

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА
„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ, ГР. СОФИЯ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.
(СЪГЛАСНО ЧЛ. 100 о, АЛ. 4, Т. 2 ОТ ЗППЦК И
ЧЛ. 33, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 17.09.2003 г.)

Настоящият Доклад е изготвен на основание чл. 100 о, ал. 4, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“) и чл. 33, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа към 31 декември 2015 г.

1. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

1.1. 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.

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; • Петър Георгиев Димитров – заместник-председател на Съвета на директорите; |
| Представителство | дружеството се представлява от изпълнителния директор – Станислав Ненков Ананиев |

1.2. Ликвидност

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голяма трудност при пазарното реализиране на активите на изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове по осъществяване на

прехвърлянето. Реализирането на активите на по-ниски стойности би довело до намаляване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл.

За да се гарантира възможността Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността, изготвяне на план за действие при ликвидна криза, класифициране на активите по срокове на реализация.

Ликвидност на Дружеството към 31 декември 2015 г.

Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи 86 394 лева

Сумата на краткотрайните активи включва статиите по раздел Б Краткотрайни активи, намалена със сумата от група Разходи за бъдещи периоди от актива на баланса.

Краткосрочни задължения 272 251 лева

Коефициент за обща ликвидност 0,32

Коефициент за бърза ликвидност 0,32

Сума от краткосрочните активи, краткосрочни инвестиции и парични средства 86 394 лева

Краткосрочни задължения 272 251 лева

Коефициент за бърза ликвидност 0,32

Към 31 декември 2015 г. Дружеството разполага с нетен оборотен капитал в размер на - 185 857 лева.

Краткосрочни активи 86 394 лева

Краткосрочни задължения 272 251 лева

Нетен оборотен капитал - 185 857 лева

Табл. 1. Източници на ликвидност на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ към 31.12.2015 г.

| Текущи активи | хиляди лева |
|-------------------------|-------------|
| Парични средства в каса | 0 |

| | |
|---|-------------|
| Парични средства по безсрочни депозити и блокирани средства | 31 |
| Вземания | 56 |
| Данъци за възстановяване | - |
| Общо краткосрочни активи | 87 |
| Текущи пасиви | - |
| Задължения към доставчици | 65 |
| Задължения към персонала | - |
| Задължения към осигурителни предприятия | - |
| Данъчни задължения | 45 |
| Други | 162 |
| Общо краткосрочни задължения | 272 |
| Нетен оборотен капитал | -186 |

В случай, че вътрешните източници на ликвидност се окажат недостатъчни в определен период от време, необходимите за Дружеството средства могат да бъдат осигурени и от външни източници.

1.3. Резултати от дейността

Предвид характера на Дружеството и ограниченията, съдържащи се в ЗДСИЦ, същото може да извършва единствено дейност по секюритизация на недвижими имоти, която дейност формира и постигнатия през четвъртото тримесечие на 2015 г. финансов резултат.

Дружеството е реализирало печалба за периода в размер на 1 150 000 лева, която се формира основно от постъпления по договори за наем на помещения в Търговските центрове „Куантум“ в гр. София, Търговски център „Меркадо“ в гр. Бургас и Търговски център „Меркадо“ в гр. Велико Търново.

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

През периода 01.01.2015 г. – 31.12.2015 г. дейността на „Куантум дивелопмънтс“ АД СИЦ 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 05.01.2015 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ участва в публична продажба на недвижими имот и бе обявено за купувач на магазин с обща площ от 1 538 кв. м, находящ се в гр. Бургас, част от търговски център „Меркадо“. С влязло в сила на 22.01.2015 г. Постановление за възлагане на недвижим имот № 1269/09.01.2015 г., издадено от частен съдебен изпълнител Делян Николов, „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ, придоби посочения недвижим имот.

На 06.01.2015 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ сключи договор за банков инвестиционен кредит с „Уникредит Булбанк“ АД, чиято цел е финансиране на придобития чрез публична продажба имот, описан по-горе.

На 20.05.2015 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.

На проведеното на 20.05.2015 г. редовно Общо събрание на акционерите на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е взето решение 90 % от печалбата от дейността на Дружеството, съгласно одитирания годишен финансов отчет за 2014 г., коригирана съобразно чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, в размер на 1 142 631.58 лева да бъде разпределена като дивидент на акционерите.

В съответствие с нормативните изисквания „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е обявило одитирания годишен финансов отчет за 2014 г. в търговския регистър към Агенция по вписвания.

На 30.09.2015 г. се проведе извънредно Общо събрание на акционерите на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ, на което беше взето решение овластяване на Съвета на директорите по реда на чл. 114 от ЗППЦК за извършване на сделка за отдаване под наем на дълготраен материален актив, а именно Магазин за промишлени стоки в търговски комплекс „Меркадо“, гр. Бургас с площ от 1 538 кв. м.

На 06.10.2015 г. между „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ и „Баумакс България“ ЕООД е подписан 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 16.11.2015 г. между „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ и ЕТ „Красимир Манолов-МАК“ е подписано допълнително споразумение към договора за наем, с което срокът му се удължава с 3 години, считано от 01.12.2015 г.

3. ВЛИЯНИЕ НА ГОРЕПОСОЧЕНИТЕ ВАЖНИ СЪБИТИЯ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Както беше посочено в т. 1.3. по-горе, към 31.12.2015 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ отчита печалба в размер на 1 150 000 лева.

4. 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.

5. СКЛЮЧЕНИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

На 06.10.2015 г. между „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ, в качеството на наемодател и „Баумакс България“ ЕООД, гр. София, в качеството на наемател, е подписан договор за отдаване под наем на Магазин за промишлени стоки от търговски център „Меркадо“, гр. Бургас с площ от 1 538 кв. м. Договорът е подписан след взето решение на извънредно Общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 30.09.2015 г., за овластяване на Съвета на директорите за сключване на сделка при реда и условията на чл. 114 от ЗППЦК.

25.01.2016 г.
гр. София