

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА
„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ, ГР. СОФИЯ
ЗА ПЕРИОДА 1 ЯНУАРИ – 31 МАРТ 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 януари до 31 март 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 първото 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:

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	<ul style="list-style-type: none"> • Любомир Борисов Митов – 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 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 31 март 2008 г.

Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи 1 293 881 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 506 902 лева

Коефициент за обща ликвидност 2.55

Коефициент за бърза ликвидност

Сума от краткосрочните активи,
краткосрочни инвестиции и парични
средства 1 293 881 лева

Краткосрочни задължения 506 902 лева

Коефициент за бърза ликвидност 2.55

Към 31 март 2008 г. Дружеството разполага с нетен оборотен капитал в размер на 786 980 лева или 121.07 % от капитала на Дружеството.

Краткосрочни активи 1 293 881 лева

Краткосрочни задължения 506 901 лв.

Нетен оборотен капитал 786 980 лв.

Табл. 1. Източници на ликвидност на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ към 31.03.2008 г.

Текущи активи	лева
Парични средства в каса	1865

Парични средства по безсрочни депозити	959 108
Вземания	285 756
Данъци за възстановяване	47 152
Общо краткосрочни активи	1 293 881
Текущи пасиви	
Задължения към доставчици	264 218
Задължения към персонала	326
Задължения към осигурителни предприятия	77
Данъчни задължения	-
Други	242 280
Общо краткосрочни задължения	506 901
Нетен оборотен капитал	786 980

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 първото тримесечие на 2008 г. финансов резултат.

Дружеството е реализирало печалба за периода в размер на 331 118 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 01.01.2008 г. – 31.03.2008 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 не са настъпили важни събития, имащи отражение върху правното и финансовото състояние на Дружеството и информацията за които би представлявала „вътрешна информация“ по смисъла на чл.4 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти.

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

Както беше посочено в т. 1.3. по-горе, към 31.03.2008 г. „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ отчита печалба в размер на 331 118 лв. Реализираните от началото на годината приходи в размер на 398 893 лв. се формират основно от отдаване под наем на недвижими имоти.

4. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ ПРЕД ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ СЛЕДВАЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА

Пазарът на недвижими имоти в България продължава да се характеризира със стабилност и устойчивост, с оглед на което не считаме, че 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.

Към настоящия момент „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ няма непогасени дългосрочни или краткосрочни заеми. 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.

В случай, че се наложи привличането на 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. 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.

24.04.2008 г.
гр. София