

**ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА  
ЧАСТ III 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: BG 1100004206	
	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 <a href="http://www.X3News">www.X3News</a> 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 № 11 на ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 НА КОМИСИЯТА от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията като част от проспект в съответствие с РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО, ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/979 НА КОМИСИЯТА от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомяване 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 Документа за предлаганите ценни книжа (като част от Проспекта) с Решение № 593-Е/11.08.2020г., 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 11.08.2021г. 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 Документа за предлаганите ценни книжа. 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 Документа за предлаганите ценни книжа, доколкото им е известно, е пълна и вярна, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл и Документа за предлаганите ценни книжа 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

<b>I.</b>	<b>ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН.....</b>	<b>6</b>
1.1.	ИМЕНАТА НА ВСИЧКИ ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА, ДАДЕНА В ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА И В ЗАВИСИМОСТ ОТ СЛУЧАЯ, ЗА ОПРЕДЕЛЕНИ ЧАСТИ ОТ НЕГО.....	6
1.2.	ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ОТГОВАРЯТ ЗА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА.....	6
1.3.	ДЕКЛАРАЦИЯ ИЛИ ДОКЛАД, ИЗГОТВЕНИ ОТ ДАДЕНО ЛИЦЕ В КАЧЕСТВОТО МУ НА ЕКСПЕРТ ....	6
1.4.	ТРЕТА СТРАНА, ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ .....	7
1.5.	ДЕКЛАРАЦИЯ.....	7
<b>II.</b>	<b>РИСКОВИ ФАКТОРИ.....</b>	<b>7</b>
<b>III.</b>	<b>СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>9</b>
3.1.	ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБОРОТНИЯ КАПИТАЛ.....	9
3.2.	КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ .....	9
3.3.	ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИТЕ И ЮРИДИЧЕСКИТЕ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО .....	9
3.4.	ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА .....	9
<b>IV.</b>	<b>ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ.....</b>	<b>11</b>
4.1.	ВИД И КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА .....	11
4.2.	ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО СЪЗДАВАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	11
4.3.	ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА ПОИМЕННИ ИЛИ СА ЦЕННИ КНИЖА НА ПРИНОСИТЕЛ И ДАЛИ СА В НАЛИЧНА ИЛИ В БЕЗНАЛИЧНА ФОРМА.....	11
4.4.	ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	11
4.5.	ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ЦЕННИТЕ КНИЖА ПРАВА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВИ ТЕХНИ ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ТЕЗИ ПРАВА .....	11
4.6.	ПРИ НОВИ ЕМИСИИ – ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА РЕШЕНИЯТА, РАЗРЕШЕНИЯТА И ОДОБРЕНИЯТА, ПО СИЛАТА НА КОИТО СА БИЛИ ИЛИ ЩЕ БЪДАТ СЪЗДАДЕНИ И/ИЛИ ЕМИТИРАНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	13
4.7.	ПРИ НОВИ ЕМИСИИ – ОЧАКВАНА ДАТА НА ЕМИТИРАНЕ .....	14
4.8.	ОПИСАНИЕ НА ЕВЕНТУАЛНИТЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	14
4.9.	ДЕКЛАРАЦИЯ ОТНОСНО СЪЩЕСТВУВАНЕТО НА ПРИЛОЖИМО ЗА ЕМИТЕНТА НАЦИОНАЛНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО ТЪРГОВИТЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, КОЕТО МОЖЕ ЕВЕНТУАЛНО ДА ОСУЕТИ ТЕЗИ ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ .....	15
4.10.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЪРГОВИТЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ НА ЕМИТЕНТА, ОТПРАВЕНИ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА ПРЕЗ ПРЕДХОДНАТА ИЛИ ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.....	16
4.11.	ДАНЪЧНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО.....	16
4.12.	ПОТЕНЦИАЛНО ВЪЗДЕЙСТВИЕ ВЪРХУ ИНВЕСТИЦИЯТА В СЛУЧАЙ НА ПРЕСТРУКТУРИРАНЕ СЪГЛАСНО ДИРЕКТИВА 2014/59/ЕС НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА.....	19
4.13.	ПРЕДЛОЖИТЕЛ: ЛИЦЕ, КОЕТО ИСКА ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ .....	19
<b>V.</b>	<b>РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА .....</b>	<b>19</b>
5.1.	УСЛОВИЯ, СТАТИСТИКА ОТНОСНО ПРЕДЛАГАНЕТО, ПРОГНОЗЕН ГРАФИК И ДЕЙСТВИЯ, НЕОБХОДИМИ ЗА ПОДАВАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО .....	19
5.1.1.	УСЛОВИЯ, НА КОИТО ПОДЛЕЖИ ПРЕДЛАГАНЕТО .....	19
5.1.2.	ОБЩ РАЗМЕР НА ЕМИСИЯТА.....	20

5.1.3. ПЕРИОД, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВЪЗМОЖНИТЕ ИЗМЕНЕНИЯ, ПО ВРЕМЕ НА КОЙТО Е ОТКРИТО ПРЕДЛАГАНЕТО, И ОПИСАНИЕ НА ПРОЦЕДУРАТА ЗА ПОДАВАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕ .....	21
5.2. ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ .....	27
5.2.1. КАТЕГОРИИ ПОТЕНЦИАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, НА КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА ....	27
5.2.2. ДАЛИ ОСНОВНИТЕ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ, НАДЗОРНИТЕ ИЛИ АДМИНИСТРАТИВНИТЕ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА ВЪЗНАМЕРЯВАТ ДА СЕ ВКЛЮЧАТ В ЗАПИСВАНЕТО ИЛИ ДАЛИ НЯКОЕ ЛИЦЕ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ЗАПИШЕ ПОВЕЧЕ ОТ 5 % ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО.....	27
5.3. ЦЕНА.....	28
5.3.1. ЦЕНАТА, НА КОЯТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА .....	28
5.3.2. ПРОЦЕДУРА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ЦЕНАТА НА ПРЕДЛАГАНЕ .....	28
<b>VI. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВО .....</b>	<b>29</b>
6.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА СА ИЛИ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ С ОГЛЕД ТЯХНОТО РАЗПРОСТРАНЕНИЕ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР ИЛИ НА ПАЗАР НА ТРЕТА ДЪРЖАВА, НА ПАЗАР ЗА РАСТЕЖ НА МСП ИЛИ НА МСТ.....	29
6.2. РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ ИЛИ ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ, ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ НА МСП ИЛИ МСТ, НА КОИТО, ДО КОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА, ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА, ОТ СЪЩИЯ КЛАС, КОЙТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГА ИЛИ ДОПУСКА ДО ТЪРГОВИЯ .....	29
6.3. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ЕДНОВРЕМЕННО ИЛИ ПОЧТИ ЕДНОВРЕМЕННО СЪС ЗАЯВЛЕНИЕТО ЗА ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА ДО РЕГУЛИРАН ПАЗАР СЕ ОСЪЩЕСТВЯВА ЗАПИСВАНЕ ИЛИ ЧАСТНО ПЛАСИРАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС .....	30
6.4. ПРИ ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР – ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЛИЦАТА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ ЧРЕЗ КОТИРОВКИ КУПУВА И ПРОДАВА .....	30
6.5. ПОДРОБНОСТИ ЗА СТАБИЛИЗАЦИЯТА ПРИ ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР, ПАЗАР НА ТРЕТА ДЪРЖАВА, ПАЗАР ЗА РАСТЕЖ НА МСП ИЛИ МСТ, КОГАТО ЕМИТЕНТ ИЛИ АКЦИОНЕР, КОЙТО ПРОДАВА АКЦИОНЕРНОТО СИ УЧАСТИЕ, Е ДАЛ ПРАВО НА ОПЦИЯ ЗА ПРЕВИШАВАНЕ НА ПОДПИСКАТА ЗА ПРЕДЛАГАНЕ ИЛИ СА ПРЕДЛОЖЕНИ ДРУГИ ДЕЙНОСТИ ЗА ЦЕНОВО СТАБИЛИЗИРАНЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ПРЕДЛАГАНЕТО .....	30
6.6. ЗАПИСВАНЕ, ПРЕВИШАВАЩО ПО РАЗМЕР ПОДПИСКАТА, И ОПЦИЯ „GREEN SHOE“.....	30
<b>VII. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА.....</b>	<b>30</b>
<b>VIII. РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО.....</b>	<b>30</b>
<b>IX. РАЗВОДНЯВАНЕ.....</b>	<b>31</b>
<b>X. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>33</b>
10.1. ПОСОЧВАНЕ НА КОНСУЛТАНТИ ВЪВ ВРЪЗКА С ДАДЕНАТА ЕМИСИЯ .....	33
10.2. ДРУГА ОДИТИРАНА ИЛИ ПРЕГЛЕДАНА ОТ РЕГИСТРИРАНИ ОДИТОРИ ИНФОРМАЦИЯ .....	33
ИНФОРМАЦИЯ ЗА МЯСТОТО, ВРЕМЕТО И НАЧИНА, ПО КОЙТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОЛУЧЕНА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....	33

**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](http://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. 7 и следващите от настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, доколкото в него са описаните рисковете при инвестиране в акции и на стр. 10 и следващите от Регистрационния документ, доколкото в Регистрационния документ се съдържа информация относно рисковете, свързани с Емитента и неговата дейност.

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

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

**РЕГЛАМЕНТ 1129** Регламент (ЕС) № 2017/1129 на ЕК 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 980** ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 НА КОМИСИЯТА от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията

**РЕГЛАМЕНТ 979** ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/979 НА КОМИСИЯТА от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомявания и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301

## **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 ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА 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 Документ за предлаганите ценни книжа. Членовете на Съвета на директорите отговарящи солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Документ за предлаганите ценни книжа, са:

- Милийо Драганов Милев, изпълнителен директор;
- Тодор Тодоров Дабков – независим член и 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 Документ за предлаганите ценни книжа 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 междинните финансови отчети на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД към 31.05.2020г. и 30.06.2020 г.

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 ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА**

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 Документа за предлаганите ценни книжа, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл и Документът за предлаганите ценни книжа 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. ДЕКЛАРАЦИЯ ИЛИ ДОКЛАД, ИЗГОТВЕНИ ОТ ДАДЕНО ЛИЦЕ В КАЧЕСТВОТО МУ НА ЕКСПЕРТ**

В настоящия Документ за предлаганите ценни книжа не са включени декларации или доклади, изготвени от лице, в качеството му на експерт.

#### 1.4. ТРЕТА СТРАНА, ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ

В този Документ за предлаганите ценни книжа не е използвана информация от трети страни.

#### 1.5. ДЕКЛАРАЦИЯ

Настоящият Документ за предлаганите ценни книжа е одобрен с решение 593-Е/11.08.2020г. от Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129.

Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Документ за предлаганите ценни книжа единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и последователност.

Одобрението на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа не следва да се разглежда като потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия Проспект.

Инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа.

## II. РИСКОВИ ФАКТОРИ

В Регистрационния документ са описани рисковете, свързани с дейността на Емитента, а в настоящия Документ за ценните книжа са описани рисковете, за които всеки един инвеститор трябва да бъде информиран, преди да стане инвеститор в акции на Дружеството.

Инвестицията в акции е свързана с висока степен на риск. Освен рисковете, свързани с дейността на емитента и описани в Регистрационния документ (точка III, стр. 10 и следващите), всеки инвеститор следва да бъде информиран и за характера и спецификата на рисковете, на които е изложен в качеството си на инвеститор в акции, описани в настоящия документ.

### 2.1. Ценови риск

Акциите, емитирани от дружеството ще се търгуват на следните места за търговия - БФБ АД и на многостранната система за търговия MTF SOFIA. На вторичния пазар цената на една ценна книга може да се променя драстично в посока увеличение или намаление, понякога много бързо и непредвидимо. Рискът за потенциалните инвеститори се изразява във възможността да реализират загуби в следствие на тези промени в цените на акциите.

Вероятността от възникване на този риск зависи от общите тенденции на пазара на ценни книжа, обемът на свободно търгуеми акции – т. нар. „free-float”, наличието на продажби на значителни обеми акции, липсата на инвеститорски интерес към страната и/или към конкретното дружество, както и доходността, която се реализира при алтернативни инвестиции.

### 2.2. Ликвиден риск и рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Ликвидният риск произтича от наличието на затруднения за покупка или продажба на определени ценни книжа в кратки срокове и при минимални разходи. Рискът за потенциалните акционери е те да не успеят да продадат в желания момент всички или част от акциите си, или да са принудени да ги продадат на значително по-ниска цена, отколкото е тяхната справедлива стойност или последна борсова цена. Ликвидността с акциите на дружеството зависи и от ликвидността на пазара на който те се търгуват. Предвид фактът, че акциите на Дружеството ще бъдат търгувани на Българска фондова борса АД и MTF SOFIA, които са малки и слабо ликвидни пазари, е налице наличие на ликвиден риск и по отношение на акциите на Емитента.

Основните рискове пред които са изправени инвеститорите, инвестиращи на българския капиталов пазар са свързани с изключително ниската ликвидност на пазара, липсата на достатъчно добри инструменти и компании за инвестиране, както и липсата на

инструменти с достатъчно голям обем за привличане на големи институционални инвеститори. Тези фактори влияят пряко на състоянието на пазара, оценката на търгуваните компании и са основна причина за липса на интерес от страна на местни и чуждестранни институционални инвеститори към българския капиталов пазар. От друга страна е възможно инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества, търгувани на други пазари на ценни книжа. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на регулативните стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа и други въпроси.

### 2.3. Риск от неизплащане на дивидент

За всички обикновени акции е характерен рискът от несигурност при получаването на дивидент (променливост в размера на дивидента) и в частност неговото неизплащане. Всяка акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на дивидента е променлива величина, която зависи от размера на печалбата на компанията, изменението на паричните потоци и пряко от решението за разпределение на печалбата от Общото събрание на акционерите.

### 2.4. Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества на регулиран пазар (по смисъла на 152 от ЗПФИ) е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа. Вероятността за настъпване на този риск към датата на изготвяне на настоящия документ е минимална предвид заявената политика от страна на правителството относно стимулиране развитието на капиталовия пазар.

### 2.5. Инфлационен риск

Инвеститорите трябва да имат предвид инфлационния риск, тъй като той влияе в посока намаляване на реалната доходност на тяхната инвестиция. Това се осъществява посредством намаляване на покупателната способност на местната валута (лев) в следствие повишение на общото ценово равнище в страната. През последните години този риск е сведен до минимум предвид поддържането на сравнително ниско ниво на инфлация в страната.

### 2.6. Валутен риск

Акциите на Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна такава, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1 евро: 1.95583 лева в условията на валутен борд. На практика, валутният риск на инвеститор във валута различна от лева се свежда до този на еврото спрямо тази валута, дотолкова доколкото системата на валутния борд в България е стабилна.

### 2.7. Риск за акционерите

Основният риск и несигурност за акционерите на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е възможността инвестицията им в акции на Емитента да понижи своята стойност и да не генерира очакваната от тях възвращаемост поради намаляване на цената на акциите или липса на дивиденти. С цел ограничаване на риска за акционерите, СД на Емитента се стреми да поддържа ниски нива на задлъжнялост и ефективно оперативно управление. Изброените мерки спомагат за постигане на по-висока финансова устойчивост на дружеството, но не могат да неутрализират всички рискове, произтичащи от дейността му.

### 2.8. Риск от разводняване

Като публично дружество, “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е задължено при увеличаване на капитала си да спазва изискванията на чл. 112 и следващите от ЗППЦК. Риск от разводняване на капитала съществува при реализация на последващи емисии акции, в случай че емисионната им стойност е по-ниска от балансовата стойност на една акция



преди увеличението на капитала, а така също при конвертиране в акции на издадени облигации или варанти, и при упражняване на опции. Доколкото увеличаването на капитала ще бъде чрез публична емисия и след потвърден проспект и доколкото чл. 89р, ал. 1, т. 2 (в сила от 21.08.2020 г.) от ЗППЦК забранява емисионната стойност на новите акции да е по-ниска от балансовата стойност на една акция преди увеличението на капитала, ако това накърнява интересите на акционерите, то този риск е ограничен. Не се предвиждат и издаване на конвертируеми облигации или варанти или упражняване на опции.

### III. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

#### 3.1.ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБОРОТНИЯ КАПИТАЛ

Милийо Драганов Милев, в качеството си на изпълнителен директор, с подписа си в края на Документа за предлаганите ценни книжа, декларира, че по негово мнение, оборотният капитал е достатъчен за настоящите нужди на Емитента.

#### 3.2.КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Представените по-долу избрани финансови данни за “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД се основават на неаудитирания междинен финансов отчет на дружеството към 31.05.2020г. и 30.06.2020 г.

*Таблица 1: Капитализация и задлъжнялост*

	31.05.2020г.	30.06.2020г.
Наименование	BGN (в хил.лева)	BGN (в хил.лева)
Собствен капитал	48	48
Основен капитал	50	50
Текущи пасиви	0	0
Нетекущи пасиви	0	0

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

#### 3.3.ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИТЕ И ЮРИДИЧЕСКИТЕ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО

Емитентът няма информация за участия, които да водят до конфликт на интереси при реализацията на емисията.

Никое от посочените в този документ лица, участвали в изготвянето на Документа за предлаганите ценни книжа, няма намерение да придобива значително участие в капитала на Емитента или е в дългосрочни търговски отношения с него. Към датата на настоящия документ, Милийо Драганов Милев е лице, което е участвало в изготвянето на Документа за предлаганите ценни книжа и има значителен пряк икономически интерес в дружеството, който е в следствие на фактът че Милийо Драганов Милев е мажоритарен акционер в дружеството. Няма лица, участвали в изготвянето на Документа за предлаганите ценни книжа които имат непряк интерес в дружеството.

Към датата на настоящия Документ в настоящото публично предлагане не са налице договорености между Дружеството, негови акционери, въз основа на които Дружеството да дължат на горепосочените лица възнаграждение или някакъв друг вид облага, зависима от резултата от това Предлагане.

#### 3.4.ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

Настоящото публично предлагане на акции на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД се извършва в изпълнение на решението на извънредното общо събрание на акционерите, проведено на 22.05.2020г.

Чрез увеличението на капитала Дружеството цели да набере финансов ресурс за осъществяване на инвестиционните си цели. В тази връзка “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД планира да реализира инвестиции в пазара на недвижими имоти в България, като придобива терени с цел изграждане върху тях на затворени жилищни комплекси. Апартаментите в

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

В 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 гр. 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 дружество, което от своя страна да развива самостоятелен проект за изграждане на затворен комплекс.

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

- Учредяване на дъщерно 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 дружество, 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.

#### ОЧАКВАНА НЕТНА СУМА НА ПРИХОДИТЕ ОТ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане на акции е в размер на 5 994 036 лв. Тази сума е изчислена, като от максималния размер на емисията 6 000 000 лв. са извадени очакваните разходи, свързани с публичното предлагане. Тези постъпления ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната стратегия на дружеството. 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.

Мениджмънта на дружеството счита, че очакваните постъпления ще бъдат достатъчни за да покрият всички предлагани предназначения и няма да бъде необходимо да се търсят други източници на средства.

Набраните от издадената емисия средства няма да се използват за:

- пряко или непряко придобиване на активи, извън обичайната дейност на дружеството;

- финансиране на оповестени придобивания на друг бизнес;
- за освобождаване, намаляване или окончателно изкупуване на дълг.

#### IV. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ

##### 4.1. ВИД И КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Предмет на публично предлагане са 6 000 000 броя обикновени, поименни, безналични акции, които образуват един клас и дават еднакви права на своите притежатели. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията  
ISIN код: BG 1100004206

Акциите ще се предлагат на места за търговия само в Република България и няма да бъдат предмет на международно предлагане.

С решение на ИОСА от 22.05.2020 г. се приема Дружеството да придобие статут на публично дружество на основание чл. 110, ал.1, т. 1 от ЗППЦК, при условие, че КФН одобри Проспекта и впише емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН с цел търговия на регулиран пазар.

##### 4.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО СЪЗДАВАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Дружеството е учредено на 04.05.2020г. съгласно изискванията на българското законодателство и по-специално Търговския закон. След получаване на статут на публично дружество, към вече емитираните акции и акциите от настоящото публично предлагане ще се прилагат изискванията и на Закона за публично предлагане на ценни книжа.

##### 4.3. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА ПОИМЕННИ ИЛИ СА ЦЕННИ КНИЖА НА ПРИНОСИТЕЛ И ДАЛИ СА В НАЛИЧНА ИЛИ В БЕЗНАЛИЧНА ФОРМА

Акциите, предмет на настоящия Проспект за публично предлагане са поименни и безналични. Книгата на акционерите на Дружеството се води от централен депозитар на ценни книжа по реда, предвиден в действащото законодателство и представлява извлечение от регистъра на притежателите на безналични акции, воден от централния депозитар на ценни книжа. Централният депозитар на ценни книжа удостоверява притежаването на безналични акции с Удостоверение за притежавани финансови инструменти.

##### 4.4. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Емисията акции на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е деноминирана в български лева (BGN) с номинална стойност на акциите 1 (един) лев.

##### 4.5. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ЦЕННИТЕ КНИЖА ПРАВА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВИ ТЕХНИ ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ТЕЗИ ПРАВА

Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание, както и право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

##### Право на дивидент

##### - фиксираната дата/дати на които възниква правото

Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централен депозитар на ценни книжа като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на Общото събрание на акционерите, на което е взето решение за разпределение на печалбата. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на дружеството.

- срок на валидност на правото на дивидент и информация за лицето, облагодетелствано след изтичане на валидността

Лицата, ползващи се от правото на дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

- ограничения върху дивидентите и процедури за притежателите, които са чуждестранни лица

Политиката на дружеството по отношение на дивидентите не предвижда ограничения за дивиденти за лицата, които съгласно ТЗ и ЗППЦК имат право на дивидент. Не са предвидени специални разпоредби относно чуждестранните лица.

- процентът на дивидента или методът за неговото изчисляване, периодичност и естество на плащанията – с натрупване или без натрупване

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД не е изплащало дивиденти до момента. По предложение на Съвета на директорите, Общото събрание взема решение относно изчисляване размера на дивидента. Дивидентът се изчислява и изплаща за всяка финансова година – без натрупване.

Право на глас

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

Права на преимуществено изкупуване при предложение за записване на ценни книжа от същия клас

Акционерите на дружеството имат право на предпочитателно придобиване на нови акции при увеличаване на капитала със същия клас акции. При увеличение на капитала на Дружеството всеки акционер има право да придобие част от акциите от всяка допълнителна емисия, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. Чл. 194, ал.4 и Чл.196, ал.3 от Търговския закон не се прилагат;

Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а когато решението за увеличението на капитала се взема от управителния орган – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на оповестяване на съобщението за публично предлагане по чл. 89т (в сила от 21.08.2020 г.) от ЗППЦК.

При увеличаване на капитала на Дружеството чрез записване на акции се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

Право на дял от печалбата на емитента

Уставът (под условие) на Дружеството не предвижда право на дял от печалбата, различно от описаното по-горе в тази т. 4.5 право на дивидент.

Право на ликвидационен дял

Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право възниква, в случай че при ликвидация на дружеството след удовлетворяване на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество.

Клаузи за обратно изкупуване

Съгласно устава (под условие), дружеството може да закупи собствени акции въз основа на решение на общото събрание на акционерите, взето с мнозинство от представените акции

и в съответствие с изискванията на закона и предвидения в него ред. Дружеството може да придобива през една календарна година повече от 3 на сто собствени акции с право на глас в случаите на намаляване на капитала чрез обезсилване на акции и обратно изкупуване само при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК.

#### Клаузи за конвертиране

В Устава под условие на дружеството се предвижда, в срок до 5 години от датата на вписване на устава под условие в Търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване на капитала на дружеството до общ номинален размер от 15 000 000 (петнадесет милиона) лева чрез издаване на нови безналични поименни акции, при условията на ЗППЦК, включително и с цел осигуряване на правата на притежателите на конвертируеми облигации да се превърнат в акции.

#### Допълнителни права на акционерите

##### Малцинствени права на акционерите, съгласно чл. 118 от ЗППЦК:

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството. Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество могат:

1. Да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството;
2. Да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;
3. Да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред;
4. Да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.
5. Правото по т. 4 не се прилага, когато в дневния ред на общото събрание е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1. Лицата по чл. 114, ал. 1 нямат право да включват в дневния ред на общото събрание нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1.

##### Акционерите на дружеството имат и право и:

1. Да получават писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание;
2. На Общото събрание на акционерите да поискат и да получат информация относно икономическото и финансово състояние и търговската дейност на Дружеството, независимо дали това е свързано с обявения дневен ред;
3. Да упълномощат писмено друго лице да ги представлява на Общото събрание на акционерите;
4. При увеличаване на капитала на дружеството да придобият акции, съответстващи на техния дял в капитала преди увеличението;
5. При поискване да им се представят протоколите от ОСА и приложенията към тях;
6. На други права, посочени в закона или в Устава на Дружеството.

#### 4.6. ПРИ НОВИ ЕМИСИИ – ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА РЕШЕНИЯТА, РАЗРЕШЕНИЯТА И ОДОБРЕНИЯТА, ПО СИЛАТА НА КОИТО СА БИЛИ ИЛИ ЩЕ БЪДАТ СЪЗДАДЕНИ И/ИЛИ ЕМИТИРАНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА

Предлаганите акции от увеличението на капитала на, “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД се издават в изпълнение на решението на извънредното общо събрание на акционерите, проведено на 22.05.2020г.

Капиталът на Дружеството се увеличава от 50 000 лв., разпределен в 50 000 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 6 050 000 лв., чрез издаване на нови 6 000 000 броя поименни безналични акции, с право на един глас и номинална стойност и емисионна стойност от 1 лев за акция. Ако до изтичане на сроковете за записване на новите акции, те не бъдат записани изцяло, съответно не бъдат направени определените вноски, капиталът ще бъде увеличен в размер, съответстващ на записаните акции, но само в случай, че техният общ брой е не по-малък от 5 000 000 броя акции от новата емисия.

На свое заседание от 30.07.2020г. Съветът на директорите е приел Проспекта за публично предлагане на акции “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД.

Капиталът се увеличава по реда и при условията на чл. 192, ал. 1 Търговския закон и чл.14 от действащия към момента устав на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД. При това увеличаване на капитала на дружеството, разпоредбите на чл. 194, ал.1 от Търговския закон няма да се прилагат. Акционерите (учредителите) няма право на предпочитително придобиване на част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението, съгласно решението на извънредното общо събрание на акционерите, проведено на 22.05.2020г.

Проспектът за публично предлагане на акции, част от който е настоящият Документ за предлаганите ценни книжа, е потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение № 593-Е от 11.08.2020 г.

#### 4.7. ПРИ НОВИ ЕМИСИИ – ОЧАКВАНА ДАТА НА ЕМИТИРАНЕ

Увеличението на капитала има действие от датата на вписването му в Търговски регистър при Агенцията по вписванията. Новите акции се издават с регистриране на увеличението на капитала в централен депозитар на ценни книжа, като се очаква това да стане през месец октомври 2020г.

#### 4.8. ОПИСАНИЕ НА ЕВЕНТУАЛНИТЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Акциите от настоящата емисия са свободно прехвърляеми, по ред, определен от разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа и наредбите по неговото прилагане, Закона за пазарите на финансовите инструменти, наредбите по прилагането им на КФН, правилника на БФБ АД, правилата на MTF SOFIA и правилника на централния депозитар на ценни книжа (ЦДЦК).

ЦД регистрира сделките за прехвърляне на акции от емисията при наличие на необходимите акции и парични средства, при отсъствие на други пречки за регистрацията и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрацията на сделката в ЦДЦК. Правата на купувача на акции се установяват с издадено от ЦДЦК удостоверение за притежавани финансови инструменти или друг документ за регистрацията с равностойно правно значение. Предаването на документа за регистрацията и заплащането на продажната цена се извършва чрез инвестиционен посредник, въз основа на сключен договор.

Ограничения върху свободното прехвърляне на акциите, притежавани от конкретен акционер, могат да бъдат наложени в съответствие със Закона за особените залози (при учредяване на особен залог върху акциите), Закона за договорите за финансово обезпечение (при предоставяне на акциите като финансово обезпечение) и Гражданския процесуален кодекс (при налагане на запор върху акциите в обезпечително или изпълнително производство). Прехвърлянето на акциите се подчинява на приложимите изисквания, в т.ч. установените в ЗППЦК, ЗПФИ, актовете по прилагането им, правилниците на БФБ АД, MTF SOFIA и централния депозитар на ценни книжа.

#### 4.9. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТНОСНО СЪЩЕСТВУВАНЕТО НА ПРИЛОЖИМО ЗА ЕМИТЕНТА НАЦИОНАЛНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО ТЪРГОВИТЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, КОЕТО МОЖЕ ЕВЕНТУАЛНО ДА ОСУЕТИ ТЕЗИ ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В България съществува национално законодателство относно търговите предложения, а именно Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Правата и задълженията на акционерите в случай на задължително търгово предложение са както следва:

Съгласно чл. 149 от ЗППЦК лице, което придобие пряко или чрез свързани лица повече от една трета от гласовете в общото събрание на акционерите на публично дружество, в което няма лице или лица, притежаващи пряко или чрез свързани лица над 50 на сто от гласовете в общото събрание, е длъжно в срок 14 дни от придобиването, съответно в едномесечен срок от вписването в търговския регистър на преобразуването или намаляването на капитала, когато преминаването на прага е в резултат на преобразуване или в резултат на обезсилване на акции: 1) да регистрира в комисията съгласно чл. 151 от ЗППЦК търгово предложение към останалите акционери с право на глас за закупуване на техните акции и/или за замяната им с акции, които ще бъдат издадени от предложителя за тази цел, или 2) да прехвърли необходимия брой акции, така че да притежава пряко или чрез свързани лица по-малко от една трета от гласовете в общото събрание на дружеството.

Задължението за публикуване на търгово предложение възниква и за лице, което придобие пряко, чрез свързани лица или непряко повече от 50 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на публично дружество, както и за лице, което придобие пряко, чрез свързани лица или непряко повече от две трети от гласовете в общото събрание на публично дружество, освен ако в 14-дневен срок от придобиването лицето прехвърли необходимия брой акции, така че да притежава пряко, чрез свързани лица или непряко по-малко от 50 на сто, съответно по-малко от две трети от гласовете.

До публикуването на търговото предложение, по реда на чл. 154 от ЗППЦК, съответно до прехвърлянето на акциите, лицето няма право да упражняват правото си на глас в общото събрание на акционерите. При придобиване на акционерно участие чрез свързани лица, контролираният пряк акционер в публичното дружество не може да упражнява правото си на глас в общото събрание на акционерите до отправяне на търгово предложение или до загубата на контрол върху него от задълженото лице.

Правилата за отстраняване на миноритарни акционери (squeeze-out) или принудително изкупуване (sell-out) във връзка с ценните книжа:

Съгласно чл.157а лице, което в резултат на търгово предлагане, отправено до всички акционери с право на глас, придобие пряко, чрез свързани лица или непряко в случаите по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 95 на сто от гласовете в общото събрание на публично дружество, има право в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение да изкупи акциите с право на глас на останалите акционери. От друга страна, съгласно чл. 157б всеки акционер има право да изиска от лицето, което е придобило пряко, чрез свързани лица или непряко в случаите по чл. 149, ал. 2 най-малко 95 на сто от гласовете в общото събрание на публично дружество в резултат на търгово предлагане, да изкупи неговите акции с право на глас в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение. Искането трябва да бъде в писмена форма и да съдържа данни за акционера и за притежаваните от него акции. Лицето, придобило най-малко 95 на сто от гласовете в общото събрание на публично дружество в резултат на търгово предлагане е длъжно да изкупи акциите в срок 30 дни от получаване на искането.

Акциите на Дружеството могат да бъдат обект на доброволно търгово предложение. Съгласно чл.149а от ЗППЦК, Лице, което придобие пряко, чрез свързани лица или непряко в случаите по чл. 149, ал. 2 повече от 90 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на публично дружество, има право да регистрира търгово предложение за закупуване на акциите на останалите акционери. Съгласно чл.149б от ЗППЦК, Лице, което притежава най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на публично дружество и

иска да придобие пряко, чрез свързани лица или непряко в случаите по чл. 149, ал. 2 повече от 1/3 от гласовете в общото събрание на това дружество, може да публикува търгово предложение за закупуване или за замяна на акции към всички акционери с право на глас след предварително потвърждаване на проект за търгово предложение от комисията.

Национално законодателство, относно търговите предложения, не съдържа разпоредби, които евентуално могат да осуетят тези търгови предложения. Независимо от това, следва да се отчита, че са налице конкретни нормативни изисквания относно принципите на осъществяване на търгово предлагане, съдържанието на предложенията и определянето на цената, като търговите предложения подлежат на разглеждане от страна на КФН и съответно публикуването им може да бъде забранено при несъответствие с изискванията на закона или накърняване на интересите на акционерите.

#### 4.10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЪРГОВИТЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ НА ЕМИТЕНТА, ОТПРАВЕНИ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА ПРЕЗ ПРЕДХОДНАТА ИЛИ ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

Дружеството е учредено на 04.05.2020 г. и до момента не е било обект на търгови предложения отправени от трети лица във връзка с акционерния капитал на Емитента.

#### 4.11. ДАНЪЧНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО

Данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и на държавата членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получавания от ценните книжа доход.

След като Комисията за финансов надзор одобри Проспекта на дружеството и впише емисията акции в регистъра на публичните дружества, Дружеството ще заяви акциите за допускане до търговия на БФБ АД и на многостранната система за търговия MTF SOFIA. С приемането на акциите за търговия, доходите от тях ще подлежат на специфичния данъчен режим за ценни книжа, търгувани на места за търговия – БФБ АД и на MTF SOFIA.

По отношение на данъчното облагане на капиталовата печалба/загуба от сделки с акции на публични дружества в България има разнопосочно третиране в зависимост от мястото за търговия.

Доходът от акции може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба), под формата на дивиденди или под формата на ликвидационни дялове – при прекратяване на Дружеството. По-долу е представена информация за режима на данъчно облагане на доходите от акции.

Емитентът поема отговорност за удържането на данъци при източника.

##### Данъчно облагане на местни физически лица

Съгласно чл. 38, ал.1, т.2 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите от дивиденди и ликвидационни дялове в полза на местни или чуждестранни физически лица от източник в България и местни физически лица от източник в чужбина. Следователно, доходите, разпределени от Дружеството под формата на дивиденди и ликвидационни дялове в полза на местни физически лица, се облагат с окончателен данък в размер на 5 на сто.

Съгласно чл. 13, ал.1, т.3 от ЗДДФЛ, не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от допълнителните разпоредби на ЗДДФЛ.

Съгласно §1, т.11 от ДРЗДДФЛ сделките с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152 от Закона за пазарите на финансови инструменти; сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми, допуснати за публично предлагане в страната или в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство; сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от национални инвестиционни фондове, допуснати за публично предлагане в страната; за обратно изкупуване се смята и разпределението на парични средства при ликвидация на



национални инвестиционни фондове от затворен тип; сключени при условията и по реда на търгово предлагане по глава единадесета, раздел II от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, или аналогични по вид сделки в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, се считат за разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ.

#### Данъчно облагане на чуждестранни физически лица

Съгласно чл. 38, ал.1, т.2 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите от дивиденди и ликвидационни дялове в полза на местни или чуждестранни физически лица от източник в България. Следователно, доходите, разпределени от Дружеството под формата на дивиденди и ликвидационни дялове в полза на чуждестранни физически лица, се облагат с окончателен данък в размер на 5 на сто.

Съгласно чл. 37, ал.1, т.12 от ЗДДФЛ с окончателен данък, независимо от обстоятелствата по чл. 13, се облагат доходите на чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи, с изключение на доходите от замяна по чл. 38, ал. 5 от ЗДДФЛ. Съгласно чл. 37, ал.7 не се облагат с окончателен данък доходите по чл. 37, ал.1, освободени от облагане по чл. 13 и начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, или в друга държава - членка на Европейското икономическо пространство. Обстоятелствата по чл.37, ал. 7 се удостоверяват пред платеца на дохода с документ, издаден от данъчната администрация на държавата, в която лицето е установено за данъчни цели, и декларация от лицето, придобило дохода, че са налице обстоятелствата по чл. 13 от ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 13, ал.1, т.3 от ЗДДФЛ, не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от допълнителните разпоредби на ЗДДФЛ. Съгласно §1, т.11 от ДРЗДДФЛ сделките с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152 от Закона за пазарите на финансови инструменти; сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми, допуснати за публично предлагане в страната или в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство; сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от национални инвестиционни фондове, допуснати за публично предлагане в страната; за обратно изкупуване се смята и разпределението на парични средства при ликвидация на национални инвестиционни фондове от затворен тип; сключени при условията и по реда на търгово предлагане по глава единадесета, раздел II от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, или аналогични по вид сделки в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, се считат за разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ.

Когато лицето е местно на държава извън Европейския съюз или Европейското икономическо пространство, му се удържа данък при източника в размер на 10 на сто.

#### Данъчно облагане на местни юридически лица

Съгласно чл. 27, ал.1 от ЗКПО не се признават за данъчни цели приходи в резултат на разпределение на дивиденди от местни юридически лица. Следователно доходът, разпределен от Дружеството в полза на местни юридически лица не следва да бъде включен при образуване на счетоводния резултат за данъчни цели.

Съгласно чл. 194 от ЗКПО, когато местни юридически лица разпределят дивиденди (доходи) в полза на местни юридически лица, които не са търговци, включително общини, се удържа данък при източника, който в окончателен и е в размер на 5 на сто.

Съгласно чл. 44 от ЗКПО при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат: 1) се намалява с печалбата от разпореждане с финансови инструменти

по смисъла на § 1, т. 21 от допълнителните разпоредби на ЗКПО, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти, и 2) се увеличава със загубата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от допълнителните разпоредби на ЗКПО, определена като отрицателна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

Съгласно § 1, т. 21 от ДРЗКПО, сделките с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции, права и държавни ценни книжа, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152, ал. 1 и 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти; "права" за целите на предходното изречение са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала; сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми, допуснати за публично предлагане в страната или в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство; сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от национални инвестиционни фондове, допуснати за публично предлагане в страната; за обратно изкупуване се смята и разпределението на парични средства при ликвидация на национални инвестиционни фондове от затворен тип; сключени при условията и по реда на търгово предлагане по глава единадесета, раздел II от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, или аналогични по вид сделки в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, се считат за разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 44 от ЗКПО.

По отношение на данъчното облагане на капиталовата печалба/загуба от сделки с акции на публични дружества в България има разнопосочно третиране в зависимост от мястото за търговия.

Към датата на настоящия документ при определяне на данъчния финансов резултат, счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата от сделки с акции на Емитента, осъществени на БФБ АД и се увеличава със загубата от сделки с акции на Емитента, извършени на БФБ АД.

Към датата на настоящия документ при определяне на данъчния финансов резултат, за данъчни цели се признава печалбата от сделки с акции на Емитента, осъществени на MTF SOFIA и за данъчни цели се признава загубата от сделки с акции на Емитента, извършени на MTF SOFIA.

#### Данъчно облагане на чуждестранни юридически лица

Съгласно чл. 194 от ЗКПО, когато местни юридически лица разпределят дивиденди и ликвидационни дялове в полза на чуждестранни юридически лица с изключение на случаите, когато доходите се разпределят в полза на договорен фонд, реализират се от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната или се разпределят в полза на чуждестранно юридическо лице, което е местно лице за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство (освен в случаите на скрито разпределение на печалба), се удържа данък при източника, който е окончателен и е в размер на 5 на сто.

Съгласно чл. 196 от ЗКПО не се облагат с данък при източника доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от допълнителните разпоредби на ЗКПО.

Съгласно § 1, т. 21 от ДРЗКПО, сделките с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции, права и държавни ценни книжа, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152, ал. 1 и 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти; "права" за целите на предходното изречение са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала; сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми, допуснати за публично предлагане в страната или в

друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство; сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от национални инвестиционни фондове, допуснати за публично предлагане в страната; за обратно изкупуване се смята и разпределението на парични средства при ликвидация на национални инвестиционни фондове от затворен тип; сключени при условията и по реда на търгово предлагане по глава единадесета, раздел II от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, или аналогични по вид сделки в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, се считат за разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 196 от ЗКПО.

По отношение на данъчното облагане на капиталовата печалба/загуба от сделки с акции на публични дружества в България има разнопосочно третиране в зависимост от мястото за търговия.

Към датата на настоящия документ при определяне на данъчния финансов резултат, счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата от сделки с акции на Емитента, осъществени на БФБ АД и се увеличава със загубата от сделки с акции на Емитента, извършени на БФБ АД.

Към датата на настоящия документ при определяне на данъчния финансов резултат, за данъчни цели се признава печалбата от сделки с акции на Емитента, осъществени на MTF SOFIA и за данъчни цели се признава загубата от сделки с акции на Емитента, извършени на MTF SOFIA.

Когато в данъчна спогодба или в друг международен договор, ратифициран от Република България, обнародван и влязъл в сила, се съдържат разпоредби, различни от разпоредбите на този закон, прилагат се разпоредбите на съответната данъчна спогодба или договор.

#### 4.12. ПОТЕНЦИАЛНО ВЪЗДЕЙСТВИЕ ВЪРХУ ИНВЕСТИЦИЯТА В СЛУЧАЙ НА ПРЕСТРУКТУРИРАНЕ СЪГЛАСНО ДИРЕКТИВА 2014/59/ЕС НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА.

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД не попада под изискванията на Директива 2014/59/ЕС.

#### 4.13. ПРЕДЛОЖИТЕЛ: ЛИЦЕ, КОЕТО ИСКА ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ

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

## V. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

### 5.1. УСЛОВИЯ, СТАТИСТИКА ОТНОСНО ПРЕДЛАГАНЕТО, ПРОГНОЗЕН ГРАФИК И ДЕЙСТВИЯ, НЕОБХОДИМИ ЗА ПОДАВАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО

#### 5.1.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО ПОДЛЕЖИ ПРЕДЛАГАНЕТО

Условията, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2 на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация, Закон за пазарите на финансовите инструменти, Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници и правилника на “Централен депозитар” АД.

Предмет за настоящото публично предлагане са 6 000 000 (шест милиона) броя обикновени поименни акции от емисията по увеличение на капитала на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД. Всичките акции се предлагат равнопоставено на инвеститорите за записване. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции.

Предлаганите акции са с номинална стойност 1 (един) лев всяка и емисионна стойност 1 (един) лев и публичното им предлагане ще продължи 10 работни дни.

Разпоредбата на чл. 89л, ал. 1 и 2 (в сила от 21.08.2020 г.) от ЗППЦК предвижда възможността срокът на подписката да бъде удължен еднократно до 60 дни, като се внесат съответните поправки в проспекта и се уведоми КФН. Дружеството незабавно обявява удължаването на срока на своята интернет страница, на интернет страницата на инвестиционния посредник, обслужващ предлагането, и заявява за оповестяване в Търговския регистър и за публикуване в информационната медия X3News. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката.

В случай, че до крайния срок на предлагането не бъдат записани акции до минималния размер от 5 000 000 нови акции, първичното публично предлагане ще се счита за неуспешно и емитентът ще уведоми КФН по реда на чл. 89л, ал. 3 (в сила от 21.08.2020 г.) ЗППЦК. При незаписване на минималния брой нови акции няма да бъде изготвян списък за разпределение. Инвеститорите, подали поръчки, няма да получат потвърждение за разпределение и съответно няма да имат задължението да заплатят съответното количество акции. Съответно, няма да бъдат акумулирани средства по набирателната сметка, които да бъдат върнати на платилите инвеститори.

В случай, че поради независещи от Емитента и/или инвестиционния посредник причини набирателната сметка не бъде заверена в указаните срокове с минималното количество средства (минималния размер от 5 000 000 нови акции, умножен по емисионната стойност), Емитентът уведомява КФН по реда на чл. 89л, ал. 3 (в сила от 21.08.2020 г.) от ЗППЦК. В деня на уведомяването по предходното изречение, “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД уведомява ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АСЕТ БАНК АД, централно управление за резултата от подписката, публикува на своята интернет страница и на страницата на инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала, покана до лицата, записали ценни книжа, съдържаща условията и реда за връщане на набраните суми и ще изпрати поканата на упълномощения инвестиционен посредник, обслужващ увеличението на капитала. Инвестиционния посредник, незабавно след получаване на поканата я публикува на интернет страницата си и на информационната медия X3News. Набраните суми се връщат на лицата, записали акции в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако такива са налице.

В случай, че увеличението на капитала не бъде вписано в Търговския регистър, “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД ще оповести това обстоятелство по реда, описан в предходния параграф. Набраните суми се връщат на лицата, записали акции по реда, описан в предходния параграф.

След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на дружеството в Търговския регистър, регистрация на новата емисия акции в централен депозитар на ценни книжа и вписване на новата емисия акции в регистъра по чл. 30 на Комисията за финансов надзор, “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД ще предприеме действия за приемане на издадените от дружеството акции при учредяване на дружеството и от увеличението на капитала за търговия на БФБ АД.

### 5.1.2. ОБЩ РАЗМЕР НА ЕМИСИЯТА

Предмет на публичното предлагане са 6 000 000 (шест милиона) броя нови обикновени, поименни, безналични, с право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял акции.

Първичното публично предлагане ще бъде успешно само, ако бъдат записани и заплатени най-малко 5 000 000 (пет милиона) акции с номинална стойност 1 лев и минимална емисионна стойност 1 лв., в който случай, капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните и заплатени акции.

Предлаганите акции са с номинална стойност 1 лев и минимална емисионна стойност 1 лев всяка.

### 5.1.3. ПЕРИОД, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВЪЗМОЖНИТЕ ИЗМЕНЕНИЯ, ПО ВРЕМЕ НА КОЙТО Е ОТКРИТО ПРЕДЛАГАНЕТО, И ОПИСАНИЕ НА ПРОЦЕДУРАТА ЗА ПОДАВАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕ

#### НАЧАЛО НА ПРЕДЛАГАНЕТО:

За начало на публичното предлагане се смята датата на публикуване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 (в сила от 21.08.2020 г.) от ЗППЦК в информационната медия X3News, на интернет страниците на Емитента и на упълномощения инвестиционен посредник „Капман” АД (ако публикациите са в различни дати – първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от най-късната от всички дати). Съобщението за публично предлагане може да бъде публикувано единствено след одобрение на Проспекта от Комисията за финансов надзор.

#### НАЧАЛО И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА ПОДПИСКАТА:

Начална дата на подписката е първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 89т (в сила от 21.08.2020 г.) ЗППЦК в информационната медия X3News и на интернет страниците на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД и на упълномощения инвестиционен посредник „Капман” АД, (ако публикациите са в различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от най-късната от всички дати). Поръчки за покупка ще се приемат в рамките на десет работни дни от началната дата, всеки работен ден от 09.00 ч. до 18.00 ч. Подписката приключва на десетия работен ден от началната дата, като след приключването ѝ, в срок от три работни дни се обявява списъка на разпределение и инвеститорите се уведомяват за броя акции, записани от тях.

#### УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ЗАПИСВАНЕ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Могат да бъдат подавани два типа поръчки:

- лимитирана – поръчка за записване (покупка) на акции, в която е зададен максималният брой акции по емисионната стойност. Лимитираните поръчки могат да бъдат изпълнени частично; и
- пазарна – поръчка за записване на акции, която съдържа само обща стойност в лева или общ брой желани за записване акции. Пазарната поръчка може да бъде изпълнена частично или изцяло.

Подаването на поръчка се счита за потвърждение, че инвеститорът:

- се е запознал с Проспекта и е приел условията на предлагането;
- дава съгласие да му бъде разпределен по-малък брой предлагани акции от броя, посочен в подадената поръчка, съгласно условията, изложени в този Документ за предлаганите ценни книжа;
- се съгласява да заплати сума, равна на броя разпределени предлагани акции, умножени по емисионната стойност, заедно с всички такси и комисионни, свързани с предлагането. и
- е съгласен, че ако до последната дата на плащане (включително) в набирателната сметка не е постъпила дължимата сума във връзка със заплащане на разпределените му предлагани акции, акциите няма да бъдат придобити от инвеститора и той не може да предявява в тази връзка претенции към инвестиционния посредник и Емитента.

Поръчки се подават в долупосочените офиси на упълномощения инвестиционен посредник, лично от инвеститора или от негов пълномощник. Поръчки (попълнени и подписани от инвеститора) могат да се подават и чрез друг инвестиционен посредник.

Ако преди крайния срок на подписката бъдат подадени заявки за записване на повече от предложените акции /свърхзаписване/, подписката не се прекратява. Приемането на заявки за записване на акции продължава до обявения краен срок по-долу.

В случай на свърхзаписване, всички подадени заявки за записване на акции се удовлетворяват пропорционално, като:

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

Във всички случаи, включително и при свръхзаписване, в срок до 3 (три) работни дни след крайния срок за записване на акции по настоящата точка, ИП “Капман” АД изпраща потвърждение до инвеститорите, съответно списъка на разпределение за инвестиционните посредници, относно броя акции, които имат право да получат. Инвеститорите заплащат съответните суми (брой разпределени акции умножен по емисионната стойност) в срок от три работни дни от получаване на потвърждението за броя разпределени акции.

#### РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ЗАПИСАНИТЕ АКЦИИ И ОБЯВЯВАНЕ НА СПИСЪКА ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

Акциите, предмет на публично предлагане ще бъдат разпределени до три работни дни след изтичане на срока за подаване на поръчки за записване. В същият срок ще бъде обявен и списъкът за разпределение.

#### ПОСЛЕДНА ДАТА ЗА ЗАПЛАЩАНЕ

Внасянето на емисионната стойност на записваните акции се извършва по специална набирателна сметка на името на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД в ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АСЕТ БАНК АД, централно управление, адрес: 1303 София, бул. “Тодор Александров” 81-83, тел: 02/ 81 20 234.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции най-късно до края на третия работен ден след обявяване на списъка за разпределените акции. Платежното нареждане или вноската бележка трябва да посочват името/наименованието на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/ЕИК (за български лица), броя на записваните акции, общия размер на дължимата и извършена вноска.

Набраните парични средства по набирателната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката, вписването на увеличаването на капитала в Търговския регистър към Агенцията по вписванията (чл. 89м, ал. 2 (в сила от 21.08.2020 г.) от ЗППЦК).

#### КРАЙ НА ПОДПИСКАТА

Подписката приключва на десетия работен ден от началната дата, като след приключването ѝ, в срок от три работни дни се обявява списъка на разпределение и инвеститорите се уведомяват за броя акции, записани от тях. Инвеститорите разполагат с три работни дни след обявяване на списъка за разпределение на предлаганите акции да заплатят тяхната стойност.

#### ПОДАВАНЕ НА ПОРЪЧКИ ЧРЕЗ ПЪЛНОМОЩНИК

Поръчката може да бъде подадена и чрез пълномощник, който се легитимира с документ за самоличност, ако е физическо лице или с удостоверение за актуално състояние, регистрационен акт или други аналогични документи (в зависимост от това, дали е местно или чуждестранно юридическо лице) и нотариално заверено изрично пълномощно за записване на нови акции.

„Капман”АД и инвестиционните посредници, до които се подават поръчките, в съответствие с приложимите нормативни актове, своите общи условия и практика, имат правото да откажат приемането на поръчките, ако не са удовлетворени от вида, формата, валидността и други обстоятелства, свързани с предоставените им документи.

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

- Централен офис в град София, ул. „Три уши” № 8, ет. 6  
Телефон: 02 4030200  
e-mail: [mail@capman.bg](mailto:mail@capman.bg)  
работно време: 9.00 ч. – 18.00 ч
- Офис в град Варна, ул. "Генерал Колев" 60 ет.1 ап.3

Телефон: 052 606751  
e-mail: varna@capman.bg  
работно време: 9.00 ч. – 18.00 ч.

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

#### СЪДЪРЖАНИЕ НА ПОРЪЧКИТЕ ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИ. ПРИЛОЖЕНИЯ

Поръчката за записване на акции трябва да съдържа минимум:

- имената (наименованието) и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, присвоен от инвестиционния посредник, а ако такива номера не са присвоени – съответните идентификационни данни;
- емитент "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, ISIN код на емисията акции;
- дата, час и място на подаване на поръчката;
- стойност на поръчката;
- подпис на лицето, което подава поръчката или на неговия законен представител или пълномощник;

„Капман” АД в качеството си на упълномощен инвестиционен посредник има правото да изготвя и изисква попълването на определени от него форми на поръчки, както с посоченото, така и с определено от него допълнително съдържание.

#### ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ПОРЪЧКАТА

- за български юридически лица – оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуално състояние, издадено не по-рано от 6 месеца преди датата на подаване на писмената поръчка;
- за чуждестранни юридически лица – копие от регистрационния акт (или друг идентичен удостоверяващ документ, доказващ съществуването/учредяването на лицето), на съответния чужд език, съдържащ пълното наименование на юридическото лице; дата на издаване и държава на регистрация; адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представляват, придружени с превод на тези документи на български или на английски език;
- за български физически лица – заверено от тях копие на документа им за самоличност;
- за чуждестранни физически лица – копие от страниците в паспорта, съдържащи информация за пълното име, номер на паспорта, дата на издаване (ако такава има в паспорта), и копие на страниците в паспорта, съдържащи друга информация и снимка на лицето, както и превод на тези документи на български или на английски език;
- оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на подаване на заявката чрез пълномощник.
- данни за банковата сметка на инвеститора, по която да бъдат връщани внесени суми, ако предлагането бъде прекратено.

#### ПОДАВАНЕ НА ПОРЪЧКИТЕ ЗА ЗАПИСВАНЕ

Юридическите лица подават поръчки чрез законните си представители или чрез пълномощник, като те се легитимират с документ за самоличност (заверено копие от който се прилага към заявката) и удостоверение за актуално състояние на юридическото лице.

Физическите лица подават поръчките лично или чрез пълномощник, като тези лица се легитимират с документ за самоличност и прилагат към заявката заверено от тях копие на документа.

Чуждестранните физически лица се легитимират с оригиналния си чуждестранен паспорт за влизане в България и прилагат към поръчката легализиран оригинален превод на страниците от паспорта, съдържащи информация за пълното име, номер на паспорта, дата на издаване (ако такава има в паспорта), дата на изтичане (ако такава има в паспорта), националност, адрес (ако такъв има в паспорта) и обикновено копие на страниците от паспорта, съдържащи друга информация и снимка на лицето.

Поръчката може да бъде подадена и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите, изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (местно или чуждестранно, юридическо или физическо лице).

Поръчката може да бъде подадена и чрез лицензиран инвестиционен посредник, чийто клиент е инвеститорът, желаещ за придобие от предлаганите акции. В този случай съответният инвестиционен посредник изпраща на „Капман” АД съгласно предварително определена от него форма и инструкции, информация за подадените поръчки за записване от негови клиенти. В този случай не е необходимо да се предоставя на упълномощения инвестиционен посредник на пълномощно относно овластяване на другия инвестиционен посредник от клиента.

Упълномощеният инвестиционен посредник, както и другите лицензирани инвестиционни посредници, чрез които се подават поръчките, в съответствие с приложимите към дейността им нормативни актове, общи условия и практика, имат правото да откажат приемането на поръчки, ако не са удовлетворени от вида, формата, валидността, приложенията и други обстоятелства, свързани с предоставените им документи.

#### 5.1.4. КОГА И ПРИ КАКВИ ОБСТОЯТЕЛСТВА ПРЕДЛАГАНЕТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО ИЛИ ВРЕМЕННО ПРЕУСТАНОВЕНО И ДАЛИ ОТМЯНАТА МОЖЕ ДА НАСТЪПИ СЛЕД НАЧАЛОТО НА ТЪРГУВАНЕТО

Комисията за Финансов Надзор може да спре публичното предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа или актовете по прилагането му са нарушени.

В случай, че в периода между издаване на потвърждението на проспекта и крайния срок на публичното предлагане, Емитентът е длъжен да изготви допълнение към Проспекта и да го представи в Комисията за Финансов Надзор в следните случаи:

- публикуван е нов одитиран годишен отчет;
- Емитентът е публикувал прогноза или оценка за печалбата;
- Емитентът е изменил или оттеглил прогноза или оценка за печалбата;
- настъпила е промяна в контрола на Емитента;
- трета страна е отправила предложение за поглъщане;
- включената в проспекта декларация за оборотния капитал стане достатъчна или недостатъчна спрямо текущите нужди на Емитента;
- Емитентът е взел решение да кандидатства на регулиран пазар в държава членка, което не е посочено в Проспекта;
- при поет съществен нов финансов ангажимент;
- общата номинална стойност на програмата за предлагане е увеличена.

Комисията за Финансов Надзор може да откаже да одобри допълнението към проспекта, ако не са спазени изискванията на закона и актовете по прилагането му. В този случай Комисията за Финансов Надзор може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212 ЗППЦК.



Съгласно Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ), пазарния оператор БФБ АД може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговията финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в Правилника за дейността на регулирания пазар, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара. Пазарният оператор оповестява публично решението за спиране на търговията с финансови инструменти или за отстраняване на финансови инструменти от търговията и уведомява за това КФН.

Чл. 212 от ЗППЦК и чл. 276 от ЗПФИ уреждат правомощията на заместник председателя на КФН да спре от търговията определени финансови инструменти.

#### 5.1.5. ОПИСАНИЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА НАМАЛЯВАНЕ НА ЗАПИСВАНИЯТА И НА НАЧИНА ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ НА НАДПЛАТЕНИТЕ ОТ ЗАЯВИТЕЛИТЕ СУМИ

Дружеството не предвижда възможност за промяна на броя на предлаганите акции. В случай, че бъдат записани и платени най-малко 5 000 000 нови акции, увеличението на капитала е успешно, като Дружество увеличава капитала до записания и платен размер.

#### 5.1.6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНИМАЛНАТА И/ИЛИ МАКСИМАЛНАТА СУМА НА ЗАЯВЛЕНИЕТО

Всеки инвеститор има правото да подаде поръчка за желаното от него количество, като не са предвидени ограничения за минимален и максимален брой акции за записване.

#### 5.1.7. ПЕРИОД, ПРЕЗ КОЙТО ЗАЯВЛЕНИЕТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТТЕГЛЕНО

Съгласно §1, т. 11 от ДР на ЗППЦК записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на акции.

Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 23, параграф 2 от Регламент (ЕС) 2017/1129 при наличие на съществени промени в Проспекта, предполагащи допълнение на същия. Отказът в този случай се извършва с писмена декларация подадена при инвестиционния посредник, при който са били записани ценните книжа.

#### 5.1.8. МЕТОД И СРОКОВЕ ЗА ЗАПЛАЩАНЕ И ЗА ДОСТАВКА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА,

Внасянето на емисионната стойност на записваните акции се извършва по специална набирателна сметка на името на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД в ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АСЕТ БАНК АД, централно управление, адрес: 1303 София, бул. “Тодор Александров” 81-83, тел: 02/ 81 20 234.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции най-късно до края на третия работен ден след обявяване на списъка за разпределените акции. Платежното нареждане или вноската бележка трябва да посочват името/наименованието на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/ЕИК (за български лица), броя на записваните акции, общия размер на дължимата и извършена вноска.

Набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката, вписването на увеличаването на капитала в търговския регистър към Агенцията по вписванията.

След регистриране на новата емисия акции в централен депозитар на ценни книжа, акциите ще бъдат регистрирани по клиентски сметки при инвестиционните посредници, през които съответният инвеститор е подал поръчка. След регистрацията в депозитарната институция и по искане на притежателите на акции, централният депозитар на ценни книжа издава удостоверителен документ за притежаваните ценни книжа чрез инвестиционен посредник - член на Централния депозитар. Удостоверителният документ може да бъде получен лично от акционера или от упълномощено от него с нотариална заверка на подписа лице, на адреса на инвестиционния посредник, чрез когото е поискано нейното издаване.

### 5.1.9. ОПИСАНИЕ НА НАЧИНА И ДАТАТА, НА КОЯТО ЩЕ БЪДАТ ПУБЛИКУВАНИ РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите.

В 7-дневен срок от приключване на публичното предлагане на акции, “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД ще изпрати уведомление до КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информация относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. В 14-дневен срок от крайния срок на публичното предлагане на акции, “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД ще изпрати уведомление до КФН, в което ще приложи удостоверение от Централен депозитар АД за регистриране на емисията и банково удостоверение от ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АСЕТ БАНК АД, централно управление, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции и други документи по чл. 24 от Наредбата за проспектите.

Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

В случай, че до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани акции до минималния размер от 5 000 000 броя акции, първичното публично предлагане на акции ще се счита за неуспешно. В този случай Дружеството ще уведоми КФН за резултатите от предлагането в рамките на седем дни след крайния срок на подписката.

В случай, че поради независещи от Емитента и/или инвестиционния посредник причини набирателната сметка не бъде заверена в указаните срокове с минималното количество средства (минималния размер от 5 000 000 нови акции, умножен по обявената цена), Емитентът уведомява КФН по реда на чл. 89л, ал. 3 (в сила от 21.08.2020 г.) от ЗППЦК. Съгласно чл. 89л, ал. 4 (в сила от 21.08.2020 г.) от ЗППЦК, в деня на съобщението по чл. 89л, ал. 3 (в сила от 21.08.2020 г.) “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, ще уведоми ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АСЕТ БАНК АД, централно управление за резултата от подписката, ще публикува на своята интернет страница и на страницата на инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала, покана до лицата, записали ценни книжа, съдържаща условията и реда за връщане на набраните суми и ще заяви поканата за оповестяване в Търговския регистър и за публикуване във информационната медия X3News. условията и реда за връщане на набраните суми и ще изпрати поканата на упълномощения инвестиционен посредник, обслужващ увеличението на капитала. Инвестиционния посредник, незабавно след получаване на поканата я публикува на интернет страницата си. Набраните суми се връщат на лицата, записали акции в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако такива са налице.

В случай че бъде постановен отказ за вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, последното уведомява КФН в 7 (седем)-дневен срок от постановяването на отказа.

### 5.1.10. ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕ ПРАВОТО НА ПРЕИМУЩЕСТВЕНО ИЗКУПУВАНЕ, ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА ПРЕОТСТЪПВАНЕ НА ПРАВАТА ЗА ЗАПИСВАНЕ И ТРЕТИРАНЕ НА НЕУПРАЖНЕНИТЕ ПРАВА НА ЗАПИСВАНЕ

Съгласно решение извънредното общо събрание на акционерите на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, от 22.05.2020г. увеличението на капитала се извършва чрез публично предлагане на акции. Общото събрание на акционерите е приело решение, с което отменя предимствените права на настоящите собственици на капитала да придобият част от новите акции, съразмерна с дела им в капитала преди увеличението.

При това увеличение на капитала чрез публично предлагане на акции не се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК, тъй като “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД ще придобие статут на публично дружество след успешно приключване на подписката и

вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър и в регистъра на публичните дружества, воден от КФН.

## 5.2. ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

### 5.2.1. КАТЕГОРИИ ПОТЕНЦИАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, НА КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА

Акциите от публичното предлагане се предлага при равни права на всички категории потенциални инвеститори – професионални и непрофесионални. Емисията акции ще се предлага само в Република България.

### 5.2.2. ДАЛИ ОСНОВНИТЕ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ, НАДЗОРНИТЕ ИЛИ АДМИНИСТРАТИВНИТЕ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА ВЪЗНАМЕРЯВАТ ДА СЕ ВКЛУЧАТ В ЗАПИСВАНЕТО ИЛИ ДАЛИ НЯКОЕ ЛИЦЕ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ЗАПИШЕ ПОВЕЧЕ ОТ 5 % ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД не разполага с информация, дали основните акционери и/или членовете на Съвета на директорите на Дружеството възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала. “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД не разполага с информация, дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции

### 5.2.3. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ПРЕДВАРИТЕЛНОТО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

Не се предвижда разпределяне на траншове на предлаганите акции, включително институционални траншове, траншове за клиенти на дребно и траншове за заетите лица на емитента и всякакви други траншове. Предлаганите акции ще бъдат разпределяни по пропорционален принцип между всички класирани инвеститори по емисионната цена, като упълномощеният инвестиционен посредник ще изготви списък на разпределението, където поръчката на всеки класиран инвеститор ще бъде удовлетворена с един и същи коефициент на разпределение.

Дружеството не предвижда да се използва клаузата за връщане на получени вече суми по дивиденди. “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е учредено на 04.05.2020 г. и все още не е разпределяло дивидент.

Не се предвижда предварително определено преференциално третиране, което се осигурява на определени категории инвеститори или определени преференциално третирани групи.

Не се предвижда третирането на записванията да се определя на база на това, от коя или чрез коя фирма са направени.

Несе предвижда минимум, заделен за целево разпределение на физически лица в рамките на транша за продажби на непрофесионални инвеститори.

Публичното предлагане ще приключи на десетия работен ден от стартирането на подписката.

Не се предвижда допускането на съставни подписки.

### 5.2.3. УВЕДОМЯВАНЕ НА ЗАЯВИТЕЛИТЕ ЗА СУМАТА НА РАЗПРЕДЕЛЕНИТЕ ИМ ЦЕННИ КНИЖА И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТОВА, ДАЛИ ТЪРГУВАНЕТО МОЖЕ ДА ЗАПОЧНЕ ПРЕДИ УВЕДОМЯВАНЕТО

Въз основа на получените поръчки, упълномощеният инвестиционен посредник ще изготви списък за разпределение, който ще съдържа имената на инвеститорите, съответно на клиентите на инвестиционните посредници, чрез които са подадени поръчките, и броя предлагани акции, разпределени на всеки от тях.

Упълномощеният инвестиционен посредник ще уведоми инвеститорите, включени в списъка чрез изпращане на съобщение на съответния инвеститор или на инвестиционния посредник, който е участвал за негова сметка. Съобщенията се изпращат на посочени в поръчката e-mail адреси на инвеститорите от списъка, до три работни дни, следващи изтичането на срока на публичното предлагане. Обобщена информация за списъка за

разпределение ще бъде на разположение в офиса на упълномощения инвестиционен посредник „Капман” АД в гр. София, ул. „Три уши” № 8, ет. 6 и на неговата интернет страница – [www.capman.bg](http://www.capman.bg).

Списъкът за разпределение няма да бъде оповестяван публично, нито разкриван по какъвто и да било начин, освен на лицата и институциите, посочени в нормативен акт.

Търгуването с новоемитираните акции не е възможно да започне преди уведомяването за разпределените ценни книжа. Увеличението на капитала има действие от датата на вписването му в Търговски регистър при Агенцията по вписванията. Новите акции се издават с регистриране на увеличението на капитала в централен депозитар на ценни книжа, като се очаква това да стане през месец септември 2020г.

### 5.3. ЦЕНА

#### 5.3.1. ЦЕНАТА, НА КОЯТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА

Цената на предлагане (емисионна стойност) съвпада с номиналната стойност на една акция - 1.00 лв. и е определена от извънредното общо събрание на акционерите, проведено на 22.05.2020г.

Освен заплащане на цената на записаните акции, за сметка на инвеститорите са и всички разходи, свързани със записването на акциите:

- такси и комисионни за инвестиционния посредник, чрез който се записват и закупуват акциите;
- такса на Централен депозитар АД за издаване на удостоверителни документи;
- банкови такси и комисионни за паричните преводи.

#### 5.3.2. ПРОЦЕДУРА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ЦЕНАТА НА ПРЕДЛАГАНЕ

Цената на предлагане на акции ще бъде оповестена в съобщението за публично предлагане по чл. 89т (в сила от 21.08.2020 г.) ЗППЦК, публикувано в информационната медия X3News и на интернет страниците на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД и на упълномощения инвестиционен посредник „Капман” АД.

#### 5.3.3. ПРАВО НА ПРЕИМУЩЕСТВЕНО ИЗКУПУВАНЕ ЗА ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

Съгласно решение извънредното общо събрание на акционерите на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, от 22.05.2020г. увеличението на капитала се извършва чрез публично предлагане на акции. Общото събрание на акционерите е приело решение, с което отменя предимствените права на настоящите собственици на капитала да придобият част от новите акции, съразмерна с дела им в капитала преди увеличението.

При това увеличение на капитала чрез публично предлагане на акции не се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК, тъй като “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД ще придобие статут на публично дружество след успешно приключане на подписката и вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър и в регистър на публичните дружества, воден от КФН.

#### 5.3.4. ЗНАЧИТЕЛНО РАЗМИНАВАНЕ МЕЖДУ ЦЕНАТА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И ЕФЕКТИВНАТА ЦЕНА ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ ИЛИ НАДЗОРНИ ОРГАНИ ИЛИ ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ, ИЛИ СВЪРЗАНИ ЛИЦА, ЗА ПРИДОБИТИТЕ ОТ ТЯХ ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПО СДЕЛКИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНАТА ГОДИНА, ИЛИ КОИТО СЪЩИТЕ ПРАВО ДА ПРИДОБИЯТ

Няма несъответствие между цената на публичното предлагане и цената на предлагане на акции от тази емисия за членовете на Съвета на директорите на дружеството, ръководни служители или свързани лица.

#### 5.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

##### 5.4.1. ИМЕТО И АДРЕСА НА КООРДИНАТОРИТЕ НА ЦЯЛОСТНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И НА ОТДЕЛНИТЕ ЧАСТИ ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО

ИП „Капман” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши” № 8, ет. 6 е инвестиционният посредник, който ще извърши всички действия във връзка с обслужването на увеличението на капитала, включително като предложи, от името и за сметка на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, на заинтересованите инвеститори да запишат акциите от увеличението на капитала на дружеството и да ги придобият срещу заплащане на емисионната им стойност. Инвестиционният посредник не действа като поемател на емисията и не е поел задължение за записване (частично или изцяло) на нереализираната (незаписана) част от нея.

##### 5.4.2. ИМЕ И АДРЕС НА ПЛАТЕЖНИТЕ АГЕНТИ И ДЕПОЗИТАРИТЕ

Банката, в която е открита специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции е ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АСЕТ БАНК АД, централно управление, адрес: 1303 София, бул. “Тодор Александров” 81-83, тел: 02/ 81 20 234.

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е „Централен депозитар” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши” № 6.

##### 5.4.3. ИМЕТО И АДРЕСА НА ЛИЦАТА, СЪГЛАСИЛИ СЕ ДА ПОЕМАТ ЕМИСИЯТА НА БАЗАТА НА ТЪВЪРД АНГАЖИМЕНТ, И ИМЕТО И АДРЕСА НА ЛИЦАТА, СЪГЛАСИЛИ СЕ ДА ПЛАСИРАТ ЕМИСИЯТА БЕЗ ТЪВЪРД АНГАЖИМЕНТ ИЛИ ПРИ СПОРАЗУМЕНИЕ ЗА „ОПТИМАЛНО” ПЛАСИРАНЕ.

Няма лица, които са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент или лица, които са се съгласили да поемат емисията без твърд ангажимент, или при споразумение за „оптимално” пласиране.

##### 5.4.4. СПОРАЗУМЕНИЕ ЗА ПОЕМАНЕ

Не е постигано и няма да бъде постигано споразумение за поемане на емисията, както и за адължение за записване (частично или изцяло) на нереализираната (незаписана) част от нея.

## VI. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВО

### 6.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА СА ИЛИ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ С ОГЛЕД ТЯХНОТО РАЗПРОСТРАНЕНИЕ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР ИЛИ НА ПАЗАР НА ТРЕТА ДЪРЖАВА, НА ПАЗАР ЗА РАЗТЕЖ НА МСП ИЛИ НА МСТ.

След регистриране на увеличението на капитала на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД в Търговския регистър, Дружеството в срок от 2 работни дни ще заяви пред КФН вписване на емисията от увеличението в регистъра на публичните дружества и други емитенти с цел търговия на регулиран пазар. След вписване на емисията във водения от КФН регистър, Дружеството в срок от 2 работни дни ще заяви пред БФБ приемането на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар на БФБ АД.

Също така, Дружеството ще заяви своите акции за допускане до търговия и на многостранната система за търговия – MTF SOFIA.

### 6.2. РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ ИЛИ ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ, ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ НА МСП ИЛИ МСТ, НА КОИТО, ДО КОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА, ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА, ОТ СЪЩИЯ КЛАС, КОЙТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГА ИЛИ ДОПУСКА ДО ТЪРГОВИЯ

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е учреден на 04.05.2020 г. и към датата на Документа за предлаганите ценни книжа, акции, емитирани от Дружеството не се търгуват в България или трета държава на регулиран пазар, пазар за разтеж или МСТ.

### 6.3 ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ЕДНОВРЕМЕННО ИЛИ ПОЧТИ ЕДНОВРЕМЕННО СЪС ЗАЯВЛЕНИЕТО ЗА ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА ДО РЕГУЛИРАН ПАЗАР СЕ ОСЪЩЕСТВЯВА ЗАПИСВАНЕ ИЛИ ЧАСТНО ПЛАСИРАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС

Няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която да се организира едновременно с издаването на акциите, за които ще се иска приемане на БФБ АД и многостранната система за търговия MTF SOFIA. Дружеството не е емитирало ценни книжа от друг клас.

### 6.4. ПРИ ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР – ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЛИЦАТА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ ЧРЕЗ КОТИРОВКИ КУПУВА И ПРОДАВА

Емитентът не е ангажирал инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки купува и продава.

### 6.5. ПОДРОБНОСТИ ЗА СТАБИЛИЗАЦИЯТА ПРИ ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР, ПАЗАР НА ТРЕТА ДЪРЖАВА, ПАЗАР ЗА РАСТЕЖ НА МСП ИЛИ МСТ, КОГАТО ЕМИТЕНТ ИЛИ АКЦИОНЕР, КОЙТО ПРОДАВА АКЦИОНЕРНОТО СИ УЧАСТИЕ, Е ДАЛ ПРАВО НА ОПЦИЯ ЗА ПРЕВИШАВАНЕ НА ПОДПИСКАТА ЗА ПРЕДЛАГАНЕ ИЛИ СА ПРЕДЛОЖЕНИ ДРУГИ ДЕЙНОСТИ ЗА ЦЕНОВО СТАБИЛИЗИРАНЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ПРЕДЛАГАНЕТО

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД и неговите акционери не са давали и не възнамеряват да предлагат дейности за ценово стабилизиране.

### 6.6. ЗАПИСВАНЕ, ПРЕВИШАВАЩО ПО РАЗМЕР ПОДПИСКАТА, И ОПЦИЯ „GREEN SHOE“

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД не предвижда възможност за промяна на броя на предлаганите акции, както и договорености за опция “green shoe”. В случай, че бъдат записани и платени най-малко 5 000 000 нови акции, увеличението на капитала е успешно, като Дружество увеличава капитала до записания и платен размер.

## VII. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА

Ценните книжа от увеличението на капитала се предлагат за записване от името и за сметка на Емитента. Настоящите собственици на капитала на дружеството няма да бъдат продавачи при публичното предлагане.

Към датата на настоящия документ и доколкото е известно на Емитента, не са налице действащи споразумения за задържане във връзка с акции на Емитента.

## VIII. РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО

В случай, че бъдат записани успешно всички акции от увеличението на капитала, а именно 6 000 000 броя, нетните постъпления във връзка с публичното предлагане на акции се очаква да бъдат 5 994 036 лева.

В случай, че бъдат записани минималния брой акции, при който предлагането ще се счита успешно - 5 000 000 броя, нетните постъпления във връзка с публичното предлагане на акции се очаква да бъдат 4 994 036 лева.

Таблица 2: Общи разходи поемани от емитента

Вид разход	Еднократни (лева)
Централен депозитар	
Такса издаване на ISIN на емисията акции	72
Такса депозитиране на акциите	1 002

<b>Места за търговия</b>	
Регистрация на акциите за търговия на БФБ АД	500
Регистрация на акциите за търговия на MTF SOFIA	360
<b>Други</b>	
Вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала	30
Възнаграждение за обслужване увеличението на капитала	4 000
<b>Общо</b>	<b>5 964</b>

## IX. РАЗВОДНЯВАНЕ

Разводняването на капитала (на стойността на акция) представлява намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата ѝ стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и варанти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция .

“СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД не е издавало конвертируеми облигации, варанти или опции.

Членовете на съвета на директорите нямат право да придобиват ценни книжа, предмет на предлагането на различна емисионна стойност от обявената в Проспекта.

Настоящите акционери нямат правото да запишат нови акции пропорционално на тяхното досегашно участие в капитала на Дружеството.

**Таблица 3: Разводняване на капитала на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД към 31.05.2020**

Показател	Към 31.05.2020г. преди увеличението	След записване на емисията в максимален размер	След записване на емисията в минимален размер
Обща сума на активите –лв	48 000	6 042 036	5 042 036
Общо задължения-лв	0	0	0
Балансова стойност на нетните активи-лв	48 000	6 042 036	5 042 036
Акции в обръщение - брой	50 000	6 050 000	5 050 000
Номинална стойност на акция – лв.	1	1	1
Балансова стойност на акция – лв.	0,96	0,9987	0,9984
Емисионна стойност на акция – лв.	1	1	1
Разводняване(-)/Антиразводняване(+) в %		4,04%	4,01%

Източник: Неодитиран междинен финансов отчет на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД към 31.05.2020г..

При положение, че капиталът на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД бъде увеличен до максимално предвидения размер, то счетоводно балансовата стойност на една акция ще нарасне от 0,96 лв. до 0,9987 лв.

Същевременно, настоящите собственици на капитала, в случай, че не вземат участие в увеличението, следва да бъде уведомени, че макар и счетоводната стойност на акцията от капитала на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД да се повиши, относителният дял на една тяхна акция ще намалее.

Съгласно получените стойности, емисионната стойност на новите акции (1 лв.) е по-висока от балансовата стойност на една акция, преди увеличението (0,96 лв.) и съответно не е налице разводняване на капитала на Дружеството, по отношение балансова стойност на акция. Балансовата стойност на акция, след увеличението е в размер на 0,9987 лв. при максимално увеличение на капитала и в размер на 0,9984 лв. при минимално такава, и е

налице увеличение на балансовата стойност (антиразводняване) при максимално увеличение на капитала съответно с +4,04% и разводняване при минимално увеличение на капитала +4,01%.

За изчисляване на непосредственото разводняване на настоящите собственици на капитала, в случай, че не участват в увеличението на капитала на Дружеството, се калкулира дела на броя на новоиздадените акции в общия брой на акциите след увеличението. По този начин при минимално увеличение на капитала, настоящите собственици на капитала, в случай, че не са участвали в него чрез записване на нови акции, ще разводнят участието си с 99,01 % (до 0,99 % от капитала), а при максимално увеличение на капитала с 99,17% (до 0,83 % от капитала).

**Таблица 3А: Разводняване на капитала на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД към 30.06.2020**

Показател	Към 30.06.2020г. преди увеличението	След записване на емисията в максимален размер	След записване на емисията в минимален размер
Обща сума на активите – лв	48 000	6 042 036	5 042 036
Общо задължения-лв	0	0	0
Балансова стойност на нетните активи- лв	48 000	6 042 396	5 042 396
Акции в обръщение - брой	50 000	6 050 000	5 050 000
Номинална стойност на акция – лв.	1	1	1
Балансова стойност на акция – лв.	0,96	0,9987	0,9984
Емисионна стойност на акция – лв.	1	1	1
Разводняване(-)/Антиразводняване(+) в %		4,04%	4,01%

Източник: Неодитиран междинен финансов отчет на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД към 30.06.2020г..

При положение, че капиталът на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД бъде увеличен до максимално предвидения размер, то счетоводно балансовата стойност на една акция ще нарасне от 0,96 лв. до 0,9987 лв.

Същевременно, настоящите собственици на капитала, в случай, че не вземат участие в увеличението, следва да бъде уведомен, че макар и счетоводната стойност на акцията от капитала на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД да се повиши, относителният дял на една тяхна акция ще намалее.

Съгласно получените стойности, емисионната стойност на новите акции (1 лв.) е по-висока от балансовата стойност на една акция, преди увеличението (0,96 лв.) и съответно не е налице разводняване на капитала на Дружеството, по отношение балансова стойност на акция. Балансовата стойност на акция, след увеличението е в размер на 0,9987 лв. при максимално увеличение на капитала и в размер на 0,9984 лв. при минимално такова, и е налице увеличение на балансовата стойност (антиразводняване) при максимално увеличение на капитала съответно с +4,04% и разводняване при минимално увеличение на капитала +4,01%.

За изчисляване на непосредственото разводняване на настоящите собственици на капитала, в случай, че не участват в увеличението на капитала на Дружеството, се калкулира дела на броя на новоиздадените акции в общия брой на акциите след увеличението. По този начин при минимално увеличение на капитала, настоящите собственици на капитала, в случай, че не са участвали в него чрез записване на нови акции, ще разводнят участието си с 99,01 % (до 0,99 % от капитала), а при максимално увеличение на капитала с 99,17% (до 0,83 % от капитала).



## X. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 10.1. ПОСОЧВАНЕ НА КОНСУЛТАНТИ ВЪВ ВРЪЗКА С ДАДЕНАТА ЕМИСИЯ

В настоящия Документ за предлаганите ценни книжа не са включени изявления или доклади на експерти или трети лица.

Дружеството не ползва консултанти по настоящето публично предлагане на ценни книжа.

### 10.2. ДРУГА ОДИТИРАНА ИЛИ ПРЕГЛЕДАНА ОТ РЕГИСТРИРАНИ ОДИТОРИ ИНФОРМАЦИЯ

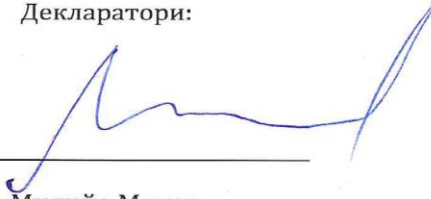
В настоящия Документ за предлаганите ценни книжа не е включена друга информация, която да е одитирана или прегледана от регистрирани одитори, за която одиторите са изготвили доклад.

### ИНФОРМАЦИЯ ЗА МЯСТОТО, ВРЕМЕТО И НАЧИНА, ПО КОЙТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОЛУЧЕНА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Инвеститорите могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, с другите части на Проспекта, с документите, към които те препращат, както и да получат допълнителна информация по настоящия документ и по целия Проспект в офиса на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД в гр. София, ул. „Граф Игнатиев“ № 13, вх. Б, ап. 13 и в електронен вид на интернет страницата на Дружеството: [www.square-cube-properties.com](http://www.square-cube-properties.com).

**Изготвили Документът за предлаганите ценни книжа:**

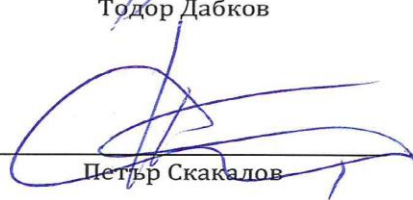
Декларатори:



Милюо Милев

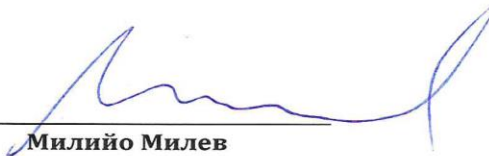


Тодор Дабков



Петър Скакалов

**Долуподписаният изпълнителен директор на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, с подписа си декларира, че Документът за предлаганите ценни книжа отговаря на изискванията на закона.**



Милюо Милев