

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

по чл.100о¹, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК относно „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ, гр. София за четвърто тримесечие на 2021 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.

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 01.01.2021 г. – 31.12.2021 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. 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 01.03.2021 г. между „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ и „Картекс П“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, вписано в търговския регистър към Агенция по вписванията, ЕИК 175260739 е сключен договор за отдаване под наем на Магазин с площ от 184 кв. м, част от търговски комплекс „Меркадо“, гр. В.Търново. Сроктът на договора е 5 години.

На 22.03.2021 г. между „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ и „Билла България“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, вписано в търговския регистър към Агенция по вписванията, ЕИК 130007884 е сключен договор за отдаване под наем на Магазин с площ от 1080 кв. м, част от търговски комплекс „Меркадо“, гр. В.Търново. Сроктът на договора е 15 години. Наетият обект се отдава под наем за да се ползва като магазин за хранителни стоки.

На 28.04.2021 год. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ и „Старс 94“ ООД са подписали допълнително споразумение към договор за наем на Търговски обект, с площ от 124 кв.м, находящ се в Търговски център „Меркадо“, гр.Велико Търново, с който удължават срока на договора с 3 години, считано от 22.05.2021 год.

На 15.05.2021 год. „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ прекрати договор за наем на магазин с площ от 1067 кв.м, част от търговски комплекс „Меркадо“, гр.Велико Търново с наемател „Лянуън“ ООД.

На 20.05.2021 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 2020 г. в търговския регистър към Агенция по вписвания.

На проведеното на 20.05.2021 г. редовно Общо събрание на акционерите на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е взето решение 92,00 % от печалбата от дейността на Дружеството, съгласно одитирания годишен финансов отчет за 2020 г., коригирана съобразно чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, в размер на 910 000 лева да бъде разпределена като дивидент на акционерите. Дивидентът ще бъде изплатен изцяло на акционерите в срок до 31.12.2021 год.

На 15.10.2021 г. Дружеството сключи договор за наем с „ПРОФИПЕТ“ ЕООД, ЕИК 117682147, на Магазин с площ от 988 кв. м, част от търговски комплекс

„Куантум“, гр. София. Срокът на договора е 10 години. Наетият обект се отдава под наем за да се ползва като магазин за животински стоки.

Ръководството ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие на COVID-19, Дружеството не е в състояние все още да оцени в пълнота влиянието и върху бъдещото финансово състояние и финансовите резултати от дейността. Към момента тя не е оказала съществено влияние върху дейността и приходите на Дружеството, до приключване на епидемията ръководството ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на евентуалните ефекти от епидемията като ще информира инвеститорите и обществеността своевременно за евентуалното влияние върху състоянието на Дружеството.

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

Към края на четвъртото тримесечие „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ отчита печалба в размер на 928 227 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. От друга страна, наблюдават се драстични завишения на цените на енергийните източници; електроенергията и газта и поради тази причина кръга от потенциални контрагенти за наемане на търговски площи се стеснява.

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 секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет**

През периода 01.01.2021 г. – 31.12.2021 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 брутните приходи на „Куантум Дивелопмънтс“

АДСИЦДС за четвърто тримесечие на 2021 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 2021 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 четвъртото тримесечие на 2021 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 6 %.

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 ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2021 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 е сключило сделка със свързани и/ или заинтересовани лица, обстоятелствата по които са разкрити в т.2 от пояснителните бележки.

8. Сравнителна информация по чл. 12, ал. 2, т. 2 и т. 3 от Наредба № 2 от 9 ноември 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.

ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

7.2. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	31.12.2021г.	31.12.2020г.
гр. София апартамент район „Оборище“	228 000 лв.	228 000 лв.
УПИ I, кв. 50а, ГГЦ – Зона В17	151 775 лв.	151 775 лв.
неурегулиран поземлен имот №710, местност „Западен район“	700 000 лв.	700 000 лв.
ОБЩО:	1 079 775 лв.	1 079 775 лв.
гр. Бургас		
Идеални части от УПИ IX–5 1538 кв. м.	74 660 лв.	74 660 лв.
Магазин 2	998 340 лв.	998 340 лв.
ОБЩО:	1 073 000 лв.	1 073 000 лв.

гр. Велико Търново и УПИ		
МАГАЗИН Билла	666 451 лв.	666 451 лв.
МАГАЗИН 1	247 506 лв.	247 506 лв.
МАГАЗИН 2	107 077 лв.	107 077 лв.
МАГАЗИН 3	605 599 лв.	605 599 лв.
ОБЩО:	1 773 000 лв.	1 773 000 лв.

гр. София магазини за промишлени стоки „Куантум“		
МАГАЗИН 1	1 918 632 лв.	1 918 632 лв.
МАГАЗИН 2	1 763 547 лв.	1 763 547 лв.
МАГАЗИН 3	1 892 046 лв.	1 892 046 лв.

ОБЩО:	5 574 225 лв.	5 574 225 лв.
ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ ОБЩО:	9 500 000 лв.	9 500 000 лв.

Към 31.12.2021 г. балансовата стойност на инвестиционни имоти е в размер на 9 500 хил.лв., спрямо (2020 г : 9 500 хил.лв.)

7.3. ВЗЕМАНИЯ	31.12.2021г.	31.12.2020г.
Вземания от клиенти и доставчици на обща стойност	41 163 лв.	12 790 лв.
ВСИЧКО:	41 163 лв.	12 790 лв.
Данъци за възстановяване	0 лв.	207 лв.
ВСИЧКО ТЕКУЩИ АКТИВИ:	41 163 лв.	12 997 лв.

Вземанията от клиенти и доставчици са неплатени суми от наематели в размер на 81 хил.лв. спрямо (2020 г. 13 хил.лв.), което нарастване се дължи основно на размера на префактурираните разходи за ползване на наетите площи.

7.5. ПАРИ, НАЛИЧНОСТИ И ЕКВИВАЛЕНТИ	31.12.2021г.	31.12.2020г.
Пари в брой	0 лв.	0 лв.
Парични наличности в банки	140 490 лв.	64 218 лв.
ОБЩО:	140 490 лв.	64 218 лв.

7.7. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	31.12.2021г.	31.12.2020г.
Задълженията към клиенти и доставчици до 1 г. и е на обща стойност	91 811 лв.	25 879 лв.
ОБЩО:	91 811 лв.	25 879 лв.

Увеличеният размер на текущите задължения се дължи на покачването на цените на консумативните разходи, дължими от наемателите по договорите за наем, които са неплатени към края на отчетния период.

7.9. РАЗХОДИ	31.12.2021г.	31.12.2020г.
Разходи за външни услуги:		
Разходи за ел. енергия	25 600 лв.	533 лв.
Разходи по обслужване	38 000 лв.	- лв.
Разходи за вода	1 289 лв.	1 649 лв.
Разходи за Топлофикация	925 лв.	170 лв.
Разходи за асансьори	2 430 лв.	1 790 лв.
Разходи за застраховки	3 768 лв.	0 лв.
Разходи за одит и общ надзор и депозитарни услуги	5 822 лв.	0 лв.
Разход за природен газ	19 лв.	12 лв.
Разходи за ремонтни услуги	2 122 лв.	2 320 лв.
Такси за БФБ и КФН	2 000 лв.	1 000 лв.

Разходи за сметоизвозване и почистване	3 362 лв.	8 233 лв.
Такси агенция по вписвания	- лв.	- лв.
Разходи за куриерски услуги	173 лв.	1 188 лв.
Разходи за пазарни оценки, счетоводни услуги	25 100 лв.	13 670 лв.
Разходи за ремонтни работи	49 182 лв.	39 150 лв.
Разходи за обслужване и поддръжка на магазини	6 552 лв.	1 750 лв.
Разходи за нотариални и съдебни такси	1 684 лв.	1 441 лв.
Разходи за „Централен Депозитар“ АД	1 770 лв.	1 770 лв.
Разходи за комисионни	- лв.	0 лв.
Други външни услуги	4 797 лв.	913 лв.
Общо разходи за външни услуги:	168 601 лв.	75 589 лв.

Размерът на разходите през 2021 год. е нарастнал в резултат на извършени текущи ремонти на покривни конструкции, климатична техника и др.

Разходи за ДНИ	28 663 лв.	26 880 лв.	
Разходи за ТБО	10 629 лв.	15 632 лв.	
Други разходи	1 245 лв.	1 702 лв.	
ВСИЧКО:	40 537 лв.	44 214 лв.	

	31.12.2021 г.	31.12.2020г.
ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА:	239 876 лв.	156 729 лв.

7.10. ПРИХОДИ

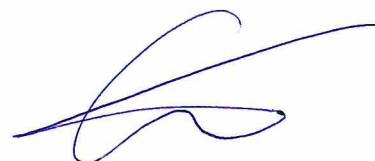
31.12.2021г.

31.12.2020г.

Дружеството реализира нетни приходи в размер на 1 168 103 лв. като следва:		
От наеми:	1 160 181 лв.	880 926 лв.
От фактурирани разходи:	0 лв.	0 лв.
От други:	7 922 лв.	2 848 лв.
От преоценка на инв. имоти:	0 лв.	262 071 лв.
От продажба на инвестиционен имот	- лв.	0 лв.
ОБЩО:	1 168 103 лв.	1 145 845 лв.

Дружеството формира нетен положителен резултат към 31 декември 2021 г. в размер на **928 227 лева.**

21.01.2022 г.



Станислав Ананиев
Изпълнителен директор

