

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

по чл.100о¹, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК относно „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ, гр. София за четвърто тримесечие на 2023 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 „Кей Би Си“ АД, гр. София, считано от 08.11.2022 год
- 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 01.01.2023 г. – 31.12.2023 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 16.02.2023 год. „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ придоби чрез покупко продажба Поземлен имот с кадастрален идентификатор № 67338.605.449, гр. Сливен с обща площ от 36 759 кв.м.
- На 16.02.2023 год. „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ придоби чрез покупко продажба Поземлен имот с кадастрален идентификатор № 68850.526.523, гр. Стара Загора с обща площ от 123 901 кв.м.

За придобиване на имотите Дружеството е ползвало банков кредит от “Кей Би Си Банк” АД в размер на 1 422 800 евро. Договорът за кредит е сключен на 28.02.2023 год и е погасен на 01.03.2023 год.

- На 09.03.2023 год., на основание чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ сключи два договора за банков кредит, с Кредитодател - “Кей Би Си Банк” АД, а именно за финансиране и/или рефинансиране на разходите за изграждане на съоръжения в придобитите имоти и за финансиране/рефинансиране на Данъка върху добавената стойност (ДДС), дължим върху разходите за подготовката и изграждането им, находящи се в Стара Загора и Сливен, а именно:

- **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с кадастрален идентификатор 68850.526.523**, целия с площ по кадастрална скица № 15-691095-22.06.2022 г. от 123 901 кв.м., по кадастралната карта и регистри на гр. Стара Загора, с адрес на имота: гр. Стара Загора 6000, кв. Голиш;

- **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с кадастрален идентификатор 67338.605.449**, целия с площ по кадастрална скица № 15-320435-25.03.2022 г. от 36 759 кв. м. /тридесет и шест хиляди седемстотин петдесет и девет квадратни метра/, по кадастралната карта и регистри на гр. Сливен, с адрес на имота: гр. Сливен, кв. Промишлена зона.

Финансирането е целево в размери на 1 331 000 евро за изграждане, и кредит в размер на 253 000 евро за финансиране/рефинансиране на дължимо ДДС върху разходите за изграждане, като част от инвестиционната политика на Дружеството. Годишната лихва по кредита е едномесечен EURIBOR,увеличен с 2,5 пункта.

На 10.03.2023 год., на основание чл. 5, ал. 1, т. 2 във вр. с чл. 27, ал. 2 от ЗДСИЦДС, „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ сключи договори за проектиране, доставка и строителство на съоръжения в придобитите имоти, находящи се в Стара Загора и Сливен, а именно: - ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с кадастрален идентификатор 68850.526.523, целия с площ по кадастрална скица № 15-691095-22.06.2022 г. от 123 901 кв.м., по кадастралната карта и регистри на гр. Стара Загора, с адрес на имота: гр. Стара Загора 6000, кв. Голиш; - ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с кадастрален идентификатор 67338.605.449, целия с площ по кадастрална скица № 15-320435-25.03.2022 г. от 36 759 кв. м. /тридесет и шест хиляди седемстотин петдесет и девет квадратни метра/, по кадастралната карта и регистри на гр. Сливен, с адрес на имота: гр. Сливен, кв. Промислена зона.

На 29.03.2022 г. Дружеството е оповестило Годишния финансов отчет,ведно с всички необходими документи към него пред КФН, БФБ, “Инвестор БГ“ АД и сайта на дружеството.

На 23.05.2023 год. Дружеството е подписало 10 – годишен договор наем с „Профипет“ЕООД за самостоятелен обект с площ от 1028 кв.м РЗП, част от търговски комплекс „Меркадо“, гр.Велико Търново. Наетият обект се отдава под наем за да се ползва като зоомагазин, магазин за продажба на храни и аксесоари за домашни любимци и ветеринарна аптека.

На проведеното на 30.05.2023 г. редовно Общо събрание на акционерите на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е взето решение за приемане на ГФО и разпределяне на печалба от дейността на дружеството за 2022 год.

Считано от 07.06.2023 год. функциите на банка-депозитар на дружеството се изпълняват от „ОББ“ АД, която по силата на универсално правоприемство поема правата, задълженията и фактическите отношения по одобрения от КФН договор за депозитарни услуги с „Кей Би Си Банк България“ ЕАД.

На 14.09.2023 год., на основание чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ сключи два договора за банков кредит, а именно за финансиране и/или рефинансиране на разходите по реализирането на инвестиционните намерения на Дружеството в придобитите имоти и за финансиране/рефинансиране на Данъка върху добавената стойност (ДДС, находящи се в Стара Загора и Сливен, а именно:

- **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с кадастрален идентификатор 68850.526.523**, целия с площ по кадастрална скица № 15-691095-22.06.2022 г. от 123 901 кв.м., по кадастралната карта и регистри на гр. Стара Загора, с адрес на имота: гр. Стара Загора 6000, кв. Голиш;

- **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с кадастрален идентификатор 67338.605.449**, целия с площ по кадастрална скица № 15-320435-25.03.2022 г. от 36 759 кв. м. /тридесет и шест хиляди седемстотин петдесет и девет квадратни метра/, по кадастралната карта и регистри на гр. Сливен, с адрес на имота: гр. Сливен, кв. Промишлена зона.

Финансирането е целево в размер на 6 800 000 евро за изграждане, респ. 1 400 000 евро за ДДС върху разходите за изграждане, като част от инвестиционната политика на Дружеството. Общият срок за погасяване на кредитите е десетгодишен. За обезпечаване на вземанията на кредитодателя Дружеството е учредило ипотека, в полза на кредитодателя, върху следните свои собствени недвижими имоти в гр. София, Сливен и Стара Загора; залог в полза на кредитодателя върху всички свои настоящи и бъдещи вземания към кредитодателя за наличностите по всички открити понастоящем сметки на негово име при кредитодателя, както и по всички сметки, които ще бъдат открити на негово име при кредитодателя за срока на действие на Договорите за кредит и залог в полза на кредитодателя върху вземания произтичащи от договори за наем.

Ръководството ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие на военните действия в Украйна върху бъдещото финансово състояние и финансовите резултати от дейността. Към момента те не са оказали съществено влияние върху дейността и приходите на Дружеството.

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

Към края на четвъртото тримесечие „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ отчита печалба в размер на 3 571 хил. лева., формирана от дейността на Дружеството по отдаване под наем на търговски центрове в гр. София, гр. Бургас и гр. Велико Търново и от изпълнение на инвестиционни намерения на Дружеството в собствените му имоти в гр. Стара Загора и гр. Сливен. 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.

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 72 %.

- **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 01.01.2023 г. – 31.12.2023 г., както и след датата на изготвяне на финансовото уведомление са сключени сделки за покупка или продажба на недвижими имоти, разкирити в т.2 от настоящите пояснителни бележки

- **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 2023 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 2023 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 2023 год. Дружеството не е обезпечавало чужди задължения, включително банкови такива към дъщерно дружество, не е предоставяло заеми, а получените такива, са разкирити в т.2 от настоящите пояснителни бележки, не е емитирало дългови ценни книжа, взело е банкови кредити за придобиване на недвижими имоти в гр.Сливен и гр.Стара Загора, 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 3 %.

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 ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2023 Г.

През отчетния период няма нововъзникнали съществени вземания, нововъзникналите задължения, а получените банкови кредит са разкрити в т.2 от настоящите пояснителни бележки.

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

През отчетния период „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани и/ или заинтересовани лица.

23.01.2024 г.



Станислав Ананиев
Изпълнителен директор



Изготвил: **Весела Сергиева-Вълчева**