

## ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

по чл. 100 о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК относно „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ, гр. София за четвъртото тримесечие на 2020 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 2020 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 „Експресбанк“ АД, гр. Варна, след вливане – „ДСК Банк“ АД
- 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:

<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>• Мая Живкова Илчова – 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 01.01.2020 г. – 30.09.2020 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 09.01.2020 г. между „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ и „Лянуън“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. „Красна поляна“, бл.132, вписано в търговския регистър към Агенция по вписванията, ЕИК 204801912 е сключен договор за отдаване под наем на Магазин с площ от 1067 кв. м, част от търговски комплекс „Меркадо“, гр. В.Търново. Срокът на договора е 8 години.

На 09.01.2020 г. между „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ и „Голд Сити“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул.„Скопие“ №2, вписано в търговския регистър към Агенция по вписванията, ЕИК 202452878 е сключен договор за отдаване под наем на Магазин с площ от 1002 кв. м, част от търговски комплекс „Куантум“, гр. В.София. Срокът на договора е 5 години.

На 10.04.2020 год. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ и „Саневиян“ ООД са подписали допълнително споразумение към договор за наем на Търговски обект,находящ се в Търговски център „Меркадо“ ,гр.Бургас, с който уреждат финансовите си отношения, възникнали предвид обявеното извънредно положение в България.

На 10.04.2020 год. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ и „Картекс П“ АД са подписали допълнително споразумение към договор за наем на Търговски обект,находящ се в Търговски център „Меркадо“ ,гр.Велико Търново, с който уреждат финансовите си отношения, възникнали предвид обявеното извънредно положение в България.

На 15.04.2020 год. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ и „Лянуън“ ЕООД са подписали допълнително споразумение към договор за наем на Търговски обект,находящ се в Търговски център „Меркадо“ ,гр.Велико Търново, с който уреждат финансовите си отношения,възникнали предвид обявеното извънредно положение в България.

На 06.04.2020 год. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е получил предизвестие за прекратяване на договор наем от „Аутостар“ ООД. На 15.04.2020 год. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ и „Аутостар“ ООД са подписали допълнително споразумение към договор за наем на Търговски обект,находящ се в Търговски център „Меркадо“ ,гр.Велико Търново, с който уреждат финансовите си отношения,възникнали предвид обявеното извънредно положение в България. Договорът с наемателя е прекратен на 01.06.2020 год.

На 21.04.2020 год. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ и „Петрови-ИМ“ ООД са подписали допълнително споразумение към договор за наем на Търговски обект, с площ от 184 кв.м, находящ се в Търговски център „Меркадо“ ,гр.Велико Търново, с който уреждат финансовите си отношения,възникнали предвид обявеното извънредно положение в България.

На 21.04.2020 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 уреждат финансовите си отношения, възникнали предвид обявеното извънредно положение в България.

На 10.07.2020 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 2019 г. в търговския регистър към Агенция по вписвания.

На проведеното на 10.07.2020 г. редовно Общо събрание на акционерите на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е взето решение приблизително 94,80 % от печалбата от дейността на Дружеството, съгласно одитирания годишен финансов отчет за 2019 г., коригирана съобразно чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, в размер на 1 300 000 лева да бъде разпределена като дивидент на акционерите. Дивидентът ще бъде изплатен изцяло на акционерите в законоустановения срок.

На 08.09.2020 г. между „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ и „ЕЛ СИ УАЙКИКИ РИТЕЙЛ БИ ДЖИ“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 115 Л, ЕТЦ сграда Ц ет. 1 ЕИК: 201177347, е сключен договор за отдаване под наем на Магазин №1 от Търговски център „Куантум“, гр.София с разгъната застроена площ от 2165 кв. М. Срокът на договора е 10 години.

На 15.12.2020 год. „Куантум Дивелопмънтс“ подписа споразумение за прекратяване на договор за наем на Магазин за подови настилки със застроена площ от 976 (деветстотин седемдесет и шест) кв. м, част от търговски център „Меркадо“, гр.В.Търново считано от 31.12.2020 год.

До приключване на епидемията от COVID-19, Дружеството не е в състояние все още да оцени в пълнота влиянието и върху бъдещото финансово състояние и финансовите резултати от дейността. Независимо, че към момента тя не е оказала съществено влияние върху дейността и приходите на Дружеството, Ръководството ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие и 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. 100 О, АЛ. 4, Т. 1 ОТ ЗППЦК**

Към края на четвъртото тримесечие „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ отчита печалба в размер на 744 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 31.12.2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ не е обезпечило чужди задължения и не е предоставяло заеми.

Към 31.12.2020 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ не е инвестирало никаква част от капитала си в обслужващо дружество.

Към 31.12.2020 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ не е инвестирало никаква част от активите си в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ.

Към 31.12.2020 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.

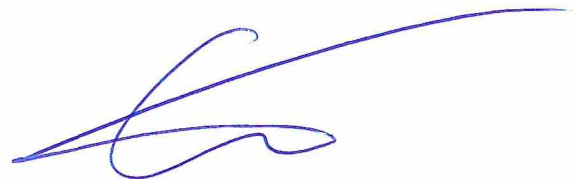
**6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НОВОВЪЗНИКНАЛИ СЪЩЕСТВЕНИ ВЗЕМАНИЯ И/ИЛИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020 Г.**

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.

19.01.2021 г.



**Станислав Ананиев**  
Изпълнителен директор

