

**ДО
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА
„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ ГР. СОФИЯ**

МОТИВИРАН ДОКЛАД

от Съвета на директорите на „Куантум дивелопмънтс” АДСИЦ, гр. София

Относно: целесъобразността и условията за сключване на допълнително споразумение към договор за наем съгласно изискванията на чл. 114 и сл. от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

На 11.06.2014 г. между „Куантум дивелопмънтс” АДСИЦ („Дружеството”) и „Картекс П” АД, гр. София е сключен Договор за наем на Магазин за подови настилки – част от търговски комплекс „Меркадо”, гр. Велико Търново, за срок от 5 години. С писмо от 24.03.2018 г. „Картекс П” АД отправя предложение за подписване на допълнително споразумение към договор за наем между страните, като срокът на договора се удължи с нови 3 години, а наемът бъде намален на 6 евро за квадратен метър наета площ.

Предвид факта, че Договорът за наем от 11.06.2014 г. е изпълняван точно и в срок от наемателя и към момента няма заявен интерес от друг наемател, Съветът на директорите счита, че е целесъобразно подписването на допълнително споразумение към договора за наем. „Картекс П” е добросъвестен наемател и профилът му отговаря на дългосрочните цели на Дружеството, а в предложението му има пазарна логика и е съобразено с нивата на наеми в гр. Велико Търново към днешна дата.

Констатирано бе, че сключването на допълнително споразумение, променящо основни параметри по сключения на 11.06.2014 год. договор е сделка, която попада в обхвата на чл. 114 и сл. от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, тъй като стойността на недвижимия имот надхвърля прага по чл. 114, ал. 1, б. „б” от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, а именно 2 на сто от балансовата стойност на активите съгласно последния изготвен счетоводен баланс на Дружеството. Същевременно в сделката биха участвали заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7, т. 2 и т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, което е разгледано по-подробно в т. 3 от настоящия доклад.

С оглед на изложеното, за да може да бъде сключен анекс към договора за наем с „Картекс П” АД, за отдаване под наем на Магазин за подови настилки – част от търговски център „Меркадо”, гр. Велико Търново е необходимо наличието на овластяване от страна на Общото събрание на акционерите на Дружеството.

С настоящия доклад Съветът на директорите представя на Вашето внимание информацията относно целесъобразността и условията за сключване на предлаганата сделка съгласно изискванията на чл. 114а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информацията от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

1. ОПИСАНИЕ НА ПРЕДЛОЖЕНАТА СДЕЛКА

Съветът на директорите предлага да бъде овластен от Общото събрание на акционерите по реда на чл. 114 и сл. от Закона за публичното предлагане на ценни книжа да сключи следната сделка:

- | | |
|------------------------|---|
| ▪ вид на сделката | отдаване под наем на недвижим имот; |
| ▪ предмет на сделката | Магазин за подови настилки, представляващ част от търговски център „Меркадо“, гр. Велико Търново – собственост на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ, гр. София с площ 976 кв. м; |
| ▪ страна по сделката | „Картекс П“ АД, гр. София, ЕИК 175260739; |
| ▪ срок на сделката | 30.09.2018 г. – 30.06.2022 г.; |
| ▪ стойност на сделката | месечен наем в размер на 6,00 евро на кв. м. |

2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ИМОТА, ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

Търговски център „Меркадо“, находящ се в гр. Велико Търново, ул. „Беляковско шосе“ № 1, представлява комплекс от 4 (четири) самостоятелни търговски обекта. Един от тях е Магазин за подови настилки със застроена площ съответно от 976 (деветстотин седемдесет и шест) кв. м.

Имотът е безспорна собственост на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ и по отношение на него не съществуват пречки да бъде отдаден под наем при наличието на овластяване на Съвета на директорите съгласно чл. 114, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Съгласно одитирания счетоводен баланс към 31.12.2017 г., общата стойност на активите – собственост на Дружеството възлиза на 10 529 224 лева. Балансовата стойност на Магазин за подови настилки – част от търговски център „Меркадо“, гр. Велико Търново към 31.12.2017 г. е 603 657 лева и представлява около 5.7 % от общата стойност на активите, собственост на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ.

Съгласно разпоредбата на чл. 114, ал. 1, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа всички сделки с участие на заинтересовани лица и с предмет активи, чиято стойност надхвърлят 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс следва да бъдат сключвани след овластяване от Общото събрание на публичното дружество.

3. СТРАНА ПО СДЕЛКАТА

3.1. Страна по сделката

„Картекс П” АД, ЕИК 175260739, е дружество, специализирано във вноса и търговията с подови настилки – мокети, килими, балатуми и PVC подови настилки. Дружеството непрекъснато обогатява предлагания асортимент като предлага тапети, бои, интериорни врати и др.

Централният офис и складовата база на фирмата са в град София, но освен това дружеството развива и собствена верига от магазини в цялата страна – Видин, Монтана, Русе, Варна, Бургас, Велико Търново, Хасково, Пловдив и др. Дружеството притежава три собствени марки Carpet Max, Max Design и МайСтор.

3.2. Заинтересовани лица

3.2.1. Към момента на изготвяне на настоящия Мотивиран доклад, Съветът на директорите на „Куантум дивелопмънтс” АДСИЦ е в състав:

- Стефка Тодорова Николова;
- Станислав Ненков Ананиев и
- Петър Георгиев Димитров.

Съгласно Устава на Дружеството, извън хипотезата на чл. 114 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Съветът на директорите на „Куантум дивелопмънтс” АДСИЦ е компетентният орган, който взема решение за отдаване под наем на активите – собственост на Дружеството и определя параметрите на съответната сделка.

В същото време „Картекс П” АД има Съвет на директорите, в състав:

- Пейо Иванов Николов;
- Петър Тодоров Хаджипетров и
- Стефка Тодорова Николова.

От така представените данни следва, че Стефка Тодорова Николова се явява заинтересовано лице по смисъла на чл. 114 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, тъй като е член на Съвета на директорите на публичното дружество („Куантум дивелопмънтс” АДСИЦ) и на дружеството – страна по предлаганата сделка („Картекс П” АД), с което се покрива хипотезата на чл. 114, ал. 7 – а именно, че заинтересовано лице е член на управителните и контролните органи на публичното дружество, когато той и е член на управителни и контролни органи на юридическото лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията.

По смисъла на § 1, т. 13, б. „г” от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа „свързани лица” са съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по съребрена линия до четвърта степен включително и родните по сватовство до четвърта степен включително. По смисъла на цитираната разпоредба Стефка Тодорова Николова се явява свързано лице с Пейо Иванов Николов като роднини по права линия от първа степен. Обстоятелството, че Стефка Тодорова Николова е член на Съвета на директорите на „Куантум дивелопмънтс” АДСИЦ, а Пейо Иванов Николов е член на Съвета на директорите на „Картекс П” АД, води до покриването и на още една от хипотезите на заинтересовано лице, посочена в

чл. 114, ал. 7, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, а именно заинтересовано лице е член на управителните и контролните органи на публичното дружество, когато свързано с него лице е член на управителни и контролни органи на юридическото лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията.

Изложените по-горе обстоятелства относно компетентността на Съвета на директорите на Дружеството и относно приложимостта на чл. 114, ал. 7, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, изясняват и участието на Стефка Тодорова Николова като заинтересовано лице в предлаганата сделка за отдаване под наем на актив – собственост на Дружеството.

3.2.2. Към момента на изготвяне на Мотивирания доклад, Пейо Иванов Николов притежава пряко 292 500 броя акции, представляващи 45 % от капитала на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ и в същото време е и акционер, притежаващ 258 591 броя акции, представляващи приблизително 86,21 % от капитала на „Картекс П“ АД. По този начин Пейо Иванов Николов се явява заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7, т. 2, а именно като лице, притежаващо пряко повече от 25 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, когато то притежава пряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическото лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията.

От изложеното следва, че Пейо Иванов Николов е заинтересовано лице, участващо в предлаганата сделка за отдаване на актив – собственост на Дружеството, тъй като чрез притежаваното акционерно участие в „Картекс П“ АД, същият контролира страната по сделката, а в същото време е и акционер, притежаващ над 25 % от гласовете в общото събрание на публичното дружество.

Съгласно чл. 114а, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа при вземане на решение по чл. 114, ал. 1 заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас.

4. ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА ИМОТА

В съответствие с изискванията на чл. 114а, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, пазарната наемна цена на имота е определена от лицензиран оценител инж. Таня Хинчева Антонова, притежаваща Сертификат за оценителска правоспособност № 100100857 от 14.12.2009 г. Съгласно изготвената оценка пазарната месечна наемна цена за Магазин за подови настилки – част от търговски център „Меркадо“, гр. Велико Търново е в размер на 4,5 евро за кв. м.

5. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ИЗГОДА ОТ ПРЕДЛОЖЕНАТА СДЕЛКА

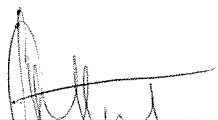
Като се има предвид икономическа обстановка и отражението ѝ върху пазара на недвижимите имоти, нарастващият брой на освободени и незаети търговски площи, както и обстоятелството, че приходите от дейността на Дружеството се формират изцяло от отдаването под наем на имотите – собственост на Дружеството, Съветът на директорите счита, че сключването на анекс към договора за наем на Магазин за подови настилки – част от търговски център „Меркадо“, гр. Велико Търново при

посочените параметри ще е от позитивно значение за стабилното финансово състояние на Дружеството. Следва да се вземе предвид също така и обстоятелството, че към настоящия момент няма заявен интерес от друго лице, освен „Картекс П” АД, за наемането на посочения магазин, т.е. съществува реална опасност посочената търговска площ да остане незаета, след изтичането на договора за наем. Предложеният наем е над пазарните нива на наеми за локацията, определен и на базата на оценка, от независим оценител. Осигуряването на коректен наемател за нови 3 години е гаранция за стабилността на приходите на Дружеството.

В заключение, предвид гореизложеното Съветът на директорите счита, че предложената сделка за подписване на анекс към договор за отдаване под наем на недвижим имот – собственост на „Куантум дивелопмънтс” АДСИЦ е в съответствие с инвестиционната стратегия на Дружеството и ще способства за постигане на благоприятни финансови резултати от Дружеството, поради което

ПРЕДЛАГА:

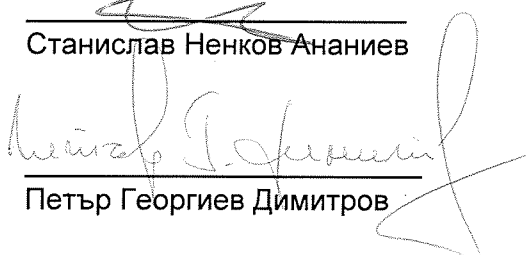
Общото събрание на акционерите да вземе решение съгласно чл. 114, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа за овластяване на Съвета на директорите да сключи допълнително споразумение към договор за отдаване под наем на Магазин за подови настилки – част от търговски център „Меркадо”, гр. Велико Търново, при условията, изложени в настоящия доклад.



Стефка Тодорова Николова



Станислав Ненков Ананиев



Петър Георгиев Димитров