

**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,

С Решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 26.02.2009 г. Съветът на директорите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ, гр. София („Дружеството”) е овластен по реда на чл. 114 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа да сключи сделка за отдаване под наем на недвижимо имущество. В изпълнение на цитираното решение на 27.02.2009 г. е сключен Договор за наем на магазин 1 от търговски център „Куантум”, гр. София с наемател „Картекс П” АД, гр. София, ЕИК 175260739.

С писмо от 01.06.2012 г. „Картекс П” АД, гр. София описва затрудненията си, които среща във връзка с изпълнението на Договора за наем, произтичащи от влошената икономическа ситуация в страната, свитото потребление и спадът в оборотите. С цитираното писмо е предложено разваляне на подписания на 27.02.2009 г. договор, като дружеството заявява готовност за подписване на нов договор с предмет само първи етаж от магазин 1 на търговски център „Куантум”, гр. София.

Констатирано бе, че ако направеното предложение от страна на „Картекс П” АД, гр. София бъде удовлетворено, то сключването на нова сделка за отдаване под наем на първи етаж от магазин 1 от търговски център „Куантум”, гр. София попада в обхвата на чл. 114 и сл. от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, тъй като стойността му 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 сделката биха участвали 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 може да бъде сключен договор с „Картекс П” АД, гр. София за отдаване под наем на първи етаж от магазин 1 от търговски център „Куантум”, гр. София е необходимо наличието на предварително овластяване от страна на Общото събрание на акционерите на Дружеството.

С настоящия доклад Съветът на директорите представя на Вашето внимание информацията относно целесъобразността и условията за сключване на предлаганата сделка 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 информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

1. ОПИСАНИЕ НА ПРЕДЛОЖЕНАТА СДЕЛКА

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

- вид на сделката отдаване под наем на недвижим имот;
- предмет на сделката етаж първи с площ от 1 106 кв. м. от магазин 1 от търговски център „Куантум“, гр. София – собственост на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ, гр. София;
- страна по сделката „Картекс П“ АД, гр. София, ЕИК 175260739;
- срок на сделката 3 (три) години;
- стойност на сделката месечен наем в размер на 6,70 евро на кв. м.

2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ИМОТА, ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

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

Магазин 1 от търговски център „Куантум“, гр. София, представлява двуетажна постройка, със застроена площ от 1 106 (хиляда сто и шест) кв. м. и разгъната застроена площ от 2 165 (две хиляди сто шестдесет и пет) кв. м. Площта на първия етаж е 1 106 кв. м. Магазинът е с идентификатор 68134.512.135.1 и е разположен в поземлен имот с идентификатор 68134.512.135, с площ на имота 7 900 кв. м.

Имотът е безспорна собственост на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ и по отношение на него не съществуват пречки да бъде отдаден 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 СДЕЛКАТА

Страна по сделката

С писмо от 01.06.2012 г., „Картекс П“ АД, гр. София предлага да бъде прекратен сключения на 27.02.2009 г. Договор за наем и да бъде сключен нов с предмет отдаване под наем само на етаж първи от магазин 1 от търговски център „Куантум“, гр. София.

„Картекс П“ АД е дружество, специализирано във вноса и търговията с подови настилки – мокети, килими, балатуми и PVC подови настилки. Дружеството непрекъснато обогатява предлагания асортимент като предлага тапети, бои, интериорни врати и др.

Централният офис и складовата база на фирмата са в град София, но освен това дружеството развива и собствена верига от магазини в цялата страна – Видин, Монтана, Русе, Варна, Бургас, Велико Търново, Хасково, Пловдив и др. Дружеството притежава три собствени марки Carpet Max, Max Design и МайСтор.

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 съребрена 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 пряко над 25 % от капитала на публичното дружество (акционер, притежаващ 45 % от капитала на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ) и от капитала на юридическото лице, което ще е страна по сделките (пряко участие като акционер с над 25 % 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 чл. 114а, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, пазарната наемна цена на имота е определена от лицензиран оценител инж. Таня Хинчева Антонова, притежаваща Сертификат за оценителска правоспособност № 100100857 от 14.12.2009 г. Съгласно изготвената оценка пазарната месечна наемна цена за етаж първи от магазин 1 от търговски център „Куантум“, гр. София е в размер на 6 евро за кв. м.

5. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ИЗГОДА ОТ ПРЕДЛОЖЕНАТА СДЕЛКА

С оглед изложеното от „Картекс П“ АД, гр. София в писмо от 01.06.2012 г., става, става ясно, че наемателят има и ще има сериозни затруднения относно изпълнението на задълженията си по Договор за наем от 27.02.2009 г. Към настоящия момент няма заявен интерес от друго лице към наемането на магазин 1 от търговски център „Куантум“, гр. София или съответно на част от него.

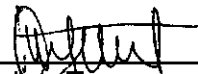
Като се има предвид, затруднената икономическа обстановка и отражението ѝ върху пазара на недвижимите имоти, трайната тенденция в понижаването на наемните цени на търговските площи, нарастващият брой на освободени и незаети търговски площи, както и обстоятелството, че приходите от дейността на Дружеството се формират изцяло от отдаването под наем на имотите – собственост на Дружеството, Съветът на директорите счита, че отдаването под наем на етаж първи от магазин 1 от търговски център „Куантум“, гр. София 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 предложената сделка за отдаване под наем на недвижим имот – собственост на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ е в пълно съответствие с инвестиционната

стратегия на Дружеството и ще способва за постигане на благоприятни финансови резултати от Дружеството, предвид на което

ПРЕДЛАГА:

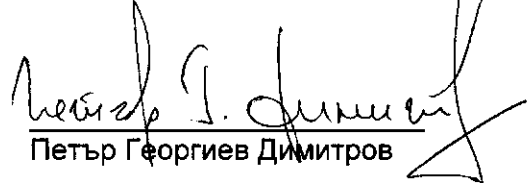
Общото събрание на акционерите да вземе решение по чл. 114, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа за овластяване на Съвета на директорите да сключи сделка за отдаване под наем на етаж първи от магазин 1 от търговски център „Квантум“, гр. София, при условията, изложени в настоящия доклад.



Стефка Годорова Николова



Станислав Ненков Ананиев



Петър Георгиев Димитров