

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД**  
**ЗА ДЕЙНОСТТА НА**  
**„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ, ГР. СОФИЯ**  
**ЗА ПЕРИОДА 1 ЮЛИ – 30 СЕПТЕМВРИ 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 юли до 30 септември 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:

<b>Фирма</b>	„Куантум дивелопмънтс“
<b>Правно – организационна форма</b>	акционерно дружество със специална инвестиционна цел
<b>Седалище</b>	гр. София
<b>Адрес на управление</b>	район Лозенец, кв. „Витоша”, ул. „Константин Петканов” № 4
<b>ЕИК</b>	131533240
<b>Предмет на дейност</b>	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
<b>Капитал</b>	650 000 лева, разпределени в 650 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас
<b>Съвет на директорите</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Любомир Борисов Митов – изпълнителен директор;</li> <li>• Стефка Тодорова Николова – председател на Съвета на директорите;</li> <li>• Петър Георгиев Димитров – заместник-председател на Съвета на директорите;</li> </ul>
<b>Представителство</b>	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 30 септември 2008 г.**

##### **Коефициент за обща ликвидност**

Краткотрайни активи 659 598 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 1 220 535 лева

Коефициент за обща ликвидност 0.54

##### **Коефициент за бърза ликвидност**

Сума от краткосрочните активи, краткосрочни инвестиции и парични средства 659 598 лева

Краткосрочни задължения 1 220 535 лева

Коефициент за бърза ликвидност 0.54

Към 30 септември 2008 г. Дружеството разполага с нетен оборотен капитал в размер на - 560 937 лева.

Краткосрочни активи 659 598 лева

Краткосрочни задължения 1 220 535 лева

Нетен оборотен капитал - 560 937 лева

Табл. 1. Източници на ликвидност на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ към 30.09.2008 г.

<b>Текущи активи</b>	лева
Парични средства в каса	1 987
Парични средства по безсрочни депозити и блокирани средства	351 211

Вземания	84 402
Данъци за възстановяване	221 997
<b>Общо краткосрочни активи</b>	<b>659 598</b>
<b>Текущи пасиви</b>	
Задължения към доставчици	46 879
Задължения към персонала	327
Задължения към осигурителни предприятия	77
Данъчни задължения	-
Други	1 173 251
<b>Общо краткосрочни задължения</b>	<b>1 220 535</b>
<b>Нетен оборотен капитал</b>	<b>- 560 937</b>

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 третото тримесечие на 2008 г. финансов резултат.

Дружеството е реализирало печалба за периода в размер на 1 098 857 лв., която се формира основно от постъпления по договори за наем на помещения в Търговските центрове „Куантум“ в гр. София и „Меркадо“ в гр. Бургас.

## 2. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРИМЕСЕЧИЕТО

През периода 01.07.2008 г. – 30.09.2008 г. дейността на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ беше концентрирана в две основни направления:

- осъществяване на строителни дейности по изграждане на третия инвестиционен проект на Дружеството – Търговски център „Меркадо“, находящ се в гр. Велико Търново и
- реализиране на постъпления от наеми на търговски площи в изградените

търговски центрове в гр. София и гр. Бургас.

През разглежданото тримесечие са следните важни събития, имащи отражение върху правното и финансовото състояние на Дружеството:

- На проведено на 14.07.2008 г. редовно Общо събрание на акционерите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ е взето решение печалбата от дейността на съгласно одитирания годишен финансов отчет за 2007 г., коригирана съобразно чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, в размер на 1 067 227.93 лева да бъде разпределена както следва:
  - сума в размер на 960 505.14 лева, представляваща 90 % от печалбата – за изплащане на дивидент на акционерите;
  - сума в размер на 8 926.15 лева – за покриване на загуба за 2005 г.;
  - останалата част в размер на 97 796.64 лева да остане като неразпределена печалба.

Началната дата за изплащане на дивидент е 12 декември 2008 г. В съответствие с разпоредбата на чл. 10, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дивидентът ще бъде изплатен в срок до 31 декември 2008 г.

- На 29.07.2008 г. между „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ, гр. София, в качеството на наемодател и „Сенсо строй“ ЕООД, гр. Бургас, в качеството на наемател, беше подписан договор за отдаване под наем. Предмет на договора са търговски помещения с обща площ в размер на 372 кв. м., разположени в изграждащия се Търговски център „Меркадо“, находящ се в гр. Велико Търново, бул. „Беляковско шосе“, кв. 1а по плана на града. Срокът на договора е 5 години, считано от датата на подписването му.

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

Както беше посочено в т. 1.3. по-горе, към 30.09.2008 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ отчита печалба в размер на 1 098 857 лв. Реализираните от началото на годината приходи в размер на 1 235 705 лв. се формират основно от отдаване под наем на недвижими имоти.

### **4. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ ПРЕД ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ОСТАВАЩАТА ЧАСТ ОТ ФИНАНСОВАТА ГОДИНА**

Пазарът на недвижими имоти в България продължава да се характеризира със стабилност и устойчивост, с оглед на което не считаме, че през оставащите месеци от 2008 г. е налице вероятност да настъпят събития, които биха могли съществено да повлияят негативно на дейността на Дружеството и съответно да рефлектират неблагоприятно върху финансовите му резултати.

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.

По отношение на издадената от Дружеството емисия облигации, следва да отбележим че условията на облигационния заем предвиждат той да се погаси еднократно на падежа, т.е. през 5-годишния срок на заема не се очакват затруднения, свързани с обслужването на това задължение.

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.

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.

## **5. СКЛЮЧЕНИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

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

**27.10.2008 г.**

**гр. София**