

ДОКЛАД
НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ, ГР. СОФИЯ
ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2011 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 2011 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 капиала) 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:

- с обслужващото дружество „България пропърти мениджмънт тиим” ЕАД, гр. София;
- 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. 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. 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 21.07.2010 г. Комисията за финансов надзор е одобрила замяна на банката – депозитар на Дружеството. От този момент банка – депозитар на Дружеството е „Уникредит Булбанк” АД, гр. София.

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

- Станислав Ненков Ананиев – 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 Станислав Ненков Ананиев

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 2011 г.

Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи 239 273 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 275 611 лева

Коефициент за обща ликвидност 0,87

Коефициент за бърза ликвидност

Сума от краткосрочните активи, краткосрочни инвестиции и парични средства 239 273 лева

Краткосрочни задължения 275 611 лева

Коефициент за бърза ликвидност	0,87
Към 31 декември 2011 г. Дружеството разполага с нетен оборотен капитал в размер на – 36 338 лева.	
Краткосрочни активи	239 273 лева
Краткосрочни задължения	275 611 лева
Нетен оборотен капитал	- 36 338 лева

Табл. 1. Източници на ликвидност на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ към 31.12.2011 г.

Текущи активи	лева
Парични средства в каса	0
Парични средства по безсрочни депозити	45 209
Вземания	193 635
Данъци за възстановяване	0
Общо краткосрочни активи	239 273
Текущи пасиви	
Задължения към доставчици	72 966
Задължения към персонала	406
Задължения към осигурителни предприятия	91
Данъчни задължения	14 852
Други	187 793
Общо краткосрочни задължения	275 611
Нетен оборотен капитал	- 36 338

В случай, че вътрешните източници на ликвидност се окажат недостатъчни в определен период от време, необходимите за Дружеството средства могат да бъдат осигурени и от външни източници. При необходимост от външни източници Дружеството следва да се съобрази със специфичните ограничения, предвидени в ЗДСИЦ.

1.3. Резултати от дейността

Предвид характера на Дружеството и ограниченията, съдържащи се в ЗДСИЦ, същото може да извършва единствено дейност по секюритизация на недвижими имоти, която дейност формира и постигнатия през 2011 г. финансов резултат.

Дружеството е реализирало печалба за периода в размер на 1 814 026 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 01.01.2012 г. до датата на изготвяне на настоящия доклад не са настъпили други 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 2012 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 бъде извършвани чрез обслужващото дружество „България пропърти мениджмънт тиим“ ЕАД, гр. София съобразно договора с дружеството и нормативните изисквания.

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 Комисията за финансов надзор. В изпълнение на изискванията на ЗППЦК, със свое решение от 23.02.2012 г., Съветът на директорите прие Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ г. за 2012 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 2012 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 подзаконови 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 Дружеството, в резултат на стриктното изпълнение на законовите изисквания за разкриване на информация. 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.

- В резултат на изградените механизми в Дружеството, през 2011 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ своевременно е разкривало информация, квалифицирана като вътрешна съгласно Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор от 17.09.2003 г. 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. Дружеството е оповестявало пълно и в срок тримесечните финансови отчети и годишния финансов отчет пред Комисия за финансов надзор, „Българска фондова борса – София“ АД и обществеността.
- В „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ през 2011 г. са поддържани регистри с всички документи получавани от или подавани в Комисия за финансов надзор, „Българска фондова борса – София“ АД и „Централен депозитар“ АД. Посоченият регистър улеснява достъпа до кореспонденцията на „Куантум

дивелопмънтс” АДСИЦ в качеството му на подназорно лице от страна на всички акционери и бъдещи инвеститори.

- В изпълнение на Програмата за 2011 г., Съветът на директорите е провеждал редовно заседания, за които са съставяни по надлежен ред протоколи за взетите решения. Протоколите от проведените заседания се съхраняват в специален архив, улесняващ достъпа и контрола върху тях от страна на акционерите.
- През 2011 г. Съветът на директорите на „Куантум дивелопмънтс” АДСИЦ е съблюдал съответствието на вътрешните устройствени актове с действащата нормативна уредба, като гаранция за въвеждането и съблюдаване на принципите на добрата корпоративна практика в Дружеството.
- През 2011 г. „Куантум дивелопмънтс” АДСИЦ е обявило всички материали по свиканото редовно общо събрание на Дружеството в регистъра на Комисия за финансов надзор, „Българска фондова борса – София” АД, и в съответствие с изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа – и на своята интернет страница. Всички материали, включително условията и реда за упълномощаване на представители за гласуване са на разположение на акционерите и всички заинтересовани лица.
- През изминалата 2011 г. Дружеството е поддържало актуална интернет страницата си, както и контакт с всички инвеститори, акционери и наематели на имоти на Дружеството, с цел повишаване на ефективността и качеството на услугата и с цел получаване на информация, която след анализ би могла да повиши добрите корпоративни практики на управление в Дружеството. Поддържането на актуални данни относно финансовото състояние на Дружеството предоставя равен и бърз достъп на всички заинтересовани лица до интересуващата ги информация и е гаранция за провеждане на целите на приетата Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.
- През 2011 г. управлението на Дружеството е осъществявано в съответствие със залегналите принципи Националния кодекс за корпоративно управление, възпроизведени в Програмата. В резултат на изградената организация дефинираните задачи са реализирани, достигнато е ниво на прозрачност относно дейността на Дружеството, в резултат на стриктното изпълнение на законовите изисквания за разкриване на информация.

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 „Куантум дивелопмънтс” АДСИЦ може да извършва следните сделки: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа; покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда или продажбата им. Дружеството няма право да извършва други сделки освен изброените, както и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са изрично позволени от ЗДСИЦ.

С оглед гореизложеното, постигнатите през годината нетни приходи от продажби възлизат на 2 000 014 лева и се формират изцяло от сделки с недвижими имоти (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 отдаване под наем на недвижими имоти – помещения в търговските центрове – собственост на Дружеството в гр. София, гр. Бургас и гр. Велико Търново. Стремешът 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, „Екстра М” ООД - динамично развиваща се компания в областта на търговията и дистрибуцията на обзавеждане за бани, „Пени Маркет България” ООД – част от REWE Group, една от водещите европейски вериги в сферата на търговията с хранителни продукти и др.

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

През 2011 г. „Куантум дивелопмънтс” АДСИЦ продължи да изпълнява ангажиментите си по сключените договори за наем на търговски площи в търговските центрове – собственост на Дружеството.

На 22.09.2011 г. Съветът на директорите на „Куантум дивелопмънтс” АДСИЦ взе решение за отправяне на предизвестие за прекратяване на договор за отдаване под наем на търговска площ с размер на 988 кв. м към „Пейс” ООД, наемател по договор за наем. Договорът бе прекратен на 13.10.2011 г. поради неплащане на наемни вноски от страна на наемателя.

На 26.10.2011 г. между „Куантум дивелопмънтс” АДСИЦ, в качеството на наемодател и „Екстра М” ЕООД, гр. София, в качеството на наемател, беше подписан договор за отдаване под наем на търговско помещение с обща площ в размер от 988 кв. м., разположено в търговски център „Куантум”, гр. София, за срок от 3 години, считано от датата на подписване на договора.

На 22.11.2011 г. между „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ, в качеството му на наемодател и „Мартинели“ ООД, в качеството на наемател беше подписано допълнително споразумение, с което срокът на договора за отдаване под наем на търговско помещение в размер на 1 002 кв. м от търговски център „Куантум“, гр. София се удължава за 3 години, считано от 08.02.2012 г.

На 22.11.2011 г. между „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ, в качеството му на наемодател и „Мартинели“ ООД, в качеството на наемател беше подписано допълнително споразумение, с което срокът на договора за отдаване под наем на търговско помещение в размер на 1 760 кв. м от търговски център „Меркадо“, гр. Бургас се удължава за 3 години, считано от 08.02.2012 г.

През 2011 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ не е сключвало други сделки с недвижими имоти, имащи съществено значение за дейността на Дружеството.

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

През 2011 г. Дружеството не е сключвало договори със свързани лица или такива, които са извън обичайната му дейност или 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 2011 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 3 години;
- 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 търговски площи.

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

През 2011 г. Дружеството не е сключвало договори за заем в качеството си на заемополучател.

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

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

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

През 2011 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 не е публикувало прогнози относно очакваните финансови резултати за 2011 г., поради което не може да бъде направен анализ с постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет на „Куантум дивелопмънтс” АДСИЦ.

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

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.

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 2012 г. дейността по секюритизация на недвижими имоти ще бъде съсредоточена предимно в отдаване под наем на площите от построените от Дружеството търговски центрове. Към настоящия момент Дружеството няма нови инвестиционни намерения, но в случай, че има такива, то за финансирането им ще бъдат използвани собствени средства (приходи от наеми) и при необходимост привлечени средства съгласно нормативните изисквания.

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 Мая Константинова Георгиева, тел. 02/ 939 88 88, факс 02/ 939 88 99, адрес за кореспонденция : гр. София 1700, 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 % от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

На 17.01.2012 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 2011 г. е в размер на 10 000 лева, без ДДС.

Следва да се отбележи, че всички извършени през годината разходи за управление са 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, ЕИК 121212363, в качеството на член на съвета на директорите;
- „Инкарпет” АД, гр. София, ЕИК 831247565, в качеството на заместник-председател на съвета на директорите;
- „Картекс П” АД, гр. София, ЕИК 175260739, в качеството на член на съвета на директорите;
- „Ей Си Карпет” ЕООД, гр. Бургас, ЕИК 831438912, 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.

Станислав Ненков Ананиев 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 2011 г. не е осъществявана активна търговия с акции на Дружеството на „Българска фондова борса – София” АД. Сключените през 2011 г. сделки с акции на дружеството са извънборсови (OTC market), поради което не може да се направи анализ на движението на цената на акциите на Дружеството.

Настоящият Доклад е приет с Решение на Съвета на директорите на „Куантум дивелопмънтс” АДСИЦ на заседание, проведено на 23.02.2012 г.

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