

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ
ЧАСТ II ОТ ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ
НА АКЦИИ НА „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД

| | | |
|--------------------------------------|--|---------------|
| 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 изискванията на Приложение № 1 на Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на ЕК от 14 март 2019 година относно 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 като част от проспект в съответствие с Регламент (ЕС) 2017/1129 на Комисията 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, Регламент (ЕС) 2019/979 на ЕК от 14 март 2019 г. 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 Регистрационния документ (като част от Проспекта) с Решение №, 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 Регистрационния документ. Законните представители на емитента декларират, че след като са положили всички разумни грижи са се уверили, че случаят е такъв, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото им е известно, е пълна и вярна, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл и Регистрационния документ 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 финансовите отчети на Дружеството.

СЪДЪРЖАНИЕ

| | | |
|-------------|---|-----------|
| I. | ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН | 8 |
| 1.1. | ИМЕНАТА НА ВСИЧКИ ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА, ДАДЕНА В ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ И В ЗАВИСИМОСТ ОТ СЛУЧАЯ, ЗА ОПРЕДЕЛЕНИ ЧАСТИ ОТ НЕГО. | 8 |
| 1.2. | ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ОТГОВАРЯТ ЗА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ | 8 |
| 1.3. | ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕКЛАРАЦИИ ИЛИ ДОКЛАДИ, ИЗГОТВЕНИ ОТ ДАДЕНО ЛИЦЕ И ИЗЯВЛЕНИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ | 8 |
| 1.4. | КОГАТО ИЗТОЧНИКЪТ НА ИНФОРМАЦИЯ Е ТРЕТА СТРАНА | 9 |
| 1.5. | ДЕКЛАРАЦИИ..... | 9 |
| II. | ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ | 9 |
| 2.1. | ИМЕНАТА НА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ (ЗАЕДНО С ТЯХНОТО ЧЛЕНСТВО В ПРОФЕСИОНАЛЕН ОРГАН) 9 | |
| III. | РИСКОВИ ФАКТОРИ..... | 10 |
| 3.1. | НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ..... | 10 |
| 3.2. | СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ..... | 15 |
| IV. | ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА | 18 |
| 4.1. | ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА | 18 |
| 4.2. | СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА НА ЕМИТЕНТА, ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПРАВНИЯ СУБЕКТ (ИКПС), ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ, ДЪРЖАВА НА УЧРЕДЯВАНЕ И АДРЕС И ТЕЛЕФОНЕН НОМЕР НА СЕДАЛИЩЕТО НА ЕМИТЕНТА СПОРЕД УЧРЕДИТЕЛНИЯ АКТ (ИЛИ ОСНОВНО МЯСТО НА ДЕЙНОСТ, АКО Е РАЗЛИЧНО ОТ СЕДАЛИЩЕТО СПОРЕД УЧРЕДИТЕЛНИЯ АКТ), КАКТО И УЕБСАЙТ НА ЕМИТЕНТА. | 18 |
| V. | ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ..... | 19 |
| 5.1. | ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ..... | 19 |
| 5.1.1. | КЛЮЧОВИ ФАКТОРИ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ЕСТЕСТВОТО НА ОПЕРАЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА И НЕГОВИТЕ ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ, ГЛАВНИ КАТЕГОРИИ ПРОДАВАНИ ПРОДУКТИ И/ИЛИ ИЗВЪРШВАНИ УСЛУГИ ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ | 19 |
| 5.1.2. | ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗНАЧИТЕЛНИ НОВИ ПРОДУКТИ И/ИЛИ УСЛУГИ, КОИТО СА БИЛИ ВЪВЕДЕНИ И ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО РАЗРАБОТВАНЕТО НА НОВИ ПРОДУКТИ ИЛИ УСЛУГИ Е БИЛО ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕНО, ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪСТОЯНИЕТО НА РАЗРАБОТВАНЕТО | 21 |
| 5.2. | ОСНОВНИ ПАЗАРИ | 21 |
| 5.3. | ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА | 21 |
| 5.4. | СТРАТЕГИЯ И ЦЕЛИ | 22 |
| 5.5. | ОБООБЩЕНА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СТЕПЕНТА, ДО КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ ЗАВИСИ ОТ ПАТЕНТИ ИЛИ ЛИЦЕНЗИИ, ИНДУСТРИАЛНИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ, ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ | 25 |
| 5.6. | ОСНОВАНИЯТА ЗА ДЕКЛАРАЦИИТЕ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ | 25 |
| 5.7. | ИНВЕСТИЦИИ..... | 25 |
| 5.7.1. | ОПИСАНИЕ НА СЪЩЕСТВЕНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ, ИЗВЪРШЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ПРЕЗ ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ОТ НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ФИНАНСОВАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ, ДО ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ | 25 |
| 5.7.2. | ОПИСАНИЕ НА ВСИЧКИ СЪЩЕСТВЕНИ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, КОИТО СА В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НА ГЕОГРАФСКОТО ИМ РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ (В ДЪРЖАВАТА НА ЕМИТЕНТА ИЛИ В ЧУЖБИНА) И НА МЕТОДА НА ФИНАНСИРАНЕ (ВЪТРЕШНО И ВЪНШНО) | 25 |
| 5.7.3. | ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪВМЕСТНИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ, В КОИТО ЕМИТЕНТЪТ ПРИТЕЖАВА ДЯЛ ОТ КАПИТАЛ, КОИТО ДЯЛ Е ВЪЗМОЖНО ДА СЕ ОТРАЗИ ЗНАЧИТЕЛНО ВЪРХУ ОЦЕНКАТА | |

| | |
|---|-----------|
| НА СОБСТВЕНИТЕ АКТИВИ И ПАСИВИ НА ЕМИТЕНТА, НА ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ ИЛИ НА ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА | 25 |
| 5.7.4. ОПИСАНИЕ НА ЕВЕНУАЛНИТЕ ПРОБЛЕМИ ВЪВ ВРЪЗКА С ОПАЗВАНЕТО НА ОКОЛНАТА СРЕДА, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ОТРАЗЯТ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО ОТ ЕМИТЕНТА НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ | 25 |
| VI. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА | 25 |
| 6.1. АКО ЕМИТЕНТЪТ Е ЧАСТ ОТ ГРУПА - КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЗИЦИЯТА НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА..... | 25 |
| 6.2 СПИСЪК НА ЗНАЧИТЕЛНИТЕ ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО НАИМЕНОВАНИЕ, ДЪРЖАВА НА УЧРЕДЯВАНЕ, ДЯЛ НА АКЦИОНЕРНО УЧАСТИЕ И, АКО Е РАЗЛИЧНО, ДЯЛ НА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ПРАВА НА ГЛАС | 26 |
| VII. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД..... | 26 |
| 7.1 ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ | 26 |
| 7.1.1. ПРЕГЛЕД НА РАЗГРЪЩАНЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА, НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ НЕЯ И НА ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ..... | 26 |
| 7.1.2. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА, НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ | 28 |
| 7.2. ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ | 29 |
| 7.2.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗНАЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НЕОБИЧАЙНИ ИЛИ СЛУЧАЙНИ СЪБИТИЯ ИЛИ НОВИ ОБСТОЯТЕЛСТВА, КОИТО ВЛИЯТ СЪЩЕСТВЕНО ВЪРХУ ПРИХОДИТЕ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДЕЙНОСТТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО СТЕПЕНТА НА ТОВА ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ПРИХОДИТЕ..... | 29 |
| 7.2.2. КОГАТО ФИНАНСОВАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ СА ОПОВЕСТЕНИ ЗНАЧИТЕЛНИ ПРОМЕНИ В НЕТНИТЕ ПРОДАЖБИ ИЛИ ПРИХОДИ, СЕ ОБЯСНЯВАТ ПРИЧИНИТЕ ЗА ПОДОБНИ ПРОМЕНИ..... | 29 |
| VIII. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ..... | 29 |
| 8.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА (КАКТО КРАТКОСРОЧНИ, ТАКА И ДЪЛГОСРОЧНИ)..... | 29 |
| 8.2. ОБЯСНЕНИЕ И ОПИСАНИЕ НА ИЗТОЧНИЦИТЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА, КАКТО И ОБЯСНЕНИЕ НА ТЕХНИТЕ РАЗМЕРИ | 30 |
| 8.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НУЖДИТЕ ОТ ЗАЕМИ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕТО НА ЕМИТЕНТА..... | 30 |
| 8.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕВЕНУАЛНИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ДА ЗАСЕГНАТ ЗНАЧИТЕЛНО, ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО, ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА | 30 |
| 8.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОЧАКВАНИТЕ ИЗТОЧНИЦИ НА СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА АНГАЖИМЕНТИТЕ, ПОСОЧЕНИ В ТОЧКИ 5.7.2. | 30 |
| IX. НОРМАТИВНА СРЕДА..... | 30 |
| 9.1. ОПИСАНИЕ НА НОРМАТИВНАТА СРЕДА, В КОЯТО ФУНКЦИОНИРА ЕМИТЕНТА И КОЯТО МОЖЕ ДА ИМА СЪЩЕСТВЕНО ОТРАЖЕНИЕ ВЪРХУ НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ, ЗАЕДНО С ИНФОРМАЦИЯ ДА ДЪРЖАВНАТА, ИКОНОМИЧЕСКАТА, ДАНЪЧНАТА И, ПАРИЧНАТА ПОЛИТИКА, ЗА ПОЛИТИЧЕСКИЯ КУРС, КАКТО И ЗА ФАКТОРИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ДА ЗАСЕГНАТ ЗНАЧИТЕЛНО, ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА..... | 30 |
| X. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ | 31 |
| 10.1. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ АКТУАЛНИ ТЕНДЕНЦИИ В ПРОИЗВОДСТВОТО, ПРОДАЖБИТЕ, МАТЕРИАЛНИТЕ ЗАПАСИ, РАЗХОДИТЕ И ПРОДАЖНИТЕ ЦЕНИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ. ВСЯКА ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ГРУПАТА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНИЯ ФИНАНСОВ ПЕРИОД, ЗА КОЙТО Е ПУБЛИКУВАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ДО ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ | 31 |
| 10.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ ТЕНДЕНЦИИ, КОЛЕБАНИЯ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ПОНЕ ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА | 31 |
| XI. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА | 32 |

| | |
|--|-----------|
| XII. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ | 32 |
| 12.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА, КАКТО И ЗА НЕГОВИТЕ ОСНОВАТЕЛИ..... | 32 |
| 12.2. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ | 37 |
| XIII. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ..... | 37 |
| 13.1. РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ | 37 |
| 13.2. ОБЩИТЕ СУМИ, ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ЗА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ..... | 38 |
| XIV. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ | 38 |
| 14.1. ДАТАТА НА ИЗТИЧАНЕ НА ТЕКУЩИЯ СРОК ЗА ЗАЕМАНЕ НА ДЛЪЖНОСТТА И ПЕРИОДЪТ, ПРЕЗ КОЙТО ЛИЦЕТО Е ЗАЕМАЛО ТАЗИ ДЛЪЖНОСТ | 38 |
| 14.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОГОВОРИТЕ ЗА УСЛУГИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, СКЛЮЧЕНИ С ЕМИТЕНТА, ПРЕДВИЖДАЩИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ТРЪДОВОТО ПРАВООТНОШЕНИЕ | 38 |
| 14.3. ОДИТЕН КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА..... | 38 |
| 14.4. КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ..... | 38 |
| 14.5. ПОТЕНЦИАЛНИ СЪЩЕСТВЕНИ ВЪЗДЕЙСТВИЯ ВЪРХУ КОРПОРАТИВНОТО УПРАВЛЕНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ОДОБРЕНИ ОТ РЪКОВОДСТВОТО И/ИЛИ ОТ СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ ПРЕДСТОЯЩИ ПРОМЕНИ В СЪСТАВА НА РЪКОВОДСТВОТО И КОМИТЕТИТЕ..... | 39 |
| XV. СЛУЖИТЕЛИ | 39 |
| 15.1. БРОЙ СЛУЖИТЕЛИ, ГЛАВНИ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ И ГЕОГРАФСКО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ..... | 39 |
| 15.2. ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ И ОПЦИИ ВЪРХУ АКЦИИ..... | 39 |
| 15.3. СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА УЧАСТИЕ НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА..... | 39 |
| XVI. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ | 39 |
| 16.1. ДАННИ ЗА ЛИЦАТА, КОИТО НЕ СА ЧЛЕНОВЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ ИЛИ НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ И ИМАТ, ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ТАКОВА УЧАСТИЕ В КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО, КОЕТО ПОДЛЕЖИ НА ОПОВЕСТЯВАНЕ..... | 39 |
| 16.2. РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС НА МАЖОРИТАРНИТЕ АКЦИОНЕРИ НА ЕМИТЕНТА | 40 |
| 16.3. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ПРИТЕЖАВАТ ЕМИТЕНТА ИЛИ УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ НЕГО..... | 40 |
| 16.4. ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА | 41 |
| XVII. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА..... | 41 |
| XVIII. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА..... | 41 |
| 18.1. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ..... | 41 |
| 18.1.1. ОДИТИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ, ОБХВАЩА ПОСРЕДНИТЕ ТРИ ФИНАНСОВИ ГОДИНИ, КАКТО И ОДИТОРСКИТЕ ДОКЛАДИ ЗА ВСЯКА ОТ ТЕЗИ ГОДИНИ | 41 |
| 18.1.2. ПРОМЯНА НА РЕФЕРЕНТНА БАЛАНСОВА ДАТА..... | 41 |
| 18.1.3. СЧЕТОВОДНИ СТАНДАРТИ | 41 |
| 18.1.4. ПРОМЯНА НА СЧЕТОВОДНАТА РАМКА | 41 |
| 18.1.5. ОДИТИРАН ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ИЗГОТВЕНА В СЪОТВЕТСТВИЕ С НАЦИОНАЛНИТЕ СЧЕТОВОДНИ СТАНДАРТИ..... | 42 |
| 18.1.6. КОНСОЛИДИРАНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ..... | 42 |
| 18.1.7. ДАВНОСТ НА ФИНАНСОВАТА ИНФОРМАЦИЯ | 42 |
| 18.2. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ..... | 42 |

| | |
|--|-----------|
| 18.2.1. ТРИМЕСЕЧНА ИЛИ ПОЛУГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ..... | 42 |
| 18.3. ОДИТИРАНЕ НА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ | 42 |
| 18.3.1. ГОДИШНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ ТРЯБВА ДА БЪДЕ ПОДЛОЖЕНА НА НЕЗАВИСИМ ОДИТ | 42 |
| 18.3.2. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ, КОЯТО Е БИЛА ОДИТИРАНА ОТ ОДИТОРИТЕ | 42 |
| 18.3.3. КОГАТО ФИНАНСОВАТА ИНФОРМАЦИЯ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ НЕ Е ИЗВЛЕЧЕНА ОТ ОДИТИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА, СЕ ПОСОЧВА ИЗТОЧНИКЪТ НА ИНФОРМАЦИЯТА, КАТО СЕ ДЕКЛАРИРА, ЧЕ ИНФОРМАЦИЯТА НЕ Е БИЛА ОДИТИРАНА. | 42 |
| 18.4. ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ | 42 |
| 18.5. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ..... | 42 |
| 18.5.1. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ЕМИТЕНТА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ И ЕВЕНТУАЛНИТЕ ОГРАНИЧЕНИЯ | 42 |
| 18.5.2. РАЗМЕРЪТ НА ДИВИДЕНТА НА АКЦИЯ ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ОТ ОБХВАНАТИЯ ОТ ФИНАНСОВАТА ИНФОРМАЦИЯ МИНАЛ ПЕРИОД, КОРИГИРАН ПРИ ПРОМЯНА В БРОЯ НА АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА С ОГЛЕД НЕГОВАТА СЪПОСТАВИМОСТ | 43 |
| 18.6. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА | 43 |
| 18.6.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЪРЖАВНИТЕ ПРАВНИТЕ ИЛИ АРБИТРАЖНИТЕ ПРОИЗВОДСТВА ПРЕЗ ПЕРИОД, ОБХВАЩАЩ ПОНЕ ПРЕДХОДНИТЕ 12 МЕСЕЦА, КОИТО МОГАТ ДА ИМАТ ИЛИ СА ИМАЛИ В ПОСЛЕДНО ВРЕМЕ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА И/ИЛИ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ ИЛИ РЕНТАБИЛНОСТТА НА ГРУПАТА..... | 43 |
| 18.7. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА..... | 43 |
| 18.7.1. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКА ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ГРУПАТА, КОЯТО Е НАСТЪПИЛА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНИЯ ФИНАНСОВ ПЕРИОД, ЗА КОЙТО СА БИЛИ ПУБЛИКУВАНИ ОДИТИРАНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ИЛИ МЕЖДИННА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ | 43 |
| XIX. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ | 43 |
| 19.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ..... | 43 |
| 19.2. АКЦИИ, КОИТО НЕ ПРЕДСТАВЛЯВАТ КАПИТАЛ | 44 |
| 19.3. АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ПРИТЕЖАВАНИ ОТ НЕГО ИЛИ ОТ НЕГОВО ИМЕ | 44 |
| 19.4. КОНВЕРТИРУЕМИ ЦЕННИ КНИЖА | 44 |
| 19.5. НЕЕМИТИРАН КАПИТАЛ | 44 |
| 19.6. КАПИТАЛ ПОД ОПЦИЯ | 44 |
| 19.7. ИСТОРИЯ НА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ | 44 |
| 19.8. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ | 44 |
| 19.8.1. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ..... | 44 |
| 19.8.3. ОПИСАНИЕ НА ПРЕДВИДЕНИТЕ В УЧРЕДИТЕЛНИЯ АКТ, УСТАВА, ХАРТАТА И ПРАВИЛНИЦИТЕ УСЛОВИЯ, ЧИЙТО ЕФЕКТ Е ЗАБАВЯНЕ, ОТЛАГАНЕ ИЛИ ПРЕДОТВРЯТЯВАНЕ НА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА ВЪРХУ ЕМИТЕНТА | 45 |
| XX. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ | 45 |
| XXI. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ..... | 45 |

Информация: Инвеститорите могат да получат Проспекта, за да се запознаят със съдържанието му, в офиса на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД на адрес: гр. София, район „Средец“, ул. „Граф Игнатиев“ № 13, вх. Б, ап. 13 всеки работен ден от 9.30 до 17.00 часа, както и на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg). Телефон за контакти на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД: Tel: +359 2 4942247, лице за контакти: Тодор Тодоров Дабков.

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите акции е свързано с определени рискове, които са разгледани подробно на стр. 10 и следващите от настоящия Регистрационен документ, доколкото в него се съдържа информация относно рисковете, свързани с Емитента и неговата дейност. Рисковете, свързани с предлаганите ценни книжа са разгледани подробно в т.ІІ на Документа за предлагане на ценни книжа.

Използвани съкращения и дефиниции**ЕМИТЕНТ, ДРУЖЕСТВОТО – “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД**

| | |
|------------------|--|
| БФБ | Българска фондова борса АД |
| MTF SOFIA | Многостранна система за търговия, организирана от ИП „Капман“АД |
| БНБ | Българска Народна Банка |
| КФН | Комисия за финансов надзор |
| ЦДЦК | Централен депозитар на ценни книжа |
| ИП | Инвестиционен посредник |
| ОСА | Общо събрание на акционерите |
| СД | Съвет на директорите |
| ТЗ | Търговски закон |
| ТР | Търговски регистър |
| ЗППЦК | Закон за публичното предлагане на ценни книжа |
| ЗПМСПЗФИ | Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти; |
| ЗКПО | Закон за корпоративното подоходно облагане |
| ЗДДФЛ | Закона за данъците върху доходите на физическите лица |
| ЗКФН | Закон за Комисията за финансов надзор |
| ЗПФИ | Закон за пазарите на финансови инструменти |
| ЗТР | Закон за Търговския регистър |
| ПРОСПЕКТА | Проспект за публично предлагане на акции |

РЕГЛАМЕНТ 1129 Регламент (ЕС) № 2017/1129 на ЕК от 14 юни 2017 г. 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

РЕГЛАМЕНТ 980 Делегиран регламент (ЕС) № 2019/980 на Комисията от 14 март 2019 г. относно 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

РЕГЛАМЕНТ 979 Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 на ЕК от 30.03.2012г. за 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 уведомяване и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията

I. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН**1.1. ИМЕНАТА НА ВСИЧКИ ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА, ДАДЕНА В ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ И В ЗАВИСИМОСТ ОТ СЛУЧАЯ, ЗА ОПРЕДЕЛЕНИ ЧАСТИ ОТ НЕГО.**

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е дружество с едностепенна система на управление. Управителен орган на Дружеството е неговият Съвет на директорите. Към датата на настоящия документ членовете на Съвета на директорите на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, отговарят за информацията в целия Регистрационен документ. Членовете на Съвета на директорите отговарящи солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Регистрационния документ, са:

- Милийо Драганов Милев, изпълнителен директор;
- Тодор Тодоров Дабков – независим член, председател на Съвета на директорите;
- Петър Иванов Скакалов – независим член на Съвета на директорите.

Към датата на изготвяне на настоящия проспект, Съветът на директорите на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД (наричано в настоящия документ за краткост Дружеството, Емитента или Дружеството-емитент) не е упълномощил прокурист или друг търговски пълномощник.

Изпълнителният директор на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД – Милийо Милев с подписа си на последната страница декларира, че този Регистрационен документ съответства на изискванията на закона.

Съставителят на финансовия отчет на Емитента – Елена Иванова Чапкънова, отговаря солидарно с лицата, посочени в изречение първо на чл. 81, ал.3 от ЗППЦК за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в междинния финансов отчет на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД към 31.05.2020г. и в междинния финансов отчет на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД към 30.06.2020г.

Отговорни за изготвянето на Проспекта на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД са членовете на Съвета на директорите на Дружеството - Милийо Драганов Милев – изпълнителен директор, Тодор Тодоров Дабков и Петър Иванов Скакалов.

1.2. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ОТГОВАРЯТ ЗА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

С подписите си на последната страница Милийо 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 декларират, че след като са положили всички разумни грижи и са се уверили, че случаят е такъв, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл и Регистрационния документ съответства на изискванията на закона.

Декларациите по чл.81, ал.5 от ЗППЦК на Членовете на Съвета на директорите и на счетоводителя на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД представляват неразделна част от Проспекта.

1.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕКЛАРАЦИИ ИЛИ ДОКЛАДИ, ИЗГОТВЕНИ ОТ ДАДЕНО ЛИЦЕ И ИЗЯВЛЕНИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ

В настоящия Регистрационен документ не са включени изявления, доклади или други експертни становища, за които се приема, че са написани от някое лице като експерт.

1.4. КОГАТО ИЗТОЧНИКЪТ НА ИНФОРМАЦИЯ Е ТРЕТА СТРАНА

Документът включва информация, предоставена от Емитента и събрана от публични източници, която е точно възпроизведена и доколкото Емитентът е осведомен и може да я провери, не са пропуснати никакви факти, които биха направили тази информация неточна или подвеждаща. Такива източници в настоящия проспект са: междинния финансов отчет на Емитента към 31.05.2020 г., междинния доклад за дейността на дружеството към 31.05.2020 г., междинния финансов отчет на Емитента към 30.06.2020 г., междинния доклад за дейността на дружеството към 30.06.2020 г., публикувани текущи анализи и бюлетини на интернет страниците на Министерството на финансите, Агенцията по заетостта, Европейската комисия, НСИ и др.

Публичните източници на информация са както следва:

- „Ключови показатели за България“, НСИ, („Ключови показатели за България“, последна актуализация – 6 юли 2020 г.- www.nsi.bg);
- Есенна макроикономическа прогноза от 2019 г. на Министерството на Финансите (<http://www.minfin.bg/bg/866>);
- Лятна макроикономическа прогноза от 2020 г. на Европейската комисия (ЕС, Summer Economic forecast: Bulgaria (https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-performance-and-forecasts/economic-forecasts/summer-2020-economic-forecast-deeper-recession-wider-divergences_en);
- Информация за актуалния кредитен рейтинг на България от интернет страницата на Министерството на финансите (<http://www.minfin.bg/bg/69>);
- В настоящия документ не е включена финансова информация за Емитента, различна от съдържащата се в междинните финансови отчети (към 31.05.2020 г. и към 30.06.2020г.).

Във връзка с настоящия проспект “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД не е използван друг запис или доклад, за който се приема, че е написан от някое лице като експерт, освен гореизложените.

1.5. ДЕКЛАРАЦИИ

Настоящият Регистрационен документ е изготвен като част от Проспект в съответствие с Регламент (ЕС) 2017/1129. Регистрационният документ е одобрен с решение2020г. от Комисията за финансов надзор, в качеството и на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129.

Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Регистрационен документ единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

Одобрението на настоящия Регистрационен документ не следва да се разглежда потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия Проспект.

Настоящият Регистрационен документ е изготвен като част от Проспект за публично предлагане на ценни книжа.

II. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

2.1. ИМЕНАТА НА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНSOVA ИНФОРМАЦИЯ (ЗАЕДНО С ТЯХНОТО ЧЛЕНСТВО В ПРОФЕСИОНАЛЕН ОРГАН)

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е регистрирано през месец май 2020 г. Съгласно решение на извънредното общо събрание на акционерите, проведено на 22 май 2020 г. за одитор на дружеството за 2020г. е 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.

III. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в ценни книжа е свързано с различни рискове – систематични, несистематични и рискови фактори, характерни за акциите, предмет на първично публично предлагане. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят информацията за рисковите фактори, съдържаща се в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД.

Действителните бъдещи резултати от дейността на Емитента могат да се различават съществено от очакваните резултати в следствие на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Изброените по-долу рискове са описани в последователност, която отразява силата, с която те биха рефлектирали върху дейността и резултатите на Дружеството.

3.1. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Това са рисковете, специфични за самото Дружество и отрасъла, в който работи. Несистематични рискове са:

3.1.1. Риск, свързан с кратката история на Дружеството

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

3.1.2. Риск от промяна в акционерната структура, поява на нов мажоритарен собственик и възможна промяна в инвестиционната политика на Дружеството

Дружеството планира да финансира инвестиционната си програма чрез първично публично предлагане на акции на БФБ АД. Очакванията му са, инвеститорите, които закупят акции от увеличението на капитала, да бъдат физически и юридически лица, които имат интерес от получаване на доход от реализиране на инвестиционен план в областта на недвижимите имоти. След успешно увеличение на капитала, акционерната структура на дружеството се очаква да бъде променена. Възможно е, инвеститор да придобие такъв дял от капитала на дружеството, който да го класифицира като мажоритарен собственик. Това означава, че този акционер ще има решаващо влияние при определяне на мениджмънта на Емитента и неговото дъщерно дружество, но той ще трябва да реализира инвестиционните планове на Дружеството съобразно потвърдения проспект за настоящето увеличение на капитала. Подобна промяна е възможно и да промени финансовите резултати на дружеството в следствие промяната в начина на управление. Този риск е възможно да бъде контролиран чрез предварителни контакти за

привличане на заинтересувани инвеститори и проучване на намеренията им относно бъдещото развитие на дружеството.

3.1.3. Риск, свързан с дейността на дъщерните дружества на Емитента

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

3.1.4. Риск от забавяне/неизпълнение на инвестиционната програма в определените срокове

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

3.1.5. Рискове, свързани с пазара на недвижимите имоти

Реализацията на инвестиционния проект на Дружеството е пряко свързана със състоянието на пазара на недвижими имоти в страната – закупуването на терен за строителство и последващата продажба на готовите жилища от затворения комплекс. Следователно, върху ефективността на дейността на дъщерното дружество на Емитента и крайната доходност за акционерите, получена от реализацията на инвестиционния проект, влияние ще оказват движението на цените на недвижимите имоти като цяло и в отделните пазарни сегменти. Понижение на цените на имотите в резултат на намаляване на търсенето, забавен икономически растеж или друг негативен фактор, е възможно да окаже влияние и върху финансовия резултат на Дружеството. Към датата на въвеждане на извънредно положение, свързано с епидемията от COVID - 19 в България, пазарът на недвижими имоти в страната е във възход, доколкото предлагането все още е по-ниско от търсенето. В средносрочен план не се очаква сериозен спад в пазара на недвижими имоти. Такъв би възникнал в случай, че кризата с епидемичната обстановка не бъде овладяна до края на 2020 година. Очакват се трайни промени в пазара на недвижими имоти да бъдат формирани след около 2 години след възникване на епидемията от COVID – 19. Инвестициите в недвижими имоти се характеризират и с относително ниска ликвидност. Това означава, че е възможно Емитентът да не бъде в състояние да осъществи планираната възвръщаемост от построените жилища в затворения комплекс. Отчитайки този риск, Дружеството предвижда закупуването на терен за строителство с

атрактивно местоположение и последващо строителство на жилища с висока енергийна ефективност с оглед реализиране на капиталова печалба от продажбата им. Като ограничаващ риска фактор е и фактът, че доходността от недвижими имоти е по-висока от доходите от лихвите по депозитите на банките и в обозримо бъдеще не се очаква тази тенденция да претърпи промяна. Този риск би намалил доходността от инвестиционния проект на дружеството само при дългосрочно развитие на пандемията с COVID – 19 и задълбочаване на рецесията в световен мащаб.

3.1.6 Отраслов (секторен) риск

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

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

Първи етап – покупка на парцел за строителство

Първият етап от инвестиционния проект на Дружеството – покупка на парцел за строителство от дъщерното дружество, е възможно да стартира още през 2020 г. Очакванията са поне година на пазара на недвижими имоти да се усеща отчетливо влиянието на икономическата криза, предизвикана от пандемията с вируса COVID-19. Към датата на този документ пазарът на недвижими имоти е в процес на бавно възстановяване. Все още не може да се прогнозира съществена корекция на цените, експертите очакват до края на годината спад от 10 %. Дълбочината на корекцията на пазара в бъдеще е свързана с продължителността на икономическата рецесия, предизвикана от противоепидемичните мерки, нарастването на безработицата и увеличаване на изискванията при банковото кредитиране. Един падащ пазар на недвижими имоти би бил благоприятен за Дружеството, доколкото това дава възможност за придобиване на парцел за строителство при по-изгодни условия. От друга страна падащият пазар би станал причина, продавачите на недвижими имоти, за които продажбата не е спешна, да изчакат по-добри ценови нива. Този риск може да се отрази в осъществяването на първия етап от инвестиционния план на Дружеството като по-малък избор на парцели и не толква разнообразни локации на предлаганите парцели за строителство и съответно да удължи продължителността на първата фаза от проекта до придобиване на имот с подходящи параметри в предпочитана локация.

Втори етап – проектиране и строителство на затворен комплекс

Вторият етап от инвестиционния проект се очаква да стартира най-рано през 2021 г. Емитентът няма да осъществява сам строително-монтажните дейности, а дъщерното

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

Трети етап – продажба на жилища в затворен комплекс

Очакваното стартиране на третия етап от инвестиционния проект ще бъде най-рано през 2023 г. По това време на пазара на недвижими имоти ще бъдат очертани ясно тенденциите и последствията от икономическата криза, породена от COVID-19 през 2020 г. Забавянето на процесите в пазара на недвижими имоти е около две години спрямо текущите процеси. Ако икономиката на държавата се възстановява бавно и продължително, този процес ще бъде съпътстван от нараснала безработица, по-рестриктивни мерки при кредитирането от страна на банките и увеличена междуфирмена задлъжнялост. Всички тези процеси биха се отразили върху възможностите на целевата за Емитента група клиенти да закупи готово жилище в затворения комплекс. Този риск може да се отрази негативно върху финансовите резултати на дъщерното дружество на емитента и съответно върху емитента, доколкото е възможно то да не успее да реализира готовите жилища в предвидените срокове и параметри или за постигане на по-добра реализация да се наложи да увеличи разходите си за маркетинг и реклама.

3.1.7. Риск от понижаване на стойността на акциите на Емитента

Емитентът, чрез дъщерното си дружество, възнамерява да постои затворен комплекс върху собствен за дъщерното дружество парцел, което означава, че приходите и рентабилността на Емитента ще зависят до голяма степен 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.

3.1.8. Операционен риск

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

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

- невъзможност да се организира достатъчно бързо и ефективно стартиране на строително-монтажните дейности;
- липса на история в реализирането на инвестиционни проекти;
- вземане на грешни инвестиционни решения от мениджърите на Емитента и/или дъщерното дружество или невъзможността на мениджмънта да стартира реализацията на планирания проект;

- липса на подходящо ръководство за проекта или напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с търсените качества;
- влошаване на финансовото състояние, в следствие на липсата на приходи при неосъществяване на реална стопанска дейност от дъщерното дружество;
- риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на Емитента;
- рискове, отнасящи се до привличането и задържането на опитни и квалифицирани кадри. Предвид спецификите на образователната система и демографския срив в Република България, много сектори на националната икономика започват да изпитват недостиг на квалифициран персонал. Макар и непряко, финансовите резултати на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД ще се определят до известна степен от способността на Емитента да набира, задържа и мотивира качествени кадри.

3.1.9. Ликвиден риск

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

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

Към датата на настоящия документ, Дружеството не е ползвало външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

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

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

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

Този риск е минимизиран във възможно най-висока степен, тъй като членовете на управителния орган на Емитента се съобразяват с всички изисквания за добро корпоративно управление, в т.ч. и полагането на грижата на добрия търговец в случаите, при които насрещна страна по сделките са свързани с “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД лица. Отделно от това, след като Емитентът добие статут на публично дружество ще извършва дейността си в съответствие с нормативните ограничения на чл. 114 и сл. от ЗППЦК, изискващи овластителен режим от страна на общото събрание на акционерите на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД и осъществяването на сделките с участие на заинтересовани лица единствено по пазарна цена.

3.1.11. Риск от невъзможност да се осигури необходимото финансиране за реализиране на инвестиционната стратегия и цели на дружеството

Текущото състояние на българската икономика, в частност липсата на интерес за инвестиции на българския капиталов пазар и кризата със заразата от COVID-19, поражда риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на акции от настоящото увеличение на капитала, в резултат на което инвестиционната стратегия и цели на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД да не бъдат реализирани. Настоящото увеличение на капитала на Емитента е свързано и цели закупуване на парцел, строителство на затворен комплекс и продажба на готовите жилища чрез учредено за целта дъщерно дружество. От тази гледна точка неговото евентуално неосъществяване не поражда риск за сегашната дейност на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, тъй като не е породено от несъответствие на дейността или основни показатели на Дружеството с императивни законови изисквания. Публичното предлагане ще се счита за успешно приключило, ако бъдат записани и платени не по-малко от 5 000 000 броя нови акции от увеличението на капитала.

Рисковите фактори, характерни за акциите, предмет на публичното предлагане, са подробно описани в т.2 от Документа за предлаганите ценни книжа.

3.2. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните рискове действат извън Емитента и оказват ключово влияние върху неговата дейност. Емитентът не е в състояние да ги контролира или да оказва въздействие върху тях. Тези рискове са характерни за целия пазар, свързани са с политическата ситуация, макроикономическата обстановка, инфлацията и други и не могат да бъдат избегнати или редуцирани чрез способите за диверсификация на риска.

3.2.1. Риск, свързан с настъпването на форсмажорни обстоятелства

Този риск е свързан с възникването на обстоятелства, които не могат да бъдат нито предотвратени, нито отстранени с човешки решения или с някакви мероприятия. Това са стихийните бедствия, наводненията, земетресенията и други климатични катаклизми, войните, революциите, и др., които възпрепятстват дружествата да осъществяват своята дейност. Тъй като форсмажорните обстоятелства не могат да бъдат контролирани от дружествата, обичайно за покриването на някои от щетите, предизвикани от форсмажорни обстоятелства, дружествата сключват застраховки за придобитите от тях активи. Към датата на Регистрационния документ, в България, във връзка с пандемията на COVID-19, след двумесечно извънредно положение, Министерският съвет е обявил извънредна епидемиологична обстановка, в рамките на която, постепенно се отменят въведените по време на извънредното положение, ограничения в стопанския и обществен живот. Съгласно противоепидемичните мерки бяха затворени по-голямата част от обектите, при които е възможно струпване на по-голям брой хора, а работещите институции и организации осъществяваха дейността си при силно намален капацитет. Предприетите мерки бяха ефективни по отношение на контрол върху разпространението на заразата, но доведоха до големи икономически загуби – в продължение на два месеца цели отрасли от икономиката на страната преустановиха дейността си. Възможно е инвестиционните планове на Емитента – покупка на недвижим имот от дъщерно за емитента дружество, последващо реализиране на строителство върху него и продажба на готови жилища, при потенциална втора вълна на епидемията от COVID-19, да се трансформират или тяхната реализация да се отложи във времето. Тъй като към датата на Регистрационния документ не е възможно да се прогнозира относно сроковете на овладяване на пандемията от COVID-19 в национален и световен мащаб, то не е възможно да се направи предварителна оценка как този риск ще повлияе на инвестиционните планове на Емитента.

3.2.3. Кредитен риск на държавата

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги. Ниски кредитни рейтинги на дадена страна могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Емитента.

Към датата на настоящия документ кредитният рейтинг на Република България е както следва:

- *Standard & Poors* - Дългосрочен BBB, краткосрочен A-2, стабилна перспектива както в чуждестранна, така и в местна валута;
- *Moody's* - Дългосрочен Baa2 с положителна перспектива за чуждестранна и местна валута;
- *Fitch Ratings* - дългосрочен BBB, краткосрочен F2 със стабилна перспектива в чуждестранна и в местна валута;
- *Scope Ratings* - дългосрочен BBB+, краткосрочен S-2 със стабилна перспектива в чуждестранна и в местна валута.

Сред факторите, които биха повишили рейтинга на страната ни, е присъединяване към ERM II;

Повишаването на кредитния рейтинг на страната би имал положителен ефект върху привличането на инвестиции в страната и би подобрил условията, при които може да се получи международно финансиране.

В условията на пандемична зараза от COVID-19, в резултат на предприетите противоепидемични мерки в страната, цели сектори от икономиката бяха блокирани и не функционираха, други функционираха в минимални граници. Поради необходимостта от подпомагане на засегнатия от противоепидемичните мерки бизнес и финансиране на държавното обществено осигуряване и системата за здравеопазване, е възможно да възникне необходимост от външен за страната заем. Евентуално задълбочаване на икономическата криза би довело до трудности при обслужване на заема и съответно понижаване на кредитните рейтинги.

3.2.4. Риск от високи нива на безработица

Високите нива на безработица могат сериозно да застрашат икономическия растеж в страната, което от своя страна може да доведе до свиване на потреблението и намаляване на приходите за стопанските субекти в страната.

Ръстът на безработицата в резултат на предприетите противоепидемични мерки, през двата месеца на извънредно положение, започва да намалява и през месец юни Агенцията по заетостта отчита 7,5 % спад на регистрираните безработни спрямо месец май (<https://www.az.government.bg/bg/news/view/rekorden-broj-bezrobotni-zapochnaha-rabota-prez-uni-3484/>). Според административната статистика на Агенцията по заетостта, регистрираната безработица в страната през април е 8.9%. Сравнението на месечна база показва увеличение от 2.2 пункта, а на годишна база увеличението е с 3.3 процентни пункта, от 5,6% в края на месец април 2019 г. на 8.9% тази година. Според лятната макроикономическа прогноза на Европейския съюз (https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-performance-and-forecasts/economic-forecasts/summer-2020-economic-forecast-deeper-recession-wider-divergences_en), икономиката на еврозоната ще се свие с рекордните 8,7 % през 2020 г. и ще отбележи растеж от 6,1 % през 2021 г. Предвижда се икономиката на ЕС да се свие със 8,3 % през 2020 г. и да отбележи растеж от около 5,8 % през 2021 г. В сравнение с пролетната икономическа прогноза от 2020 г. прогнозите са значителни спадове на БВП в целия Европейски съюз в резултат на пандемията от COVID-19 и предприетите противоепидемични мерки. Предвид че пандемията засегна всички държави членки, сътресението в икономиката на ЕС е симетрично. Очаква се обаче, както спадът в производството през 2020 г., така и степента на възстановяване през 2021 г. да се различават значително. Икономическото възстановяване на всяка държава членка ще зависи не само от развитието на пандемията в съответната държава, но и от структурата на нейната икономика и от способността ѝ да реагира с водещи до стабилизиране политики. Като се има предвид взаимозависимостта на икономиките на ЕС, динамиката на възстановяването във всяка държава членка ще се отрази също така на степента на възстановяване на останалите държави членки. Пандемията от коронавирус засегна

сериозно разходите на потребителите, промишленото производство, инвестициите, търговията, капиталовите потоци и веригите на доставки. Очакваното постепенно облекчаване на противоепидемичните мерки би трябвало подготви основата за възстановяването. До края на 2021 г. обаче не се очаква икономиката на ЕС да компенсира напълно загубите от текущата година. Инвестициите ще останат по-ниски, а пазарът на труда няма да се възстанови напълно. Независимо от факта, че схемите за работа на непълно работно време, субсидиите за заплати и подкрепата за предприятията би трябвало да помогнат да се ограничи загубата на работни места, пандемията от коронавирус ще окаже сериозно въздействие върху пазара на труда. Според прогнозите равнището на безработица в еврозоната ще се увеличи от 7,5 % през 2019 г. на 9½ % през 2020 г., преди да намалее отново до 8½ % през 2021 г. В ЕС се очаква равнището на безработица да се увеличи от 6,7 % през 2019 г. до 9 % през 2020 г., след което да спадне до около 8 % през 2021 г.

Блокирането на цели отрасли от икономиката и в резултат ръст на безработицата, биха довели до спад на потреблението и на очаквания икономически растеж. Това би се отразило на очакваната доходност от инвестициите на Емитента. Към датата на Регистрационния документ правителството на Република България е предложило пакет от мерки за компенсация за засегнатите работници и собственици на бизнес.

3.2.5. Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната – водената икономическата политика от правителството, промени в законодателството, промени в данъчната система и риск от политическа дестабилизация. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността от промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика, в резултат на която може да възникне опасност от негативни промени в бизнес климата.

Актуалната политическа ситуация в страната е свързана с предприетите противоепидемични мерки през месец март 2020 година и негативното им отражение върху бизнес климата в страната. Това покачва до известна степен степента на политическия риск, доколкото влошаването на бизнес климата и неефективни или достатъчни мерки за компенсиране би довело до евентуални негативни резултати за управляващите коалиционни партньори и би могло да доведе до правителствена и/или парламентарна криза, което може да се отрази неблагоприятно на бъдещото възстановяване на икономиката.

В дългосрочен план не се очаква рязко влошаване на политическата обстановка, тъй като с допускането на страната в „чакалнята“ на еврозоната, България поема твърд ангажимент, българските власти да следват стабилни икономически политики с цел запазване на икономическата и финансова стабилност и постигане на висока степен на устойчиво икономическо сближаване. Без значение коя политическа сила би формирала кабинет в следващите години, правителството на страната ще бъде задължено да се придържа към поетите ангажименти.

Не се очакват промени и по отношение на водената до сега данъчна политика относно облагане на доходите на физическите и юридическите лица, включително и във връзка с осъществяването от тях сделки на капиталовия пазар, тъй като тя е от съществено значение за привличането на чуждестранни инвестиции. При положение, че данъчното законодателство бъде променено в посока увеличение на данъчната тежест - за физически или юридическите лица, възвращаемостта на инвеститорите след данъчно облагане на доходите ще намалее.

3.2.6. Инфлационен риск

През последните години инфлацията е ниска, което е благоприятно условие компаниите да прогнозираят бъдещи си резултати. Ниската степен на инфлационен риск позволява да се генерират реални, а не инфлационни доходи. Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната.

3.2.7. Валутен риск

Валутният риск е свързан с промяна на курса на лева към чуждестранните валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта на чуждестранните инвеститори в страната. България е член на валутно-курсовия механизъм ERM II или т.нар. „чакалня“ на еврозоната и на банковия съюз от 10 юли 2020 г., като Европейската централна банка определи базов курс за конвертирането на българския лев в евро от 1,95583 лв. за евро. България ще остане в „чакалната“ на еврозоната около две години, след което ще започне подготовката ѝ за влизане в еврозоната, което означава, че еврото може да замени лева най-рано през 2023-та година. При влизането в „чакалната“ България запазва едностранно режима си на валутен борд и трябва да поддържа валутния си курс в диапазон от плюс-минус 15% около централния курс, който за България е определен на 1.95583 лв. за евро. Валутният механизъм II (ERM II) е създаден да гарантира, че колебанията във валутния курс между еврото и други валути на държави — членки на ЕС, не нарушават икономическата стабилност в рамките на единния пазар, както и за да се помогне на страните извън еврозоната да се подготвят за участието си в еврозоната. Европейската централна банка (ЕЦБ) определи задължителните интервенционни курсове за българския лев - най-ниският обменен курс на лева може да бъде 1.66246 лева за 1 евро, а най-високият – 2.24920. Интервенционният курс поставя границите, в които търговията на българския лев и еврото може да се колебае, без това да създаде проблеми при функционирането на единния пазар. За времето, в което страната ни ще бъде в „чакалната“ на еврозоната курсът на еврото спрямо лева не трябва да излиза от поставените от ЕЦБ граници от $\pm 15\%$. Целта на поставените граници е да се ограничи волатилността на курса евро/лев. При необходимост, българският лев може да се подкрепи чрез интервенция, координирана от ЕЦБ и Българска народна банка (покупка или продажба), за да се поддържа курсът спрямо еврото в рамките на диапазона на колебание $\pm 15\%$. В тази връзка, за следващите три години за вложителите в евро валутният риск е в рамките на $\pm 15\%$. Системата на фиксиран курс към еврото пренася движението на курса евро/щатски долар в движение на курса лев/щатски долар. За вложителите в щатски долари валутният риск е свързан с това изменение на курса. Що се отнася до валутните операции на дружеството, ръководството на дружеството възнамеряват то да извършва операции предимно в лева, така че дейността му няма да бъдат изложена на валутен риск.

3.2.8. Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риск от неблагоприятна промяна на лихвените равнища, която би довела до повишаване на лихвените разходи на дружеството и/или би довела до затруднения в кредитирането. Промяната на лихвените равнища би довела до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от Емитента при осъществяване на различни проекти.

Рисковите фактори, характерни за акциите, предмет на публичното предлагане, са подробно описани в т. II от Документа за предлаганите ценни книжа.

IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

4.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

Наименованието на емитента е “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, гр.София.

4.2. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА НА ЕМИТЕНТА, ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПРАВНИЯ СУБЕКТ (ИКПС), ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ, ДЪРЖАВА НА УЧРЕДЯВАНЕ И АДРЕС И ТЕЛЕФОНЕН НОМЕР НА СЕДАЛИЩЕТО НА ЕМИТЕНТА СПОРЕД УЧРЕДИТЕЛНИЯ АКТ (ИЛИ ОСНОВНО МЯСТО НА ДЕЙНОСТ, АКО Е РАЗЛИЧНО ОТ СЕДАЛИЩЕТО СПОРЕД УЧРЕДИТЕЛНИЯ АКТ), КАКТО И УЕБСАЙТ НА ЕМИТЕНТА.

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е акционерно дружество по българското право и упражнява дейността си съгласно законодателството на Република България. Учредено е

с неопределен срок на 04.05.2020г. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията с ЕИК 206088646, LEI код 894500JKVS9GLVK8EM52. Дружеството е със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Средец“, ул. „Граф Игнатиев“ № 13, вх. Б, ап. 13, с телефонен номер +359 2 4942247 и интернет страница: www.square-cube-properties.com.

Инвеститорите следва да имат в предвид, че информацията на интернет страницата на Дружеството не е част от Проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратка в него.

V. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

5.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

5.1.1. КЛЮЧОВИ ФАКТОРИ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ЕСТЕСТВОТО НА ОПЕРАЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА И НЕГОВИТЕ ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ, ГЛАВНИ КАТЕГОРИИ ПРОДАВАНИ ПРОДУКТИ И/ИЛИ ИЗВЪРШВАНИ УСЛУГИ ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е учредено на Учредителното събрание, проведено на 04.05.2020 г. и е вписано в Търговския регистър на 07.05.2020 г.

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

Основната дейност на дружеството ще бъде свързана основно с управление на дъщерни дружества, създавани за изпълнението на всеки отделен инвестиционен проект, които ще осъществяват инвестиции в недвижими имоти, строителство на жилищни сгради и последваща продажба на жилища. Основният източник на приходи за Емитента ще бъдат получаваните дивиденди от страна на дъщерните дружества. Възможността от страна на дъщерно дружество да разпреди дивидент зависи от постигнатите от него резултати, които са в пряка зависимост от приходите от продажби на жилища. Предвид фактът, че учредяваните 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 подготвителните 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 недвижимости в България, като чрез учредено дъщерно дружество придобива терени с цел изграждане върху тях на затворени жилищни комплекси. Апартаментите в тези комплекси ще бъдат предлагани за продажба на крайни клиенти – основно български физически лица, които се завръщат в страната от чужбина, както и на западни пенсионери, които са избрали да живеят в България. Всеки един отделен проект за затворен комплекс ще бъде осъществяван чрез отделно дъщерно за “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД 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 дружеството 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 последствие да бъдат прехвърлени на новоучредено дъщерно дружеството, 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 дружеството 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 последствие да бъдат прехвърлени на новоучредено дъщерно дружеството, което от своя страна да развива самостоятелен проект за изграждане на затворен комплекс.

С цел опимизирането 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.

Инвестиционната стратегия се изпълнява в значителен период от време, като конкретно извършваните от Дружеството инвестиции и моментната структура на портфейла ще зависят от конкретната пазарна среда, наличните възможности за инвестиране и ситуацията в конкретния целеви сектор, като са възможни отклонения от заложената целева структура.

5.1.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗНАЧИТЕЛНИ НОВИ ПРОДУКТИ И/ИЛИ УСЛУГИ, КОИТО СА БИЛИ ВЪВЕДЕНИ И ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО РАЗРАБОТВАНЕТО НА НОВИ ПРОДУКТИ ИЛИ УСЛУГИ Е БИЛО ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕНО, ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪСТОЯНИЕТО НА РАЗРАБОТВАНЕТО

Към датата на изготвяне на Регистрационния документ Дружеството не е разработвало значителни нови продукти или услуги и съответно не е било налице публично оповестяване относно информация за състоянието на разработването.

5.2. ОСНОВНИ ПАЗАРИ

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е новоучредено дружество (от дата 4 май 2020 г.) и към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ не е стартирало извършването на активна дейност. За този кратък период от време дружеството не е сключвало сделки с цел инвестиции или покупка на активи.

Целта на Емитента с набраните от настоящето публично предлагане средства е изпълнение на инвестиционен проект за строителство на затворен жилищен комплекс чрез учредяване на дъщерно дружество, което да закупи недвижим имот в периферията на гр. София за изграждане на затворен комплекс върху него и последваща продажба на жилищата в затворения комплекс.

При необходимост, емитентът може да възлага на външни консултанти оценки на придобития недвижим имот и построените жилищни сгради, пазарни проучвания и анализи.

По отношение на своята дейност “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД и дъщерното дружество, което ще учреди, ще се конкурира на националния пазар в известна степен със дружествата със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, както и с обикновени публични и непублични дружества, които инвестират в недвижими имоти и с дружества, които предоставят услуги, свързани с недвижимите имоти и строително монтажните дейности.

5.3. ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА

Като важни събития в развитието на емитента следва да се посочат:

- “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е учредено на Учредително събрание, проведено на 04.05.2020г. Капиталът на дружество е в размер на 50 000 лева, разпределен в 50 000 поименни налични свободнопрехвърляеми акции с право на глас и с номинална стойност 1 лв. всяка една.

На датата на провеждане на Учредителното събрание учредителят Милийо Драганов Милев е записал 49 000 (четиридесет и девет хиляди) броя акции, представляващи 98 % от капитала на дружеството, на обща стойност 49 000 лв. (четиридесет и девет хиляди лева). Учредителят Тодор Тодоров Дабков е записал 1000 (хиляда) броя акции, представляващи 2 % от капитала на дружеството, на обща стойност 1000 лв. (хиляда лева)

С протокола от Учредителното събрание на акционерите е избран първият Съвет на директорите с мандат за срок от три години в състав: Милийо Драганов Милев, Петър Иванов Скакалов и Тодор Тодоров Дабков.

С протокол от заседание на Съвета на директорите, проведено на 04.05.2020 г. за изпълнителен директор е избран Милийо Драганов Милев, за председател на СД - Тодор Тодоров Дабков и за заместник за председател на СД - Петър Иванов Скакалов.

Дружеството е вписано в Търговския регистър воден от Агенцията по вписванията на 07.05.2020г. с ЕИК 206088646. Към датата на вписване, седалището и адреса на управление на Дружеството е: гр. София, ул.”Граф Игнатиев” № 13, вх. Б, ап. 13.

- На проведено на 22.05.2020 г. извънредно общо събрание на акционерите са взети следните решения:

- ✓ за увеличаване капитала на Дружеството на основание чл. 192, ал. 1 от Търговския закон от 50 000 (петдесет хиляди) лева на 6 050 000 (шест милиона и петдесет хиляди) лева чрез издаване на 6 000 000 (шест милиона) нови обикновени поименни безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев всяка и същата емисионна стойност. Цел на увеличението на капитала на Дружеството е да набере финансов ресурс за осъществяване на инвестиционните си цели. В тази връзка “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД планира да реализира инвестиции в пазара на недвижимости в България, като придобива терени с цел изграждане върху тях на затворени жилищни комплекси. Увеличението да се извърши чрез публично предлагане на новите акции след публикуване на потвърден от Комисията за финансов надзор проспект, съгласно чл. 78, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа. Публичното предлагане ще се счита за успешно приключило, ако бъдат записани и платени не по-малко от 5 000 000 броя нови акции от увеличението на капитала. Във връзка с изготвения от страна на съвета на директорите доклад по чл. 194, ал. 4 от Търговския закон и във връзка с публично предлагане на новоиздадените акции от увеличението на капитала на Дружеството, отпада правото на текущите акционери да запишат акции от увеличението на капитала, съгласно чл. 194, ал. 1 от Търговския закон;
- ✓ за избор на информационна медия, в която да бъде публикувано съобщението по чл. 92а, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа - интернет портал X3News;
- ✓ за избор на ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АСЕТ БАНК АД, в която да бъде открита набирателна сметка, по която да бъде внесена емисионната стойност на записаните акции от увеличението на капитала;
- ✓ за избор на инвестиционен посредник, който да обслужва увеличението на капитала чрез публично предлагане на акции - КАПМАН АД, ЕИК: 121273188;
- ✓ за приемане на устав под условие изцяло нов текст на устав на Дружеството, като това решение влиза в сила при условие, че Дружеството придобие статут на публично дружество по смисъла на чл. 110, ал. 1, т. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа;
- ✓ за избор на одитор на дружеството за 2020 г. - Общото събрание назначава Атанаска Йова Филипова - Сланчева, рег. № 0693, за регистриран одитор на Дружеството, която да провери и завери годишния финансов отчет на Дружеството за финансово-счетоводната 2020 година.

5.4. СТРАТЕГИЯ И ЦЕЛИ

Стратегически цели, ключови допускания и инвестиционни намерения за следващите две години

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 чрез дъщерното си дружество 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.

Строително – инвестиционен проект

До 6 месеца след приключване на публичното предлагане, „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД планира, да създаде дъщерно дружество, с капитал 90% от набраната при публичното

предлагане сума, чрез което да бъде закупен парцел за изграждане на затворен комплекс, състоящ се от 5-6 сгради с етажност между 3-4 етажа всяка една от тях. Предвижда се изграждане на апартаменти с площ между 38 и 128 м². Концепцията за затворения комплекс е да се предложат на българския пазар напълно завършени и обзаведени, достъпни жилищни помещения. Предлагащите жилища ще бъдат в класа „люксови имоти“ и ще бъдат проектирани и изградени така, че да задоволяват изискванията на клиенти с високи доходи. Целевата група клиенти, на които ще бъдат предлагани жилищата са основно български физически лица, които се завръщат в страната от чужбина, както и на западни европейски пенсионери, които са избрали да живеят в България. Съгласно проучване на Емитента, много граждани от описаните целеви групи се затрудняват да намерят подходящо жилище в България, отговарящо на техните стандарти. Проектирането, строително-монтажната дейност, ландшафтния и интериорен дизайн на затворения комплекс ще бъде извършено изцяло от външни подизпълнители, избрани чрез конкурс. Покупката на парцела за строителство и изграждането на жилищните сгради ще бъде извършено чрез дъщерното дружество, като очаквания размер на инвестицията ще бъде до 1 000 000 лева. Дружеството не планира да продава жилища „на зелено“, продажбата им ще стартира след получаване на Акт 16 за всяка от сградите в затворения комплекс.

Дружеството планира да получи Акт 16 и да въведе в експлоатация планираните сгради до края на 2023 г.

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД планира да осъществи контакти и с чуждестранни фирми за продажба на недвижими имоти, които ще предлагат апартаментите на чуждестранни граждани.

Емитентът извършва детайлно проучване на дружества, които с предоставяните от тях услуги могат да станат подизпълнители във всеки един етап от проекта и уточнява критериите за предстоящите конкурси за подбор на подизпълнители. Водят се и разговори с потенциални партньори и ръководители на различните фази на инвестиционния проект.

В случай, че дружеството набере средства над 5 000 000 лева - сумата, при която публичното предлагане ще се счита за успешно, то има готовност да започне изграждането на затворен комплекс, състоящ се от 5-6 сгради с етажност между 3-4 етажа всяка една от тях.

Ключовите допускания във връзка с инвестиционните намерения на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД са свързани с перспективите пред пазара на недвижими имоти в България. Към датата на Проспекта, пазарът на недвижими имоти в България се възстановява бавно от пълното замиране в първите седмици на обявеното извънредно положение във връзка с епидемията от COVID-19. Строително – инвестиционните дейности се извършват през целия период на извънредни мерки, но при спазване на противоепидемичните ограничения. През 2023 г., когато се очаква да започнат първите продажби на готови жилища, няколко основни фактора ще влияят върху тенденциите на пазара на недвижими имоти. Очаква се след две години ситуацията на пазара да отразява възстановяването на националната и световна икономика след кризата, породена от противоепидемичните мерки. В случай, че кризата с COVID-19 не бъде овладяна в краткосрочен план, се очаква и спад на цените на недвижимите имоти. За да функционира нормално пазара е необходимо да се предлагат имоти в пълния му спектър, да има активно банково кредитиране и платежоспособни клиенти. При по-бавно или W-образно възстановяване на икономиката се очаква ръст на безработицата, затягане на условията при банковото кредитиране и увеличаване на необслужваните кредити. Друг фактор, който ще влияе върху цената на жилищата след две години, се очаква да бъде присъединяването ни към Еврозоната. Присъединяването към Еврозоната би направило атрактивна инвестицията в недвижими имоти. Преди въвеждане на извънредното положение предлагането на жилища все още изоставаше от търсенето и в началото на годината, преди въвеждането на извънредното положение беше регистриран ръст от 4 %

спрямо предходния период. Очакванията на експерти са до края на годината да бъде изтрит ръста на цените от първите 3 месеца и да се достигне до спад от 10 %. При по-бавно възстановяване на икономиката се очаква и забавяне и рецесия на жилищния пазар. Очакванията на мениджмънта на дружеството са за периода от време, необходим за покупка на парцел и построяване на затворен комплекс, процесите, движещи пазара на недвижими имоти да се регулират и отново да има възходящ тренд. Не се очаква сериозен спад на цените в дългосрочен план, тъй като търсенето сериозно надвишава предлагането, а кризата в момента е повод за забавяне на стартиране или отлагане на нови проекти.

Изграденият затворен комплекс ще бъде отличен избор за българските и чуждестранни граждани, а намеренията му за предлагане на комплексна услуга – от проектиране до управление на готовите жилища ще повишат стандартите за обслужване в този клас имоти.

Зависимост от ключови лица

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) 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.

Зависимост от ограничен брой клиенти и доставчици

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;

Активи, необходими за извършване на дейността на дружеството, които не са негова собственост

Предвид инвестиционните цели на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, парцелът, на който ще бъдат построен затворения комплекс ще бъде закупени 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.

Текущи и очаквани конкуренти на пазара

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.

Реализация на инвестиционните намерения

Инвестиционния план – строеж на затворен комплекс се предвижда да бъде финансиран с набраните от публичното предлагане средства 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 в дъщерното дружество и съответно да се разпредели дивидент към емитента. 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.

5.5. ОБОБЩЕНА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СТЕПЕНТА, ДО КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ ЗАВИСИ ОТ ПАТЕНТИ ИЛИ ЛИЦЕНЗИИ, ИНДУСТРИАЛНИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ, ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ

Емитентът не е зависим от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси при осъществяване на дейността си.

Упражняването на дейността на Дружеството не изисква притежаването на патенти или лицензи.

5.6. ОСНОВАНИЯТА ЗА ДЕКЛАРАЦИИТЕ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ

Към момента на изготвяне на настоящия Регистрационен документ, Дружеството не е правило декларации относно конкурентната си позиция и съответно изискването за посочване на основанията за тези декларации е неприложимо.

5.7. ИНВЕСТИЦИИ

5.7.1. ОПИСАНИЕ НА СЪЩЕСТВЕНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ, ИЗВЪРШЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ПРЕЗ ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ОТ НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ФИНАНСОВАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ, ДО ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е учредено на Учредително събрание, проведено на 04.05.2020г. За периода на дейност на дружеството, от създаването му до датата на настоящия Регистрационен документ, Дружеството не е извършвало инвестиции.

5.7.2. ОПИСАНИЕ НА ВСИЧКИ СЪЩЕСТВЕНИ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, КОИТО СА В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НА ГЕОГРАФСКОТО ИМ РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ (В ДЪРЖАВАТА НА ЕМИТЕНТА ИЛИ В ЧУЖБИНА) И НА МЕТОДА НА ФИНАНСИРАНЕ (ВЪТРЕШНО И ВЪНШНО)

Към датата на настоящия Регистрационен документ не са налице инвестиции на Емитента, както в страната, така и в чужбина, които са в процес на изпълнение.

5.7.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪВМЕСТНИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ, В КОИТО ЕМИТЕНТЪТ ПРИТЕЖАВА ДЯЛ ОТ КАПИТАЛ, КОЙТО ДЯЛ Е ВЪЗМОЖНО ДА СЕ ОТРАЗИ ЗНАЧИТЕЛНО ВЪРХУ ОЦЕНКАТА НА СОБСТВЕНИТЕ АКТИВИ И ПАСИВИ НА ЕМИТЕНТА, НА ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ ИЛИ НА ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА

Към датата на настоящия Регистрационен документ Емитентът не притежава дялове от капитала на други дружества.

5.7.4. ОПИСАНИЕ НА ЕВЕНУАЛНИТЕ ПРОБЛЕМИ ВЪВ ВРЪЗКА С ОПАЗВАНЕТО НА ОКОЛНАТА СРЕДА, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ОТРАЗЯТ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО ОТ ЕМИТЕНТА НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

Не съществуват проблеми, свързани с опазването на околната среда, които биха могли да засегнат използването на дълготрайни материални активи от Емитента.

VI. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

6.1. АКО ЕМИТЕНТЪТ Е ЧАСТ ОТ ГРУПА - КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЗИЦИЯТА НА ЕМИТЕНТА В РАМКите НА ГРУПАТА

Към датата на настоящия документ “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД не е част от икономическа група.

6.2 СПИСЪК НА ЗНАЧИТЕЛНИТЕ ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО НАИМЕНОВАНИЕ, ДЪРЖАВА НА УЧРЕДЯВАНЕ, ДЯЛ НА АКЦИОНЕРНО УЧАСТИЕ И, АКО Е РАЗЛИЧНО, ДЯЛ НА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ПРАВА НА ГЛАС

Към датата на настоящия документ “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД няма дъщерни дружества.

VII. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

7.1 ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

7.1.1. ПРЕГЛЕД НА РАЗГРЪЩАНЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА, НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ НЕЯ И НА ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ

Таблица 1. Краткотрайни активи на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД на база неаудитирани междинни финансови отчети към 31.05.2020 г. и 30.06.2020г.

| № | Краткотрайни активи (хил.лв.) | 31.05.2020 | 30.06.2020 |
|---|-------------------------------|------------|------------|
| 1 | Пари и парични еквиваленти | 48 | 48 |
| | Общо | 48 | 48 |

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

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е учредено на 4 май 2020 г. и към датата на настоящия Регистрационен документ все още не е развивало активна дейност. Единствените краткотрайни активи, които Дружеството притежава към 31.05.2020 г. са парични средства по разплащателна сметка в банка. Към 30.06.2020г. краткотрайните активи на дружеството включват парични средства в размер на 48 хил. лв.

Към 31.05.2020 г. и към 30.06.2020г. Дружеството не отчита краткосрочни и дългосрочни задължения.

Таблица 2. Собствен капитал на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД на база неаудитирани междинни финансови отчети към 31.05.2020 г. и 30.06.2020г.

| № | Собствен капитал (хил.лв.) | 31.05.2020 | 30.06.2020 |
|---|--------------------------------------|------------|------------|
| 1 | Основен капитал | 50 | 50 |
| 2 | Резерви | 0 | 0 |
| 3 | Финансов резултат от минали години | 0 | 0 |
| 4 | Финансов резултат от текущата година | -2 | -2 |
| | Общо | 48 | 48 |

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

Капиталът, с който Дружеството е учредено на 4 май 2020 г. е в размер на 50 000 лв. и към 31.05.2020 г. и 30.06.2020 г. собственият капитал на дружеството е в размер на 48 хил. лв. след отчитане на загуба от 2 хил. лв..

Към 31.05.2020 г. и 30.06.2020 г. “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД не отчита приходи и 2 хил. лв. разходи по учредяването му.

Таблица 3. Финансова информация

| № | Финансова информация (в хил. лв) | 31.05.2020 | 30.06.2020 |
|---|--|------------|------------|
| 1 | Приходи от оперативна дейност | 0 | 0 |
| 2 | Разходи от оперативна дейност | 2 | 2 |
| 3 | Приходи от лихви | 0 | 0 |
| 4 | Други финансови разходи | 0 | 0 |
| 5 | Печалба/загуба от оперативна дейност | -2 | -2 |
| 6 | Нетна Печалба/загуба от дейността | -2 | -2 |
| 7 | Нетна печалба/загуба за периода на акция (в лв.) | -0,40 | -0,40 |

| | | | |
|----------------------|---|--------|--------|
| 8 | Сума на активите | 48 | 48 |
| 9 | Текущи активи | 48 | 48 |
| 10 | Пари и парични еквиваленти | 48 | 48 |
| 11 | Сума на пасивите | 0 | 0 |
| 12 | Текущи пасиви | 0 | 0 |
| 13 | Собствен капитал | 48 | 48 |
| 14 | Акционерен капитал | 50 | 50 |
| 15 | Записан капитал | 50 | 50 |
| 16 | Невнесен капитал | 0 | 0 |
| 17 | Брой акции (бр.) | 50 000 | 50 000 |
| 18 | Дивидент на акция | 0 | 0 |
| 19 | Доход на акция | 0 | 0 |
| № Коефициенти | | | |
| Рентабилност | | | |
| 1 | Коефициент на рентабилност на продажби (6/1) | N/A | N/A |
| 2 | Коефициент на рентабилност на собствения капитал (6/13) | 0,04 | 0,04 |
| 3 | Коефициент на рентабилност на пасивите (6/11) | N/A | N/A |
| Ефективност | | | |
| 1 | Коефициент на ефективност на разходите (1+3)/(2+4) | N/A | N/A |
| 2 | Коефициент на ефективност на приходите (2+4)/(1+3) | N/A | N/A |
| Ликвидност | | | |
| 1 | Коефициент на обща ликвидност (9/12) | N/A | N/A |
| 2 | Коефициент на бърза ликвидност ((9+10)/12)) | N/A | N/A |
| 3 | Коефициент на незабавна ликвидност ((9+10)/12)) | N/A | N/A |
| 4 | Коефициент на абсолютна ликвидност (10/12) | N/A | N/A |
| 5 | Коефициент на финансова автономност (13/11) | N/A | N/A |
| 6 | Коефициент на задлъжнялост (11/13) | N/A | N/A |

Източник: Неодитирани междинни финансови отчети на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД към 31.05.2020 г. и 30.06.2020г..

Нефинансови ключови показатели/ключови показатели за ефективност (КПЕ):

Околна среда

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

Мениджмънт на компанията

С цел растеж и развитие на Дружеството, то ще се фокусира върху разнообразието в мениджмънта по пол, раса, възраст, вероизповедание и т.н. Създаването на позитивна и приобщаваща работна среда е ключов фактор за иновацията и растежа. “СКУЕЪР КЮБ

ПРОПЪРТИС” АД ще работи върху различни инициативи, за да гарантира, че разнообразието в мениджмънта е водещ принцип, да увеличи активното участие на жените и разнообразните групи при осъществяване на дейността си.

Социални въпрос и въпроси, свързани със служителите.

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

Борбата с корупцията и подкупите

Ясната организационна структура и разпределението на отговорностите при осъществяване на дейността на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД ще са предпоставка за процеса по контрол с цел предотвратяване на корупцията и подкупите. В националната оценка на риска от изпиране на пари и финансиране на тероризма, строителството е оценено с висок риск и значителни последствия, свързани с интегрирането в сектора на парични средства с престъпен произход от корупция и подкупи. Дружеството ще финансира своите проекти чрез публично предлагане на акции, което ще ограничи възможността парични средства от предикатни престъпления да се смесват активи, които имат легитимен произход. Публичният статут на Дружеството и информацията, която то ще разкрива на обществеността, ще ограничат вероятностите от извършване на данъчни престъпления и корупционни практики. Тъй като дъщерните дружества на Емитента ще бъдат в договорни отношения с много подизпълнители от строителния сектор, за които няма да има гаранция до колко спазват добрите практики срещу корупцията и подкупите, то той ще извършва специални периодични обучения на своя персонал и този на дъщерните дружества за разпознаване и предотвратяване на корупционните практики и подкупите.

7.1.2. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА, НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

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

От учредяването си до датата на настоящият Регистрационен документ “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД не е придобивало патенти и лицензии, както и не съществуват намерения за придобиването на такива. Дружеството не е осъществявало и не е спонсорирано научноизследователска и развойна дейност през периода, обхванат от историческата финансова информация.

За следващата финансова година – 2021 г. Емитента:

1. Не планира и не възнамерява да придобива патенти и лицензии.
2. Няма да осъществява научноизследователска и развойна дейност

7.2. ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ

7.2.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗНАЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НЕОБИЧАЙНИ ИЛИ СЛУЧАЙНИ СЪБИТИЯ ИЛИ НОВИ ОБСТОЯТЕЛСТВА, КОИТО ВЛИЯЯТ СЪЩЕСТВЕНО ВЪРХУ ПРИХОДИТЕ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДЕЙНОСТТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО СТЕПЕНТА НА ТОВА ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ПРИХОДИТЕ

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е учреден на 4 май 2020 г. и към датата на изготвяне на настоящия документ върху дейността на дружеството не са оказвали влияние значителни фактори, включително необичайни или редки събития, които да засягат съществено неговите приходи от дейността.

Необичано събитие, което би повлияло съществено върху приходите на Емитента в бъдеще е пандемията от вируса COVID-19. Дружеството е учредено в момент, в който в България е обявено извънредно положение във връзка със заразата от COVID-19 и действа Закон за извънредното положение. На 13.05.2020 г. извънредното положение е отменено, и започва поетапно отменяне на част от въведените от противоепидемични мерки. Предприетите мерки са ефективни по отношение на контрол върху разпространението на заразата, но водят до големи икономически загуби – в продължение на два месеца цели отрасли от икономиката на страната са преустановиха дейността си. Развитието на световната рецесия в резултат на противоепидемичните мерки е възможно да се отрази върху пазара на недвижими имоти от една страна и на възможността на потенциалните клиенти на дружеството да закупят готово жилище от друга страна. Възможно е Дружеството да изпита затруднения при управлението и реализацията на недвижимите имоти, които притежава или създава. Тъй като към датата на Регистрационния документ не е възможно да се прогнозира относно сроковете на пълно отпадане на противоепидемичните мерки в национален и световен план, то не е възможно и да се направи предварителна оценка как това необичайно събитие ще повлияе на финансовите резултати на Емитента.

7.2.2. КОГАТО ФИНАНСОВАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ СА ОПОВЕСТЕНИ ЗНАЧИТЕЛНИ ПРОМЕНИ В НЕТНИТЕ ПРОДАЖБИ ИЛИ ПРИХОДИ, СЕ ОБЯСНЯВАТ ПРИЧИНИТЕ ЗА ПОДОБНИ ПРОМЕНИ

Финансовият отчет на Дружеството не оповестява значителни промени в нетните продажби или приходи на Емитента.

VIII. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

8.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА (КАКТО КРАТКОСРОЧНИ, ТАКА И ДЪЛГОСРОЧНИ)

Основните вътрешни източници на ликвидност за “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД са: акционерния капитал към момента, както и очакваната бъдеща печалба на Дружеството.

Като външни източници на ликвидност могат да бъдат посочени: увеличение на капитала.

Към датата на изготвяне на Регистрационния документ не са ползвани заемни средства.

Дружеството планира да финансира инвестициите си в секторите описани в т.5.4. основно, чрез увеличения на капитала на дружеството, реализирани на БФБ АД.

Таблица 4. Капиталови ресурси на Емитента на база неаудирани междинни финансови отчети към 31.05.2020 г. и 30.06.2020г.

| Капиталови ресурси (хил.лв.) | 31.05.2020 | 30.06.2020 |
|------------------------------|------------|------------|
| Парични средства | 48 | 48 |
| Основен капитал | 50 | 50 |
| Собствен капитал | 48 | 48 |

Източник: Неаудирани междинни финансови отчети на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД към 31.05.2020 г. и 30.06.2020г..

8.2. ОБЯСНЕНИЕ И ОПИСАНИЕ НА ИЗТОЧНИЦИТЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА, КАКТО И ОБЯСНЕНИЕ НА ТЕХНИТЕ РАЗМЕРИ

Таблица 5. Нетни парични потоци по видове дейности на Емитента на база неаудитирани междинни финансови отчети към 31.05.2020 г. и 30.06.2020г.

| Отчет за паричните потоци (хил.лв.) | 31.05.2020 | 30.06.2020 |
|---|------------|------------|
| Паричен поток от оперативна дейност | -2 | -2 |
| Паричен поток от инвестиционна дейност | 0 | 0 |
| Паричен поток от финансова дейност | 50 | 50 |
| Постъпления от емитиране на нови акции | 50 | 50 |
| Нетен паричен поток от финансова дейност | 50 | 50 |
| Нетна промяна в пари и парични еквиваленти | 48 | 48 |
| Пари и парични еквиваленти в началото на годината | 0 | 0 |
| Пари и парични еквиваленти в края на периода | 48 | 48 |

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

Към 31.05.2020 г. и 30.06.2020 г. “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД отчита единствено паричен поток от финансова дейност, в следствие на постъпилите в дружеството 50 хил.лв. - вноска на основния капитал за дружеството. Парите и паричните еквиваленти към 31.05.2020г. и 30.06.2020г. са в размер на 48 хил.лв. и представляват основния капитал на дружеството.

8.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НУЖДИТЕ ОТ ЗАЕМИ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕТО НА ЕМИТЕНТА

Към датата на изготвяне на настоящия документ “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД не е ползвало заемни средства. Дружеството очаква да финансира дейността си основно със собствени средства.

8.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕВЕНТУАЛНИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ДА ЗАСЕГНАТ ЗНАЧИТЕЛНО, ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО, ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

Не съществуват ограничения върху използването на капиталовите ресурси на дружеството, които значително са засегнали или биха могли пряко или косвено значително да засегнат дейността му.

8.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОЧАКВАНИТЕ ИЗТОЧНИЦИ НА СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА АНГАЖИМЕНТИТЕ, ПОСОЧЕНИ В ТОЧКИ 5.7.2.

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД ще разчита основно на вътрешни източници на средства за финансиране на дейността си, чрез бъдещи увеличения на капитала на дружеството.

IX. НОРМАТИВНА СРЕДА

9.1. ОПИСАНИЕ НА НОРМАТИВНАТА СРЕДА, В КОЯТО ФУНКЦИОНИРА ЕМИТЕНТА И КОЯТО МОЖЕ ДА ИМА СЪЩЕСТВЕНО ОТРАЖЕНИЕ ВЪРХУ НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ, ЗАЕДНО С ИНФОРМАЦИЯ ДА ДЪРЖАВНАТА, ИКОНОМИЧЕСКАТА, ДАНЪЧНАТА И, ПАРИЧНАТА ПОЛИТИКА, ЗА ПОЛИТИЧЕСКИЯ КУРС, КАКТО И ЗА ФАКТОРИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ДА ЗАСЕГНАТ ЗНАЧИТЕЛНО, ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

България е пълноправен член на Европейския съюз и е задължена да спазва основните политически и икономически принципи на функциониране на съюза и неговото законодателство. Доколкото нито една от основните политически сили в страната не поставя под съмнение този факт, не очакваме осъществяването на политически курс и икономическа политика, която да влиза в противоречие с принципите на съюза, които са:

свободна пазарна икономика, защита на частната собственост, върховенство на закона, демократична политическа система.

Не очакваме промяна на данъчната политика по отношение на юридическите лица.

Българската централна банка не осъществява самостоятелна парична политика, тъй като функционира система на валутен борд, който гарантира стабилността на българския лев. Очакваме съхраняване на валутния борд до евентуалното влизане на страната в еврозоната. Към датата на настоящия документ България официално е подала документи за присъединяване към валутния механизъм ERM II, добил популярност като „чакалня на еврозоната“, който предхожда въвеждането на еврото.

Няма фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено, дейността на Дружеството.

Х. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

10.1. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ АКТУАЛНИ ТЕНДЕНЦИИ В ПРОИЗВОДСТВОТО, ПРОДАЖБИТЕ, МАТЕРИАЛНИТЕ ЗАПАСИ, РАЗХОДИТЕ И ПРОДАЖНИТЕ ЦЕНИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ. ВСЯКА ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ГРУПАТА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНИЯ ФИНАНСОВ ПЕРИОД, ЗА КОЙТО Е ПУБЛИКУВАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ДО ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

Дружеството не осъществява производствена дейност, съответно не е реализирало продажби и приходи от такава дейност, поради което не могат да бъдат посочени тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на настоящия документ. До настоящия момент Емитента не е предоставял услуги.

Основният фокус в бъдещата дейност на Емитента и дъщерните му дружества са инвестиции в недвижими имоти, изграждане на жилищни сгради върху тях, последваща продажба на жилищата и придобиване на участия в български юридически лица, опериращи в областта на недвижимите имоти и тяхното управление, както и в строителството. След анализ на настоящата икономическа обстановка и очакванията на мениджмънта на Дружеството за отражението ѝ върху определени сектори, първоначалният фокус на инвестициите ще бъде върху придобиване на недвижими имоти в покрайнините на гр.София и изграждане на жилищни сгради върху тях чрез учредено за целта дружество.

10.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ ТЕНДЕНЦИИ, КОЛЕБАНИЯ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ПОНЕ ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА

Събитие, което е вероятно да има значителен ефект върху перспективите на Емитента е започналата рецесия в световен план, породена от противоепидемичните мерки срещу COVID – 19, които се предприемат от всички държави в света. Доколкото развитието на пандемията и резултатите от мерките за нейното овладяване са в относително ранен етап, в този документ не може да бъде направена точна прогноза за това как рецесията ще се отрази върху перспективите на Емитента. За момента прогнозата на Международния валутен фонд за България за 2020 г. е спад на БВП с 4 %, а Европейската икономическа прогноза за пролет 2020 г. е спад на БВП със 7,20%.

На Съвета на директорите на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на дружеството текущата финансова година, както и през следващата 2021 г.

XI. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

Емитентът не представя прогнози за печалбите. През 2020 г., също не се предвижда такива прогнози да се изготвят и оповестяват.

XII. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ**12.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА, КАКТО И ЗА НЕГОВИТЕ ОСНОВАТЕЛИ.**

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е с едностепенна система на управление. Орган на управление на дружеството е Съветът на директорите, който към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ се състои от трима членове. Членовете на Съвета на директорите са:

- **Милийо Драганов Милев – изпълнителен директор**
Бизнес адрес: гр. София, район Средец, ул. „Граф Игнатиев” № 13, вх. Б, ап. 13
- **Тодор Тодоров Дабков – независим член и председател на Съвета на директорите**
Бизнес адрес: гр. София, район Средец, ул. „Граф Игнатиев” № 13, вх. Б, ап. 13
- **Петър Иванов Скакалов – независим член на Съвета на директорите**
Бизнес адрес: гр. София, район Средец, ул. „Граф Игнатиев” № 13, вх. Б, ап. 13

Освен членовете на съвета на директорите на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, други негови служители нямат отношение за установяването на факта, дали дружеството разполага с подходящи знания и опит за управлението на своята стопанска дейност.

Към датата на изготвяне на настоящия документ Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски пълномощник на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД.

По-долу са представени данни за членовете на Съвета на директорите на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, професионален опит и дейността им извън емитента.

Милийо Драганов Милев - изпълнителен директор**Професионален опит:****Образование:**

Магистър, специалност „Счетоводство и контрол”, специализация „Външна търговия” – Университет за национално и световно стопанство, гр. София,

Специализации, курсове, следдипломна квалификация:

- Магистър „Право“ Университет за национално и световно стопанство, гр. София
- Професионално обучение „Малък и среден бизнес“, Център за професионално обучение към МИУРРП” ЕООД

Милийо Милев не членува в професионални организации.

Относим професионален опит:

| | |
|-------------------------|--|
| 02.2017 г. – до момента | „Ив строй комерс“ ЕООД, управител |
| 01.2010 г. – до момента | ЕТ „МИ консулт“ – физическо лице търговец |
| 07.2005 г. – до момента | „Ирел строй енд проджект” ЕООД, ръководител проекти, транспорт и финасов контрол |
| 03.2004 г. – до момента | „Блаборис” ЕООД, управител |

03.2003 г. – до момента „Бизнес менджмънт и консулт ММ” ЕООД, управител
 05.1997 г. – 12.2001 г. „Бул пауър” АД, изпълнителен директор
 04.1994 г. – 05.2002 г. „Прима ойл” ООД, управител

Информация за всички дружества и съдружия, в които Милийо Драганов Милев е член на административен, управителен или надзорен орган; съдружник/акционер или в които осъществява контрол по смисъла на §1, т. 14 от “Допълнителните

а) Съдружник/акционер е в следните юридически лица:

- „Ив строй комерс“ ЕООД, ЕИК 115842222, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Граф Игнатиев” № 13 (притежава пряко 100 % от капитала на дружеството);
- „Блаборис“ ЕООД, ЕИК 131232510, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, ул. „Димитър Хаджикоцев” № 102-106, офис 4 (притежава пряко 100 % от капитала на дружеството);
- „Бизнес менджмънт и консулт ММ” ЕООД, ЕИК 131099355, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, бул. „Патриарх Евтимий” № 15, ет. 4 (притежава пряко 100% от капитала на дружеството);
- ЕТ „МИ консулт“, ЕИК 131013961, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Младост, жк. „Младост“, бл. 219А, вх. А, ап. 20 (притежава пряко 100% от капитала на дружеството);
- „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, ЕИК 206088646, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Граф Игнатиев” № 13, вх. Б, ап. 13 (притежава пряко 98% от капитала на дружеството);

б) Упражнява контрол по смисъла на §1, т. 14 от “Допълнителните разпоредби” на ЗППЦК в юридическо лице;

- „Ив строй комерс“ ЕООД, ЕИК 115842222, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Граф Игнатиев” № 13 (притежава пряко 100 % от капитала на дружеството);
- „Блаборис“ ЕООД, ЕИК 131232510, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, ул. „Димитър Хаджикоцев” № 102-106, офис 4 (притежава пряко 100 % от капитала на дружеството);
- „Бизнес менджмънт и консулт ММ” ЕООД, ЕИК 131099355, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, бул. „Патриарх Евтимий” № 15, ет. 4 (притежава пряко 100% от капитала на дружеството);
- ЕТ „МИ консулт“, ЕИК 131013961, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Младост, жк. „Младост“, бл. 219А, вх. А, ап. 20 (притежава пряко 100% от капитала на дружеството);
- „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, ЕИК 206088646, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Граф Игнатиев” № 13, вх. Б, ап. 13 (притежава пряко 98% от капитала на дружеството);

в) Участва в: · управителните органи; · контролните органи; · прокурист е на следните юридически лица:

- „Ив строй комерс“ ЕООД, ЕИК 115842222, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Граф Игнатиев” № 13 – управител;
- „Блаборис“ ЕООД, ЕИК 131232510, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, ул. „Димитър Хаджикоцев” № 102-106, офис 4 - управител;

- „Бизнес менджмънт и консулт ММ” ЕООД, ЕИК 131099355, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, бул. „Патриарх Евтимий” № 15, ет. 4) - управител;
- Фондация „Иновации за предприемачество” ЕООД, ЕИК 206063963, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Младост, жк. „Младост”, бл. 219А, вх. А, ап. 20 – член на управителния съвет;
- ЕТ „МИ консулт”, ЕИК 131013961, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Младост, жк. „Младост”, бл. 219А, вх. А, ап. 20 – физическо лице - търговец;
- „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, ЕИК 206088646, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Граф Игнатиев” № 13, вх. Б, ап. 13 – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;

Няма дружества и съдружия, в които Милийо Драганов Милев е бил член на административни, управителни или надзорни органи или съдружник/акционер през последните 5 години (прекратени участия)

Милийо Милев през последните пет години:

- **не е** осъждан за измама;
- **не е** свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- **не е** официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи; (включително определени професионални органи);
- **не е** лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;
- **не са** му налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му.

Фамилни връзки:

Милийо Драганов Милев не е роднина по права или съребрена линия до четвърта степен включително или роднина по сватовство до четвърта степен включително с останалите членове на Съвета на директорите. Не е налице свързаност съгласно § 1, т.13, б., г” от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Тодор Тодоров Дабков – независим член и председател на Съвета на директорите

Професионален опит:

| | |
|-------------------------------|---|
| От 10.2019 г. – до момента | Адвокатска кантора „Георгиев, Русинов и Ко“, младши адвокат |
| От 04.2015 г. – до 10.2019 г. | Адвокатска кантора „Георгиев, Русинов и Ко“, стажант |

Образование:

Магистър „Право“ – Софийски университет „Св. Климент Охридски“ – град София

Членство в професионални организации - Софийска адвокатска колегия.

Информация за всички дружества и съдружия, в които Тодор Тодоров Дабков е член на административен, управителен или надзорен орган; съдружник/акционер или в които осъществява контрол по смисъла на §1, т. 14 от “Допълнителните

Тодор Дабков:

а) Съдружник/акционер е в следните юридически лица:

- „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, ЕИК 206088646, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Граф Игнатиев“ № 13, вх. Б, ап. 13 (притежава пряко 2 % от капитала на дружеството).

б) Не упражнява контрол по смисъла на §1, т. 14 от “Допълнителните разпоредби” на ЗППЦК в юридическо лице;

в) Участва в: · управителните органи; · контролните органи; · прокурист е на следните юридически лица:

- „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, ЕИК 206088646, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Граф Игнатиев“ № 13, вх. Б, ап. 13 – член на Съвета на директорите.

г) Няма информация за известни настоящи и бъдещи сделки, за които може да се счита, че може да бъде признат за заинтересувано лице.

Информация за всички дружества и съдружия, в които Тодор Тодоров Дабков е бил член на административни, управителни или надзорни органи или съдружник/акционер през последните 5 години (прекратени участия)

През последните 5 години Тодор Тодоров Дабков не е бил член на административни, управителни или надзорни органи или съдружник/акционер.

Тодор Тодоров Дабков през последните пет години:

- **не е** осъждан за измама;
- **не е** свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството му на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- **не е** официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи; (включително определени професионални органи);
- **не е** лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;
- **не са** му налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му.

Фамилни връзки:

Тодор Тодоров Дабков не е роднина по права или съребрена линия до четвърта степен включително или роднина по сватовство до четвърта степен включително с останалите членове на Съвета на директорите. Не е налице свързаност съгласно § 1, т.13, б., г” от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Петър Иванов Скакалов – независим член на Съвета на директорите

Професионален опит:

От 07.2017 г. – до момента

„Топлофикация София“ ЕАД
експерт „Информационно и медийно
планиране“

От 10.2010 г. – до 06.2017 г.

АРТ КОД ЕНТЪРТЕЙМЪНТ, АРТ СТАРС главен
сценарист, редактор, аутоку в „Шоуто на
канала“ БНТ1, Документали филми по
оригинален сценарий – 3 броя

Образование:

Магистър, специалност „Право” – софийски университет „Климент Охридски“, гр. София – семестриално завършил.

Професионален бакалавър, специалност "Рентгенов лаборант" - Медицински колеж „Й. Филаретова” към Медицински университет София.

Не членува в професионални организации.

Информация за всички дружества и съдружия, в които Петър Иванов Скакалов е член на административен, управителен или надзорен орган; съдружник/акционер или в които осъществява контрол по смисъла на §1, т. 14 от “Допълнителните

Петър Скакалов:

а) Съдружник/акционер е в следните юридически лица:

- „Блек енд уайт медия“ ЕООД, ЕИК 202105952, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Люлин, жк. „Люлин 6“ бл. 635, вх. А, ет. 2, ап. 4 (притежава пряко 100% от капитала на дружеството);
- „Изи форекс“ ООД, ЕИК 205343670, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Люлин, жк. „Люлин“ бл. 635, вх. А, ет. 2, ап. 4 (притежава пряко 5 % от капитала на дружеството)

б) Упражнява контрол по смисъла на §1, т. 14 от “Допълнителните разпоредби” на ЗППЦК в юридическо лице:

- „Блек енд уайт медия“ ЕООД, ЕИК 202105952, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Люлин, жк. „Люлин 6“ бл. 635, вх. А, ет. 2, ап. 4 (притежава пряко 100% от капитала на дружеството);

в) Участва в: · управителните органи; · контролните органи; · прокурист е на следните юридически лица:

- „Блек енд уайт медия“ ЕООД, ЕИК 202105952, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Люлин, жк. „Люлин 6“ бл. 635, вх. А, ет. 2, ап. 4 - управител;
- „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК 206088646, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Граф Игнатиев“ № 13, вх. Б, ап. 13 – член на Съвета на директорите.

Няма дружества и съдружия, в които Петър Иванов Скакалов е бил член на административни, управителни или надзорни органи или съдружник/акционер през последните 5 години (прекратени участия)

Петър Иванов Скакалов през последните пет години:

- **не е** осъждан за измама;
- **не е** свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството му на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- **не е** официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи; (включително определени професионални органи);
- **не е** лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;
- **не са** му налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му.

Фамилни връзки:

Петър Иванов Скакалов не е роднина по права или съребрена линия до четвърта степен включително или роднина по сватовство до четвърта степен включително с останалите членове на Съвета на директорите. Не е налице свързаност съгласно § 1, т.13, б., г” от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧРЕДИТЕЛИТЕ НА „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” ЕАД.

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е учредено на учредително събрание, проведено на 4 май 2020 г. от Милийо Драганов Милев и Тодор Тодоров Дабков.

Милийо Драганов Милев притежава 49 000 акции, които представляват 98 % от капитала на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД.

Основната дейност на Милийо Драганов Милев е значителна по отношение на дейността на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД.

Тодор Тодоров Дабков притежава 1000 акции, които представляват 2 % от капитала на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД.

Основната дейност на Тодор Тодоров Дабков е значителна по отношение на дейността на Дружеството.

Информацията за всички дружества и съдружия, в които Милийо Драганов Милев и Тодор Тодоров Дабков са били членове на административни, управителни или надзорни органи или са били съдружници през последните пет години, информация за осъждане за измама, случаи на несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация през последните пет години, за всички случаи през последните пет години за официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи, както и информация за съдебно лишаване от правото да действат като членове на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент, да заемат ръководни длъжности, или да водят дела на емитенти е описана на страници 28-33 от настоящия документ.

12.2. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

Към датата на проспекта не са налице потенциални конфликти на интереси между задълженията към Емитента, частните интереси на лицата, посочени в точка 12.1.

Не съществува договореност или споразумение между главните акционери, клиенти, доставчици и/или други лица, съгласно които да са избирани и/или назначавани членовете на Съвета на директорите.

Членовете на Съвета на директорите на Емитента не са поемали ангажименти за ограничено разпореждане за определен период от време с притежаваните от тях авоари в ценни книжа на емитента.

XIII. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ**13.1. РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ на членовете на Съвета на директорите не са начислявани и изплащани възнаграждения. “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД има сключен единствено договор за възлагане на управление с Милийо Драганов Милев, съгласно който възнаграждението на Изпълнителния директор, доколкото ще има такова, ще бъде в размер и платимо при условия, предмет на допълнително споразумение между страните.

След като “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД придобие статут на публично дружество по смисъла на чл. 110, ал.1, т. 1 от ЗППЦК, дружеството ще прилага политика за

възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, разработена от Съвета на директорите и утвърдена от общото събрание на акционерите.

13.2. ОБЩИТЕ СУМИ, ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ЗА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ

Дружеството е учредено на 04.05.2020 г. и към момента от Емитента не са заделени или начислявани суми за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения.

XIV. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

14.1. ДАТАТА НА ИЗТИЧАНЕ НА ТЕКУЩИЯ СРОК ЗА ЗАЕМАНЕ НА ДЛЪЖНОСТТА И ПЕРИОДЪТ, ПРЕЗ КОЙТО ЛИЦЕТО Е ЗАЕМАЛО ТАЗИ ДЛЪЖНОСТ

Мандатът на Съвета на директорите е определен в чл. 21, ал.4 от Устава на дружеството, в който се посочва, че членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничение. Мандатът на членовете на Съвета на директорите се определя за срок от 3 години. Първоначалният състав на СД се състои от три физически лица, избрани от учредителното събрание на дружеството, проведено на 04.05.2020г.

Мандатът на настоящия Съвет на директорите (в състав Милийо Драганов Милев, Тодор Тодоров Дабков и Петър Иванов Скакалов) изтича на 04.05.2023г. Дружеството е сключило договор за управление с изпълнителния директор Милийо Милев.

Милийо Драганов Милев – Изпълнителен директор заема длъжността в периода от 07.05.2020 г. (датата на вписването му в Търговския регистър) до настоящия момент.

Независимият член и Председател на Съвета на директорите Тодор Тодоров Дабков заема длъжността в периода от 07.05.2020 г. (датата на вписването ѝ в Търговския регистър) до настоящия момент.

Независимият член на Съвета на директорите Петър Иванов Скакалов заема длъжността в периода от 07.05.2020 г. (датата на вписването ѝ в Търговския регистър) до настоящия момент.

14.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОГОВОРИТЕ ЗА УСЛУГИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, СКЛЮЧЕНИ С ЕМИТЕНТА, ПРЕДВИЖДАЩИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ТРЪДОВОТО ПРАВООТНОШЕНИЕ

При прекратяване на договорите за управление с изпълнителния директор не е предвидено изплащане на компенсации от дружеството.

14.3. ОДИТЕН КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ Дружеството не е създавало Одитен комитет. След вписване на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД в регистъра по чл 30 на КФН, ще бъде проведено Общо събрание на акционерите, на което по предложение на Съвета на директорите ще бъде избран Одитен комитет, чийто членове ще отговарят на изискванията на чл. 107, ал. 3 от ЗНФО. Общо събрание на акционерите ще одобри и статут на Одитния комитет.

Към датата на изготвяне на настоящия документ Дружеството не е създавало Комитет по възнагражденията.

14.4. КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

След като “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД придобие статут на публично дружество, Съветът на директорите ще вземе решение относно това дали да приеме Националния кодекс за корпоративно управление или ще прилага своя програма за добро корпоративно управление, базирана на Националния кодекс.

14.5. ПОТЕНЦИАЛНИ СЪЩЕСТВЕНИ ВЪЗДЕЙСТВИЯ ВЪРХУ КОРПОРАТИВНОТО УПРАВЛЕНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ОДОБРЕНИ ОТ РЪКОВОДСТВОТО И/ИЛИ ОТ СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ ПРЕДСТОЯЩИ ПРОМЕНИ В СЪСТАВА НА РЪКОВОДСТВОТО И КОМИТЕТИТЕ

Доколкото при избора на член на Съвета на директорите, водещо изискване е висок професионализъм и отговаряне на изискванията на нормативната база, не се очакват потенциални съществени въздействия върхе корпоративното управление при една бъдеща потенциална промяна в състава на членовете на Съвета на директорите.

При изготвяне на предложение за състава на бъдещия Одитен комитет на Дружеството, Съветът на директорите се води от изискванията, описани в чл. 107 от Закона за независимия финансов одит. В тази връзка, не се очакват потенциални съществени въздействия върхе корпоративното управление при една бъдеща потенциална промяна в състава на членовете на Одитния комитет.

XV. СЛУЖИТЕЛИ

15.1. БРОЙ СЛУЖИТЕЛИ, ГЛАВНИ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ И ГЕОГРАФСКО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ в “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД няма назначени служители по трудов договор и всички оперативни дейности се осъществяват от представляващия и членовете на Съвета на директорите. След вписване на Дружеството в регистъра на публичните дружества на КФН, ще бъде назначен един служител на трудов договор, изпълняващ длъжността „Директор за връзки с инвеститорите”. Емитентът не възнамерява да наема значителен брой временно заети лица.

Информация относно членовете на Съвета на Директорите на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, както и информация за изплащаните им възнаграждения и мандата им е представена съответно в т. 12.1., т.13.1. по-горе.

15.2. ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ И ОПЦИИ ВЪРХУ АКЦИИ

Изпълнителният директор на Дружеството Милийо 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.

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ, други членове на Съвета на директорите не притежават акции от Дружеството.

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД не е предоставяло опции върху свои акции на членовете на Съвета на директорите.

15.3. СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА УЧАСТИЕ НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА

Не съществуват споразумения за участие на служителите в капитала на дружеството.

XVI. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

16.1. ДАННИ ЗА ЛИЦАТА, КОИТО НЕ СА ЧЛЕНОВЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ ИЛИ НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ И ИМАТ, ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ТАКОВА УЧАСТИЕ В КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО, КОЕТО ПОДЛЕЖИ НА ОПОВЕСТЯВАНЕ

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ 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 Милийо 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.

16.2. РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС НА МАЖОРИТАРНИТЕ АКЦИОНЕРИ НА ЕМИТЕНТА

Мажоритарният акционер в “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, посочен в т. 16.1. от настоящия Регистрационен документ, няма различни права на глас от всички останали акционери.

16.3. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ПРИТЕЖАВАТ ЕМИТЕНТА ИЛИ УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ НЕГО

По смисъла на §1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, едно лице упражнява пряко или непряко контрол върху дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ, пряк контрол върху “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД се упражнява от Милийо Драганов Милев с бизнес адрес: гр. София, район Средец, ул. „Граф Игнатиев“ № 13, вх. Б, ап. 13.

С цел предотвратяване на злоупотреба с този контрол, Дружеството предвижда след като придобие статут на публично дружество, Съветът на директорите да вземе решение за приемане на Националния кодекс за корпоративно управление или за прилагане на програма за добро корпоративно управление, базирана на Националния кодекс като по този начин ще въведе и спазва строго политики на добро корпоративно управление в съответствие с модерните световни практики.

В допълнение, ЗППЦК предвижда специфичен режим за извършването на определени сделки на публичното дружество, който би могъл да бъде възприет и като своеобразна законова мярка за ограничаване въздействието на лица, които биха имали контролно положение, ако и когато някое лице или лица придобият подобно положение по отношение на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД. Лицата, които управляват и представляват публично дружество, включително лицата – представители на юридическо лице, което е член на управителен орган на публичното дружество, без да бъдат изрично овластени за това от общото събрание на публичното дружество, не могат да извършват сделките, описани в чл. 114, ал. 1, т. 1 – т. 7 от ЗППЦК. Сделките на публично дружество с участие на заинтересовани лица, извън посочените в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, подлежат на предварително одобрение от управителния орган на публичното дружество.

Заинтересовани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, а при сделки на дъщерно дружество - членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:

1. са страна, неин представител или посредник по сделката или в тяхна полза се извършват сделките или действията, или
2. притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията или;
3. са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 т. 2.

При вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас. При определяне на кворума за вземане на решение по

предходното изречение първо се вземат предвид всички представени на Общото събрание гласове, а при определяне на мнозинството за вземане на решение не се включват гласовете на заинтересованите лица. Заинтересованите членове на управителния орган на публичното дружество не участват във вземането на решения по чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК.

Сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1 и ал. 2 от ЗППЦК, в които участват заинтересовани лица както и по чл. 114, ал. 1, т. 6", могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. Оценката се извършва от управителния орган, а в случаите по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква "б" и т. 6 от ЗППЦК - от определени от него независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

16.4. ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

На “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД не са известни договорености, действието на които може на последваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

XVII. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

При определянето и оповестяването на свързаните лица дружеството спазва изискванията на МСС-24. Към датата на изготвяне на Регистрационния документ не са осъществявани сделки със свързани лица.

XVIII. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА

18.1. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ

18.1.1. ОДИТИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ, ОБХВАЩАЩА ПОСРЕДНИТЕ ТРИ ФИНАНСОВИ ГОДИНИ, КАКТО И ОДИТОРСКИТЕ ДОКЛАДИ ЗА ВСЯКА ОТ ТЕЗИ ГОДИНИ

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е учреден на 4 май 2020 година и към датата на настоящия Регистрационен документ не е налице одитиран годишен финансов отчет на дружеството и годишен доклад за дейността.

Неодитираните финансови отчети на дружеството към 31.05.2020 г. и към 30.06.2020г., изготвени съгласно изискванията на Международните стандарти за финансови отчети са приложени към Регистрационния документ.

18.1.2. ПРОМЯНА НА РЕФЕРЕНТНА БАЛАНСОВА ДАТА

За периода, за който се изисква финансова информация за минали периоди Емитентът не е променял референтната си балансова дата.

18.1.3. СЧЕТОВОДНИ СТАНДАРТИ

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД изготвя финансовите си отчети съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, възприети в Съюза по силата на Регламент (ЕО) № 1606/2002.

18.1.4. ПРОМЯНА НА СЧЕТОВОДНАТА РАМКА

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е учреден на 04.05.2020 г. и междинните индивидуални финансови отчети към 31.05.2020г. и към 30.06.2020г. са изготвени съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, възприети в Съюза по силата на Регламент (ЕО) № 1606/2002.

18.1.5. ОДИТИРАН ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ИЗГОТВЕНА В СЪОТВЕТСТВИЕ С НАЦИОНАЛНИТЕ СЧЕТОВОДНИ СТАНДАРТИ

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е учреден на 04.05.2020 г. и към датата на Регистрационния документ е изготвял само междинни финансови отчети към 31.05.2020 г. и към 30.06.2020г. Годишната одитирана финансова информация към 31.12.2020 г. ще бъде изготвена съгласно Международните стандарти за финансово отчитане.

18.1.6. КОНСОЛИДИРАНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Понастоящем Емитентът не изготвя консолидирани финансови отчети.

18.1.7. ДАВНОСТ НА ФИНАНСОВАТА ИНФОРМАЦИЯ

Приложените към Регистрационния документ неодитирани индивидуални финансови отчети на дружеството са изготвени към 31.05.2020 г. и към 30.06.2020г.

18.2. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

18.2.1. ТРИМЕСЕЧНА ИЛИ ПОЛУГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е учреден на 04.05.2020 г. и към датата на настоящия Регистрационен документ не е налице одитирана финансова информация на дружеството. Последната финансова информация, представена в Регистрационния документ е от междинния финансов отчет на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД към 30.06.2020 г., който е неодитиран. Дружеството не е публикувало тримесечна или полугодишна финансова информация.

18.3. ОДИТИРАНЕ НА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ

18.3.1. ГОДИШНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ ТРЯБВА ДА БЪДЕ ПОДЛОЖЕНА НА НЕЗАВИСИМ ОДИТ

В настоящия Регистрационен документ не е използвана одитирана финансова информация за минали периоди, тъй като Дружеството е учредено на 04.05.2020 г. и е изготвяло само междинни финансови отчети за текущата година.

18.3.2. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ, КОЯТО Е БИЛА ОДИТИРАНА ОТ ОДИТОРИТЕ

В Регистрационния документ няма друга информация, която е била одитирана от одиторите.

18.3.3. КОГАТО ФИНАНСОВАТА ИНФОРМАЦИЯ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ НЕ Е ИЗВЛЕЧЕНА ОТ ОДИТИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА, СЕ ПОСОЧВА ИЗТОЧНИКЪТ НА ИНФОРМАЦИЯТА, КАТО СЕ ДЕКЛАРИРА, ЧЕ ИНФОРМАЦИЯТА НЕ Е БИЛА ОДИТИРАНА.

Финансовите данни в настоящия Регистрационен документ са извлечени от финансов отчет на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД към 31.05.2020 г., който не е одитиран и от финансов отчет на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД към 30.06.2020 г., който не е одитиран.

18.4. ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

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

18.5. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ

18.5.1. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ЕМИТЕНТА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ И ЕВЕНТУАЛНИТЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

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 22.05.2020г. 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.

18.5.2. РАЗМЕРЪТ НА ДИВИДЕНТА НА АКЦИЯ ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ОТ ОБХВАНАТИЯ ОТ ФИНАНСОВАТА ИНФОРМАЦИЯ МИНАЛ ПЕРИОД, КОРИГИРАН ПРИ ПРОМЯНА В БРОЯ НА АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА С ОГЛЕД НЕГОВАТА СЪПОСТАВИМОСТ

До датата на настоящия документ Емитентът не е изплащал дивиденти.

18.6. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

18.6.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЪРЖАВНИТЕ ПРАВНИТЕ ИЛИ АРБИТРАЖНИТЕ ПРОИЗВОДСТВА ПРЕЗ ПЕРИОД, ОБХВАЩАЩ ПОНЕ ПРЕДХОДНИТЕ 12 МЕСЕЦА, КОИТО МОГАТ ДА ИМАТ ИЛИ СА ИМАЛИ В ПОСЛЕДНО ВРЕМЕ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА И/ИЛИ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ ИЛИ РЕНТАБИЛНОСТТА НА ГРУПАТА

Към датата на Регистрационния документ не са налице държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които емитентът е осведомен) по време на периода, обхващащ най-малко предишните 12 месеца, които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за емитента.

18.7. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА

След изготвянето на последния неаудитиран междинен финансов отчет на Дружеството на индивидуална база към 30.06.2020 г. не е настъпила значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Емитента.

18.7.1. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКА ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ГРУПАТА, КОЯТО Е НАСТЪПИЛА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНИЯ ФИНАНСОВ ПЕРИОД, ЗА КОЙТО СА БИЛИ ПУБЛИКУВАНИ ОДИТИРАНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ИЛИ МЕЖДИННА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Към датата на настоящия документ Дружеството не е част от група.

XIX. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

19.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Размер на уставния капитал: 50 000 лв.

Брой акции: 50 000 броя

Брой на емитираните и изцяло изплатени акции: 50 000 броя

Номинална стойност: 1 лв.

Държани от акционерите акции след учредяването: 50 000 броя

Няма части от капитала, които да са били внесени с апорт, всички емитирани от дружеството акции при неговото учредяване, са заплатени изцяло само с парични средства.

Акциите на дружеството се притежават от неговите учредители и към момента не са допуснати до място за търговия.

19.2. АКЦИИ, КОИТО НЕ ПРЕДСТАВЛЯВАТ КАПИТАЛ

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД не е издавало акции, които не представляват капитал.

19.3. АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ПРИТЕЖАВАНИ ОТ НЕГО ИЛИ ОТ НЕГОВО ИМЕ

Няма акции на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, които се държат от или от името на самото Дружество.

19.4. КОНВЕРТИРУЕМИ ЦЕННИ КНИЖА

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варанти.

19.5. НЕЕМИТИРАН КАПИТАЛ

Не съществуват права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал.

19.6. КАПИТАЛ ПОД ОПЦИЯ

Към датата на настоящия документ “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД не е част от група.

19.7. ИСТОРИЯ НА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

Към датата на настоящия Регистрационен документ вписаният акционерен капитал на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е в размер на 50 000 лева, разпределен в 50 000 броя обикновени безналични поименни акции, с номинална стойност 1 лв. “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е учреден на 04.05.2020 година с акционерен капитал 50 000 лв.

Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията, на 07.05.2020г. с капитал от 50 000 лева, разпределен в 50 000 поименни акции с право на глас и с номинална стойност 1 лв всяка една.

Към датата на настоящия Регистрационен документ не са извършвани промени в акционерния капитал на Дружеството.

19.8. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ

19.8.1. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ

Актуалният устав на Дружеството е вписан в Търговския регистър с номер на вписване 20200507165310 и е наличен и видим в партидата на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД.

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). Приетият под условие Устав е включен чрез позоваване в този документ и е приложен към настоящия Регистрационен документ.

Предметът на дейност на Дружеството е описан в чл. 5 от действащият към момента устав: 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.

Целите на Дружеството са свързани с предмета му на дейност и се постигат чрез неговото изпълнение.

19.8.2. ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, ПРЕФЕРЕНЦИИТЕ И ОГРАНИЧЕНИЯТА ЗА АКЦИИ ОТ ПОВЕЧЕ ОТ ЕДИН КЛАС

Действащият към момента устав и уставът под условие на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД предвиждат възможността освен обикновени, поименни, безналични акции с право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията да бъдат издавани и привилегирани акции, които да осигуряват особени права.

19.8.3. ОПИСАНИЕ НА ПРЕДВИДЕНИТЕ В УЧРЕДИТЕЛНИЯ АКТ, УСТАВА, ХАРТАТА И ПРАВИЛНИЦИТЕ УСЛОВИЯ, ЧИЙТО ЕФЕКТ Е ЗАБАВЯНЕ, ОТЛАГАНЕ ИЛИ ПРЕДОТВРЯТАВАНЕ НА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА ВЪРХУ ЕМИТЕНТА

Действащият към момента устав и уставът под условие на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД не съдържат условия, чийто ефект е забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола върху Емитента.

Когато Дружеството придобие публичен статут, спрямо него ще се прилага общия режим, указан от чл.145 и следващите от ЗППЦК относно разкриването на дялово участие.

XX. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

20.1. РЕЗЮМЕ НА ВСЕКИ ДОГОВОР ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ, РАЗЛИЧЕН ОТ СКЛЮЧЕНИТЕ В ХОДА НА ОБИЧАЙНА ДЕЙНОСТ ДОГОВОРИ, ПО КОИТО ЕМИТЕНТЪТ ИЛИ НЯКОЙ ЧЛЕН НА ГРУПАТА Е СТРАНА И КОЙТО Е СКЛЮЧЕН В РАМКИТЕ НА ДВЕ ГОДИНИ, НЕПОСРЕДСТВЕНО ПРЕДХОЖДАЩИ ПУБЛИКУВАНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД не е сключвало договори, различни от договорите, сключени по повод на неговата обичайната дейност от учредяването си до датата на настоящия документ.

20.2. РЕЗЮМЕ НА ВСЕКИ ДРУГ СКЛЮЧЕН ОТ ЧЛЕН НА ГРУПАТА ДОГОВОР, КОЙТО СЪДЪРЖА РАЗПОРЕДБИ, СЪГЛАСНО КОИТО КЪМ ДАТАТ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ ЧЛЕН ОТ ГРУПАТА ИМА СЪЩЕСТВЕНО ЗА ГРУПАТА ЗАДЪЛЖЕНИЕ ИЛИ ПРАВО.

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД не е част от група.

XXI. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Регистрационен документ могат да бъдат разгледани посочените по-долу документи:

- Устав на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД;
- Неодитиран междинен финансов отчет към 31.05.2020 г.

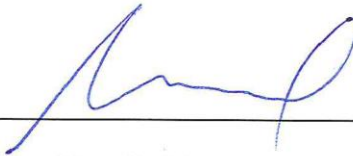
- Неодитиран междинен финансов отчет към 30.06.2020 г.

Посочените документи могат да бъдат разгледани на хартиен носител в офиса на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД в гр. София, ул. „Граф Игнатиев“ № 13, вх. Б, ап. 13.

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 Прспект в в офиса на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД в гр. София, ул. „Граф Игнатиев“ № 13, вх. Б, ап. 13.

Изготвили Регистрационния документ:

Декларатори:



Милийо Милев

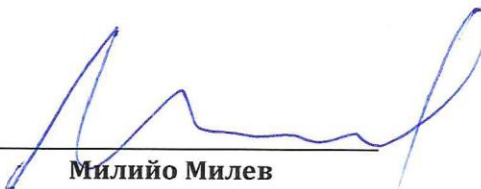


Тодор Дабков



Петър Скакалов

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



Милийо Милев