

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД

(акционерно дружество, регистрирано съгласно законите на Република България)

РЕЗЮМЕ

**на Проспект за първично публично предлагане
на 6 000 000 обикновени поименни, безналични, свободнопрехвърляеми,
с право на един глас акции**

Вид	Акции - обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми, с право на глас	
Брой	6 000 000 (шест милиона) броя	
Присвоен номер по ISIN:	ISIN: BG1100004206	
	на акция	общо
Номинална стойност	1,00 лв.	6 000 000 лв.
Емисионна стойност	1,00 лв.	6 000 000 лв.
Начална дата за записване на акциите	Първият работен ден, следващ изтичането на седем дни от датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 89т (в сила от 21.08.2020 г.) ЗППЦК в информационната медия www.X3News и на интернет страниците на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД и на упълномощения инвестиционен посредник „Капман” АД, (ако публикациите са в различни дати - изтичането на седем дни от най-късната от всички дати).	
Краен срок за записване на акциите	Десетия работен ден от началната дата.	
Инвестиционен посредник	„Капман” АД, гр. София, ул. “Три уши” № 8, ет. 6	

Настоящият документ е изготвен в съответствие с РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО, ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 НА КОМИСИЯТА от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията, ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/979 НА КОМИСИЯТА от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията и Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Резюмето (като част от Проспекта) с Решение № –2020 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащата се в него информация. Проспектът е валиден до г. Задължението на съставителите на Проспекта за добавяне на допълнение към проспект, в случай на настъпване на важни нови фактори, съществени грешки или съществени несъответствия, не се прилага, когато проспектът вече не е валиден.

Членовете на Съвета на директорите на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Законният представител на емитента, декларира, че след като са положил всички разумни грижи се е уверил, че случаят е такъв, че информацията, съдържаща се в Резюмето, доколкото му е известно, е пълна и вярна, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл и Резюмеото съответства на изискванията на закона. Съставителят на финансовия отчет на Дружеството отговаря солидарно с лицата, посочени в изречение първо на чл. 81, ал. 3 от ЗППЦК, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовия отчет на Дружеството.

30 юли 2020г.

РАЗДЕЛ А: ВЪВЕДЕНИЕ, СЪДЪРЖАЩО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

A.1. Наименование и международен идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа- Предмет на първично публично предлагане са 6 000 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции с право на един глас от емисията за увеличаване на капитала на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД. Акциите имат ISIN код BG1100004206.

A.2. Идентификационни данни и данни за контакт на Емитента, включително неговия идентификационен код на правен субект - “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е регистрирано в гр. София и е вписано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията на 07.05.2020 г. Регистрационен номер (ЕИК) – 206088646.

Идентификационен код на правния субект (LEI код): 894500JKVS9GLVK8EM52. Данни за контакт: адрес: гр. София, район „Средец“, ул. „Граф Игнатиев“ № 13, вх. Б, ап. 13, телефон за контакт (+359 2) 494 22 47, e-mail: info@square-cube-properties.com.

A.3. Идентификационни данни и данни за контакт на предложителя – Лицето, което иска допускане на ценните книжа до търговия е Емитентът.

A.4. Идентификационни данни и данни за контакт на компетентния орган, който одобрява Проспекта.

Компетентният орган, който е отговорен за одобряването на проспекта е Комисията за финансов надзор с БУЛСТАТ 131060676, със седалище и адрес за кореспонденция гр. София, ул. Будапеща 16, телефонна централа: 02/94 04 999, интернет страница www.fsc.bg

A.5. Дата на одобряване на проспекта:

A.6. Предупреждения:

Настоящото Резюме следва да се схваща като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия Проспект от страна на инвеститора. Инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното право, да трябва да отговаря за разносните във връзка с превода на Проспекта, преди да започне съдебното

производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили Резюме, включително неговия превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на Проспекта или, разгледано заедно с останалите части на Проспекта, не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа.

РАЗДЕЛ Б: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Б1: Кой е Емитентът на ценните книжа?

Б1.1. Седалище, правна форма, ИКПС, право, съгласно което Емитентът упражнява дейността си, държава на учредяване - “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, ЕИК 206088646, е акционерно дружество, регистрирано и упражняващо дейността си според законите на Република България. Емитентът е със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Средец“, ул. „Граф Игнатиев“ № 13, вх. Б, ап. 13, LEI код 894500JKVS9GLVK8EM52.

Б1.2. Основни дейности - Основната дейност на дружеството ще бъде свързана основно с управление на дъщерни дружества, създавани за изпълнението на всеки отделен инвестиционен проект, които ще осъществяват инвестиции в недвижими имоти, строителство на жилищни сгради и последваща продажба на жилища. Основният източник на приходи за Емитента ще бъдат получаваните дивиденди от страна на дъщерните дружества. Възможността от страна на дъщерно дружество да разпредели дивидент зависи от постигнатите от него резултати, които са в пряка зависимост от приходите от продажби на жилища. Предвид фактът, че учредяването за всеки отделен проект дружества ще бъдат дъщерни за емитента, решението за разпределяне на дивидент в дъщерното дружество ще зависи изцяло от емитентът.

Като част от подготовителните действия за стартиране на строително – инвестиционния проект, на 13.06.2020 г. Дружеството е сключило договор с агенцията за недвижими имоти „Явлена“ ООД, според който „Явлена“ ООД приема да проучи пазара за недвижими имоти, да рекламира, да търси за покупка, да организира огледи и т.н. за недвижим имот (УПИ, терен в периферията на София, върху който да се изгради затворен комплекс, състоящ се от 5-6 сгради с етажност между 4-5 етажа), намиращ се в гр. София, район Витоша, Младост, Панчарево, Люлин, Триадица. От подписването на договора, до датата на Регистрационния документ, “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е извършил огледи на три парцела, отговарящи на заложените в договора критерии, които агенцията за недвижими имоти му е предложила. Допълнително, Дружеството е сключило и договор за консултантска услуга с архитект, който да консултира “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД във връзка с инвестиционните му намерения за придобиване на поземлен/урегулиран поземлен имот, като преглежда всички документи, извършва предпроектни проучвания във връзка с инвестиционното намерения по горепосочените данни и даване на становище преди покупка на имот/и.

Чрез увеличението на капитала Дружеството цели да набере финансов ресурс за осъществяване на инвестиционните си цели. В тази връзка “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД планира да реализира инвестиции в пазара на недвижими имоти в България, като придобива терени с цел изграждане върху тях на затворени жилищни комплекси. Апартаментите в тези комплекси ще бъдат предлагани за продажба на крайни клиенти – основно български физически лица, които се завръщат в страната от чужбина, както и на западни пенсионери, които са избрали да живеят в България. Всеки един отделен проект за затворен комплекс ще бъде осъществяван чрез отделно дъщерно за “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД дружество. В рамките на три години след като “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД придобие статут на публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и в съответствие с набраната сума от публичното предлагане на акции, Дружеството възнамерява да започне продажба на готови жилища от затворен комплекс, състоящ се от 5-6 сгради с етажност между 3-4 етажа всяка една от тях, който ще бъде построен върху парцел в периферията на София. За осъществяване на инвестиционния проект Емитентът планира, спазвайки изискванията на чл. 114 и следващите от ЗППЦК да създаде дъщерно дружество, което ще поеме договарянето за проектната и строително монтажна дейности, както и маркетинга и продажбата на жилищата от комплекса.

Б1.3. Основни акционери в Емитента, включително дали е пряко или косвено притежаван и от кого - към датата на изготвяне на Резюме, няма юридически лица, които не са членове на административни, управителни или надзорни органи на дружеството, които притежават над 5 % от капитала му. Изпълнителният директор на Дружеството Милий Драганов Милев притежава 49 000 броя акции, представляващи 98 % от капитала му. Членът на Съвета на директорите Тодор Тодоров Дабков притежава 1000 броя акции, представляващи 2 % от капитала му.

Б1.4. Идентификационни данни на основните му управляващи директори - Членовете на Съвета на директорите на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД са: Милий Драганов Милев - изпълнителен директор, Тодор Тодоров Дабков – независим член и председател на Съвета на директорите и Петър Иванов Скакалов – независим член на Съвета на директорите. Бизнес адрес на членовете на Съвета на директорите : гр. София, район Средец, ул. „Граф Игнатиев“ № 13, вх. Б, ап. 13.

Б1.5. Идентификационни данни на законово определените одитори – за одитор на дружеството за 2020 г. избрана Атанаска Ивова Филипова – Сланчева чрез „Одит консулт 2004“ ООД, ЕИК 131261985, с адрес: гр. София 1612, район „Красно село“, бул. "Акад. Иван Евст. Гешов" No 104, вх. А, ет. 3, ап. офис 5, вписана в Публичния регистър на регистрираните одитори, членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители (Диплома № 0693), който е професионалният орган на дипломираните експерт – счетоводители в РБългария.

Б2. Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Таблица 1: Отчет за доходите на Емитента – в хил. лв.

	31.05.2020 неаудитиран междинен индивидуален отчет	30.06.2020 неаудитиран междинен индивидуален отчет
Съвкупни приходи	0	0
Оперативна печалба или загуба	-2	-2
Нетна печалба или загуба	-2	-2

Източник: Неаудитирани индивидуални междинни финансови отчети на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД към 31.05.2020 г. и 30.06.2020 г.

Таблица 2: Счетоводен баланс на Емитента – в хил. лв.

	31.05.2020 неаудитиран междинен индивидуален отчет	30.06.2020 неаудитиран междинен индивидуален отчет
Съвкупни активи	48	48
Съвкупен собствен капитал	48	48
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари пари в брой)	-48	-48

Източник: Неаудитирани индивидуални междинни финансови отчети на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД към 31.05.2020 г. и 30.06.2020 г.

Таблица 3: Отчет за паричните потоци на Емитента – в хил. лв.

	31.05.2020 неаудитиран междинен индивидуален отчет	30.06.2020 неаудитиран междинен индивидуален отчет
Нетни парични потоци от оперативна дейност	-2	-2
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	0	0
Нетни парични потоци от финансова дейност	50	50

Източник: Неаудитирани индивидуални междинни финансови отчети на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД към 31.05.2020 г. и 30.06.2020 г.

Б.2.1. Проформа финансова информация

Към момента на изготвянето на Проспекта не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

Б.2.2. Кратко описание на всички забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди – „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД е учреден на 04.05.2020 г. и все още няма одитиран годишен финансов отчет.

Б.3. Кои са основните рискове, характерни за Емитента? Основните рискове, характерни за Емитента са раздели в две категории – несистематични и систематични рискови фактори. Изброените по-долу рискове са описани в последователност, която отразява силата, с която те биха рефлектирали върху дейността и резултатите на Дружеството. Основните несистематични рискове са следните: риск, свързан с кратката история на Дружеството, риск от промяна в акционерната структура, поява на нов мажоритарен собственик и възможна промяна в инвестиционната политика на Дружеството, риск, свързан с дейността на дъщерните дружества на Емитента, риск от забавяне/неизпълнение на инвестиционната програма в определените срокове, рискове, свързани с пазара на недвижимите имоти, отрасли (секторен риск), рискове, свързани с реализацията на различните етапи на инвестиционния план на Дружеството, риск от понижаване на стойността на акциите на Емитента, операционен риск, ликвиден риск, риск от осъществяване на сделки със свързани лица при условия различаващи се от пазарните, риск от невъзможност да се осигури необходимото финансиране за реализиране на инвестиционната стратегия и цели на дружеството. Основните систематични рискови фактори са следните: риск, свързан с настъпването на форсмажорни обстоятелства, кредитен риск на държавата, риск от високи нива на безработица, политически риск, инфлационен риск, валутен риск, лихвен риск.

РАЗДЕЛ В: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

В.1. Кои са основните характеристики на ценните книжа?

Вид, клас и ISIN - предмет на вторично публично предлагане са 6 000 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции с право на един глас от емисията на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД. Всички акции от емисията са от един и същи клас, дават еднакви права на своите притежатели и са с ISIN код: BG1100004206.

Валута, номинална стойност, срок - Емисията акции на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е деноминирана в български лева (BGN). Номиналната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев. Общата номинална стойност е 6 000 000 лева. Ценните книжа нямат срок.

Права - Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, както и право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Правото на глас в Общото събрание на акционерите възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на всяко съответно увеличение на капитала. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в регистрите на централен депозитар на ценни книжа като акционери 14 дни преди датата на общото събрание на акционерите. Разпореждането с безналични акции се извършва по реда и при условията на ЗППЦК и има действие от регистрацията на разпореждането в централния депозитар на ценни книжа. Всеки акционер може да се разпорежда неограничено и свободно с акциите си в дружеството.

Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централен депозитар на ценни книжа като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на Общото събрание на акционерите, на което е взето решение за разпределение на печалбата. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на дружеството. Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право възниква, в случай че при ликвидация на дружеството след удовлетворяване на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество. Право на преимуществено изкупуване при предложение за записване на ценни книжа от същия клас - акционерите на дружеството имат право на предпочитателно придобиване на нови акции при увеличаване на капитала със същия клас акции.

Право на дял от печалбата на емитента - акционерите на дружеството имат право на дял от печалбата на емитента, съразмерен с тяхния дял в капитала на дружеството.

Ред на вземанията по ценните книжа - след приключване на ликвидацията остатъкът от имуществото се разпределя между акционерите, съобразно и пропорционално на акционерното им участие.

Ограничения за свободно прехвърляне - акциите от предлаганата емисия са свободно прехвърляеми, по ред, определен от разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа и наредбите по неговото прилагане, Закона за пазарите на финансовите инструменти, наредбите по прилагането им, правилника на БФБ АД и MTF SOFIA и правилника на централния депозитар на ценни книжа (ЦД). ЦД регистрира сделките за прехвърляне на акции от емисията при наличие на необходимите акции и парични средства, при отсъствие на други пречки за регистрацията и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрацията на сделката в ЦД. Правата на купувача на акции се установяват с издадено от ЦД удостоверение за притежавани финансови инструменти или друг документ за регистрацията с равностойно правно значение. Предаването на документа за регистрацията и заплащането на продажната цена се извършва чрез инвестиционен посредник, въз основа на сключен договор. Ограничения върху свободното прехвърляне на акциите, притежавани от конкретен акционер, могат да бъдат наложени в съответствие със Закона за особените залози (при учредяване на особен залог върху акциите), Закона за договорите за финансово обезпечение (при предоставяне на акциите като финансово обезпечение) и Гражданския процесуален кодекс (при налагане на заповед върху акциите в обезпечително или изпълнително производство). Прехвърлянето на акциите се подчинява на приложимите изисквания, в т.ч. установените в ЗППЦК, ЗПФИ, актовете по прилагането им, правилниците на БФБ АД, MTF SOFIA и централния депозитар на ценни книжа.

Политика по отношение на дивидентите - съгласно действащият в момента устав на Дружеството, решението за размера на дивидентите се взема от Общото събрание на акционерите. Дивидентите се изплащат в тримесечен срок от датата на решението на Общото събрание за разпределянето им.

От печалбата след облагане с данъци задължително се правят отчисления на средства за фонд „Резервен” и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

С решение на ОСА на дружеството от 22.05.2020 г. е приет устав, който ще влезе в сила, при условие, че „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД придобие статут на публично дружество по смисъла на чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК и след вписване на Дружеството в регистъра на публичните дружества по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН).

Съгласно уставът под условие, дивидентите се изплащат по реда, установен в приложимото законодателство, след провеждане на редовното годишно Общо събрание на акционерите. Проектът за размера на дивидентите се изработва от Съвета на директорите в предложението за разпределение на печалбата. Дивидентите се обявяват в размера им за една акция. Сумата, заделена за дивиденти, се разпределя пропорционално на броя на акциите.

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

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

В.2. Къде ще се търгуват ценните книжа? „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е учреден на 04.05.2020 г. и към датата на Проспекта, акции, емитирани от Дружеството не се търгуват в България или трета държава, пазар за растеж или МСТ. След потвърждаване на Проспекта от КФН и вписване на емисията акции в регистъра на публичните дружества, Емитентът ще подаде заявление до БФБ АД и MTF SOFIA за допускане на емисията акции за търговия.

Идентификационни данни: акциите на дружеството все още не са допуснати до търговия.

В.3. Има ли гаранция, свързана с акциите? НЕ.

В.4.Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа? - Основните рискове свързани с предлаганите ценни книжа са ценови риск, ликвиден риск и рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа, риск от неизплащане на дивидент, риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа, инфлационен риск, валутен риск, риск за акционерите и риск от разводняване.

РАЗДЕЛ Г: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВТОРИЧНОТО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

Г.1. При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа? „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е изготвило Проспекта с цел увеличение на капитала чрез първично публично предлагане на акции. Предмет за настоящото публично предлагане са 6 000 000 (шест милиона) броя обикновени поименни акции от емисията по увеличение на капитала на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД. Всичките акции се предлагат равнопоставено на инвеститорите за записване. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции. Предлаганите акции са с номинална стойност 1 (един) лев всяка и емисионна стойност 1 (един) лев и публичното им предлагане ще продължи 10 работни дни. Разпоредбата на чл. 89л, ал. 1 и 2 (в сила от 21.08.2020 г.) от ЗППЦК предвижда възможността срокът на подписката да бъде удължен еднократно до 60 дни, като се внесат съответните поправки в проспекта и се уведоми КФН. Дружеството незабавно обявява удължаването на срока на своята интернет страница, на интернет страницата на инвестиционния посредник, обслужващ предлагането, и заявява за оповестяване в Търговския регистър и за публикуване в информационната медия X3News. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката. В случай, че до крайния срок на предлагането не бъдат записани акции до минималния размер от 5 000 000 нови акции, първичното публично предлагане ще се счита за неуспешно и емитентът ще уведоми КФН по реда на чл. 89л, ал. 3 (в сила от 21.08.2020 г.) ЗППЦК. При незаписване на минималния брой нови акции няма да бъде изготвян списък за разпределение. Инвеститорите, подали поръчки, няма да получат потвърждение за разпределение и съответно няма да имат задължението да заплатят съответното количество акции. Съответно, няма да бъдат акумулирани средства по набирателната сметка, които да бъдат върнати на платилите инвеститори. В случай, че поради независещи от Емитента и/или инвестиционния посредник причини набирателната сметка не бъде заверена в указаните срокове с минималното количество средства (минималния размер от 5 000 000 нови акции, умножен по емисионната стойност), Емитентът уведомява КФН по реда на чл. 89л, ал. 3 (в сила от 21.08.2020 г.) от ЗППЦК. В деня на уведомяването по предходното изречение, “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД уведомява ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АСЕТ БАНК АД, централно управление за резултата от подписката, публикува на своята интернет страница и на страницата на инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала, покана до лицата, записали ценни книжа, съдържаща условията и реда за връщане на набраните суми и ще изпрати поканата на упълномощения инвестиционен посредник, обслужващ увеличението на капитала. Инвестиционния посредник, незабавно след получаване на поканата я публикува на интернет страницата си и в информационната медия X3News. Набраните суми се връщат на лицата, записали акции в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако такива са налице. В случай, че увеличението на капитала не бъде вписано в Търговския регистър, “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД ще оповести това обстоятелство по реда, описан в предходния параграф. Набраните суми се връщат на лицата, записали акции по реда, описан по-горе. След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на дружеството в Търговския регистър, регистрация на новата емисия акции в централен депозитар на ценни книжа и вписване на новата емисия акции в регистъра по чл. 30 на Комисията за финансов надзор, “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД ще предприеме действия за приемане на издадените от дружеството акции при учредяването му и от увеличението на капитала за търговия на БФБ АД. Първичното публично предлагане ще бъде успешно само, ако бъдат записани и заплатени най-малко 5 000 000 (пет милиона) акции с номинална стойност 1 лев и минимална емисионна стойност 1 лев, в който случай, капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните и заплатени акции. Предлаганите акции са с номинална стойност 1 лев и минимална емисионна стойност 1 лев всяка. За начало на публичното предлагане се смята датата на публикуване на съобщението по чл. 89т, ал. 1(в сила от 21.08.2020 г.) от ЗППЦК в информационната медия X3News, на интернет страниците на Емитента и на упълномощения инвестиционен посредник „Капман” АД (ако публикациите са в различни дати – първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от най-късната от всички дати). Съобщението за публично предлагане може да бъде публикувано единствено след одобрение на Проспекта от Комисията за финансов надзор. Начална дата на подписката е първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 89т (в сила от 21.08.2020 г.) ЗППЦК в информационната медия X3News и на интернет страниците на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД и на упълномощения инвестиционен посредник „Капман” АД, (ако публикациите са в различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от най-късната от всички дати). Поръчки за покупка ще се приемат в рамките на десет работни дни от началната дата, всеки работен ден от 09.00 ч. до 18.00 ч. Подписката приключва на десетия работен ден от началната дата, като след приключването ѝ, в срок от три работни дни се обявява списъка на разпределение и инвеститорите се уведомяват за броя акции, записани от тях. Поръчки се подават в офисите на упълномощения инвестиционен посредник, лично от инвеститора или от негов пълномощник. Поръчки (попълнени и подписани от инвеститора) могат да се подават и чрез друг инвестиционен посредник. Ако преди крайния срок на подписката бъдат подадени заявки за записване на повече от предложените акции (свърхзаписване), подписката не се

прекръпява. Приемането на заявки за записване на акции продължава до обявения краен срок по-долу. В случай на свръхзаписване, всички подадени заявки за записване на акции се удовлетворяват пропорционално, като:

- а) се сумира общия брой акции по всички подадени заявки;
- б) се изчисли в процент дела на записваните акции по всяка заявка от общия брой записвани акции по всички подадени заявки по т. “а”, и
- в) полученият процентен дял по т. “б” за всяка заявка се приложи към общия брой предложени акции от тази емисия.

Във всички случаи, включително и при свръхзаписване, в срок до 3 (три) работни дни след крайния срок за записване на акции по настоящата точка, ИП “Капман” АД изпраща потвърждение до инвеститорите, съответно списъка на разпределение за инвестиционните посредници, относно броя акции, които имат право да получат. Инвеститорите заплащат съответните суми (брой разпределени акции умножен по емисионната стойност) в срок от три работни дни от получаване на потвърждението за броя разпределени акции. Акциите, предмет на публично предлагане ще бъдат разпределени до три работни дни след изтичане на срока за подаване на поръчки за записване. В същият срок ще бъде обявен и списъкът за разпределение. Внасянето на емисионната стойност на записваните акции се извършва по специална набирателна сметка на името на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД в ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АСЕТ БАНК АД, централно управление, адрес: 1303 София, бул. “Тодор Александров” 81-83, тел: 02/ 81 20 234. Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции най-късно до края на третия работен ден след обявяване на списъка за разпределените акции. Платежното нареждане или вноската бележка трябва да посочват името/наименованието на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/ЕИК (за български лица), броя на записваните акции, общия размер на дължимата и извършена вноска. Набраните парични средства по набирателната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката, вписването на увеличаването на капитала в Търговския регистър към Агенцията по вписванията (чл. 89м, ал. 2 (в сила от 21.08.2020 г.) от ЗППЦК). Подписката приключва на десетия работен ден от началната дата, като след приключването ѝ, в срок от три работни дни се обявява списъка на разпределение и инвеститорите се уведомяват за броя акции, записани от тях. Инвеститорите разполагат с три работни дни след обявяване на списъка за разпределение на предлаганите акции да заплатят тяхната стойност. Поръчката може да бъде подадена и чрез пълномощник, който се легитимира с документ за самоличност, ако е физическо лице или с удостоверение за актуално състояние, регистрационен акт или други аналогични документи (в зависимост от това, дали е местно или чуждестранно юридическо лице) и нотариално заверено изрично пълномощно за записване на нови акции. “Капман” АД и инвестиционните посредници, до които се подават поръчките, в съответствие с приложимите нормативни актове, своите общи условия и практика, имат правото да откажат приемането на поръчките, ако не са удовлетворени от вида, формата, валидността и други обстоятелства, свързани с предоставените им документи.

ОФИСИ НА „КАПМАН” КЪДЕТО ЩЕ БЪДАТ ПРИЕМАНИ ПОРЪЧКИ ЗА ЗАПИСВАНЕ

Централен офис в град София, ул. „Три уши” № 8, ет. 6, телефон: 02 4030200, e-mail: mail@capman.bg, работно време: 9.00 ч. – 18.00 ч

Офис в град Варна, ул. “Генерал Колев” 60 ет.1 ап.3, телефон: 052 606751, e-mail: varna@capman.bg, работно време: 9.00 ч. – 18.00 ч.

Офис в град Стара Загора, ул. ул. “Цар Симеон Велики” 112, ет.2, офис 2, телефон: 042 25 41 97, e-mail: starazagora@capman.bg, работно време: 11.00 ч. – 14.00 ч.

Поръчката за записване на акции трябва да съдържа минимум: имената (наименованието) и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, присвоен от инвестиционния посредник, а ако такива номера не са присвоени – съответните идентификационни данни; Емитент “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, ISIN код на емисията акции; дата, час и място на подаване на поръчката; стойност на поръчката; подпис на лицето, което подава поръчката или на неговия законен представител или пълномощник. “Капман” АД в качеството си на упълномощен инвестиционен посредник има правото да изготвя и изисква попълването на определени от него форми на поръчки, както с посоченото, така и с определено от него допълнително съдържание. Юридическите лица подават поръчки чрез законните си представители или чрез пълномощник, като те се легитимират с документ за самоличност (заверено копие от който се прилага към заявката) и удостоверение за актуално състояние на юридическото лице. Физическите лица подават поръчките лично или чрез пълномощник, като тези лица се легитимират с документ за самоличност и прилага към заявката заверено от тях копие на документа. Чуждестранните физически лица се легитимират с оригиналния си чуждестранен паспорт за влизане в България и прилагат към поръчката легализиран оригинален превод на страниците от паспорта, съдържащи информация за пълното име, номер на паспорта, дата на издаване (ако такава има в паспорта), дата на изтичане (ако такава има в паспорта), националност, адрес (ако такъв има в паспорта) и обикновено копие на страниците от паспорта, съдържащи друга информация и снимка на лицето. Поръчката може да бъде подадена и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите, изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (местно или чуждестранно, юридическо или физическо лице). Поръчката може да бъде подадена и чрез лицензиран инвестиционен посредник, чийто клиент е инвеститорът, желаещ за придобие от предлаганите акции. В този случай съответният инвестиционен посредник изпраща на “Капман” АД съгласно предварително определена от него форма и инструкции, информация за подадените поръчки за записване от негови клиенти. В този случай не е необходимо да се предоставя на упълномощения инвестиционен посредник на пълномощно относно овластяване на другия инвестиционен посредник от клиента. Упълномощеният инвестиционен посредник, както и другите лицензирани инвестиционни посредници, чрез които се подават поръчките, в съответствие с приложимите към дейността им нормативни актове, общи условия и практика, имат правото да откажат приемането на поръчки, ако не са удовлетворени от вида, формата, валидността, приложенията и други обстоятелства, свързани с предоставените им документи. Комисията за Финансов Надзор може да спре публичното предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа или актовете по прилагането му са нарушени. В случай, че в периода между издаване на потвърждението на проспекта и крайния срок на публичното предлагане, Емитентът е длъжен да изготви допълнение към Проспекта и да го представи в Комисията за финансов надзор в следните случаи: публикуван е нов одитиран годишен отчет; Емитентът е публикувал прогноза или оценка за печалбата; Емитентът е изменил или оттеглил прогноза или оценка за печалбата; настъпила е промяна в контрола на Емитента; трета страна е отправила предложение за поглъщане; включената в проспекта декларация за оборотния капитал стане достатъчна или недостатъчна спрямо текущите нужди на Емитента; Емитентът е взел решение да кандидатства на регулиран пазар в държава членка, което не е посочено в Проспекта; при поет съществен нов финансов ангажимент; общата номинална стойност на програмата за предлагане е увеличена. Комисията за финансов надзор може да откаже да одобри допълнението към проспекта, ако не са спазени изискванията на закона и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212 ЗППЦК. Съгласно Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ), пазарния оператор БФБ АД може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в Правилника за дейността на регулирания пазар, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара. Пазарният оператор оповестява публично решението за спиране на търговията с финансови инструменти или за отстраняване на финансови инструменти от търговията и уведомява за това КФН. Чл. 212 от ЗППЦК и чл. 276 от ЗПФИ уреждат правомощията на заместник председателя на КФН да спре от търговия определени финансови инструменти. Дружеството не предвижда възможност за промяна на броя на предлаганите акции. В случай, че бъдат записани и платени най-малко 5 000 000 нови

акции, увеличението на капитала е успешно, като Дружество увеличава капитала до записания и платен размер. Всеки инвеститор има правото да подаде поръчка за желаното от него количество, като не са предвидени ограничения за минимален и максимален брой акции за записване. Съгласно §1, т. 11 от ДР на ЗППЦК записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститора не може да оттегли заявката си за записване на акции. Инвеститора има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 23, параграф 2 от Регламент (ЕС) 2017/1129 при наличие на съществени промени в Проспекта, предполагащи допълнение на същия. Отказът в този случай се извършва с писмена декларация подадена при инвестиционния посредник, при който са били записани ценните книжа. След регистриране на новата емисия акции в централен депозитар на ценни книжа, акциите ще бъдат регистрирани по клиентски сметки при инвестиционните посредници, през които съответния инвеститор е подал поръчка. След регистрацията в депозитарната институция и по искане на притежателите на акции, централният депозитар на ценни книжа издава удостоверяващ документ за притежаваните ценни книжа чрез инвестиционен посредник - член на Централния депозитар. Удостоверяващият документ може да бъде получен лично от акционера или от упълномощено от него с нотариална заверка на подписа лице, на адреса на инвестиционния посредник, чрез когото е поискано нейното издаване. “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите. В 7-дневен срок от приключване на публичното предлагане на акции, “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД ще изпрати уведомление до КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информация относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. В 14-дневен срок от крайния срок на публичното предлагане на акции, “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД ще изпрати уведомление до КФН, в което ще приложи удостоверение от Централен депозитар АД за регистриране на емисията и банково удостоверение от ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АСЕТ БАНК АД, централно управление, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции и други документи по чл. 24 от Наредбата за проспектите. Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. В случай, че до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани акции до минималния размер от 5 000 000 броя акции, първичното публично предлагане на акции ще се счита за неуспешно. В този случай Дружеството ще уведоми КФН за резултатите от предлагането в рамките на седем дни след крайния срок на подписката.

Г.2. Кой е предложителят на емисията?

Акциите от учредяването „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД се предлагат от Дружеството като техен емитент. Не е налице предложител, различен от Емитента, нито друго лице, което иска допускане на ценните книжа до търговия.

Г.2. ЗАЩО Е СЪСТАВЕН ТОЗИ ПРОСПЕКТ?

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД е изготвил настоящия Проспект с цел увеличение на капитала чрез публично предлагане на акции.

Пряко заинтересувани от предлагането са всички продаващи държатели на ценни книжа.

Към датата на настоящия Документ в настоящото Предлагане не са налице договорености между Дружеството, негови акционери, експерти и/или трети лица, въз основа на които Дружеството или Продаващите държатели на ценни книжа да дължат на горепосочените лица възнаграждение или някакъв друг вид облага, зависима от резултата от това Предлагане.

Чрез увеличението на капитала Дружеството цели да набере финансов ресурс за осъществяване на инвестиционните си цели. В тази връзка “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД планира да реализира инвестиции в пазара на недвижими имоти в България, като придобива терени с цел изграждане върху тях на затворени жилищни комплекси. Апартаментите в тези комплекси ще бъдат предлагани за продажба на крайни клиенти – основно български физически лица, които се завръщат в страната от чужбина, както и на западни пенсионери, които са избрали да живеят в България. Всеки един отделен проект за затворен комплекс ще бъде осъществяван чрез отделно дъщерно за “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД дружеството.

В случай че емисията бъде записана в пълен размер - 6 000 000 лв., нетните постъпления ще бъдат в размер на 5 994 036 лв., които приоритетно ще бъдат инвестирани, както следва:

- Учредяване на дъщерно дружество с основен капитал 5 400 000 лв., което ще инвестира в закупуване на терен в периферията на София върху който ще се изгради затворен комплекс, състоящ се от 5-6 сгради с етажност между 4-5 етажа всяка една от тях;
- Придобиване на атрактивни терени в и извън регулация с цел строителство - до 500 000 лева, които в следствие да бъдат прехвърлени на новоучредено дъщерно дружество, което от своя страна да развива самостоятелен проект за изграждане на затворен комплекс.

В случай че емисията бъде записана в минимален размер, при който тя ще се счита успешна – 5 000 000 лв., нетните постъпления ще бъдат в размер на 4 994 036 лв., които приоритетно ще бъдат инвестирани, както следва:

- Учредяване на дъщерно дружество с основен капитал 4 500 000 лв., което ще инвестира в закупуване на терен в отдалечените квартали на София с цел изграждане на затворен комплекс, състоящ се от 3-4 сгради с етажност между 4-5 етажа всяка една от тях;
- Придобиване на атрактивни терени в и извън регулация с цел строителство - до 400 000 лева, които в следствие да бъдат прехвърлени на новоучредено дъщерно дружество, което от своя страна да развива самостоятелен проект за изграждане на затворен комплекс.

С цел оптимизирането на краткосрочната ликвидност на дружеството, мениджмънтът на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД възнамерява да инвестира и в депозити и/или инструменти на паричния пазар - краткосрочни държавни ценни книжа с падеж до 12 месеца, дългови ценни книжа със срок до падежа до 12 месеца, и/или краткосрочни договорни фондове на паричния пазар с цел получаване на доходност и от тях.

В рамките на три години след като „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД придобие статут на публично дружество по смисъла на чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК и в съответствие с набраната сума от публичното предлагане на акции, Дружеството възнамерява да започне продажба на готови жилища от затворен комплекс, състоящ се от 5-6 сгради с етажност между 3-4 етажа всяка една от тях, който ще бъде построен върху парцел в периферията на София. За осъществяване на инвестиционния проект Емитентът планира, спазвайки изискванията на чл. 114 и следващите от ЗППЦК да създаде дъщерно дружество, което ще поеме договарянето за проектната и строително монтажна дейности, както и маркетинга и продажбата на жилищата от комплекса. Ключови лица за „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД и неговото бъдещо представяне са членовете на Съвета на директорите (информация за тях е представена в т. 12 на Регистрационния документ) Изпълнението инвестиционните намерения на Емитента чрез описания по-горе проект зависят от бизнес визията на мениджмънта на дружеството и възможностите му да организира и координира изпълнението на отделните фази на планираните проекти. След създаване на дъщерното дружество, ключови лица ще бъдат и съответните ръководители проекти, доколкото техните умения и

познания ще бъдат ключови за успешното реализиране на инвестиционния проект. Съгласно инвестиционните цели на Дружеството, то не е зависимо от ограничен брой клиенти или доставчици. В момента в България се наблюдава достатъчно предлагане на услуги, свързани с проектирането и строителството на жилищни сгради, ландшафтен и интериорен дизайн, които ще бъдат предмет на договор с подизпълнители и не се очаква зависимост от един или няколко доставчика. Предвид инвестиционните цели на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, парцелът, на който ще бъдат построен затворения комплекс ще бъде закупен от дъщерното дружество. Емитентът е в процес на проучване на подходящи парцели и локации за придобиване на парцела, необходим за стартиране на инвестиционния проект на Дружеството – строеж на затворен комплекс. По отношение на своите инвестиционни цели „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД ще се конкурира на националния пазар с големи инвестиционни компании, свързани със строителството, разполагащи с пропорционално на неговото финансиране на проекти и с дружества, които предоставят услуги за управление на имоти. Инвестиционния план на Дружеството – строеж на затворен комплекс се предвижда да бъдат финансиран с набраните от публичното предлагане. Дружеството няма да се нуждае от допълнително външно финансиране, като очакванията му са през втората година получените приходи да бъдат достатъчни за отчитане на печалба. Независимо от потенциално възможните технически забавяния, Емитентът има основание да очаква, че до края на 2023 г. инвестиционният му план ще бъде реализиран, а при набрани средства в максимален размер, на пазара на имоти ще бъдат пуснати по-голям брой жилища.

Инвеститорите могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, с другите части на Проспекта, с документите, към които те препращат, както и да получат допълнителна информация по настоящия документ и по целия Проспект в офиса на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД в гр. София, ул. „Граф Игнатиев“ № 13, вх. Б, ап. 13 и в електронен вид на интернет страницата на Дружеството.

Изготвили Резюмето:

Декларатори:



Милийо Милев



Тодор Давков



Петър Скакалов

Долуподписаният изпълнителен директор на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, с подписа си декларира, че Резюмето отговаря на изискванията на закона.



Милийо Милев