

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011 ГОДИНА

1. Данни за Дружеството

1.1 Съдебна регистрация

“КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ („Дружеството”) е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти. Съгласно § 1. т. 1 от Допълнителните разпоредби на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „секюритизация” е дейност, при която вещни права (право на собственост и право на строеж) върху недвижими имоти или права върху парични вземания, включително и бъдещи вземания, се материализират в ценни книжа, предлагани публично.

Дружеството е вписано на 04 ноември 2005 г. в регистъра на търговските дружества под № 98521, том 1315, стр. 47 по ф. д. 12307/ 2005г. по описа на Софийски градски съд, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел и осъществява дейност в съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Дружеството е с изцяло внесен капитал 650 хил. лева, формиран от парични вноски. През месец януари 2006 г. с решение на Софийски градски съд е вписвано първоначално увеличение на капитала от 150 хил. лева.

Акциите на Дружеството са обикновени, безналични поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка една.

Дружеството е лицензирано от Комисията за финансов надзор с Решение № 736 – ДСИЦ от 30 ноември 2005 г.

Адрес на управление на Дружеството беше сменен съгласно решение на акционерите на редовно общо събрание и съгласно решение №3 на СГС от 18.08.2007г. е:

гр. София
район “Лозенец”
кв. “Витоша”
ул. “Константин Петканов” № 4

Обслужващо дружество на “КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ е “България пропърти мениджмънт тийм” АД, гр. София.

Независим одит се извършва от “Агейн такт” ООД, гр. София
С решение № 450- ДСИЦ на комисията за Финансов надзор от 21.07.2010 г. е одобрено решение за смяна на банката депозитар. Банка депозитар на Дружеството считано от 21.07.2010 г. е “УНИКРЕДИТ БУЛБАНК ” АД, гр. София.

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък и разпределя дивиденди в размер на минимум 90 процента от печалбата за финансовата година.

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011 Г.

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност.

2. Основни принципи на счетоводната политика

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен на база на историческа цена, с изключение на инвестиционните имоти, които се отчитат по справедлива стойност.

Финансовият отчет е представен в български лева.

2.2. Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, (МСФО приети от ЕС).

2.3. Съществени счетоводни приблизителни оценки и предположения

Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на баланса, и за които съществува значителен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите през следващия отчетен период, са посочени по-долу.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на действителното състояние и условия на пазара към датата на оценката и представляват най-вероятната цена, която нормално може да се получи при пряка сделка между желаещи и информирани продавачи и купувачи към тази датата. Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2011 г. е 10458 хил.лв.

2.4. Превръщане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, в края на всеки месец, по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за доходите. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена

на придобиване в чуждестранна валута, се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

2.5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към датата на баланса. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в отчета за доходите за отчетния период, в която възникват.

2.6. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти.

2.7. Признаване на приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена. Приходите се оценяват по справедлива стойност.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се признават при начисляването на лихвите (като се използва метода на ефективния лихвен процент, т.е. лихвеният процент, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за периода на очаквания живот на финансовия инструмент до балансова стойност на финансовия актив).

2.8. Разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване. Всички разходи се включват в отчета за доходите, с изключение на тези, пряко свързани с придобиването на инвестиционен имот, които се включват в стойността на съответния имот, както и разходите по емитиране на акции, които се отразяват директно в намаление на собствения капитал.

2.9. Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции на средно-претегления брой на държаните акции за периода.

2.10. Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

2.11. Данъци

Данък печалба

Тъй като Куантум Дивелопмънтс АД СИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, то е освободено от облагане с данък печалба съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане.

3. ПОЯСНЕНИЯ

3.1 ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

3.2 РАЗХОДИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ДМА

Град Бургас магазин Меркадо	1 874 лв.
Град Велико Търново магазини Меркадо	12 250 лв.
Град София магазини Куантум	<u>2 215 лв.</u>
ОБЩО	16 339 лв.

3.3 ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

гр. София	
УПИ I, кв. 50а, ГГЦ – Зона В17	130 000 лв.
неурегулиран поземлен имот №710, местност” Западен район”	<u>1 084 615 лв.</u>
ОБЩО	1 214 615 лв.

гр. Бургас след преоценка	
идеални части от УПИ IX-5, и правото на строеж върху него	219 005 лв.
Магазин 1 в бл. А след разрешение за ползване и кръстовище	<u>1 287 191 лв.</u>
ОБЩО	1 506 196 лв.

гр. Велико Търново	
УПИ XXXIII, кв. 1а	141 721 лв.
УПИ XXXIX, кв. 1а	<u>93 754 лв.</u>
ОБЩО	235 475 лв.

гр. Велико Търново	
МАГАЗИН ПЕНИ	1 087 439 лв.
МАГАЗИН 1	378 183 лв.
МАГАЗИН 2	124 872 лв.
МАГАЗИН КАРПЕТМАКС	<u>1 044 282 лв.</u>
ОБЩО	2 634 776 лв.

гр. София	
магазини за промишлени стоки “Куантум”	
МАГАЗИН 1	1 675 022 лв.
МАГАЗИН 2	1 540 181 лв.
МАГАЗИН 3	<u>1 651 667 лв.</u>
ОБЩО	4 866 870 лв.

Общо инвестиционни имоти 10 457 933 лв.

91

3.4 ВЗЕМАНИЯ

Вземания от клиенти и доставчици на обща стойност **193 635 лв.**

Неплатени суми от „БПМГ” АД	3 367 лв.
Неплатена суми от „ЕКСТРА М” ЕООД	2 206 лв.
Неплатени суми от „ИМОБИЛО” ЕАД	30 000 лв.
Неплатени суми от „ИНТЕРКОМПЛЕКТЪ” ЕООД	45 538 лв.
Неплатена суми от „КАРТЕКС П” АД	19 572 лв.
Неплатена сума от „КРАСИМИР МАНОЛОВ МАК”	472 лв.
Неплатени суми от „МАРТИНЕЛИ” ООД	30 402 лв.
Неплатени суми от „МОББО” ЕООД	7 483 лв.
Неплатени суми от „ПЕНИ МАРКЕТ” ООД	12 913 лв.
Неплатени суми от „ПЕЙС” ООД	8 135 лв.
Неплатени суми от „СЕНСО СТРОИ” ЕООД	<u>33 547 лв.</u>
ВСИЧКО	193 635 лв.

Други търговски вземания 429 лв.

Данъци за възстановяване 0 лв.

ВСИЧКО ТЕКУЩИ АКТИВИ: 194 064 лв.

3.5 ПАРИ, НАЛИЧНОСТИ И ЕКВИВАЛЕНТИ

Пари в брой	0 лв.
Парични наличности в банки	<u>45 209 лв.</u>
ОБЩО	45 209 лв.

3.6 ОСНОВЕН КАПИТАЛ

През януари 2006 г. Софийски градски съд вписа първоначално увеличение на капитала на Дружеството в размер на 150 000 лева. Така основният капитал нарасна до 650 000 лева.

Капиталът на Дружеството е внесен изцяло под формата на парични вноски. Акциите са записани при емисионна стойност 1 лев.

Стойност	Брой	акции
към 01.01.2011 г.	650 000 бр.	650 000 лв.
към 31.12.2011 г.	650 000 бр.	650 000 лв.

Основни акционери към 31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.:

ИЛИЯ ВАСИЛЕВ ВАСИЛЕВ	292 500 броя акции	45 %
ПЕЙО ИВАНОВ НИКОЛОВ	292 500 броя акции	45 %
АПОСТОЛ ЛЪЧЕЗАРОВ АПОСТОЛОВ	<u>65 000 броя акции</u>	<u>10 %</u>
ОБЩО	650 000 бр. акции	100 %

3.7 ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Задълженията към клиенти и доставчици до 1 г и е на обща стойност **72 966** лв.

„АГЕЙН ТАКТ „ ООД	1 200 лв.
“България Пропърти Мениджмънт Тиим” АД по поддръжка на имоти	69 271 лв.
‘ЕОН БЪЛГАРИЯ	2 255 лв.
“СОФИЙСКА ВОДА” АД разходи	<u>240 лв.</u>
ОБЩО	72 966 лв.

Към персонал, осигурителни предприятия и данъчни е до 1 г
Както следва:

Задълженията към персонал /МСС19/	406 лв.
Задълженията към осигурителни предприятия /МСС19/	91 лв.
Задължения към данъчни ДДС за внасяне	<u>14 355 лв.</u>
ОБЩО	14 852 лв.

Други задължения възлизат на обща стойност **187 793** лв. като следва:

Над 1 една година:

Гаранции за добро изпълнение на СМР магазин “Меркадо” гр. В. Търново 3 000 лв.
ОБЩО **3 000** лв.

Депозит по договор за наем с “Пейс” ООД гр. София	27 053 лв.
Депозит по договор за наем с „Екстра М” ЕООД	18 000 лв.
Депозит по договор за наем с “Мартинели” ООД гр. Варна	54 736 лв.
Депозит по договор за наем за „МОББО”	30 691 лв.
Депозит по договор за наем за магазин във В. Търново	<u>50 000 лв.</u>
ОБЩО	180 480 лв.

Съвет на Директорите на Дружеството
Гаранции за добро управление на Дружеството 1 800 лв.

Разчети със собствениците 0 лв.

Други на обща стойност 2 513 лв.

ОБЩО **4 313** лв.

ОБЩО ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ: 187 793 лв.

3.8 РАЗХОДИ

- Разходи за външни услуги:

Разходи за ел. енергия 6 223 лв.

Разходи за телефония	1 030 лв.
Разходи за охрана	8 102 лв.
Разходи за вода	4 034 лв.
Разходи за застраховки	4 136 лв.
Разходи за одит	2 000 лв.
Разходи обслужващо дружество	11 798 лв.
Такси за БФБ	1 000 лв.
Такси за АП	70 лв.
Разходи КФН	1 404 лв.
Разходи за сметоизвозване	706 лв.
Разходи за куриерски услуги	483 лв.
Разходи за обслужване на магазини	7 958 лв.
Централен Депозитар	1 432 лв.
Други външни услуги	<u>1 511 лв.</u>
Общо разходи за външни услуги	51 887 лв.
Разходи за Данък недвижим имот	43 179 лв.
Разходи за Такса битови отпадъци	74 698 лв.
- Разходи за персонал:	
Разходи за възнаграждение на СД	8 400 лв.
Разходи за осигуровки	<u>5 794 лв.</u>
Общо разходи за персонал	14 194 лв.
Други разходи	8 лв.
Финансови разходи свързани с такси за преводи	<u>2 022 лв.</u>
ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ДЕИНОСТТА:	185 988 лв.

3.9 ПРИХОДИ

Дружеството реализира нетни приходи в размер на **2 000 014 лв.** като следва:

От наеми:	1 953 402 лв.
От лихви:	1 761 лв.
От други:	44 851 лв.

ОБЩО НЕТНИ ПРИХОДИ : 2 000 014 лв.
ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕИНОСТТА : 2 000 014 лв.

Дружеството формира нетен положителен резултат към **31 ДЕКЕМВРИ 2011** година в размер на **1 814 026 лева.**

3.10 НЕТНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА АКЦИЯ И ЧИСТ ДОХОД НА АКЦИЯ

31 ДЕКЕМВРИ.
2011 г.

Общо собствен капитал	10 437 934 лева
Средно претеглен брой на обикновените акции	650 000 бр.
Нетна стойност на активите на акция	16.06 лева

Основният доход на акция се изчислява, като се раздели нетния доход на средно претегления брой на акции в обращение през отчетния период.

31 ДЕКЕМВРИ
2011 г.

Нетна печалба	1 814 026 лева
Средно претеглен брой на обикновените акции	650 000 бр.
Основен доход на акция	2.79 лева

Дружеството не разполага с инструменти, които биха могли да се конвертират в акции.

3.11 ЛИКВИДНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

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.

Краткотрайни задължения – 275 611 лева
Коефициент за обща ликвидност – 0.87

Коефициент за бърза ликвидност
Сумата от Краткосрочни активи, краткосрочни инвестиции и парични средства или 239 273 лева..

Краткотрайни задължения – 275 611 лева
Коефициент за бърза ликвидност – 0.87

Транзакции със свързани лица не са извършвани при специални условия.

За периода след съставяне на междинния финансов отчет до публикуването му не са настъпили важни събития които биха могли да се отразят на вярното и честно представяне на Финансов отчет за 2011 г.

Дейността на Дружеството не създава предпоставки за валутен, кредитен и лихвен риск.

4. Цели и политика за управления на финансовия риск и капитала

Дружеството е изложено на различни рискове: пазарен, лихвен, кредитен, ликвиден и валутен, произтичащи от притежаваните финансови инструменти и инвестиционни имоти.

Дружеството е възприело инвестиционна политика, на база на която е установен процес за оперативно управление и контрол на сделките с инвестиционни имоти. Съветът на директорите извършва общ годишен преглед на инвестиционната политика, както и регулярен преглед и контрол на текущите инвестиционни проекти, а така също и статуса на планираните инвестиционни проекти.

Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти

Дружеството е изложено на пазарен риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти.

Лихвен риск

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените в лихвените нива. Дружеството не е изложено на съществен лихвен риск, тъй като е договорило получаването на фиксирана лихва по краткосрочен депозит.

Ликвиден риск

Дружеството инвестира свободните си парични средства в депозити, които могат да бъдат изтеглени при поискване. Инвестиционните имоти, по принцип, се търгуват активно на пазара на недвижими имоти в България. Дружеството може да усвоява парични заеми, за да финансира краткосрочните и дългосрочните си ликвидни нужди.

Валутен риск

Ръководството на Дружеството не счита, че дейността му е изложена на съществени валутни рискове.

Кредитен риск

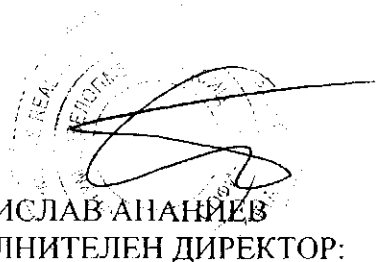
Кредитният риск или рискът, произтичащ от възможността Дружеството да не получи договорения размер финансов актив, е минимизиран чрез осъществяване на финансови взаимоотношения с различни контрагенти, които са с висока кредитна репутация. Поради това, ръководството на Дружеството не очаква да понесе съществени загуби от финансови инструменти.

Събития след датата на баланса

Не са настъпили други събития след датата на баланса до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване, които да налагат корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството към 31.12.2011 година.



23 февруари 2012 г.
София, България



СТАНИСЛАВ АНАНИЕВ
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР: