

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

по чл.100о¹, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК относно „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ, гр. София за четвърто тримесечие на 2022 г.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

„Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ („Дружеството“) е учредено в гр. София на 18 октомври 2005 г. с капитал 500 000 лева и адрес на управление ул. „Гладстон“ № 10.

Учредители са „Ей Си Карпет“ ЕООД, гр. Бургас (записало 350 000 акции, представляващи 70 % от капитала) и „Корпоративна търговска банка“ АД, гр. София (в качеството на „институционален инвеститор“ по смисъла на ЗППЦК), записало 150 000 акции, представляващи 30 % от капитала).

Дружеството е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд с Решение № 1 от 4 ноември 2005 г. по фирмено дело № 12307/ 2005 г., парт. № 98521, том 1315, стр. 47.

С Решение № 736 – ДСИЦ от 30 ноември 2005 г. Комисията за финансов надзор издаде на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ, гр. София лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел и потвърди проспекта за публично предлагане на 150 000 акции в резултат на първоначалното увеличение на капитала на Дружеството.

В изпълнение на изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел („ЗДСИЦ“) и ЗППЦК, са сключени следните договори, които са в сила и към настоящия момент:

- с обслужващото дружество „Конфирма“ АД, гр. София;
- с банката – депозитар „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД, гр. Варна;
- с „Централен депозитар“ АД, гр. София и
- с „Българска фондова борса – София“ АД, гр. София.

През м. декември 2005 г. беше успешно осъществено първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, като всички предложени за търговия права (150 000 броя) бяха изкупени и бяха записани 150 000 акции. Към настоящия момент не са извършвани последващи увеличения на капитала.

На проведено на 27.07.2007 г. редовно Общо събрание на акционерите на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е взето решение за промяна на адреса на управление на Дружеството. Новият адрес на управление е кв. „Витоша“, ул. „Константин Петканов“ № 4.

В началото на 2008 г., в съответствие с изискванията на Закона за търговския регистър Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

На проведено на 15.06.2009 г. редовно Общо събрание на акционерите на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е избран нов член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на дружеството. На проведено на 30.04.2019 г. редовно Общо събрание на акционерите на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е избран нов член на Съвета на директорите – Мая Живкова Илчова.

Считано от 08.11.2022 год. Банка- Депозитар на дружеството е „Кей Би Си“ АД.

Към настоящия момент правното състояние на Дружеството е както следва:

Фирма	„Квантум дивелопмънтс“
Правно – организационна форма	акционерно дружество със специална инвестиционна цел
Седалище	гр. София
Адрес на управление	район Лозенец, кв. „Витоша“, ул. „Константин Петканов“ № 4
ЕИК	131533240
Предмет на дейност	набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/ или последващата им продажба.
Капитал	650 000 лева, разпределени в 650 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас
Съвет на директорите	<ul style="list-style-type: none"> • Станислав Ненков Ананиев – изпълнителен директор; • Стефка Тодорова Николова – председател на Съвета на директорите; • Мая Живкова Илчова – заместник-председател на Съвета на директорите;
Представителство	дружеството се представлява от изпълнителния директор – Станислав Ненков Ананиев

2. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРИМЕСЕЧИЕТО И С НАТРУПВАНЕ ОТ НАЧАЛОТО НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА ДО КРАЯ НА ОТЧЕТНОТО ТРИМЕСЕЧИЕ

През периода 01.01.2021 г. – 31.12.2022 г. дейността на „Квантум дивелопмънтс“ АДСИЦ беше концентрирана основно в реализиране на постъпления от наеми на търговски площи в изградените търговски центрове в гр. София, гр. Бургас и гр. Велико Търново. В изпълнение на задължението по чл. 12, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2/09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, в сила от 01.01.2022 г. (Наредбата), електронна препратка към мястото, където е публикувана вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014, за отчетния период, е на следния електронен адрес:

URL: <http://quantum-bg.com/Documents/GetDocumentsPack?pack=XXX0122>

В изпълнение на чл. 28, ал. 2 от Наредбата, цялата регулирана информация за емитента, вкл. необходимите документи по настоящото финансово уведомление, е публично достъпна на следния електронен адрес:

URL: <https://www.investor.bg/bulletin/>

На 24.01.2022 г. между „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ и „Магнум-Д“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, вписано в търговския регистър към Агенция по вписванията, ЕИК 831674421 е сключен договор за отдаване под наем на Магазин с площ от 1002 кв. м, част от търговски комплекс „Куантум“, гр. София. Срокът на договора е 3 години. Наеният обект се отдава под наем за да се ползва като магазин за продажба на черна и бяла техника.

На проведеното на 07.03.2022 г. Извънредно Общо събрание на акционерите на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е взето решение за замяна на одитора на Дружеството поради обективна невъзможност на избрания да извърши одит за 2021 год.

На 29.03.2022 г. Дружеството е оповестило Годишния финансов отчет, ведно с всички необходими документи към него пред КФН, БФБ, „Инвестор БГ“ АД и сайта на дружеството.

На проведеното на 30.05.2022 г. редовно Общо събрание на акционерите на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е взето решение за приемане на ГФО, разпределяне на печалба за 2021 год и е приело промени в Устава на дружеството. Промените в Устава са вписани в ТР към Агенция по вписвания 03.06.2022 год.

На 16.09.2022 год. Съветът на директорите взе решение за замяна на банката – депозитар на дружеството. На 21.09.2022 год. „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ подписа договор с „Кей Би Си Банк“ АД, която след плочуване на одобрение по чл.15 ал.2 от ЗДСИЦДС да поеме функциите на банка-депозитар на дружеството. Одобрение за замяна на банката дуепозитар е дадено на Дружеството с Решение на КФН №833-ДСИЦ от 08.11.2022 год.

Ръководството ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие на инфлацията и военните действия в Украйна, като към момента, Дружеството не е в състояние все още да оцени в пълнота влиянието им върху бъдещото финансово състояние и финансовите резултати от дейността.

3. ВЛИЯНИЕ НА ГОРЕПОСОЧЕНИТЕ ВАЖНИ СЪБИТИЯ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ СПРАВКИТЕ ПО ЧЛ. 100^о1, АЛ. 4, Т. 1 ОТ ЗППЦК

Към края на четвъртото тримесечие „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ отчита печалба в размер на 1 050 хил. лева, формирана от дейността на Дружеството по отдаване под наем на търговски центрове в гр. София, гр. Бургас и гр. Велико Търново. Трябва да се отбележи че, настоящият процес по задълбочаване на инфлацията в страната все пак се отразява негативно на финансовите резултати на дружеството. Инфлационното въздействие доведе до волатилност на наемите в големите търговски площи, към който сегмент е насочена дружествената дейност и от който тя е зависима.

4. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПО ГЛАВА IV ОТ ЗДСИЦДС

Информация по чл. 31 от ЗДСИЦДС:

- **Информация за относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти.**

Относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти за отчетния период е 79 %.

- **Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизирани активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет**

През периода 01.02.2021 г. – 31.12.2022 г., както и след датата на изготвяне на финансовото уведомление не са сключвани сделки за покупка или продажба на недвижими имоти.

- **Информация за спазване изискванията по чл.5 ал.7 и ал.9 от ЗДСИЦДС**

Над 70 на сто от активите на дружеството са в резултат на дейности по чл.5 ал.1 т.2 от ЗДСИЦДС. Над 70 на сто от брунтните приходи на „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦДС за четвъртото тримесечие на 2022 год. са в резултат на дейности по чл.5 ал.1,т.2 от ЗДСИЦДС.

- **Информация за спазване изискванията по чл.25 ал.1-5 от ЗДСИЦДС:**

През четвъртото тримесечие на 2022 год. „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ не е инвестирало свободни средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка, ипотечни облигации, в други дружества със специална инвестиционна цел, в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС или в трети лица по чл. 27 от ЗДСИЦДС.

- **Информация по прилагане на чл.26 ал.1 и ал.2 от ЗДСИЦДС**

През четвърто тримесечие на 2022 год. Дружеството не е обезпечавало чужди задължения, включително банкови такива към дъщерно дружество, не е предоставяло или получавало заеми, не е емитирало дългови ценни книжа, не е да взело банкови кредити за придобиване на недвижими имоти, в които инвестира, или да въведе в експлоатация на придобити имоти; или да изплаща на лихви по банкови кредити и по емисии дългови ценни книжа.

- **Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка**

Дружеството не притежава недвижими имоти на територията на друга държава членка.

За отчетния период относителният дял на неплатените наеми, спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството договори за наем е в размер приблизително 4%. Дружеството няма сключени лизингови или арендни договори.

5. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

Дружеството е изправено пред общите рискове и несигурности, които засягат всички икономически субекти и зависят от колебания в политическата, макроикономическата и бизнес средата. Тук могат да бъдат отнесени:

Политически риск – изразява се в пряката връзка между политическата стабилност и отражението ѝ върху икономиката. В Република България политическата стабилност се

основава на съвременни конституционни принципи – многопартийна парламентарна система, разделение на властите и др.

Макроикономически риск – може изразява се в различни процеси и събития, водещи до резки колебания и негативно въздействие върху бизнес средата: увеличаване на данъчната и/ или осигурителната тежест; световната икономическа криза и негативните последици, включително отражението върху растежа на БВП; нарушаване принципите на Валутния борд.

Валутен риск – свързан е с нивата на стабилност на дадена валута и отражението ѝ върху икономическата стабилност. Чрез въвеждане на Валутен борд с фиксиране на българския лев спрямо еврото този риск е минимизиран.

Инфлационен риск – свързан е с намаляване на покупателната способност на дадена валута и повишение на общото ценово равнище. След въвеждане на Валутен борд инфлацията намалява до нива, зависещи основно от външни фактори, което е предпоставка за обща макроикономическа стабилност.

Дружеството, също така е изправено и пред редица специфични рискове и несигурности, свързани със спецификата на Дружеството (дружество със специална инвестиционна цел) и със спецификата на сектора, в който осъществява своята дейност – недвижимите имоти.

Пазарен риск – свързан е с възможността да бъдат реализирани загуби поради неблагоприятни изменения в цените на недвижимите имоти, ценните книжа, пазарните лихвени проценти, валутните курсове и т.н. С оглед на специфичната дейността на Дружеството – секюритизация на недвижими имоти, динамиката на пазара на недвижими имоти (включително колебанията в размерите на наемите, промените в застраховки, разходи по поддръжка, промени в цените на строителството и др.), ще имат пряк и определящ ефект върху размера на печалбата, реализирана от Дружеството.

Ликвиден риск – свързан е с възможността за реализиране на загуби поради невъзможност да се продаде даден актив на стойност близка до справедливата му при нужда от ликвидни средства за покриване на краткосрочни задължения. С оглед на спецификата на дейността на Дружеството, основната част от активите му са недвижими имоти, поради което всяка неблагоприятна промяна в пазара на недвижимите имоти, би имала пряко отношение към този специфичен риск.

Риск, свързан с дългово финансиране – свързан е с неблагоприятни събития, които затрудняват обслужването на привлечено финансиране – банкови кредити, облигационни заеми и т.н. В случай, че Дружеството финансира част от инвестиционните си проекти чрез привлечено финансиране, то може да бъде изправено пред специфични рискове, а именно недостиг на оперативни приходи за обслужване на кредитите, невъзможност за разпределяне на дивиденди, реализиране на предоставени обезпечения във връзка с привлеченото финансиране. Тук също така може да бъде отнесен и лихвения риск, който е свързан с възможността за намаляване стойността на дадена инвестиция, в резултат на неблагоприятни изменения в лихвените проценти. Наред с посочените по-горе рискове, Дружеството е изправено и пред редица оперативни рискове, свързани с дейността му:

- вземане на погрешни инвестиционни решения от управлението на Дружеството;
- невъзможност за стартиране реализацията на планирани проекти;
- неизпълнение на договорни задължения от страна на обслужващото дружество;
- административна или др. вид забава в процеса на придобиване на недвижими имоти;
- недобросъвестни наематели на недвижими имоти и т.н.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НОВОВЪЗНИКНАЛИ СЪЩЕСТВЕНИ ВЗЕМАНИЯ И/ ИЛИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2022 Г.

През отчетния период няма нововъзникнали съществени вземания или задължения за „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ.

7. СКЛЮЧЕНИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА И/ ИЛИ ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

През отчетния период „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани и/ или заинтересовани лица.

23.01.2023 г.



Станислав Ананиев
Изпълнителен директор



Изготвил: **Весела Сергиева-Вълчева**