

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД**  
**ЗА ДЕЙНОСТТА НА**  
**„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ, ГР. СОФИЯ**  
**ЗА ПЕРИОДА 1 ОКТОМВРИ – 31 ДЕКЕМВРИ 2010 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 2010 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, са сключени следните договори, които са в сила и към настоящия момент:

- с обслужващото дружество „България пропърти мениджмънт тиим“ АД, гр. София;
- с банката – депозитар „Уникредит Булбанк“ АД, 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. До момента 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.

На проведено на 15.06.2009 г. редовно Общо събрание на акционерите на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е избран нов член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на дружеството.

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>• Станислав Ненков Ананиев – 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 – 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 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 2010 г.

#### Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи 377 960 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 405 160 лева

Коефициент за обща ликвидност 0,93

#### Коефициент за бърза ликвидност 0,93

Сума от краткосрочните активи, краткосрочни инвестиции и парични средства 377 960 лева

Краткосрочни задължения 405 160 лева

Коефициент за бърза ликвидност 0,93

Към 31 декември 2010 г. Дружеството разполага с нетен оборотен капитал в размер на 27 200 лева.

Краткосрочни активи 377 960 лева

Краткосрочни задължения 405 160 лева

Нетен оборотен капитал 27 200 лева

Табл. 1. Източници на ликвидност на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АД СИЦ към 31.12.2010 г.

<b>Текущи активи</b>	лева
Парични средства в каса	0

Парични средства по безсрочни депозити и блокирани средства	40 146
Вземания	337 819
Данъци за възстановяване	1
<b>Общо краткосрочни активи</b>	<b>337 820</b>
<b>Текущи пасиви</b>	
Задължения към доставчици	75 202
Задължения към персонала	568
Задължения към осигурителни предприятия	866
Данъчни задължения	158 333
Други	0
<b>Общо краткосрочни задължения</b>	<b>405 160</b>
<b>Нетен оборотен капитал</b>	<b>27 200</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 четвъртото тримесечие на 2010 г. финансов резултат.

Дружеството е реализирало печалба за периода в размер на 2 025 744 лева, 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 01.10.2010 г. – 31.12.2010 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.

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

Както беше посочено в т. 1.3. по-горе, към 31.12.2010 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ отчита печалба в размер на 2 025 744 лева.

**4. СКЛЮЧЕНИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

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

**22.01.2011 г.**  
**гр. София**