

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА
„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ, ГР. СОФИЯ
ЗА ПЕРИОДА 1 ОКТОМВРИ – 31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.
(СЪГЛАСНО ЧЛ. 100 о, АЛ. 4, Т. 2 ОТ ЗППЦК И
ЧЛ. 33, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 17.09.2003 г.)

Настоящият Доклад е изготвен на основание чл. 100 о, ал. 4, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“) и чл. 33, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа и обхваща периода от **1 октомври до 31 декември 2008 г.**

1. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

1.1. Общи положения

„Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ („Дружеството“) е учредено в гр. София на 18 октомври 2005 г. с капитал 500 000 лева и адрес на управление ул. „Гладстон“ № 10.

Учредители са „Ей Си Карпет“ ЕООД, гр. Бургас (записало 350 000 акции, представляващи 70 % от капитала) и „Корпоративна търговска банка“ АД, гр. София (в качеството на „институционален инвеститор“ по смисъла на ЗППЦК), записало 150 000 акции, представляващи 30 % от капитала).

Дружеството е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд с Решение № 1 от 4 ноември 2005 г. по фирмено дело № 12307/ 2005 г., парт. № 98521, том 1315, стр. 47.

С Решение № 736-ДСИЦ от 30 ноември 2005 г. Комисията за финансов надзор издаде на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ, гр. София лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел и потвърди проспекта за публично предлагане на 150 000 акции в резултат на първоначалното увеличение на капитала на Дружеството.

В изпълнение на изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел („ЗДСИЦ“) и ЗППЦК, в края на 2005 г. бяха сключени следните договори, които са в сила и към настоящия момент:

- с обслужващото дружество „България пропърти мениджмънт тиим“ АД, гр. София;
- с банката – депозитар „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД, гр. София;
- с „Централен депозитар“ АД, гр. София и
- с „Българска фондова борса – София“ АД, гр. София.

През м. декември 2005 г. беше успешно осъществено първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, като всички предложени за търговия права (150 000 броя) бяха изкупени и бяха записани 150 000 акции. През 2006 г., 2007 г. и третото тримесечие на 2008 г. не са извършвани последващи увеличения на капитала.

На проведено на 27.07.2007 г. редовно Общо събрание на акционерите на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е взето решение за промяна на адреса на управление на Дружеството. Новият адрес на управление е кв. „Витоша“, ул. „Константин Петканов“ № 4.

В началото на 2008 г., в съответствие с изискванията на Закона за търговския регистър Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

Към настоящия момент правното състояние на Дружеството е както следва:

Фирма	„Куантум дивелопмънтс“
Правно – организационна форма	акционерно дружество със специална инвестиционна цел
Седалище	гр. София
Адрес на управление	район Лозенец, кв. „Витоша”, ул. „Константин Петканов” № 4
ЕИК	131533240
Предмет на дейност	набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/ или последващата им продажба
Капитал	650 000 лева, разпределени в 650 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас
Съвет на директорите	<ul style="list-style-type: none"> • Любомир Борисов Митов – изпълнителен директор; • Стефка Тодорова Николова – председател на Съвета на директорите; • Петър Георгиев Димитров – заместник-председател на Съвета на директорите;
Представителство	дружеството се представлява от изпълнителния директор Любомир Борисов Митов

1.2. Ликвидност

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голяма трудност при пазарното реализиране на активите на изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Реализирането на активите на по-ниски стойности би довело до намаляване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл.

За да се гарантира възможността Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността, изготвяне на план за действие при ликвидна криза, класифициране на активите по срокове на реализация.

Ликвидност на Дружеството към 31 декември 2008 г.

Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи 463 249 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 627 098 лева

Коефициент за обща ликвидност 0.74

Коефициент за бърза ликвидност

Сума от краткосрочните активи, краткосрочни инвестиции и парични средства 463 249 лева

Краткосрочни задължения 627 098 лева

Коефициент за бърза ликвидност 0.74

Към 30 септември 2008 г. Дружеството разполага с нетен оборотен капитал в размер на – 163 849 лева.

Краткосрочни активи 463 249 лева

Краткосрочни задължения 627 098 лева

Нетен оборотен капитал – 163 849 лева

Табл. 1. Източници на ликвидност на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ към 31.12.2008 г.

Текущи активи	лева
Парични средства в каса	-
Парични средства по безсрочни депозити и блокирани средства	103 749

Вземания	195 915
Данъци за възстановяване	163 585
Общо краткосрочни активи	359 500
Текущи пасиви	
Задължения към доставчици	113 169
Задължения към персонала	394
Задължения към осигурителни предприятия	91
Данъчни задължения	28 687
Други	484 757
Общо краткосрочни задължения	627 098
Нетен оборотен капитал	– 163 849

В случай, че вътрешните източници на ликвидност се окажат недостатъчни в определен период от време, необходимите за Дружеството средства могат да бъдат осигурени и от външни източници.

1.3. Резултати от дейността

Предвид характера на Дружеството и ограниченията, съдържащи се в ЗДСИЦ, същото може да извършва единствено дейност по секюритизация на недвижими имоти, която дейност формира и постигнатия през четвъртото тримесечие на 2008 г. финансов резултат.

Дружеството е реализирало печалба за периода в размер на 1 511 178 лв., която се формира основно от постъпления по договори за наем на помещения в Търговските центрове „Куантум“ в гр. София, Търговски център „Меркадо“ в гр. Бургас и Търговски център „Меркадо“ в гр. Велико Търново.

2. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРИМЕСЕЧИЕТО

През периода 01.10.2008 г. – 31.12.2008 г. дейността на „Куантум дивелопмънтс“ АД СИЦ 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.

През разглежданото тримесечие Дружеството предприе действия по изплащане на дивидент от печалбата за 2007 г. в съответствие с изискванията на ЗДСИЦ и решението, взето на проведено на 14.07.2008 г. редовно Общо събрание на акционерите.

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

Както беше посочено в т. 1.3. по-горе, към 31.12.2008 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ отчита печалба в размер на 1 511 178 лв. Реализираните от началото на годината приходи в размер на 1 733 637 лв. се формират основно от отдаване под наем на недвижими имоти.

4. СКЛЮЧЕНИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

26.01.2009 г.
гр. София