на акция в лв.	(0.007)	0,603

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

	31.12.2024 BGN '000	**31.12.2023 BGN '000**
Издадени акции в началото на периода	5 052 000	5 052 000
Издадени акции през периода	-	-
Брой акции в края на периода	5 052 000	5 052 000
Среднопретеглен брой	5 052 000	5 052 000

6.11 Търговски и други задължения

	31.12.2024 BGN '000	**31.12.2023 BGN '000**
Задължения към доставчици	12	8
Задължения към персонал и осигурители	4	2
Задължения за данъци	1	-
Задължения към осигурителни предприятия	3	-
Други задължения	6	6

26 16

7. Свързани лица

7.1 Свързани лица и сделки със свързани лица

Групата е свързано лице с ключовия управленски персонал и дружествата от групите на „Грийн Таун Проджектс“ АД и „235 Холдингс“ АД.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия. Разчетните суми обичайно се изплащат по банков път.

Ключовият управленски персонал включва членовете на Съвета на директорите на дружеството-майка.
През представените отчетни периоди Дружеството, има неуредени разчети с ключовия управленски персонал по повод на предоставени гаранции и начислените в края на годината възнаграждения:

	31.12.2024 BGN ‘000	**31.12.2023 BGN ‘000**
Начислени разходи за заплати и осигуровки	24	23
Задължения по неизплатени възнаграждения	1	1
Задължения по гаранции от членове на СД	-	-

Сделки и незакрити салда с други свързани лица

Депозити, предоставени на свързани лица – данни				
Депозитар	Валута	Л. %	Падеж	Обезпечения, гаранции
Скуеър Кюб Пропъртис АД	BGN	4%	24/01/2025	няма
Скуеър Кюб Пропъртис АД	BGN	4%	29/08/2025	няма
Скуеър Кюб Пропъртис АД	BGN	4%	27/12/2025	няма
235 Холдингс АД	BGN	4%	27/12/2025	няма

Салда на главница по депозити, предоставен при свързани лица - текуща година						
Депозитар	Вземания до 1 година			Вземания над 1 година		
	Брутна стойност	Обезценки	Балансова стойност	Брутна стойност	Обезценки	Балансова стойност
Депозирана сума	24	-	24	-	-	-
Лихва по депозит	-	-	-	-	-	-
Общо	**24**	**-**	**24**	**-**	**-**	**-**

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

Фактори на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност групата може да бъде изложена на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск

включва валутен риск, лихвен риск или друг ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че групата би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

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

Валутен риск

Всички сделки на Групата се осъществяват в български лев или евро. Няма осъществени транзакции, деноминирани във валута различна от български лев или евро, поради което групата не е изложена на валутен риск.
При извършване на сделки в чуждестранна валута възникват приходи и разходи от валутни операции, които се отчитат в печалбите или загубите за периода.

Лихвен риск

Групата не е използвала привлечени средства за дейността си, поради което не е била изложена на лихвен риск, свързан с повишаване или намаляване на разходи по лихвени плащания.

Пазарен риск, свързан с финансови инструменти

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

Кредитен риск

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

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

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

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

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

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

Излагането на групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Групи финансови активи – балансови стойности	**31.12.2024**	**31.12.2023**
	BGN '000	**BGN '000**
Пари и парични еквиваленти	2	66
Финансови активи по справедлива стойност	5 216	5 190
Търговски и други вземания	19	5
	5 237	**5 261**

Ликвиден риск

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

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

Ликвидната структура на задълженията към 31.12.2024 г. е, както следва:

	На поискване	**1-12 месеца**	**1-5 години**	**Общо**
	('000) BGN.	**('000) BGN.**	**('000) BGN.**	**('000) BGN.**
Задължения по лизингови договори	-	1	-	1
Задължения към доставчици	*12*	-	-	10
Задължения към персонал и осигурители	*7*	-	-	7
Задължения към свързани предприятия	-	19	-	8
Данъчни задължения	*1*	-	-	1
Други задължения	6	-	-	6
	16	2	1	19

8. Финансови инструменти

8.1 Справедливи стойности на финансовите инструменти

Оценяване по справедлива стойност

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

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

Търговски и други вземания

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

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

Търговски и други задължения

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

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

8.2 Определяне на справедливата стойност

Някои от счетоводните политики и оповестявания на групата изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.
Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, групата използва наблюдаеми данни, доколкото това е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

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

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

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.
Групата признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.
Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата

стойност. Не е включена информация за справедливите стойности на онези финансови активи и пасиви, за които ръководството смята, че посочените в съответните приложения преносни стойности е разумно приближение на справедливата им стойност.

31 декември 2023 г.	**Ниво 1 ('000) BGN**	**Ниво 2 ('000) BGN**	**Ниво 3 ('000) BGN**	**Общо ('000) BGN**
Активи				
Капиталови инструменти, оценявани по справедлива стойност през печалбите и загубите	-	3 659	1 557	5 216
Нетна справедлива стойност	-	3 659	1 557	5 216

Към 31.12.2024 г. дружествата в групата притежават борсово търгуеми акции и дялове в инвестиционни фондове.

За оценката към 31.12.2024 г. на борсово търгуемите акции, емитирани от български публични дружества са използвани пазарни данни от борсов бюлетин.

Дружеството притежава дялове в чуждестранен инвестиционен фонд. По преценка на ръководството към 31.12.2024 г. дяловете са преоценени съгласно последно получен от инвестиционния фонд отчет към 30.09.2023 г.

31 декември 2024 г.	**Ниво 1 ('000) BGN**	**Ниво 2 ('000) BGN**	**Ниво 3 ('000) BGN**	**Общо ('000) BGN**
Активи				
Капиталови инструменти, оценявани по справедлива стойност през печалбите и загубите	-	3 659	1 557	5 216
Нетна справедлива стойност	-	3 659	1 557	5 216

Към 31.12.2024 г. дружествата в групата притежават борсово търгуеми акции и дялове в инвестиционни фондове. Поради липса на активна търговия с борсово търгуемите акции, към датата на отчета те са оценени чрез използване на метода на нетната балансова стойност на активите на дружествата емитенти. Данните за оценка на акциите са взети от публикуваните от дружествата емитенти междинни финансови отчети за последното тримесечие на 2024 г.

Към 31.12.2024 г. ръководството е преценило, че стойността на придобиване на дяловете в инвестиционен фонд е разумно приближение на справедливата им стойност.

През 2024 г. движението на активите, отчитани на ниво 3, е както следва:

('000) BGN	***Капиталови инструменти***
Салдо към 31.12.2023	1 531
Придобити	-
Освободени	-
Трансфер от и в други групи	-
Отчетени печалби и загуби вследствие на преоценки /нето/	26
Салдо към 31.12.2024	**1 557**

9. Политики и процедури за управление на капитала

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

Целите на групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на дружествата в групата да продължат да съществуват като действащи предприятия;
- да спазва регулаторните изисквания;
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

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

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

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

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

10. Други съществени въпроси

Ефекти върху дружеството от климатични въпроси

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

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

Няма данни за въздействие върху дейността на групата през 2024 г. и ефекти върху дейността, вкл. рискове относно забавяне или невъзможност за събиране на вземания от контрагенти.

11. Оповестяване на възнагражденията на одиторите на предприятието

Възнаграждението изплатено на одитора е в размер на 8 900.00 лв.

12. Събития след датата на отчета

Не са настъпили събития след края на отчетния период, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на групата за годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

ГОДИШЕН КОСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, завършваща на 31.12.2024

Настоящият годишен доклад за дейността на „Скуеър Кюб Пропъртис" АД (Групата) представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата. Той съдържа информацията по чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал.7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както и Приложения №2 и №3 от Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор.

I. Обща информация за икономическата група

Финансовият отчет на групата „Скуеър Кюб Пропъртис" АД („Групата") за годината, приключваща на 31 декември 2024 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на директорите от 17.04.2025 г.

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

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

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

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

Към 31 декември 2024 г. капиталът на „Скуеър Кюб Пропъртис" АД е в размер на 5 052 000 лв., разпределен в 5 052 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лв. всяка една. Всяка акция на Дружеството дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални с номиналната стойност на акцията. Правото на глас възниква с пълното изплащане на емисионната стойност и вписването на Дружеството, съответно на увеличаването на капитала, в Търговския регистър.

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

Акционерна структура към 31.12.2024 г.:

- Брой акции, притежавани от юридически лица – 4 966 580 (98.31%)
- Брой акции, притежавани от физическите лица - 85 420 (1.69%)

Към 31.12.2024 г. следните акционери притежават над 5 на сто от акциите с право на глас в „Скуеър Кюб Пропъртис” АД:

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

Дружеството-майка не притежава собствени акции.

Органи на акционерното дружество, управление и представителство

Дружеството е с едностепенна система на управление.

Съставът на Съвета на директорите на „Скуеър Кюб Пропъртис” АД към 31.12.2024 г. е:

- Юлиян Арабаджийски
- Трайче Здравковски
- Юлиян Арабаджийски

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

Към 31.12.2024 г. списъчният брой на персонала в дружеството е 4 служители (2022 г.- 4).

1. Структура на икономическата група

1.1. Дружество-майка

Това е дружеството, което контролира едно или повече други дружества, в които е инвестирало. Притежаването на контрол означава, че инвеститорът е изложен на, или има права върху променливата възвръщаемост от неговото участие в дружеството, в което е инвестирано, както и има възможност да окаже въздействие върху размера на тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано.

Дружеството-майка „Скуеър Кюб Пропъртис” АД е българско дружество. Дружеството – майка няма регистрирани клонове и/или представителства в страната или чужбина.

1.2. Дъщерно дружество

Дъщерно дружество е такова дружество, или друга форма на предприятие, което се контролира директно или индиректно от дружеството – майка.

Дъщерните дружества се консолидират от датата, на която ефективният контрол е придобит от Групата, и спират да се консолидират от датата, на която се приема, че контролът е прекратен и е прехвърлен извън Групата. За тяхната консолидация се прилага методът на пълната консолидация.

Към 31.12.2024 г. дружеството - майка упражнява контрол по линия на пряко участие (над 50%) в капиталите на следното дъщерно дружество:

Дъщерно дружество	**Пряк притежател**	**Процент на притежание**
„Скуеър Кюб Венчърс" ЕООД	„Скуеър Кюб Пропъртис" АД	100.00%

„Скуеър Кюб Венчърс" ЕООД е българско дружество учредено през 2020г., регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 206242592. Предметът на дейност на „Скуеър Кюб Венчърс" ЕООД е: Строителство на недвижими имоти; покупко-продажба на недвижими имоти; управление на недвижими имоти; предоставяне на услуги, свързани с управлението на недвижими имоти и строителството; търговия със строителни материали; архитектурни и дизайнерски услуги и консултации; придобиване, управление и покупко-продажба на участия в български и чуждестранни юридически лица; придобиване и инвестиции в ценни книжа и други финансови инструменти; инвестиции в български и чуждестранни колективни инвестиционни схеми, договорни фондове и други инвестиционни фондове; стратегическо и управленско консултиране, управление на проекти; комисионни сделки; вътрешно и външнотърговска дейност, търговско представителство и посредничество, както и всяко друга стопанска дейност, незабранена от закона. В случай, че за някоя от дейностите се изисква лиценз, регистрация и т.н.,същата ще се осъществява след получаването му.

Дружеството е със седалище и адрес на управление – гр. София, бул. „Васил Левски" № 6, т. 3, ап. 7.

Към 31.12.2024 г. Дружеството се управлява и представлява от Юлиян Арабаджийски.

Резултати от дейността

През 2024 г. „Скуеър Кюб Пропъртис" АД се е придържал към основните цели на своето създаване, а имено да осигурява нарастване стойността на инвестицията за своите акционери и висока текуща доходност за тях, прозрачност в управлението на дружеството, защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер. За постигане на тези основни цели е насочена цялата оперативна дейност на дружеството, намираща израз в инвестиционната му политика. Управляващите изграждат инвестиционен портфейл от такива активи, които да отговарят на следните критерии:

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

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

Групата завършва 2024 г. със загуба в размер на 34 хил. лв., спрямо печалба 3 048 хил. лв. за 2023 г. Към 31.12.2023 г. балансовата стойност на активите на Групата е в размер на 5 268 хил.лв., спрямо 5 294 хил. лв. за 2023 г. Всеки един елемент от тях е точно отчетен.

Изследователска и развойна дейност

Дружествата от групата не осъществяват действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Наличието на клонове на предприятието

Дружествата от групата нямат регистрирани клонове.

Предвиждано развитие на Групата

Ръководството не предвижда промени в развитието на основната дейност на Дружествата от Групата.

Цели на икономическата група за 2025 година

Ръководството на Групата си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2025 г.:

- адекватна рентабилност в стойността на инвестицията за своите акционери и висока текуща доходност за тях,
- прозрачност в управлението на Групата, защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер;
- поддържане на съотношението на задълженията и вземанията в пропорция, която да минимизира влиянието върху размера на собствения капитал и оптимизира размера на оборотния капитал.

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

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

През 2024 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството-майка. Дружеството-майка не притежава собствени акции.

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

Нетните възнаграждения, получени общо през 2024 година от членовете на Съвета на директорите, са в размер на 9 хил. лв.

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

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

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

Към 31.12.2024 г. участието на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 % на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации, като прокуристи, управители или членове на съвети, е както следва:

Борислав Николов Чачев – член на СД и изпълнителен директор

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

- „Атекс Инвест“ ЕООД, ЕИК 208037725 – едноличен собственик на капитала;
- „Роудли“ ЕООД, ЕИК 206072250 – едноличен собственик на капитала;

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

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

Юлиян Йорданов Арабаджийски - Председател на СД

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

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

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

- „Джей Пи Ди Консултинг“ ЕООД, ЕИК 206320393 - управител;
- „Грийн Таун Проджектс“ АД, ЕИК 205385406 - член на СД;
- „235 Холдингс“ АД, ЕИК 204744984 –член на СД;
- "235 Дивелъпмънтс" ЕООД, ЕИК/ПИК 205092613;
- "Ламита" ООД - в ликвидация, ЕИК/ПИК 204469171;
- "Ексклузив Фасилитис Мениджмънт" ЕООД, ЕИК/ПИК 205092734;
- "Грийн Инвестмънт Проджектс" ЕООД, ЕИК/ПИК 205714809;
- „Ласуис Фемили Офис“ ЕООД, ЕИК/ПИК 204639047;

Трайче Здравковски- член на СД

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

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

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

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

Информация по чл. 240б от Търговския закон

През изминалата 2024 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка или свързани с тях лица не са сключвали договори по смисъла на чл. 240 б от Търговския закон.

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

Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

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

Информация по въпроси, свързани с екологията, служителите, зачитането на правата на човека, борбата с корупцията и подкупите

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

Естеството, обхвата и обема на извършваната от Групата дейност не предполага зависимост на числеността и заплащането на персонала от техния пол.

Дейността на дружествата от групата не оказва негативно въздействие върху правата на човека и не допуска значителен риск от тяхното нарушаване.

Процесите на работа в Групата предполагат предотвратяване и недопускане на корупция и подкупи, случаи за които досега не са установени.

II. Рискови фактори за дейността

1. Систематични рискове

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

Икономически растеж

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

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

Политически риск

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

Кредитен риск

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

фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Пазарен риск

Валутен риск

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

Лихвен риск

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

Инфлационен риск

Това е рискът от покачване на общото ниво на цените. Българските правителства през последните години се придържат към строга фискална политика в условията на Валутен борд. Тенденцията е подобна политика да се запази в следващите години, особено с оглед на постигане на целите за присъединяването на България към Еврозоната в максимално кратки срокове. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването цената на петрола) оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към Европейския съюз също въздейства в посока постепенното изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни членки.

Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

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

Риск от форсмажорни обстоятелства

Форсмажорни събития като природни бедствия, 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 Дружествата от Групата и отрасъла, в който оперират. Тези рискове могат да се разделят в две основни категории: рискови фактори, специфични за Дружествата от Групата и рискови фактори, специфични за сектора, в който оперира те.

Риск, свързан с кратката история на Групата

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

Риск, свързан с дейността на дъщерните дружества на Емитента

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

Риск от забавяне/неизпълнение на инвестиционната програма в определените срокове

Възможно е, на различните етапи от осъществяването на инвестиционната програма, да възникнат външни за Емитента и неговото дъщерно дружество или вътрешни фактори, които да доведат до необходимост да се удължи предварително определения срок за изпълнение

на инвестиционния проект. Този риск може да бъде контролиран ефективно само по отношение на вътрешните фактори, които биха довели до забавяне/неизпълнение на инвестиционната програма на Групата, чрез ефективен перманентен контрол върху дейността на дъщерното дружество. При възникване на външен за Емитента и дъщерното му дружество фактор, който би довел до забавяне/неизпълнение на инвестиционната програма, единственият начин за въздействие е бърз анализ на възникналата ситуация и създаване на план за преодоляването му, както и постоянно следене на тенденциите в сектора.

Рискове, свързани с пазара на недвижимите имоти

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

Отраслов (секторен) риск

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

Риск от понижаване на стойността на акциите на Емитента

Емитентът, чрез дъщерното си дружество, възнамерява да построи затворен комплекс върху собствен за дъщерното дружество парцел, което означава, че приходите и рентабилността на

Емитента ще зависят до голяма степен от резултатите на дъщерното дружество, т.е. дали то ще успее да продаде построените жилища в рамките на първоначално заложените параметри и срокове. Евентуално намаляване на цените на недвижимите имоти или трудности при продажбата им, ще се отразят и върху пазарната цена на дъщерното дружество, съответно върху емитента и неговите ценни книжа, съответно и върху очакваната доходност от тях.

Операционен риск

Операционният риск се изразява във възможността Емитентът да реализира загуба от дейността си. Оперативните рискове са свързани с управлението на Емитента и дъщерното му дружество, а именно:

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

Ликвиден риск

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

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

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

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

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

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

Ефекти върху дружеството от климатични въпроси

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

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

Анализ на макроикономическата среда

Рисковете пред глобалните икономически перспективи продължават да нарастват, като освен инвазията на Русия в Украйна вече има и военен конфликт между Израел и Хамас, който увеличи допълнително геополитическото напрежение. Частното потребление отбеляза застой през първата половина на годината. Темповете на развитието на глобалната икономическа активност са също по-бавни от прогнозираните. Икономиката на еврозоната отбеляза спад през втората половина на 2024 г. под неблагоприятното въздействие от затегнатите условия за финансиране, отслабеното доверие, недостиг на квалифицирани кадри, намаляване на износа за големи пазари и загубата на конкурентоспособност. Краткосрочните показатели сочат също така слаба икономическа активност през четвъртото тримесечие на 2024.

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

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

Към 31.12.2024 г. Групата Скуеър Кюб Пропъртис" АД притежава активи в размер на 5 268 хил. лв.

Към 31.12.2024 г. собственият капитал на Групата възлиза на 5 241 хил. лв., формиран от основен капитал от 5 052 хил.лв. и финансов резултат – печалба 189 хил.лв. Пасивите на Групата са в размер на 27 хил.лв.

През текущия период Групата е отчела финансови приходи, дължащи се на положителни разлики от операции с финансови актими и инсрументи, в размер на 26 хил. лв. и разходи за дейността на Групата размер на 60 хил.лв. Нетната загуба е 34 хил. лв., спрямо печалба за 2023 г. – 3 048 хил. лв.

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансово му представяне и парични му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2024 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

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

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

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

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

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

През отчетния период дружествата в групата не са реализирали приходи от продажби и не са извършвали услуги.

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

През 2024 г. групата „Скуеър Кюб Пропъртис" АД генерира финансови приходи в размер на 26 хил. лв., представляващи положителна разлика от операции с финансови активи и инструменти.

През 2024 г. дружествата в групата осъществяват своята дейност само в Република България.

дружествата в групата не извършват производствена дейност и нямат източници за снабдяване с материали и услуги. Групата не е зависима по отношение на отделни клиенти и доставчици, бизнес процесите не са свързани с разходване н материали и суровини.

3. Информация за сключени съществени сделки:

През 2024 г. не са сключвани големи сделки, имащи съществено значение за дейността на емитента.

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

През 2024 г. няма сключени сделки между „Скуеър Кюб Пропъртис" АД и свързани с него лица, както и предложения за такива сделки извън обичайната му дейност или отклоняващи се от действащите пазарни условия.

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

Към 31.12.2024 г. притежаваните от дружествата финансови инструменти са формирали положителна преоценка в размер на 26 хил. лв.

През 2024 г. не са налице други събития и показатели с необичаен за дружествата в групата на „Скуеър Кюб Пропъртис" АД характер, имащи съществено влияние върху дейността им.

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

През 2024 г. Групата няма сделки, водени извънбалансово.

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

През текущия период основната дейност на „Скуеър Кюб Пропъртис" АД е конструиране и управление на портфейл от инвестиции в ценни книжа. При изграждането на портфейла от инвестиции, мениджмънтът се стреми да инвестира в дружества от различни икономически отрасли с цел диверсификация на риска.

„Скуеър Кюб Пропъртис" АД притежава мажоритарно участие в следното дъщерно дружество:

Дългосрочни инвестиции	**2024**		**2023**	
	Размер на съучастието BGN '000	**% на съучастието в капитала**	**Размер на съучастието BGN '000**	**% на съучастието в капитала**
Скуеър Кюб Венчърс ЕООД	1 550	100 %	1 550	100 %
Общо	**1 550**		**1 550**	**-**

В следващата таблица е представена информация за инвестициите на Групата във финансови инструменти:

	2024		**2023**	
	Брой акции/ Номинал дялове	**% от капитала**	**Брой акции/ Номинал дялове**	**% от капитала**
Грийн Таун Проджектс АД	80 225	1.98%	59 950	1.48%
235 Холдингс АД	36 000	0.70%	36 000	0.70%
Wyndham fund Class A	770 000	-	770 000	-

Инвестициите на групата са платени със собствени средства.

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

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

9. Информация за отпуснатите от емитент, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване,

размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

Дъщерното дружество „Скуеър Кюб Венчърс" ЕООД е предоставило депозитни средства в размер на 15 хил. лв. на „235 Холдингс" АД, ЕИК 204744984. Договорът е сключен на 15.01.2024 г. при годишен лихвен процент 3.50 % и падеж - 24.01.2025 г.

Дъщерното дружество „Скуеър Кюб Венчърс" ЕООД е предоставило депозитни средства в размер на 6 хил. лв. на „Скуеър Кюб Пропъртис" АД, ЕИК 206088646 . Договорът е сключен на 29.08.2024 г. при годишен лихвен процент 3.50 % и падеж - 29.08.2025 г.

Дъщерното дружество „Скуеър Кюб Венчърс" ЕООД е предоставило депозитни средства в размер на 2 хил. лв. на „Скуеър Кюб Пропъртис" АД, ЕИК 206088646 . Договорът е сключен на 27.12.2024 г. при годишен лихвен процент 3.50 % и падеж - 27.12.2025 г.

Дъщерното дружество „Скуеър Кюб Венчърс" ЕООД е предоставило депозитни средства в размер на 500 лв. на „235 Холдингс" АД, ЕИК 204744984. Договорът е сключен на 27.12.2024 г. при годишен лихвен процент 3.50 % и падеж - 27.12.2025 г.

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

През отчетния период няма емитирана нова емисия ценни книжа.

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

Групата не е публикувала прогнози за финансови резултати от дейността си.

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

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

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

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

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

През 2024 г. в Дружествата от Групата не са настъпили промени в основните принципи на управление.

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

Считано от 17.06.2021 г. Групата има избран Одитен комитет. Текущият мониторинг от Одитния комитет се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за групата в условията на променена среда, дали действа, както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съразмерно с характеристиките на групата и влиянието на идентифицираните рискове. Одитния комитет идентифицира основните характеристики и особености на системата, включително основни инциденти и съответно приетите или приложени коригиращи действия. Рисковете, пред които е изправена групата се дефинират от Одитния комитет и ежегодно се излагат в Доклада за дейността.

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

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

През декември 2024 г. за управител на дъщерното дружество е избран Юлиян Арабаджийски.

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

а) получени суми и непарични възнаграждения;

През 2024 г. на членовете на СД са изплатени следните възнаграждения:

Борислав Николов Чачев	1 721.74 лв.
Трайче Здравковски	3 600.00 лв.
Юлиян Йорданов Арабаджийски	1 800.00 лв.
Марийка Латева	1 800.00 лв.
Общо:	**8 921.74 лв.**

През 2024 г. членовете на СД не са получавали непарични възнаграждения.

През 2024 г. от дъщерното дружество не са изплащани възнаграждения.

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

През 2024 г. не са възникнали условни или разсрочени възнаграждения.

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

Към 31.12.2024 г. Дружеството-майка не дължи суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

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

Членовете на СД не притежават акции на емитента.

Емитентът не е предоставял опции върху негови ценни книжа.

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

Към 31.12.2024 г. на дружеството-майка не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

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

Към 31.12.2024 г. емитентът няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на същото.

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

Към 31.12.2024 г. Директор за връзки с инвеститорите на „Скуеър Кюб Пропъртис" АД е Ива Георгиева Голомеева-Стоянова, на адрес: гр. София 1000, р-н Средец, бул. „Васил Левски" № 6, ет.3, ап. 7. , тел: 0885252532, ел.адрес: info@square-cube-properties.com .

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

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

Към 31.12.2023 г. капиталът на дружеството-майка е в размер на 5 052 000 лв., разпределен в 5 052 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лв. всяка една. Дружеството-майка няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар. Акциите на Дружеството-майка са допуснати до търговия на регулиран пазар – „Българска фондова борса“ АД с борсов код SQC.

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

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

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

Към 31.12.2024 г. пряко участие над 5 на сто от капитала на Дружеството имат акционерите:

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

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

Към 31.12.2024 г. Дружеството-майка няма акционери със специални контролни права.

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

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

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

Групата няма сключени подобни договори.

Ръководството потвърждава, че са приложени последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет към 31.12.2023 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството потвърждава, че консолидираният финансов отчет е изготвен на принципа „действащо предприятие", както и че при изготвянето на настоящия консолидиран доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на Групата за изминалия период, както и нейното състояние и основните рискове, пред които е изправена.

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

Декларация за корпоративно управление

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

1. *Информация за спазване по целесъобразност на кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН:*

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

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

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

През 2024 г. дейността на Дружеството е била в съответствие с целите на Кодекса, като последователно са прилагани принципите на добро корпоративно управление в няколко насоки, като по този начин се е стремяло да осигурява достатъчно надеждна защита на правата на всеки един от акционерите си:

- Осигуряване, улесняване и насърчаване на ефективно участие на всички акционери в работата на общите събрания на акционерите;
- Точно и навременно разкриване на информация за финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството, осигуряване на лесен и постоянен достъп до нея;
- Спазване на правилата за определяне на възнагражденията на членовете на СД;
- Осигуряване на защита на правата на миноритарните акционери, насърчаване и подпомагане при упражняването им, вкл. но не само изплащане на неполучени дивиденти за минали години.

2. *Обяснения от страна на емитента кои части на кодекса за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това:*

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

3. *Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане:*

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

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

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

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

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

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

4.1. Член 10, параграф 1, буква "в"
Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

Към 31.12.2024 г. значимо пряко участие в капитала на Дружеството имат следните акционери:

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

4.2. Член 10, параграф 1, буква "г"
Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Няма притежатели на ценни книжа със специални права на контрол.

4.3. Член 10, параграф 1, буква "е"

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с

Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

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

4.4 Член 10, параграф 1, буква "з"
Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт

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

4.5. Член 10, параграф 1, буква "и"

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

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

През 2024 г. не са осъществявани предложения за поглъщане към „Скуеър Кюб Пропъртис" АД или от него към други лица.

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

Съставът на Съвета на директорите на „Скуеър Кюб Пропъртис" АД към 31.12.2024 г. е:

- Юлиян Арабаджийски
- Трайче Здравковски
- Юлиян Арабаджийски

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

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

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

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

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

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

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

Следвайки политиката за повече прозрачност в отношенията с регулаторните органи, акционерите и обществеността, „Скуеър Кюб Пропъртис" АД разкрива регулираната информация и публикува вътрешна информация по чл.7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 относно обстоятелствата, настъпили през изтеклата година чрез информационната система и медия „X3News", както и на своята интернет страница www.square-sube-propersties.com. Дружеството разкрива информация в съответствие със законовите изисквания. СД гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация. Системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

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

6. ***Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението и резултатите през периода от това:***

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

Yuliyan Yordanov Arabadzhisyki

Digitally signed by Yuliyan Yordanov Arabadzhisyki
Date: 2025.04.17 09:48:16 +03'00'

15.04.2025 г. Представляващ:

гр.София Юлиян Арабаджийски

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
адв. Живко Георгиев

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

Долуподписаните:

1. Юлиян Арабаджийски, представляващ на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, ЕИК 206088646, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Васил Левски" № 6, ет. 3, ап. 7
2. Евгени Добрев, представляващ на „Корпорът Адвайзърс" ЕООД, ЕИК 131150764, съставител на финансовите отчети на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД,

с настоящата декларация удостоверяваме, че доколкото ни е известно:

а) Годишният консолидиран отчет за 2024 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на Групата на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД;

б) Докладът за дейността към годишния онсолидиран отчет за 2024 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността, както и информация за състоянието на групата на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

Юлиян Арабаджийски: Yuliyan Yordanov Arabadzhisyki
Digitally signed by Yuliyan Yordanov Arabadzhisyki
Date: 2025.04.17 09:48:34 +03'00'

Евгени Добрев: Eugene Mitev Dobrev
Digitally signed by Eugene Mitev Dobrev
Date: 2025.04.17 09:48:53 +03'00'

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
адв. Живко Георгиев

AUDITON
За Вашата увереност

гр. София, ул. "Тинтява" №84
Тел. 0878 104 364; 0879 222 588
E-mail: contact@auditon.eu

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До
Акционерите на
Скуеър Кюб Пропъртис АД
гр. София

Доклад върху консолидирания финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на Скуеър Кюб Пропъртис АД (Групата), състоящ се от консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2024 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансовия отчет, съдържащи съществена информация за счетоводните политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31 декември 2024 г. и нейните финансови резултати от дейността и паричните ѝ потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Скуеър Кюб Пропъртис в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са

гр. София, ул. "Тинтява" №84
Тел. 0878 104 364; 0879 222 588
E-mail: contact@auditon.eu

разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Оценка и представяне на инвестиции в дъщерно предприятие. Виж приложение т.6.2.2. към финансовия отчет.

Ключов одиторски въпрос	*Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит*
Групата отчита финансови активи, отчитани по справедлива стойност в размер на 5 216 хил. лв., което представлява 99 % от общите активи. След първоначалното признаване активът се оценява по справедлива стойност с отчитане на промените в справедливата стойност в печалбата или загубата.	*В тази област нашите одиторски процедури включиха:* ✓ Проверка на адекватността на оценката и основните допускания на ръководството; ✓ Проверка верността на входящите данни; ✓ Тест на коректността на отчитане на печалбата от промяната на справедливата стойност; ✓ Преглед за пълнота и адекватност на оповестяванията и прилаганите счетоводни политики. Оповестяванията са включени към консолидирания финансов отчет на Групата за 2024 г.

Други въпроси

Консолидираният финансов отчет на Скуеър Кюб Пропъртис АД за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., е одитиран от друг одитор, който е издал одиторски доклад с немодифицирано мнение относно този консолидиран отчет с дата 29 април 2024 г.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад, се състои от доклад за дейността, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

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

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на

гр. София, ул. "Тинтява" №84
Тел. 0878 104 364; 0879 222 588
E-mail: contact@auditon.eu

базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

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

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

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови дейността на Групата, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Ръководството на Групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидирания финансов отчет на Групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата, включително прилагане на Регламента за ЕЕЕФ.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

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

гр. София, ул. "Тинтява" №84
Тел. 0878 104 364; 0879 222 588
E-mail: contact@auditon.eu

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.
- планираме и извършваме одита на Групата, за да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или бизнес единиците в рамките на Групата като база за формиране на мнение относно финансовия отчет на Групата. Ние носим отговорност за ръководството, надзора и прегледа на одиторската работа, извършена за целите на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

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

гр. София, ул. "Тинтява" №84
Тел. 0878 104 364; 0879 222 588
E-mail: contact@auditon.eu

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

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

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

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

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

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

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

а) Информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.
б) Консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
в) В декларацията за корпоративно управление на Групата за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, е представена изискваната от чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

гр. София, ул. "Тинтява" №84
Тел. 0878 104 364; 0879 222 588
E-mail: contact@auditon.eu

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

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

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

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 7.1. към консолидирания финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения консолидиран финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в” от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на консолидирания финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“, включват оценяване дали консолидирания финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за консолидирания финансов отчет сделки и събития на Групат са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

гр. София, ул. "Тинтява" №84
Тел. 0878 104 364; 0879 222 588
E-mail: contact@auditon.eu

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

Регистриран одитор Катерина Красимирова Шопова, чрез Одитон ООД е назначен за задължителен одитор на консолидирания финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 г. на Скуеър Кюб Пропъртис АД с акт за назначаване на регистриран одитор №20250310103754/11.03.2025 г., издаден на основание чл.249, ал. 1 от ТЗ.

Одитът на консолидирания финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 г. на Дружеството представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.

Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, предназначен за Одитния комитет, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта.

Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.

Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.

За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството, които не са посочени в доклада за дейността или финансовия отчет на Дружеството.

Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.5 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на Скуеър Кюб Пропъртис АД за годината, завършваща на 31 декември 2024 година, приложен в електронния файл „894500JKVS9GLVK8EM52-20241231-BG-CON.zip“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

Описание на предмета и приложимите критерии

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2024 година по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават

гр. София, ул. "Тинтява" №84
Тел. 0878 104 364; 0879 222 588
E-mail: contact@auditon.eu

характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

Обобщение на извършената работа

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (XHTML) формат за отчитане на консолидирания отчет на Групата, ние запазихме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка. Ние също така:

- ✓ получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на Групата в XHTML формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);
- ✓ проверихме дали приложеният XHTML формат е валиден;
- ✓ проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;
- ✓ оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на Групата при използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;
- ✓ оценихме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;
- ✓ оценяваме уместността на съотнасянето (фиксиране) на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

Ние считаме, че доказателствата, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето становище.

Становище за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2024 година, върху който консолидиран финансов отчет изразяваме немодифицирано одиторско мнение, съдържащ се в приложения електронен файл „894500JKVS9GLVK8EM52-20241231-BG-CON.zip“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Katerina Krasimirova Shopova
Digitally signed by Katerina Krasimirova Shopova
Date: 2025.04.25 18:58:47 +03'00'

25 април 2025

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
адв. Живко Георгиев

Катерина Шопова
Регистриран одитор № 0864
Управител на Одитон ООД