

**ДОКЛАД**  
**НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА**  
**„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ**  
**ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2019 г.**

Настоящият Доклад на Съвета на директорите на „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ, гр. София („Дружеството“) е изготвен на основание чл. 100н, ал. 4 и ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“) във връзка с чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17 септември 2003 г. на Комисията за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, чл. 39 от Закона за счетоводството и чл. 60 от Устава на „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ и обхваща периода от 1 януари до 31 декември 2019 г.

## **1. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **1.1. Общи положения**

„Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ е учредено в гр. София на 18 октомври 2005 г. с капитал 500 000 лв. 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 „България пропърти мениджмънт тийм“ ЕАД;
- с банката – депозитар „Райфайзенбанк (България)“ АД, гр. София;
- с „Централен депозитар“ АД, гр. София и
- с „Българска фондова борса – София“ АД, гр. София.

С изключение на договора с банката – депозитар, която в последствие е заменена, както е посочено по-долу, всички останали договори са в сила и към настоящия момент.

През м. декември 2005 г. успешно е осъществено първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, като всички предложени за търговия права (150 000 броя) са изкупени и са записани 150 000 акции. Към настоящия момент не са извършвани последващи увеличения на капитала.

На проведено през 2007 г. редовно Общо събрание на акционерите е взето решение за промяна на адреса на управление на Дружеството, като новият адрес е както следва: район Лозенец, 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 15.06.2009 г. Общото събрание на акционерите на „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ взе решение за назначаване на нов изпълнителен член на Съвета на директорите. Промяната е вписана в Търговския регистър към Агенцията по вписвания на 16.06.2009 г. От тази дата Дружеството се представлява от Станислав Ненков Ананиев – Изпълнителен директор.

На 19.06.2012 г. в търговския регистър към Агенция по вписвания е вписано преобразуване на „България пропърти мениджмънт тийм“ ЕАД под формата на вливане в „Конфирма“ АД. От този момент, обслужващо дружество на „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ по силата на универсално правоприемство е „Конфирма“ АД.

На 19.11.2014 г. Комисията за финансов надзор е одобрила замяна на банката – депозитар на Дружеството. От този момент банка – депозитар на Дружеството е „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД, гр. Варна.

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, а досегашният такъв Петър Георгиев Димитров е освободен.

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

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"><li>- Стефка Тодорова Николова – председател на Съвета на директорите;</li><li>- Станислав Ненков Ананиев – изпълнителен директор;</li><li>- Мая Живкова Илчова – заместник-председател на Съвета на директорите;</li></ul>
Представителство	Дружеството се представлява от изпълнителния директор Станислав Ненков Ананиев

## 1.2. Ликвидност

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от затруднения при пазарното реализиране на активите на изгодна 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 31 декември 2019 г.

#### Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи 670 731 лева

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

Краткосрочни задължения 131 251 лева

Коефициент за обща ликвидност 5,11

#### Коефициент за бърза ликвидност

Сума от краткосрочните активи,  
краткосрочни инвестиции и парични  
средства 670 731 лева

Краткосрочни задължения 131 251 лева

Коефициент за бърза ликвидност 5,11

Към 31.12.2019 г. Дружеството разполага с нетен оборотен капитал в размер на 539 480 лева.

Краткосрочни активи 352 762 лева

Краткосрочни задължения 260 051 лева

Нетен оборотен капитал 539 480 лева

Табл. 1. Източници на ликвидност на „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ към 31.12.2019г.

Текущи активи	хил. лева
Парични средства в каса	0
Парични средства по безсрочни депозити	348
Вземания	322
Данъци за възстановяване	0
<b>Общо краткосрочни активи</b>	<b>670</b>
<b>Текущи пасиви</b>	
Задължения към доставчици	43
Задължения към персонала	1
Задължения към осигурителни предприятия	1
Данъчни задължения	14
Други	72
<b>Общо краткосрочни задължения</b>	<b>131</b>
<b>Нетен оборотен капитал</b>	<b>539</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. При необходимост от външни източници

Дружеството следва да се съобрази със специфичните ограничения, предвидени в ЗДСИЦ.

### **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 2019 г. финансов резултат.

Дружеството е реализирало печалба за периода в размер на 1 371 299 лева, която се формира основно от постъпления по договори за наем на помещения в търговските центрове „Куантум“ в гр. София, „Меркадо“ в гр. Бургас и „Меркадо“ в гр. Велико Търново.

## **2. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ**

През периода от 01.01.2019 г. до датата на изготвяне на настоящия доклад са настъпили събития, имащи съществено отражение върху дейността и състоянието на Дружеството.

С оглед наложилата се епидемиологична обстановка, свързана с противодействието на COVID-19 инфекцията, на 24.03.2020 г. е публикуван брой 28 на Държавен вестник, с който е обнародван Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г. Същевременно и заедно с тези мерки, бе издадена Заповед № РД-01-124/13.03.2020 г. от Министъра на здравеопазването, с която се предизвика спад в общата търговска активност на гражданите. През месец март част от отдадените от „Куантум Дивелопмънтс“ АД СИЦ прекратиха временно търговската си дейност, независимо че не попадат в обхвата на заповедта на Министъра на здравеопазването. Рисковете за емитента произтичат от обстоятелството, че по време на извънредното положение оборотите на всички наематели драстично намаляха и се създаде потенциален риск, свързан с изпълнение на дългосрочните наемни договори на публичното дружество. Закономерно, спадът на оборотите на наемателите доведе до невъзможността на същите да покриват месечните наемни цени – обстоятелство, което пряко засяга интересите на емитента. Съветът на директорите на публичното дружество проведе редица срещи, на които бяха обсъдени потенциалните възможности за намаляване на последиците от епидемията и постигане на взаимноизгодни условия за продължаване на търговската дейност. „Куантум Дивелопмънтс“ АД СИЦ успя да минимизира последиците от обявеното извънредно положение, като договори възможност за заплащане на наемите, дължими за извънредното положение в течение на 3 месеца, следващи отмяна на извънредното положение. По този начин, независимо, че финансовите потоци на дружеството за месеците април и май 2020 год. са нарушени, беше постигнато удовлетворяващо и защитаващо правата и интересите на инвеститорите решение. Годишните приходи на дружеството няма да бъдат нарушени спрямо очакваното, а предвид факта, че дружеството не е страна по договори за кредит и няма значителни разходи за периода, отстрочването на падежите на наемите с 3 месеца няма да доведе до вредоносни последици за акционерите.

Очаква се настоящият отчет за дейността на дружеството да бъде оповестен в периода 25.05.2020 г.- 31.05.2020 год. с оглед необходимостта от реорганизиране на работните процеси в емитента след евентуалната отмяна на извънредното положение и оценка на потенциалните рискове за дейността на дружеството и интересите са инвеститорите.

### **3. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ**

Поради естеството на своята дейност „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ не е извършвало научни изследвания и разработки.

### **4. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

През 2020 г. се предвижда Дружеството да продължи да реализира постъпления от сключените договори за отдаване под наем на изградените търговски обекти в гр. София, гр. Бургас и гр. Велико Търново. Дейностите по обслужване на имотите ще бъдат извършвани чрез обслужващото дружество „Конфирма“ АД, гр. София съобразно договора с Дружеството и в съответствие с нормативните изисквания.

### **5. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРАКТИКИТЕ НА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ, КОИТО СЕ ПРИЛАГАТ В ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАЦИОНАЛНИЯ КОДЕКС ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

Информация относно практиките на корпоративно управление, които Дружеството прилага са приети в изпълнение на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК е представена като неразделна част от настоящия Доклад за дейността.

### **6. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ДРУЖЕСТВОТО В СЪОТВЕТСТВИЕ С ДЕЙСТВАЩОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО**

#### **6.1. Информация в стойностно и количествено изражение на основните категории стоки, продукти и/или предоставяни услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на Дружеството като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година**

В съответствие с чл. 4, ал. 1 от ЗДСИЦ „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ може да извършва следните сделки: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа; 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 или продажбата им. Дружеството няма право да извършва други сделки освен изброените, както и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са изрично позволени от ЗДСИЦ.

С оглед гореизложеното, постигнатите през годината нетни приходи от продажби възлизат на 1 371 299 лева и се формират от сделки с недвижими имоти.

**6.2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за предоставянето на услуги с отразена степен на зависимост по отношение на всеки отделен клиент**

По силата на действащото законодателство Дружеството може да осъществява единствено дейност, свързана със секюритизация на недвижими имоти. В тази връзка, през изтеклия период, то е формирало приходи от отдаване под наем на недвижими имоти – помещения в търговските центрове – собственост на Дружеството в гр. София, гр. Бургас и гр. Велико Търново. Стремещт на Дружеството е и за в бъдеще да се сключват дългосрочни договори за наем, за сравнително големи обекти и с наематели, притежаващи необходимата репутация и финансова обезпеченост, каквито са „Раяленд“ ООД – компания, занимаваща се с търговия и дистрибуция стоки за деца, „Аутостар“ ООД и „Старс 94“ ООД – дружества търгуващи с авточасти, „Картекс П“ АД – дружество, специализирано във вноса и търговията с подови настилки, „Голд Сити“ ООД и „Златно сърце“ ООД – вносители на стоки от Китай, „Петрови – ИМ“ ООД – дружество, предлагащо храна за домашни животни и козметика за тях, „Зора – М.М.С“ ООД – дружество извършващо търговия с черна и бяла техника и стоки за дома и др.

**6.3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на Дружеството**

През 2020 г. „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ продължи да изпълнява ангажиментите си по сключените договори за наем на търговски площи в търговските центрове – собственост на Дружеството.

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 „Меркадо“, 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. Срокът 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 разгърнатата 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 Одитния комитет на дружеството, на мястото на Петър Георгиев Димитров.

На 03.10.2019 год. „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ е погасил изцяло предсрочно инвестиционен кредит,получен по силата на договор № 532 от 06.01.2015 год. с „Уникредит Булбанк“ АД.

На 31.10.2019 год. „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ подписа допълнително споразумение с „Мьомакс“ ООД,по силата на което срокът на действие на договора за наем е удължено с 3 години, считано от 18.05.2020 год.

На 23.12.2019 год. „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ подписа договор за наем със „Саневиян“ ООД. Срокът на договора е 10 години, а предмет на наемното отношение е магазин с площ от 1538 кв.м, част от Търговски комплекс „Меркадо“, гр.Бургас. Срокът на договора ще започне да тече от освобождаване на наетата площ от предния наемател – „Зора –М.М.С“ ООД,чието предизвестие

за прекратяване на договора е прието от Наемодателя – „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ.

На 27.12.2019 год. „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ подписа споразумение за прекратяване на Договор за наем по взаимно съгласие с „Картекс П“ АД. Договорът се прекратява от 31.12.2019 год.

През 2019 г. „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ не е сключвало други сделки с недвижими имоти, имащи съществено значение за дейността на Дружеството.

- 6.4. Информация относно сделките, сключени между Дружеството и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които Дружеството е страна**

През отчетния период Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица.

- 6.5. Информация за събития и показатели с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи, оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година**

През 2019 г. не са настъпили събития и не са налице показатели с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи.

В края на първото тримесечие на 2020 г. бе обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 извънредно положение в страната. Последното, по-късно облечено и в законодателни мерки е събитие с необичаен за Дружеството характер. Действията на емитента, както и оценка на рисковете за дейността му са разкрити в т.2 от настоящия доклад.

- 6.6. Информация за сделки, водени извънбалансово**

Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

- 6.7. Информация за дялови участия на Дружеството, за основните му инвестиции в страната и в чужбина, както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/ начините на финансиране**

„Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

Основните инвестиции на Дружеството са насочени към изграждане на търговски центрове и последващо отдаване под наем на търговски площи в тях, като до момента са извършени инвестиции в следните обекти:

- търговски център „Куантум“, гр. София, местност „Главен градски център – Зона Б-17“ с РЗП 6 310 кв. м. Към настоящия момент за цялата търговска площ има сключени дългосрочни договори за отдаване под наем;

- търговски център „Меркадо“, гр. Бургас, УПИ № 5, кв. 3, Промислена зона „Юг“, от който Дружеството е собственик на един магазин, ведно със съответните идеални части от терена. Същият е отдаден под наем;
- търговски център „Меркадо“, гр. Велико Търново, бул. „Беляковско шосе“, кв. 1а по плана на града с РЗП 2 780 кв. м. Към момента Дружеството има сключени дългосрочни договори за отдаване под наем на търговските площи от центъра.

#### **6.8. Разкриване на информация по чл. 25 от ЗДСИЦ**

Към 31.12.2019 г. 100 % /сто процента/ от активите на Дружеството са в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ.

Към 31.12.2019 г. 100% /сто процента/ от брутните приходи на Дружеството са в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ.

Към 31.12.2019 г. Дружеството не е обезпечило чужди задължения и не е предоставяло заеми.

Към 31.12.2019 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от капитала си в обслужващо дружество.

Към 31.12.2019 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ.

Към 31.12.2019 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

#### **6.9. Информация относно сключените от Дружеството, в качеството му на заемополучател, договори за заем**

През 2019 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ не е сключвало договори за заеми.

#### **6.10. Информация относно сключените от Дружеството, в качеството му на заемодател, договори за заем**

Съгласно чл. 21, ал. 1 от ЗДСИЦ, Дружеството не може да предоставя заеми и да обезпечава чужди задължения.

#### **6.11. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период**

През 2019 г. Дружеството не е емитирало нови емисии ценни книжа.

#### **6.12. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати**

Дружеството не е публикувало прогнози относно очакваните финансови резултати за 2019 г., поради което не може да бъде направен анализ с постигнатите

финансови резултати, отразени във финансовия отчет на „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ.

**6.13. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които Дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им**

Политиката на „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ при отдаването на имоти и обекти под наем, е ориентирана, към сключването на дългосрочни договори за наем и с наематели, които притежават необходимата репутация и финансова обезпеченост, което представлява допълнителна гаранция за приходите на Дружеството. Към момента не се очаква да възникне необходимост от привличането на допълнително външно финансиране, за обслужване на дейността на Дружеството, очакваните приходи от наеми и евентуално продажба на имоти, ще бъдат достатъчни за обслужването на евентуални бъдещи задължения.

Рискът по отношение на бъдещото ефективно управление на активите ще бъде минимизиран, като се вземат необходимите мерки по отношение на привлечения капитал, размера и събираемостта на вземанията, както и евентуалната волатилност на финансовите показатели. Стремешът на Съвета на директорите е и за в бъдеще в инвестиционния портфейл на Дружеството да бъдат включвани активи, които се придобиват на изгодна за него цена. При промяна на пазарните условия Съветът на директорите на Дружеството ще предприеме мерки за реструктуриране на инвестиционния портфейл, така че да осигури изпълнение на инвестиционните цели. Съветът на директорите на „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ осъществява постоянен контрол върху извършваните разходи. Доброто управление на финансовите ресурси, ще окаже положителен ефект върху дейността на „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ, като ще спомогне за планирането и постигането на бизнес целите на Дружеството. Създадена е работеща система за финансово управление и контрол, с помощта на която се редуцират до минимум рисковете за Дружеството. Приетият от ОСА на Дружеството Статут на Одитния комитет и изборът на такъв спомогат за оптимизиране процесите на контрол по изготвяне на финансовия отчет и редуциране рисковете от пропуски при дейността на Дружеството.

**6.14. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност**

През 2020 г. дейността по секюритизация на недвижими имоти ще бъде съсредоточена предимно в отдаване под наем на площите от построените от Дружеството търговски центрове.

**6.15. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на Дружеството и на неговата икономическа група**

През периода не са настъпили промени в основните принципи на управление на Дружеството. „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ не е част от икономическа група.

**6.16. Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове**

Целта при изготвяне на финансовите отчети е да бъде осигурено адекватно събиране, обработване и представяне на достоверна, систематизирана и навременна информация, която да бъде отразена счетоводно, в съответствие с приложимите нормативни актове. Системата за управление на риска при дейностите за финансово отчитане е разгледана подробно в Декларацията за корпоративно управление, приета от Съвета на директорите и е неразделна част от настоящия Доклад. След избиране на Одитен комитет, мнозинството членове на който са независим за дружеството, дейността по управление на риска и в процеса на изготвяне на финансовите отчети е съобразена с действащото законодателство.

**6.17. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи на управление на Дружеството и на неговата икономическа група**

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи на управление на Дружеството.

**6.18. Информация относно промените в управителните органи на Дружеството през отчетната финансова година**

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, а досегашният такъв Петър Георгиев Димитров е освободен.

**6.19. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от Дружеството, независимо дали са били включени в разходите на Дружеството или произтичат от разпределение на печалбата**

През отчетния период на членовете на управителните и контролни органи не е изплащано възнаграждение в размер, превишаващ определеното от Учредителното събрание на Дружеството. В съответствие с изискванията на действащото законодателство и Устава на „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ,

дължимото възнаграждение за първите три месеца е задържано като гаранция за управление.

- 6.20. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите, контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав през годината акции и/или облигации на Дружеството, както и права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и/или облигации на Дружеството**

През отчетния период, членовете на Съвета на директорите не са придобивали негови акции или облигации, както и не са им предоставяни права да придобиват такива за в бъдеще.

- 6.21. Информация за известните на Дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери**

На членовете на Съвета на директорите не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени от такова естество.

- 6.22. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал**

През изтеклата година Дружеството не е било страна по гореспоменатите производства.

- 6.23. Данни за директора за връзки с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция**

Директор за връзки с инвеститорите на „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ е Александър Димитров, тел. 02/ 939 88 88, факс 02/ 939 88 99, адрес за кореспонденция: гр. София 1700, кв. „Витоша“, ул. Константин Петканов” № 4.

- 6.24. Информация относно клонове на Дружеството**

През периода на съществуването си Дружеството не е регистрирало клонове по смисъла на чл. 17 от Търговския закон.

- 6.25. Размер на разходите на Дружеството спрямо ограниченията, предвидени в Устава по отношение на общия размер на разходите за управление и възнагражденията на обслужващото дружество**

Съгласно чл. 9, ал. 1 от Устава на „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ разходи за управление на Дружеството са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходи за възнаграждения на членове на Съвета на директорите на Дружеството, както и разходите за възнаграждение на обслужващите дружества, регистрирания одитор, оценителите и банката – депозитар. В ал. 2 на същия член е предвидено, че разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година не може да надхвърлят 10 % от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

На 25.11.2019 г. е подписано допълнително споразумение към договора за обслужване между „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ и „Конфирма“ АД, по силата на което страните определят дължимото възнаграждение на обслужващото дружество за 2019 г.

Следва да се отбележи, че всички извършени през годината разходи за управление са под предвидената в Устава горна граница.

**6.26. Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаване на повече от 25 % от капитала на друго дружество, както и участие в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети**

*Стефка Тодорова Николова* участва в управителните органи на следните юридически лица:

- „Налко“ АД, гр. София, ЕИК 121212363, в качеството на член на съвета на директорите;
- „Инкарпет“ АД, гр. София, ЕИК 831247565, в качеството на заместник-председател на съвета на директорите;
- „Картекс П“ АД, гр. София, ЕИК 175260739, в качеството на член на съвета на директорите;
- Спортен клуб по художествена гимнастика „Черноморец“, гр. Бургас, в качеството на член на Управителния съвет.

Същата не притежава пряко или непряко повече от 25 % от капитала на други юридически лица.

*Станислав Ненков Ананиев* е член на съвета на директорите на „Арко тауърс“ АДСИЦ, гр. София, ЕИК 175240206, член на съвета на директорите на „Куадрида“ АД, ЕИК 205175895 и управител на „Ценим БГ“ ООД, ЕИК 202995984. Същият не притежава пряко или непряко повече от 25 % от капитала на други юридически лица.

*Мая Живкова Илчова* е член на съвета на директорите на „Куадра“ АД, гр. София, ЕИК 175238931, член на съвета на директорите на „Имобило“ АД, гр. Варна, ЕИК 103805390 и не притежава пряко или непряко повече от 25 % от капитала на други юридически лица.

**6.27. Промени в цената на акциите на Дружеството**


През 2019 г. не е осъществявана активна търговия с акции на Дружеството на „Българска фондова борса – София“ АД.

Настоящият Доклад е приет с Решение на Съвета на директорите на „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ на заседание, проведено на 04.05.2020 г.

**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА  
„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ**

  
\_\_\_\_\_  
Стефка Тодорова Николова

  
\_\_\_\_\_  
Станислав Ненков Ананиев

  
\_\_\_\_\_  
Мая Живкова Илчова