

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД**  
**ЗА ДЕЙНОСТТА НА**  
**„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ, ГР. СОФИЯ**  
**КЪМ 30 ЮНИ 2019 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 към 30 юни 2019 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.

На проведено на 30.04.2019 г. редовно Общо събрание на акционерите на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е избран нов член на Съвета на директорите на Дружеството, а именно Мая Живкова Илчова и е освободен досегашния член на Съвета на директорите – Петър Георгиев Димитров.

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

## 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 30 юни 2019 г.

##### Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи 502 097 лева

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

Краткосрочни задължения 228 647 лева

Коефициент за обща ликвидност 2.20

##### Коефициент за бърза ликвидност 2.20

Сума от краткосрочните активи, краткосрочни инвестиции и парични средства 502 097 лева

Краткосрочни задължения 228 647 лева

Коефициент за бърза ликвидност 2.20

Към 30 юни 2019 г. Дружеството разполага с нетен оборотен капитал в размер на 273 450 лева.

Краткосрочни активи 502 097 лева

Краткосрочни задължения 228 647 лева

Нетен оборотен капитал 273 450 лева

Табл. 1. Източници на ликвидност на „Квантум дивелопмънтс“ АДСИЦ към 30.06.2019 г.

Текущи активи	хиляди лева
Парични средства в каса	0

Парични средства по безсрочни депозити и блокирани средства	143
Вземания	359
Данъци за възстановяване	-
<b>Общо краткосрочни активи</b>	<b>502</b>
<b>Текущи пасиви</b>	<b>-</b>
Задължения към доставчици	21
Задължения към персонала	1
Задължения към осигурителни предприятия	1
Данъчни задължения	88
Други	117
<b>Общо краткосрочни задължения</b>	<b>228</b>
<b>Нетен оборотен капитал</b>	<b>273</b>

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 второто тримесечие на 2018 г. финансов резултат.

Дружеството е реализирало печалба за периода в размер на 769 хил. 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, както и от продажба на недвижим имот, собственост на Дружеството.

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

През периода 01.01.2019 г. – 30.06.2019 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 04.01.2019 год. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ и „Мартинели“ ООД са подписали споразумение за прекратяване на Договор за наем на магазин с разгъната застроена площ 1756,3 кв.м, част от Търговски център „Мрекадо“, гр.Бургас.

На 07.01.2019 г. се проведе извънредно 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 07.01.2019 г. извънредно Общо събрание на акционерите на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е взето решение част от неразпределената печалба на дружеството в размер на 910 000 лева да бъде разпределена като дивидент на акционерите. Дивидентът е изплатен изцяло на правоимащите акционери на 08.02.2019 год.

На 08.01.2019 г. между „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ и „ЗОРА-М.М.С“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Чепинско шосе“ №15, вписано в търговския регистър към Агенция по вписванията, ЕИК 121839316“ ООД е сключен договор за отдаване под наем на Магазин с площ от 1538 кв. м, част от търговски комплекс „Меркадо“, гр. Бургас. Сроктът на договора е 5 години.

На 30.01.2019 год. „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ извърши продажба на свой собствен имот, а именно: Самостоятелен обект в сграда – Магазин за хранителни стоки, на един етаж, с разгънатата застроена площ от 1 756,3 кв.м., с идентификатор № 07079.663.15.1.3, ведно с 45,54/100 ид.части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 07079.663.15, гр.Бургас, Област Бургас, с адрес гр. Бургас, Южна Промислена зона, целият с площ от 7 709 кв. м. Купувач на имота е „КИРОВ-2“ ООД, със седалище и адрес на управление гр. София 1000, р-н „Младост“, ж.к. „МЛАДОСТ-1“, бул. „Йерусалим“ ЕИК 103878207, представлявано от упавателя КРАСИМИР ПЕТРОВ КИРОВ.

На 30.04.2019 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 2018 г. в търговския регистър към Агенция по вписвания.

На проведеното на 30.04.2019 г. редовно Общо събрание на акционерите на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е взето решение приблизително 95,18 % от печалбата от дейността на Дружеството, съгласно одитирания годишен финансов отчет за 2018 г., коригирана съобразно чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, в размер на 975 000 лева да бъде разпределена като дивидент на акционерите. Дивидентът е изплатен изцяло на акционерите на 21.06.2019 год.

На проведеното на 30.04.2019 год. редовно Общо събрание на акционерите на Дружеството е взето решение за освобождаване на член на Съвета на директорите – Петър Георгиев Димитров и за назначаване на нов член на Съвета на директорите – Мая Живкова Илчова. На събранието е взето решение за



удължаване мандата на Съвета на директорите за нови 5 години, считано от юни 2019 год., както и за определяне на Мая Живкова Илчова за нов член на Оудитния комитет на дружеството, на мястото на Петър Георгиев Димитров.

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

Както беше посочено в т. 1.3. по-горе, към 30.06.2019 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ отчита печалба в размер на 769 хил. лева.

### **4. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПО ГЛАВА IV ОТ ЗДСИЦ**

Към 30.06.2019 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 30.06.2019 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 30.06.2019 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ не е обезпечило чужди задължения и не е предоставяло заеми.

Към 30.06.2019 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ не е емитирало дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар.

През 2015 година „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е взело банков кредит за придобиване и въвеждане в експлоатация на актив за секюритизация, който към 30.06.2019 г. все още не е погасен изцяло.

Към 30.06.2019 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ не е взело банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

Към 30.06.2019 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ не е инвестирало никаква част от капитала си в обслужващо дружество.

Към 30.06.2019 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ не е инвестирало никаква част от активите си в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ.

Към 30.06.2019 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. СКЛЮЧЕНИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

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

19.07.2019 г.  
гр. София



**Станислав Ананиев**  
Изпълнителен директор