

ДОКЛАД
НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ, ГР. СОФИЯ
ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2007 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. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството и чл. 60 от Устава на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ и обхваща периода от 1 януари до 31 декември 2007 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, 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 и 2007 г. 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.

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 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 2007 г.

Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи 1 757 293 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 675 642 лева

Коефициент за обща ликвидност 2.60

Коефициент за бърза ликвидност

Сума от краткосрочните активи,
краткосрочни инвестиции и парични
средства 1 757 293 лева

Краткосрочни задължения 675 642 лева

Коефициент за бърза ликвидност 2.60

Към 31 декември 2007 г. Дружеството разполага с нетен оборотен капитал в размер на 1 081 561 лева или 166.39 % от капитала на Дружеството.

Краткосрочни активи 1 757 293 лв.

Краткосрочни задължения 675 642 лв.

Нетен оборотен капитал 1 081 651 лв.

Табл. 1. Източници на ликвидност на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ към 31.12.2007 г.

Текущи активи	лева
Парични средства в каса	1865
Парични средства по безсрочни депозити	1 392 611
Вземания	362 817
Данъци за възстановяване	-
Общо краткосрочни активи	1 757 293
Текущи пасиви	
Задължения към доставчици	82 000
Задължения към персонала	326
Задължения към осигурителни предприятия	77
Данъчни задължения	238 129
Други	355 110
Общо краткосрочни задължения	675 642
Нетен оборотен капитал	1 081 651

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 една от възможностите би могла да бъде банков кредит с оглед на обстоятелството, че към настоящия момент банките активно развиват своите програми за ипотечно кредитиране и все по-агресивно финансират проекти в областта на недвижимите имоти. Това е една от причините да вярваме, че Дружеството ще разполага с лесен достъп до различни външни източници на ликвидност в случай на нужда.

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 2007 г. финансов резултат.

Извършените през отчетния период инвестиции в недвижими имоти възлизат на 3 795 674 лева, от които разходи за придобиване – 2 127 905 лева и инвестиционни имоти – 1 667 769 лева.

Дружеството е реализирало печалба за периода в размер на 1 829 257 лв., като след коригиране в съответствие с чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ (намаляване с приходите от извършена преоценка на недвижими имоти) се получава печалба за разпределение в размер на 1 067 228 лв., която се формира от продажби на недвижими имоти и постъпления по договори за наем на помещения в Търговските центрове „Куантум“ в гр. София и „Меркадо“ в гр. Бургас.

През 2008 г. се очаква да се реализират първите приходи от третия инвестиционен проект на Дружеството, изразяващи се в постъпления по договори за наем на помещения в Търговски център „Меркадо“ в гр. Велико Търново.

2. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

През периода от 01.01.2008 г. до датата на изготвяне на настоящия доклад не са настъпили събития, имащи съществено отражение върху дейността и състоянието 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 2008 г. се предвижда Дружеството да продължи да реализира постъпления от сключените договори за отдаване под наем на изградените обекти в гр. София и гр. Бургас. Наред с това през годината се очаква приключването и въвеждането в експлоатация на третия осъществяван инвестиционен проект – Търговски център „Меркадо“ в гр. Велико Търново, за част от чиято търговска площ Дружеството е сключило договор за отдаване под наем.

Дейностите по обслужване на имотите ще бъде извършвана чрез обслужващото дружество „България пропърти мениджмънт тиим“ АД, гр. София съобразно нормативните изисквания.

В зависимост от състоянието на пазара на недвижими имоти и конкретните възможности е вероятно през 2008 г. Дружеството да придобие и други недвижими имоти, както и да стартира реализацията на нови проекти от типа на вече реализираните.

5. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

На основание чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК публичните дружества следва да изготвят и приемат програма за прилагане на международно признати стандарти за добро корпоративно управление, определени от КФН.

В изпълнение на изискванията на ЗППЦК, със свое решение от 28.03.2007 г. Съветът на директорите прие Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ за 2007 г. Изходната позиция при разработването на програмата бе разбирането, че залегналите в нея принципи и мерки съпътстват и подпомагат в значителна степен успешната работа на Дружеството в дългосрочен план.

В приетата Програма бяха дефинирани основните задачи на Дружеството в областта на прилагане на принципите на добро корпоративно управление за 2007 г., както следва:

- утвърждаване на Програмата и свеждането ѝ до знанието на всички заинтересовани лица;
- изграждане на механизми за изпълнение на задълженията за своевременното разкриване на информация съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон, както и всички приложими подзаконовни нормативни актове;
- поддържане на регистри, съдържащи протоколите от заседанията на Съвета на директорите и протоколите от Общите събрания на акционерите;
- поддържане на регистър с всички документи, подавани в и получавани от Комисията по финансов надзор, „Българска фондова борса – София“ АД и „Централен депозитар“ АД с цел лесен достъп във всеки един момент, както от страна акционерите, така и от страна на бъдещите инвеститори и други заинтересовани лица;
- актуализиране на вътрешните устройствени актове на Дружеството и привеждането ѝ в съответствие с действащата нормативна уредба и добрата корпоративна практика.

Анализът на управлението на Дружеството през изтеклата година показва, че същото е осъществявано в съответствие със залегналите в Програмата принципи, като в резултат на изградената организация така дефинираните задачи са реализирани. Следва да бъде подчертано достигнатото ниво на прозрачност на дейността на компанията, в резултат на стриктното изпълнение на законовите изисквания за разкриване на информация.

В подкрепа на направения по-горе извод може да бъде посочено, че при извършената през 2007 г. проверка на дейността на Дружеството от страна на Комисията за финансов надзор, не бяха констатирани нарушения в тази насока.

С оглед на динамиката на капиталовия пазар и непрекъснато променящите се изисквания към съвременното корпоративно управление, пред Съвета на директорите стои ангажимента за актуализирането на програмата и привеждането ѝ в съответствие със съвременните тенденции с цел повишаване на доверието на инвестиционната общност към „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ и неговата дейност.

6. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ДРУЖЕСТВОТО В СЪОТВЕТСТВИЕ С ДЕЙСТВАЩОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО

6.1. Информация относно 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 Дружеството 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 приходи от продажби в размер на 3 636 452 лв. се формират изцяло от сделки с недвижими имоти (продажби и отдаване под наем), информация за които е дадена в т.6.3. по-долу.

6.2. Информация относно приходите от дейността с отразяване степента 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 :

- продажба на недвижими имоти в гр. Шумен, гр. Варна и гр. Бургас и
- отдаване под наем на недвижими имоти – помещения в Търговски център „Куантум“, гр. София и Търговски център „Меркадо“, гр. Бургас;

В тази връзка все повече ще нараства значението на постъпленията от отдаване под наем, като стремежът 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 „Мартинели“ ООД – директен вносител на керамика и обзавеждане от Италия,

Испания и Португалия и един от лидерите в областта на дизайна и обзавеждането в България, „Пейс“ ООД - динамично развиваща се компания в областта на търговията и дистрибуцията на бебешки и детски стоки, „Пени Маркет България“ ООД – част от REWE Group, една от водещите европейски вериги в сферата на търговията с хранителни продукти.

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

През 2007 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е сключило следните сделки с недвижими имоти, имащи съществено значение за дейността на Дружеството :

- сключен на 08.02.2007 г. Договор за отдаване под наем на търговска площ в Търговски център „Куантум“, находящ се в София, кв. „Зона Б - 17” :
 - ✓ наемател: „Мартинели“ ООД, гр. София;
 - ✓ площ : 1002 кв.м.;
 - ✓ срок на договора : 5 години.
- сключен на 08.02.2007 г. Договор за отдаване под наем на търговска площ в Търговски център „Куантум“, находящ се в София, кв. „Зона Б - 17” :
 - ✓ наемател : „Пейс“ ООД, гр. София;
 - ✓ площ : 988 кв.м.;
 - ✓ срок на договора : 10 години.
- сключен на 08.02.2007 г. Договор за отдаване под наем на търговска площ в Търговски център „Меркадо“, находящ се в гр. Бургас, урегулиран поземлен имот IX – 5, квартал 3, ПЗ „Юг – запад“:
 - ✓ наемател : „Мартинели“ ООД, гр. София;
 - ✓ площ : 1760 кв.м.;
 - ✓ срок на договора : 5 години.
- сключен на 05.04.2007 г. договор за продажба на недвижими имоти, представляващи терени с обща площ от 674 419 кв.м., находящи се в землището на гр. Шумен, извън регулация, съставляващи поземлени имоти с идентификатор № № 83510.45.17, 83510.45.19 и 83510.45.18, ведно с постоените в тях сгради;
- сключен на 29.06.2007 г. договор за покупка на недвижим имот, находящ се в гр. Велико Търново, представляващ : УПИ XXXIII-3 „За обществено обслужване” в кв.1а по ПУП на града с площ от 2 508 кв. м., ведно с построените в него сгради и УПИ XXXIV-3 „За обществено обслужване” в кв.1а по ПУП на града с площ от 1 699 кв. м., ведно с построените в него сгради;
- сключен на 16.08.2007 г. Договор за покупко-продажба на недвижим имот (нотариален акт № 195, том IV, рег. № 4669, дело № 692 от 2007 г.) –

Морска база, находяща се в гр. Варна, местността „Максуда“, Западна промишлена зона, представляваща земя с площ от 7 800 кв. м., ведно с построените в имота сгради;

- сключен на 01.10.2007 г. договор за наем на търговска площ в Търговски център „Куантум“, находящ се в София, кв. „Зона Б - 17“, както следва :
 - ✓ наемател : „Имобило“ АД, гр. Варна;
 - ✓ площ : Магазин № 1 с РЗП 2 165 кв.м. и Магазин № 3 с РЗП 2 135 кв.м.;
 - ✓ срок на договора : 5 години.

- сключен на 10.12.2007 г. договор за продажба на недвижим имот в Търговски център „Меркадо“, находящ се в гр. Бургас, ПЗ „Юг – запад“, представляващ правото на собственост върху 24.46/100 идеални части от съсобствен недвижим имот, целият с площ 7 709 кв.м., находящ се гр. Бургас, в ПЗ „Юг – запад“, съставляващ УПИ IX-5, кв. по плана на гр. Бургас, ПЗ „Юг – запад“, ведно с правото на собственост върху находящия се в гореописания имот обект Магазин за промишлени стоки на две нива, с обща РЗП 1 538 кв. м., представляващ Блок „Б“ от изградената в гореописания имот сграда Търговски център „Меркадо“;

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;

През 2007 г. Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица, както и 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;

През 2007 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.

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;

„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 обектът е въведен в експлоатация и 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 към момента Дружеството е собственик на един магазин, ведно със съответните идеални части от терена. Същият е отдаден под наем за срок от 5 години;*
- *Търговски център „Меркадо“, гр. Велико Търново, който към настоящия момент е в процес на строителство и се очаква да бъде въведен в експлоатация в края на 2008 г. За част от обекта има сключен договор за отдаване под наем.*

6.8. Информация относно сключените от Дружеството, в качеството му на заемополучател

На 25.10.2008 г. Дружеството, в качеството на заемополучател е сключило договор за паричен заем на стойност 1 900 000 лв. Към настоящия момент заемът е изцяло погасен.

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

По силата на действащото законодателство „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ не може да сключва договори, по силата на които да предоставя заеми на трети лица.

6.10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

През 2007 г. Дружеството не е емитирало нови емисии ценни книжа.

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

Дружеството е публикувало прогноза за очакваните финансови резултати за 2007 г. в актуализацията на проспекта, представляваща част от годишния доклад за 2006 г. Следва да отбележим, че постигнатият финансов резултат за 2007 г. – печалба в размер на 1 067 228 лв. (изключени са приходите от извършената преоценка на недвижимите имоти) е изключително близък до прогнозирания.

6.12. 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;

Към настоящия момент „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ няма непогасени дългосрочни или краткосрочни заеми. Нетният паричен поток се очаква да бъде положителен, като в този смисъл положителните парични потоци, които проектите на Дружеството ще генерират, ще са достатъчни да покрият всички плащания по евентуално външно финансиране, както и да осигурят възвращаемост.

В случай, че се наложи **привличането на 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. 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.

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. При **евентуален ръст на разходите**, Дружеството може да изисква от обслужващото дружество смяна на подизпълнители с оглед оптимизиране на разходите.

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.

6.13. 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 2008 г. основно място в инвестиционните планове на Дружеството заема реализацията на проекта в гр. Велико Търново, който се очаква да бъде въведен в експлоатация до края на годината. С оглед наличните към момента парични

средства и очакваните през годината текущи приходи от наеми на имотите в гр. София и гр. Бургас, както и предвид напредналия етап на строителство на обекта в гр. Велико Търново, считаме, че е малко вероятно да се наложи Дружеството да използва привлечени средства за финансиране на тази дейност.

6.14. 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.

6.15. 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

Дейността на Дружеството не изисква разработването на специфична система за вътрешен контрол и система за управление на риска. Независимо от това, 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

6.16. Информация за промените в управителните органи на Дружеството през отчетната финансова година

През изтеклата финансова година не са извършвани промени в управителните органи на Дружеството.

6.17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/ или ползите на всеки от членовете на Съвета на директорите за отчетната финансова година, изплатени от Дружеството

През отчетния период на членовете на Съвета на директорите 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.

6.18. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите 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 периода на съществуване на Дружеството, членовете на Съвета на директорите не са придобивали негови акции или облигации, както и не са им предоставяни права да придобия такива за в бъдеще.

6.19. 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

6.20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Дружеството;

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

6.21. Данни за директора за връзки с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция

Директор за връзки с инвеститорите на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е г-жа Мая Константинова Георгиева, тел. 02 / 939 88 88, факс 02 / 939 88 99, адрес за кореспонденция : гр. София, кв. „Витоша“, ул. Константин Петканов” № 4.

6.22. Информация относно клонове на Дружеството

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

6.23. 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 % (десет процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите”.

На 19.10.2007 г. е подписано допълнително споразумение към договора за обслужване между „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ и „България пропърти мениджмънт тийм“ АД, по силата на което страните се съгласяват, че дължимото възнаграждение на обслужващото дружество за периода до 31.12.2007 г. е в размер на 10 000 лв. без ДДС, като същото е изплатено.

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

6.24. 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, рег. по ф.д. №13317/1996 г. с решение на СГС в качеството на член на съвета на директорите;
- „Инкарпет” АД, гр. София, рег. по ф.д. №424/1995 г. с решение на СГС в качеството на заместник-председател на съвета на директорите;
- „Картекс П” АД, гр. София, рег. по ф.д. №467/1996 г. с решение на СГС в качеството на член на съвета на директорите;
- „Ей Си Карпет” ЕООД, гр. Бургас, рег. по ф.д. №477/2000 г. с решение на Бургаски окръжен съд в качеството на управител;
- 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.

Любомир Борисов Митов не участва в управителни и контролни органи и не притежава пряко или непряко повече от 25 % от капитала на други юридически лица.

Петър Георгиев Димитров не участва в управителни и контролни органи и не притежава пряко или непряко повече от 25 % от капитала на други юридически лица.

6.25. Промени в цената на акциите на Дружеството

През 2007 г. не е осъществявана активна търговия с акции на Дружеството на „БФБ – София” АД. Малкият брой сключени сделки не позволява да се направи анализ на движението на цената на акциите на компанията.

Настоящият доклад е приет с Решение на Съвета на директорите на „Куантум дивелопмънтс” АДСИЦ на заседание, проведено на 28 март 2008 г.

гр. София

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