

## ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

по чл.100 о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК относно „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ, гр. София за третото тримесечие на 2018 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:

- 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:

<b>Фирма</b>	„Куантум дивелопмънтс“
<b>Правно – организационна форма</b>	акционерно дружество със специална инвестиционна цел
<b>Седалище</b>	гр. София
<b>Адрес на управление</b>	район Лозенец, кв. „Витоша“, ул. „Константин Петканов“ № 4
<b>ЕИК</b>	131533240
<b>Предмет на дейност</b>	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
<b>Капитал</b>	650 000 лева, разпределени в 650 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас
<b>Съвет на директорите</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Станислав Ненков Ананиев – изпълнителен директор;</li> <li>• Стефка Тодорова Николова – председател на Съвета на директорите;</li> <li>• Петър Георгиев Димитров – заместник-председател на Съвета на директорите;</li> </ul>
<b>Представителство</b>	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 01.01.2018 г. – 30.09.2018 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 12.03.2018 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е получило 6 месечно

предизвестие от „Зора-М.М.С“ ООД за прекратяване на договор за отдаване под наем на Магазин с площ от 1067 кв. м, част от търговски комплекс „Меркадо“, гр. Велико Търново. Договорът е прекратен на 12.09.2018 год.

На 11.05.2018 г. между „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ и „Златно сърце 2002“ ООД е сключен договор за отдаване под наем на Магазин с площ от 1067 кв. м, част от търговски комплекс „Меркадо“, гр. Велико Търново. Срокът на договора е 10 години, като договорът ще влезне в сила след освобождаване на търговската площ от досегашния наемател.

На 20.06.2018 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 2017 г. в търговския регистър към Агенция по вписвания.

На проведеното на 20.06.2018 г. редовно Общо събрание на акционерите на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е взето решение приблизително 95,73 % от печалбата от дейността на Дружеството, съгласно одитирания годишен финансов отчет за 2017 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.

На 26.07.2018 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е назначило Александър Веселинов Димитров на длъжността директор за връзки с инвеститорите, в изпълнение на изискването на чл. 116г от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

На 19.08.2018 г. между „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ и „Аутостар“ ООД се сключи допълнително споразумение към договор за наем от 18.09.2013 г., с което срокът на договора е удължен с 5 /пет/ години, считано от 18.09.2018 г.

На 15.09.2018 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е прекратило сключения с „БАУМАКС БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, договор за наем на Магазин за промишлени стоки в Блок „Б“ на търговски център „Меркадо“, с площ 1 538 кв. м., гр. Бургас.

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

Към края на третото тримесечие „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ отчита печалба в размер на 707 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 30.09.2018 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 30.09.2018 г. 100 % /сто процента/ от brutните приходи на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ са в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ.

Към 30.09.2018 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ не е обезпечило чужди задължения и не е предоставяло заеми.

Към 30.09.2018 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ не е инвестирало никаква част от капитала си в обслужващо дружество.

Към 30.09.2018 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ не е инвестирало никаква част от активите си в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ.

Към 30.09.2018 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, 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 ТРЕТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2018 Г.**

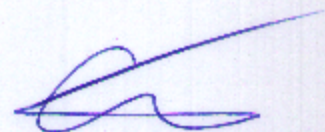
През отчетния период няма нововъзникнали съществени вземания или задължения за „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ.

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

През отчетния период „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ е сключило допълнително споразумение към договор от 11.06.2014 г. с предмет отдаване под наем на Магазин за подови настилки, част от търговски комплекс „Меркадо“, гр. Велико Търново, със застроена площ 976 кв.м със свързано лице – „Картекс П“ АД,

гр. София. Сделката е сключена по реда на чл. 114 и сл. от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, като решението за овластяване на Съвета на директорите за сключване на посочената сделка е взето на проведеното на 20.06.2018 г. редовно Общо събрание на акционерите на Дружеството.

23.10.2018 г.



---

**Станислав Ананиев**  
Изпълнителен директор