

**ДОКЛАД**  
**НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА**  
**„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ**  
**ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2024 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.10 и чл.20,ал.1 от Наредба № 2 от 09 ноември 2021 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 2024 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 „Конфирма“ АД;
- 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, след преобразуване вече - „Банка ДСК“ АД

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.

Считано от 08.11.2022 год. Банка- Депозитар на дружеството е „Кей Би Си Банк“ АД. Считано от 07.06.2023 функциите на Банка – депозитар се изпълняват от „ОББ“ АД

Към настоящия момент правното състояние на Дружеството е както следва:

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Фирма                            | „Куантум Дивелопмънтс“  |
| Правно –<br>организационна форма | акционерно дружество със специална инвестиционна цел          |
| Седалище                         | гр. София   |
| Адрес на управление              | район Лозенец, кв. „Витоша“,<br>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"> <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 2024 г.

#### Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи 1,351 хил. 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 2,143 хил. лева



Доклад на Съвета на директорите на „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ за дейността през 2024 г.

|   |                 |
|---|-----------------|
| Коефициент за обща ликвидност   | 0,63            |
| <b>Коефициент за бърза ликвидност</b>   |                 |
| Сума от краткосрочните активи,<br>краткосрочни инвестиции и парични<br>средства | 1,351 хил. лева |
| Краткосрочни задължения   | 2,143 хил. лева |
| Коефициент за бърза ликвидност  | 0,63            |

Към 31.12.2024 г. Дружеството разполага с нетен оборотен капитал в размер на (793) хил лева.

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Краткосрочни активи     | 1.351 хил.лева  |
| Краткосрочни задължения | 2.143 хил.лева  |
| Нетен оборотен капитал  | (792) хил. лева |

Табл. 1. Източници на ликвидност на „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ към 31.12.2023 г.

| Текущи активи                          | хил. лева    |
|--|--------------|
| Парични средства в каса                | -            |
| Парични средства по безсрочни депозити | 709          |
| Вземания                               | 620          |
| Разходи за бъдещи периоди              | 22           |
| <b>Общо краткосрочни активи</b>        | <b>1,351</b> |
| <b>Текущи пасиви</b>                   |              |
| Задължения към банкови институции      | 982          |
| Задължения към доставчици              | 1,028        |
| Задължения към персонала               | 1            |
| Данъчни и осигурителни задължения      | 130          |
| Други                                  | 2            |

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Общо краткосрочни задължения | 2.143 |
| Нетен оборотен капитал       | (792) |

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 ЗДСИЦДС.

### **1.3. Резултати от дейността**

Предвид характера на Дружеството и ограниченията, съдържащи се в ЗДСИЦДС, същото може да извършва единствено дейност по секюритизация на недвижими имоти, която дейност формира и постигнатия през 2024 г. финансов резултат.

Дружеството е реализирало печалба за периода в размер на 1,714 хил. 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 01.01.2025 г. до датата на изготвяне на настоящия доклад не са настъпили събития, имащи съществено отражение върху дейността и състоянието на Дружеството. Дружеството ще планира инвестиционни мероприятия в течение на годината с цел разработване на инициативи носещи доходност за акционерите на Дружеството.

## **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 2025 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 третото лице по смисъла на чл.27 от ЗДСИЦДС- „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. 5, ал. 1 от ЗДСИЦДС „Куантум Дивелопмънтс“ АД СИЦ може да извършва следните сделки: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа; покупка на недвижими имоти и вещи 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 ЗДСИЦДС.

С оглед гореизложеното, постигнатите през годината нетни приходи от продажби възлизат на 2 570 хил. 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 с извършване на строежи и подобрения с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата 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. Стремехът 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 „Профипет“ ООД – компания, занимаваща се с търговия и дистрибуция стоки за домашни любимци, „Старс 94“ ООД – дружество търгуващи с авточасти, „Картекс П“ АД – дружество, специализирано във вноса и търговията с подови настилки, „Магнум-Д“ ООД – дружество, предлагащо бяла и черна техника под търговското



име „Техмарт“, „Саневиян“ ООД – дружество опериращо в сферата на хазарта и известно под търговското име „Ефбет“, „ЕЛ СИ УАЙКИКИ РИТЕЙЛ БИ ДЖИ“ ЕООД – дружество извършващо търговия с дрехи и стоки за бита и „Билла България“ ЕООД, част от REWE group – един от лидерите в областта на търговията с хранителни стоки в Европа, „Мьомакс“ ООД - дружество развиващо дългогодишна търговия с мебели и стоки за дома.

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

През 2025 г. „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ продължи да изпълнява ангажиментите си по сключените договори за наем на търговски площи в търговските центрове – собственост на Дружеството.

През периода 01.01.2024 г. – 31.12.2024 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 27.03.2024 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 проведеното на 30.05.2024 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 2023 год, за освобождаване от отговорност на членовете на СД за дейността им през 2023 год, както и за удължаване на мандата на Съвета на директорите с нови 5 години. На същото общо събрание е избран нов член на СД, като на мястото на Стефка Николова е избран г-н Пейо Николов. В съответствие с нормативните изисквания Дружеството е обявило одитирания годишен финансов отчет за 2023 г. в търговския регистър към Агенция по вписвания.

На 22.08.2024 год. Дружеството учреди вещно право на ползване върху Поземлен имот с идентификатор № 67338.605.449 в гр. Сливен, ведно с

извършените подобрения върху него. Правото на ползване е възмездно, като дружеството приемател – „Соларедж Аналитика“ ООД ще заплаща част от приходите по управление на имота и експлоатирането на изградената в него ФЕЦ. Правото на ползване е учредено за срок от 20 години.

На 04.09.2024 год. „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ учреди вещно право на ползване върху  $\frac{1}{2}$  от Поземлен имот с идентификатор № 68850.526.523 в гр.Стара Загора, ведно с извършените подобрения върху него. Правото на ползване е възмездно, като дружеството приемател – „Соларедж Аналитика“ ООД ще заплаща част от приходите по управление на имота и експлоатирането на изградената в него ФЕЦ. Правото на ползване е учредено за срок от 15 години.

На 04.09.2024 год. „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ учреди вещно право на ползване върху  $\frac{1}{2}$  от Поземлен имот с идентификатор № 68850.526.523 в гр.Стара Загора, ведно с извършените подобрения върху него. Правото на ползване е възмездно, като дружеството приемател – „Соларедж Аналитика“ ООД ще заплаща част от приходите по управление на имота и експлоатирането на изградената в него ФЕЦ. Правото на ползване е учредено за срок от 15 години.

На 26.11.2024 год. Дружеството изплати изцяло дължимия дивидент на акционерите за 2023 год чрез системата на „Централен депозитар“ АД.

На 04.12.2024 год. „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ подписа анекс към договори за кредит, с които се разсрочва погасяването на главницата по получените през предходни години инвестиционни кредити.

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.

- 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, нито сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

- 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 2024 г. не са настъпили събития и не са налице показатели с необичаен за Дружеството характер извън обявените, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи.

**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“ АД СИЦ 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 6 290 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.
- Поземлен имот с канадстрален идентификатор №67338.605.449 – гр.Сливен с обща площ от 36 759 кв.м с изграден ФЕЦ,
- Поземлен имот с кадастрален идентификатор № 68850.526.523 – гр.Стара Загора с обща площ от 123 901 кв.м с изградени 2 броя ФЕЦ

**6.8. Информация по чл.31 от ЗДСИЦД:**

- **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 99 %.

- **Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираниите активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет**

През отчетния период не са извършвани сделки, надвишаващи с 5 на сто стойността на секюритизираниите активи.



• **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 ЗДСИЦ. Над 70 на сто от brutните приходи на „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ за финансовата 2024 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 изтеклата финансова година „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ не е инвестирало свободни средства в ценни книжа, 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 финансовата 2024 год. Дружеството не е обезпечавало чужди задължения, включително банкови такива към дъщерно дружество, не е предоставяло заеми и не е получавало такива.

• **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 на около 1 %.

Дружеството няма сключени лизингови или арендни договори.

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

През 2024 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ не е сключвало договори за заем.

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

Съгласно чл. 26 от ЗДСИЦДС, 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 2024 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 2024 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 спомагат 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 2024 г. дейността по чл.5 ал.1 от ЗДСИЦДС на недвижими имоти ще бъде съсредоточена предимно в отдаване под наем на площите от построените от Дружеството търговски центрове, както и в реализация и учредяване на ограничени вещни права върху новопридобитите инвестиционни имоти на Дружеството.



**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 рисковете**

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**

През изтеклата година е извършена промяна в управителните органи на дружеството, като на мястото на Стефка Николова на проведеното редовно общо събрание е избран Пейо Николов.

**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 Общото 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 третите лица по смисъла на ЗДСИЦДС, 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 01.12.2024 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 третото лице по смисъла на чл.27,ал.3 от ЗДСИЦДС за 2024 г.Дължимото възнаграждение е изцяло изплатено.

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**

*Пейо Иванов Николов* участва в управителните органи на следните юридически лица:

„НАЛКО“ АД – ЕИК 121212363, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4, в качеството на Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;

„ИНКАРПЕТ“ АД – ЕИК 831247565, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4, в качеството на Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;

„КАРТЕКС П“ АД – ЕИК 175260739, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4, в качеството на Председател на Съвета на директорите;

„ЕЙ СИ КАРПЕТ“ ЕООД – ЕИК 831438912, седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. ул. ГЕНЕРАЛ ГУРКО № 51, в качеството на Управител;

Сдружение с нестопанска цел „Любители на тениса – Черешите“, ЕИК 205546254, седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1164, ул. "Кораб планина" № 54-56, вх. Б, ет. 4, ап. 21 в качеството си на член на Управителния съвет

„КУАДРА“ АД, ЕИК 175238931, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4, в качеството на член на Съвета на директорите.

„МЕЛИФЕРА“ АД, ЕИК 206970213, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4, в качеството на член на Съвета на директорите;

„АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ – ЕИК 175240206, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4, в качеството на член на Изпълнителен директор;

„КУАДРА ЕЛЕКТРИК“ АД, ЕИК 208090820, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4, в качеството на Управител.

Същият притежава пряко или непряко повече от 25 % от капитала следните юридически лица:

НАЛКО“ АД – ЕИК 121212363, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4 – 80% от капитала пряко участие;

„ИНКАРПЕТ“ АД – ЕИК 831247565, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4 – 93,13% от капитала непряко участие;



**„КАРТЕКС П“ АД** – ЕИК 175260739, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4 – 91,83% от капитала пряко и непряко участие;

**„ЕЙ СИ КАРПЕТ“ ЕООД** – ЕИК 831438912, седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. ул. ГЕНЕРАЛ ГУРКО № 51 – 80% от капитала непряко участие;

**„ЕМО ВИЖЪН“ ЕООД** – ЕИК 121755875, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4 – 93,14% от капитала непряко участие;

**„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ** – ЕИК 131533240, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4 – 45% от капитала пряко участие;

**„СИ БИ СИ“ АД** – ЕИК 131402261, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4 – 93,14% от капитала непряко участие;

**„КУАДРА“ АД**, ЕИК 175238931, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4 – 27.56 % от капитала пряко участие;

**„КУАДРА ЕЛЕКТРИК“ АД**, ЕИК 208090820, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4 – 27.56 % от капитала пряко участие;

**„РЕГУЛУС ПРОПЪРТИ“ АД** – ЕИК 203555525, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Ив. Вазов № 24-26, ет. 1 – 42,92 % от капитала непряко участие;

**„РЕГУЛУС“ ЕООД**, ЕИК 131082434, седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Г. Бенковски № 6, ет. 3 – 93,14% от капитала непряко участие

Пейо Иванов Николов упражнява контрол върху следните дружества: **„НАЛКО“ АД** – ЕИК 121212363, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4;

**„ИНКАРПЕТ“ АД** – ЕИК 831247565, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4;

**„КАРТЕКС П“ АД** – ЕИК 175260739, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4;

**„ЕЙ СИ КАРПЕТ“ ЕООД** – ЕИК 831438912, седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. ул. ГЕНЕРАЛ ГУРКО № 51;

**„ЕМО ВИЖЪН“ ЕООД** – ЕИК 121755875, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4;

**„СИ БИ СИ“ АД**, ЕИК 131402261, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4;

**„РЕГУЛУС“ ЕООД**, ЕИК 131082434, седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1000 р-н Средец, ул. Г. Бенковски № 6, ет. 3;

Станислав Ненков Ананиев е член на съвета на директорите на „Арко тауърс“ АДСИЦ, гр. София, ЕИК 175240206. Същият притежава пряко 100 % от капитала на „Чарити пропъртис“ ЕООД.

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 притежава пряко 100 % от капитала на „Адвайза“ ЕООД, ЕИК 204505087.

- 6.27. Информация по Приложение № 3 към Наредба № 2 от 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**

Информацията относно прякото и непряко притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, данни за акционерите, споразумения между тях, както и отсечно съществени договори, които пораждат действие изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола е разкрита с отделно приложение към доклада и е неразделна част от него.

- 6.28. Информация по чл.13 от Наредба 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията, издадена от Комисията за финансов надзор**

Информацията, дължима към Годишния доклад за дейността на дружеството е разкрита в отделен доклад на Съвета на директорите и е неразделна част от настоящия доклад.

- 6.29. Промени в цената на акциите на Дружеството**

През 2024 г. не е осъществявана активна търговия с акции на Дружеството на „Българска фондова борса – София“ АД.

- 7. Информация в съответствие с Общите европейски приоритети за прилагане за годишните финансови отчети за 2024 г., на Публично изявление № ESMA32-63-1320/28.10.2022 г.**

Във връзка с публикуваното годишното Публично изявление на Европейският орган за ценни книжа и пазари (ЕОЦКП), определящо общите европейски приоритети за прилагане за годишните финансови отчети за 2024 г. (ОЕПП) за годишните финансови отчети за 2024 г. на емитентите, допуснати до търговия на регулираните пазари в Европейското икономическо пространство (ЕИП),

#### **Въпроси, свързани с климата**

Доколкото е необходима преценка на въпросите, свързани с климата, когато се изготвят и одитират финансови отчети по МСФО и доколко ефектите от тези въпроси са съществени, както и по отношение на уместните въпроси, свързани с климата, включени в ОЕПП за 2021 г., като изискванията, свързани със значителни преценки и несигурност на прогнозите, полезен живот на активите, очаквани кредитни загуби (ОКЗ) и схеми за търговия с емисии на въглерод и парникови газове (ПГ), последователното третиране на въпроси, свързани с климата, в годишния финансов отчет е ключов елемент за предотвратяване на риска от зелени заблуди (greenwashing), според ЕОЦКП. С оглед това е необходимо дружеството да гарантира съгласуваност между:

- преценките и оценките, приложени във финансовите отчети и свързаните с тях несигурности (включително информация, свързана с балансовата стойност на активи или



пасиви, изложени на риск от съществени корекции поради изменението на климата в съответствие с параграф 125 (б) от МСС 1) и

- информацията, оповестена по отношение на свързаните с климата рискове и несигурности в доклада за управлението и нефинансовата декларация.

Настоящото оповестяване е съобразено със спецификата на дейността на Дружеството, предвид ограниченията на ЗДСИЦДС относно кръга от позволени дейности, които дружеството може да извършва по повод лиценза си като дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти. През отчетния период, Дружеството не е прилагало норма на обезценка към наличните си активи. Обратно, поради съществената промяна в ценовия ръст на недвижимите имоти и нейното влияние в общото ниво на този сегмент в микроикономическата среда, е със завишени стойности. Към настоящия момент дружеството оперира с недвижими имоти, които са построени и въведени в експлоатация преди повече от десет години, съгласно законоустановените устройствени нормативи, като в периода досега са се правили единствено текущи технически ремонти, несвързани със строителство. Въведените в експлоатация изградени строежи са с цел отдаване под наем за развиване на търговска дейност, която не е свързана с производството или унищожаването на материали или суровини, или друга дейност с потенциал да замърси околната среда. Дейността е базирана на генериране на граждански плод, а именно получаване на наемна цена за площите, отдадени възмездно под наем. Портфейлът от отдадени под наем обекти включва магазини, в които други търговци-наематели продават готова и доставена стоката си, а именно дрехи, мебели, храни, игрални зали. По отношение на тяхната дейност Дружеството няма ангажимент да следи за привеждане на тяхната дейност в съответствие към законовите екологични и климатични задължения. Същите не поставят изискване към Дружеството за ежегоден мониторинг относно енергийна или др. ефективност. С оглед това, остава актуален за Дружеството фактора влияние на нарастването на ценовите прагове с оглед общото икономическо равнище, а това именно е залегнало и отразено в досегашните оповестени годишни финансови отчети, включително в настоящия.

#### **Въпроси относно нахлуването на Русия в Украйна - влияние, ефекти, предприети действия и мерки**

Военният конфликт, който започна между Русия и Украйна на територията на Украйна в началото на 2022 г., продължава и към датата на издаване на този финансов отчет. В отговор на това враждебно нахлуване, световната общност побърза да наложи на Руската федерация множество икономически санкции. Целта да бъде прекратен конфликта не е налице, а единствено неговото разтегляне във времето. От страна на Европейския съюз, САЩ и други държави, бяха инициирани неколккратно форуми, на които да се прецени какво да бъде санкционирането и спрямо кого, като за продукт на тази дейност се реализираха поне няколко пакета от различни по интензитет и насоченост мерки с икономически измерения. Официални военна намеса или санкции не са регистрирани от страна на ЕС, САЩ или др. държави. Дружеството следи тези процеси на макрониво и с оглед на конкретната му дейност оценката е все още в полето на незасягане пряко от тези процеси. Липсват конкретни контрагенти на дружеството, които да са свързани с държавите-участнички в конфликта. Веригите на доставки отбелязаха преразпределяне през 2022 г., но това не засегна пряко Дружеството. На нито един от партньорите му наематели дейността не бе блокирана по някакъв начин от конкретни забрани на международно ниво или липса на достатъчно налична стока, доставена в срок. Снабдяването на конкретните търговци-наематели не пострада, а оттам и не пострада наемното плащане с оглед позоваване на форсмажорни обстоятелства във



връзка с войната от страна на наемателите. От друга страна, конфликтът отслаби световната икономика, включително и икономическата активност в еврозоната, поради причинените значителни смущения в търговията и шоковете в цените на храните, енергията и горивата на общото европейско ниво. Всичко това допринесе за високата инфлация и последващото затягане на финансирането в световен аспект. По отношение на дружеството, най-значителни ефекти от инвазията в Украйна се оказаха скока в цените на енергията и недвижимите имоти, както и силния инфлационен натиск, който ограничи платежоспособния потенциал на обществото. Във връзка с и изпълнение на оповестителните ангажменти на дружеството относно отчета, промени във финансовото състояние за бъдеще са възможни, но в посока нагоре. Обстоятелствата, които подкрепят тази прогноза са свързани с това, че засега портфейлът на дружеството е обезпечен от дългосрочни договори за наем със стабилни и икономически силни търговски групи, които не изтичат нито в настоящата, нито в следващата финансова година. Отделно, дружеството е приложило клауза за индексация на цената на наемите, за да редуцира неблагоприятното влияние на високото инфлационно равнище. Дружеството няма съществени прекратени договори с ключови доставчици и/или клиенти в следствие на конфликта в Украйна. Ръководството на Дружеството текущо наблюдава спазването на нормативните изисквания, свързани с конфликта в Украйна, както и изменението на рисковете в бизнес средата, но осъзнава сериозността на мащабите на конфликтната обстановка и предвид това счита, че не може да се направи адекватна оценка за бъдещото развитие, доколкото няма обективни индикации докога и в какъв формат и мащаби ще продължи военния конфликт.

Извън горепосоченото, Ръководството на Дружеството не е идентифицирало области във финансовия отчет, върху които конфликтът в Украйна да има пряко и съществено отражение и ефекти, включително по отношение на оценката на отделните активи и пасиви.

***Дейността на дружеството е по глава 7 на Делегиран регламент 2021/2139 Придобиване и притежаване на сгради***

Описание на дейността - Покупка на недвижими имоти и упражняване на правата на собственост върху тях. Икономическите дейности от тази категория може да се отнесат към код L68 по NACE — статистическата класификация на икономическите дейности, установена с Регламент (ЕО) № 1893/2006.

Технически критерии за проверка Съществен принос за адаптиране към изменението на климата не са приложими в цялост към дейността на дружеството, тъй като:

1. В рамките на икономическата дейност не са внедрени физически и нефизически решения („решения за адаптиране“), осигуряващи съществено намаление на най-важните физически климатични рискове, тъй като не е имало такова изискване съгласно действащото устройствено законодателство към онзи момент, както и в случая те не са съществени за дейността;

2. Към момента на въвеждане в експлоатация на притежаваните от дружеството недвижими имоти в релевантното законодателство не е поставяно изискване за извършване на надеждна оценка на климатичните рискове и уязвимост, състояща се от следните стъпки:

а) изследване (проверка) на дейността с цел установяване кои физични климатични рискове от списъка в допълнение А към приложение II от Делегирания регламент 2021/2139, и как може да повлияят на резултатите от икономическата дейност през очаквания й жизнен цикъл;

б) преценяване, че дейността е изложена на един или няколко физични климатични риска от списъка в допълнение А към настоящото приложение — оценка на климатичните



рискове и уязвимост, за да се установи степента на същественост на физичните климатични рискове за икономическата дейност - не е било необходимо;

в) оценка на решенията за адаптиране, които може да намалят установения физичен климатичен риск – не се е извършвала, тъй като на територията, на която са реализирани проектите не се генерират рискове от такова естество, а обикновено са юридически пречки от административен характер.

Оценката на климатичните рискове и уязвимост е съразмерна с мащаба на дейността и очаквания ѝ жизнен цикъл, не е налична, а вместо нея дейността се квалифицира като Ненанасяне на значителни вреди (НЗВ).

Устойчиво използване и опазване на водните и морските ресурси - Не се прилага.

Преход към кръгова икономика - Не се прилага.

Предотвратяване и контрол на замърсяването - Не се прилага.

Опазване и възстановяване на биологичното разнообразие и екосистемите - Не се прилага.

**Докладване на нефинансова информация, свързана с отчитане на устойчивост, съгласно пар.1 т.38 от Допълнителни разпоредби на Закона за счетоводството и Делегиран регламент ЕС – 2021/2178.**


На основание Закона за счетоводството и съобразно показателите, визирани в посочения закон, Дружеството се квалифицира като малко предприятие. В тази връзка и на основание параграф 30 от преходни разпоредби на Закона за счетоводството, Дружеството не изготвя доклад за устойчивост, в който да бъдат засегнати по подробно и въпроси, свързани с климата. Съветът на директорите ще продължи да наблюдава местната и европейска регулаторна рамка и в случай, че е приложимо ще възприеме правила, които да опишат задълженията, целите и процедурите, които се ще бъдат прилагани при изготвяне на съответни доклади за устойчивост.

Настоящият Доклад е приет с Решение на Съвета на директорите на „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ №185, на заседание и неразделна част към него са Докладът относно прилагане политиката на възнагражданията, както и Информация по Приложение №3 от Наредба от 2 от 09.11.2021 год на КФН.

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

  
Пейо Иванов Николов

  
Станислав Ненков Ананиев

  
Мая Живкова Илчова