

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

по чл.100 о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК относно „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ, гр. София за четвъртото тримесечие на 2019 г.

Настоящите пояснителни бележки са изготвени на основание чл. 100 о, ал. 4, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“) към 30 септември 2018 г. във връзка с чл. 33 а, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 год. на КФН

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:

- İ с обслужващото дружество „Конфирма“ АД, гр. София;
- İ с банката – депозитар „Експресбанк“ АД, гр. Варна;
- İ с „Централен депозитар“ АД, гр. София и
- İ 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.

Към настоящия момент правното състояние на Дружеството е както следва:

Фирма	„Куантум 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 01.01.2019 г. – 31.12.2019 г. дейността на „Куантум 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.

На 04.01.2019 год. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ и „Мартинели“ ООД са подписали споразумение за прекратяване на Договор за наем на магазин с разгъната застроена площ 1756,3 кв.м, част от Търговски център „Мрекадо“, гр.Бургас.

На 07.01.2019 г. се проведе извънредно Общо събрание на акционерите на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ. Протоколът от проведеното Общо събрание е оповестен в е-регистър на Комисията за финансов надзор, на регулирания пазар и пред обществеността в законоустановените срокове.

На проведеното на 07.01.2019 г. извънредно Общо събрание на акционерите на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е взето решение част от неразпределената печалба на дружеството в размер на 910 000 лева да бъде разпределена като дивидент на акционерите. Дивидентът е изплатен изцяло на правоимащите акционери на 08.02.2019 год.

На 08.01.2019 г. между „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ и „ЗОРА-М.М.С“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Чепинско шосе“ №15, вписано в търговския регистър към Агенция по вписванията, ЕИК 121839316“ ООД е сключен договор за отдаване под наем на Магазин с площ от 1538 кв. м, част от търговски комплекс „Меркадо“, гр. Бургас. Срокът на договора е 5 години.

На 30.01.2019 год. „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ извърши продажба на свой собствен имот, а именно: Самостоятелен обект в сграда – Магазин за хранителни стоки, на един етаж, с разгъната застроена площ от 1 756,3 кв.м., с идентификатор № 07079.663.15.1.3, ведно с 45,54/100 ид.части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 07079.663.15, гр.Бургас, Област Бургас, с адрес гр. Бургас, Южна Промислена зона, целият с площ от 7 709 кв. м. Купувач на имота е „КИРОВ-2“ ООД, със седалище и адрес на управление гр. София 1000, р-н „Младост“, ж.к. „МЛАДОСТ-1“, бул. „Йерусалим, ЕИК 103878207, представлявано от упавателя КРАСИМИР ПЕТРОВ КИРОВ.

На 30.04.2019 г. се проведе редовно Общо събрание на акционерите на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ. Протоколът от проведеното Общо събрание е оповестен в е-регистър на Комисията за финансов надзор, на регулирания пазар и пред обществеността в законоустановените срокове. В съответствие с нормативните изисквания „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е обявило одитирания годишен финансов отчет за 2018 г. в търговския регистър към Агенция по вписвания.

На проведеното на 30.04.2019 г. редовно Общо събрание на акционерите на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е взето решение приблизително 95,18 % от печалбата от дейността на Дружеството, съгласно одитирания годишен финансов отчет за 2018 г., коригирана съобразно чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, в размер на 975 000 лева да бъде разпределена като дивидент на акционерите. Дивидентът е изплатен изцяло на акционерите на 21.06.2019 год.

На проведеното на 30.04.2019 год. редовно Общо събрание на акционерите на Дружеството е взето решение за освобождаване на член на Съвета на директорите – Петър Георгиев Димитров и за назначаване на нов член на Съвета на директорите – Мая Живкова Илчова. На събранието е взето решение за удължаване мандата на Съвета на директорите за нови 5 години, считано от

юни 2019 год., както и за определяне на Мая Живкова Илчова за нов член на Одитния комитет на дружеството, на мястото на Петър Георгиев Димитров.

На 03.10.2019 год. „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ е погасил изцяло предсрочно инвестиционен кредит, получен по силата на договор № 532 от 06.01.2015 год. с „Уникредит Булбанк“ АД.

На 31.10.2019 год. „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ подписа допълнително споразумение с „Мьомакс“ ООД, по силата на което срокът на действие на договора за наем е удължено с 3 години, считано от 18.05.2020 год.

На 23.12.2019 год. „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ подписа договор за наем със „Саневиян“ ООД. Срокът на договора е 10 години, а предмет на наемното отношение е магазин с площ от 1538 кв.м, част от Търговски комплекс „Меркадо“, гр.Бургас. Срокът на договора ще започне да тече от освобождаване на наетата площ от предния наемател – „Зора –М.М.С“ ООД, чието предизвестие за прекратяване на договора е прието от Наемодателя – „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ.

На 27.12.2019 год. „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ подписа споразумение за прекратяване на Договор за наем по взаимно съгласие с „Картекс П“ АД. Договорът се прекратява от 31.12.2019 год.

3. ВЛИЯНИЕ НА ГОРЕПОСОЧЕНИТЕ ВАЖНИ СЪБИТИЯ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ СПРАВКИТЕ ПО ЧЛ. 100 О, АЛ. 4, Т. 1 ОТ ЗПЦК

Към края на третото тримесечие „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ отчита печалба в размер на 1 320 хил. лева., формирана от дейността на Дружеството по отдаване под наем на търговски центрове в гр. София, гр. Бургас и гр. Велико Търново.

4. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПО ГЛАВА IV ОТ ЗДСИЦ

Към 31.12.2019 г. 100 % /сто процента/ от активите на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ са в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ.

Към 31.12.2019 г. 100 % /сто процента/ от брутните приходи на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ са в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ.

Към 31.12.2019 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ не е обезпечило чужди задължения и не е предоставяло заеми.

Към 31.12.2019 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ не е инвестирало никаква част от капитала си в обслужващо дружество.

Към 31.12.2019 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ не е инвестирало никаква част от активите си в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ.

Към 31.12.2019 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ не е инвестирало никаква част от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

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, цените 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 2019 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 лица.

21.01.2020 г.



Станислав Ананиев
Изпълнителен директор