

**ДО
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА
„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ ГР. СОФИЯ**

МОТИВИРАН ДОКЛАД

от Съвета на директорите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ, гр. София

Относно: целесъобразността и условията за сключване на сделка съгласно изискванията на чл. 114 и сл. от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Със Споразумение, сключено на 07.11.2008 г. между „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ, гр. София („Дружеството”) и „Имобило” АД, гр. Варна е прекратен Договор за отдаване под наем на недвижим имот, представляващ магазин 1 от търговски център „Куантум”, гр. София.

С писмо от 12.11.2008 г. „Картекс П” АД, гр. София заявява интерес към наемане на следните обекти – собственост на Дружеството: магазин 1 от търговски център „Куантум”, гр. София и магазин за подови настилки от търговски център „Меркадо”, гр. Велико Търново.

Констатирано бе, че сключването на сделки за отдаване под наем на посочените по-горе недвижими имоти с „Картекс П” АД, гр. София попада в обхвата на чл. 114 и сл. от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, тъй като стойността им значително надхвърля прага по чл. 114, ал. 1, б. „б” от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, а именно 2 на сто от балансовата стойност на активите съгласно последния изготвен счетоводен баланс на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ. Същевременно в посочените сделки участват заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 2 и т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, което е разгледано по-подробно в т. 3 от настоящия доклад.

С оглед на изложеното, за да могат да бъдат сключени договори с „Картекс П” АД, гр. София за отдаване под наем на магазин 1 от търговски център „Куантум”, гр. София и магазин за подови настилки от търговски център „Меркадо”, гр. Велико Търново – собственост на Дружеството е необходимо наличието на предварително овластяване от страна на Общото събрание на акционерите.

С настоящия доклад Съветът на директорите представя на Вашето внимание информацията относно целесъобразността и условията за сключване на предлаганите сделки съгласно изискванията на чл. 114а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информацията от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

1. ОПИСАНИЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИТЕ СДЕЛКИ

Съветът на директорите предлага да бъде овластен от Общото събрание на акционерите по реда на чл. 114а и сл. от Закона за публичното предлагане на ценни книжа да сключи следните сделки:

- вид на сделките отдаване под наем на недвижим имот;
- предмет на сделките магазин 1 от търговски център „Куантум”, гр. София и магазин за подови настилки от търговски център „Меркадо”, гр. Велико Търново – собственост на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ, гр. София;
- страна по сделките „Картекс П” АД, гр. София, ЕИК 175260739;
- срок 5 (пет) години;
- стойност на сделките за магазин № 1 от търговски център „Куантум”, гр. София - 12 евро на кв. м. и за магазин за подови настилки от търговски център „Меркадо”, гр. Велико Търново – 8,9 евро на кв. м.

2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ИМОТИТЕ, ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКИТЕ

Магазин 1 от търговски център „Куантум”, гр. София

Магазин 1 от търговски център „Куантум”, гр. София, представлява двуетажна постройка, със застроена площ от 1 100 (хиляда и сто) кв. м. и разгъната застроена площ от 2 165 (две хиляди сто шестдесет и пет) кв. м. Магазинът е разположен в урегулиран недвижим имот I – „За КОО” (за комплексно обществено обслужване), местността „ГГЦ – Зона В17”, квартал 50а по регулационния план на гр. София, одобрен със Заповеди № РД 50-09-204/08.04.1987 г. и № РД 09-05-152/ 28.03.2001 г. на главния архитект на Столична община, с площ на имота по скица 7 900 кв. м. и при граници на имота: от две страни ул. „Скопие”, ул. „Щросмайер” и УПИ.

Магазин за подови настилки от търговски център „Меркадо”, гр. Велико Търново

Магазин за подови настилки от търговски център „Меркадо”, гр. Велико Търново представлява едноетажна постройка, със застроена площ от 976 (деветстотин седемдесет и шест) кв. м, включваща търговска зала, офис помещение, битово помещение със санитарен възел и самостоятелен санитарен възел. Магазинът е разположен в урегулиран поземлен имот ХХХIIIЗ – за обществено обслужване, кв. 1а по регулационния план на гр. Велико Търново.

Имотите, посочени по-горе са безспорна собственост на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ и по отношение на тях не съществуват пречки да бъдат отдадени под наем при наличието на овластяване на Съвета на директорите съгласно чл. 114, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

3. СТРАНА ПО СДЕЛКИТЕ

Страна по сделките

С писмо от 12.11.2008 г., „Картекс П“ АД, гр. София е заявило интерес да наеме магазин 1 от търговски център „Куантум“, гр. София и магазин за подови настилки от търговски център „Меркадо“, гр. Велико Търново – собственост на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ, гр. София с цел да разшири и развива осъществяваната търговска дейност.

„Картекс П“ АД е дружество, специализирано във вноса и търговията с подови настилки – мокети, килими, балатуми и PVC подови настилки. Централният офис и складовата база на фирмата са в град София, но освен това дружеството развива и собствена верига магазини под търговската марка CarpetMax, с обща търговска площ около 18 000 кв. м. в градовете Пловдив, Стара Загора, Сливен, Бургас, Варна, Плевен, Русе и Велико Търново.

Заинтересувани лица

По смисъла на § 1, т. 12, б. „г“ от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа „свързани лица“ са съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по сребрена линия до четвърта степен включително и родните по сватовство до четвърта степен включително. В конкретния случай Пейо Иванов Николов (член на съвета на директорите на „Картекс П“ АД, гр. София) и Стефка Тодорова Николова (член на съвета на директорите на „Картекс П“ АД, гр. София и на съвета на директорите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ, гр. София) се явяват свързани лица по смисъла на горецитираната разпоредба като роднини по права линия. По смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Стефка Тодорова Николова се явява заинтересувано лице по отношение на предлаганите сделки за отдаване под наем на недвижими имоти.

По смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Пейо Иванов Николов също се явява заинтересувано лице като лице, което притежава над 25 % от капитала на публичното дружество (непряко участие чрез „Ей Си Карпет“ ЕООД, гр. Бургас – акционер, притежаващ 47,9 % от капитала на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ) и от капитала на юридическото лице, което ще е страна по сделките (пряко участие като акционер в „Картекс П“ АД, гр. София).

Съгласно чл. 114а, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа при вземане на решение по чл. 114, ал. 1 заинтересуваните лица не могат да упражняват правото си на глас.

4. ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА ИМОТА

В съответствие с изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, препоръчителната наемна цена на имотите е определена от експертен оценителски екип на „Старт 999“ ЕООД, гр. София със становище от 19.11.2008 г. и е както следва:

- за магазин № 1 от търговски център „Куантум“, гр. София от 9 до 17 евро на кв. м;

- за магазин за подови настилки от търговски център „Меркадо“, гр. Велико Търново от 5 до 15 евро на кв. м.

5. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ИЗГОДА ОТ ПРЕДЛОЖЕНИТЕ СДЕЛКИ

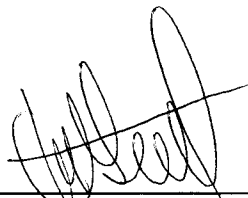
Съветът на директорите предлага сключване на договори за отдаване под наем на два магазина – собственост на Дружеството, които към настоящия момент са незаети и към тях няма заявен интерес от други лица, освен от „Картекс П“ АД, гр. София.

Като се има предвид, че приходите от дейността на Дружеството през последните две години се формират изцяло от отдаването под наем на имотите – собственост на Дружеството, от изключително значение е да бъде постигната им пълна заетост. С оглед на световната финансова криза и отражението ѝ върху българската икономика и по-специално върху пазара на недвижимите имоти, Съветът на директорите счита, че отдаването под наем на двата магазина при посочените по-горе параметри във възможно най-кратки срокове е от изключително важно значение за финансовото състояние на Дружеството.

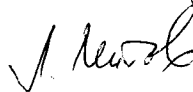
В заключение, предвид гореизложеното Съветът на директорите счита, че предлаганите сделки за отдаване под наем на недвижими имоти – собственост на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ е в пълно съответствие с инвестиционната стратегия на Дружеството и ще способства за постигане на благоприятни финансови резултати от Дружеството, предвид на което

ПРЕДЛАГА:

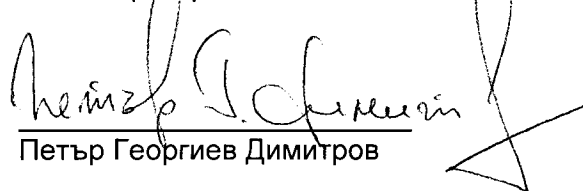
Общото събрание на акционерите да вземе решение по чл. 114, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа за овластяване на Съвета на директорите да сключи сделки за отдаване под наем на магазин 1 от търговски център „Куантум“, гр. София и магазин за подови настилки от търговски център „Меркадо“, гр. Велико Търново, при условията, изложени в настоящия доклад.



Стефка Тодорова Николова



Любомир Борисов Митов



Петър Георгиев Димитров