

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 30.08.2012 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 31.08.2012 г. е сключен Договор за наем на първи етаж от Магазин 1 от търговски център „Куантум“, гр. София с наемател „Картекс П“ АД, гр. София, ЕИК 175260739.

В „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ е постъпило писмо от „Мартинели“ ООД, гр. Варна – наемател по Договор за наем от 28.02.2009 г. с предмет секция 1 на Магазин 2 от търговски център „Куантум“, гр. София, с което се отправя предизвестие за прекратяване на договора за наем.

Предвид факта, че вторият етаж от магазин № 1 е свободен и към момента няма заявен интерес за наемането му, но има запитвания за наемането на цялата търговска площ на Магазин 1, „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ предложи на „Картекс П“ АД да заеме освободената от „Мартинели“ ООД секция 1 на Магазин № 2, която е с площ приблизително равна на тази, която ползва към момента. В тази връзка бе предложено се прекрати Договора за наем от 31.08.2012 г. и да бъде сключен нов Договор за наем с предмет – секция 1 от Магазин № 2 с площ от 1 002 кв. м. за срок от 3 години. По този начин интересите на наемателя ще бъдат защитени и няма да доведат до промяна на локацията, нито на големината на вече познатия на клиентите търговски обект, а Дружеството ще може да отдаде под наем изцяло Магазин 1. „Картекс П“ АД заяви съгласието си да се подпише нов договор за наем на секция 1 от Магазин 2.

Констатирано бе, че сключването на новия договор е сделка, която попада в обхвата на чл. 114 и сл. от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, тъй като стойността на недвижимия имот 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 заинтересовани

лица по смисъла на чл. 114, ал. 6, т. 2 и т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, което е разгледано по-подробно в т. 4 от настоящия доклад.

С оглед на изложеното, за да може да бъде сключен нов договор с „Картекс П“ АД, гр. София за отдаване под наем на секция 1 от Магазин 2 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 информация 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 | Секция 1 от Магазин 2 от търговски център „Куантум“, гр. София – собственост на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ, гр. София с площ 1 002 кв. м; |
| ▪ 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 2 от търговски център „Куантум“, гр. София

Магазин 2 от търговски център „Куантум“, гр. София, представлява едноетажна постройка, състояща се от две секции, всяка със застроена площ съответно от 1 102 (хиляда сто и два) кв. м и 988 кв. м (деветстотин осемдесет и осем). Магазинът 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

3.1. Страна по сделката

„Картекс П“ АД, ЕИК 175260739, 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.

3.2. Заинтересувани лица

3.2.1. Към момента на изготвяне на настоящия Мотивиран доклад, Съветът на директорите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ е в състав:

- Стефка Тодорова Николова;
- Станислав Ненков Ананиев и
- Петър Георгиев Димитров.

Съгласно Устава на Дружеството, извън хипотезата на чл. 114 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Съветът на директорите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ е компетентният орган, който взема решение за отдаване под наем на активите – собственост на Дружеството и определя параметрите на съответната сделка.

В същото време „Картекс П“ АД има Съвет на директорите, в състав:

- Пейо Иванов Николов;
- Петър Тодоров Хаджипетров и
- Стефка Тодорова Николова.

От така представените данни следва, че Стефка Тодорова Николова се явява *заинтересовано лице* по смисъла на чл. 114 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, тъй като е член на Съвета на директорите на публичното дружество („КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ) и на дружеството – страна по предлаганата сделка („Картекс П“ АД), с което се покрива хипотезата на чл. 114, ал. 6 – а именно, че *заинтересовано лице* е член на управителните и контролните органи на публичното дружество, когато той и е член на управителни и контролни органи на юридическото лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията.

По смисъла на § 1, т. 13, 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. По смисъла на цитираната разпоредба Стефка Тодорова Николова се явява свързано лице с Пейо Иванов Николов като роднини по права линия от първа степен. Обстоятелството, че Стефка Тодорова Николова е член на Съвета на директорите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ, а Пейо Иванов Николов е член на Съвета на директорите на „Картекс П“ АД, води до покриването и на още една от хипотезите на *заинтересовано лице*, посочена в чл. 114, ал. 6, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, а именно *заинтересовано лице* е член на управителните и контролните органи на публичното дружество, когато *свързано с него лице* е член на управителни и

контролни органи на юридическото лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията.

Изложените по-горе обстоятелства относно компетентността на Съвета на директорите на Дружеството и относно приложимостта на чл. 114, ал. 6, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, изясняват и участието на Стефка Тодорова Николова като заинтересовано лице в предлаганата сделка за отдаване под наем на актив – собственост на Дружеството.

- 3.2.2. Към момента на изготвяне на Мотивирания доклад, Пейо Иванов Николов притежава пряко 292 500 броя акции, представляващи 45 % от капитала на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ и в същото време е и акционер, притежаващ 258 591 броя акции, представляващи приблизително 64,65 % от капитала на „Картекс П“ АД. По този начин Пейо Иванов Николов се явява *заинтересовано лице* по смисъла на чл. 114, ал. 6, т. 2, а именно като лице, притежаващо пряко повече от 25 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, когато то притежава пряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическото лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията.

От изложеното следва, че Пейо Иванов Николов е заинтересовано лице, участващо в предлаганата сделка за отдаване на актив – собственост на Дружеството, тъй като чрез притежаваното акционерно участие в „Картекс П“ АД, същият контролира страната по сделката, а в същото време е и акционер, притежаващ над 25 % от гласовете в общото събрание на публичното дружество.

Съгласно чл. 114а, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа при вземане на решение по чл. 114, ал. 1 заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас.

4. ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА ИМОТА

В съответствие с изискванията на чл. 114а, ал. 5 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 секция 1 от Магазин 2 от търговски център „Куантум“, гр. София е в размер на 5,80 евро за кв. м.

5. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ИЗГОДА ОТ ПРЕДЛОЖЕНАТА СДЕЛКА

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 предлагането на целия Магазин № 1 от търговски център „Куантум“, гр. София би могло да привлече наемател в много по-кратки срокове и при наемни нива по-високи, отколкото предлагането само на етаж втори от същия магазин. Същевременно отправеното предизвестие за прекратяване на наемно

правоотношение от страна на „Мартинели“ ООД изправя Дружеството пред хипотезата да се увеличи размерът на неотдадените под наем площи.

Съветът на директорите счита, че намирането на нов наемател за целият Магазин № 1 във възможно най-кратки срокове е от изключително важно значение за финансовото състояние на Дружеството, като преместването на „Картекс П“ АД в освободения от „Мартинели“ ООД магазин няма да промени негативно приходите на Дружеството, нито да засегне дейността на наемателя.

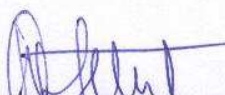
Съгласно одитиран счетоводен баланс към 31.12.2012 г., общата стойност на активите – собственост на Дружеството възлиза на 10 016 350 лева. Секция 1 от Магазин 2 от търговски център „Куантум“, гр. София, представлява помещение, със разгъната застроена площ от 1 002 кв. м. Балансовата стойност на актива към 31.12.2012 г. е 905 407 лева и представлява около 9.1 % от общата стойност на активите, собственост на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ.

Съгласно разпоредбата на чл. 114. ал. 1, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа всички сделки с участие на заинтересовани лица и с предмет активи, чиято стойност надхвърлят 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс следва да бъдат сключвани след овластяване от Общото събрание на публичното дружество. В тази връзка предлагаме на Вашето внимание предложение за сключване на сделка, в която участват заинтересовани страни и размерът на актива, който ще бъде предмет на сделката е около 9.1 % от общата стойност на активите съгласно последния одитиран счетоводен баланс на Дружеството.

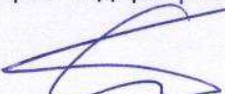
В заключение, предвид гореизложеното Съветът на директорите счита, че предложената сделка за отдаване под наем на недвижим имот – собственост на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ е в пълно съответствие с инвестиционната стратегия на Дружеството и ще способства за постигане на благоприятни финансови резултати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

ПРЕДЛАГА:

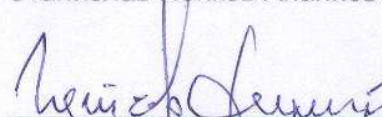
Общото събрание на акционерите да вземе решение по чл. 114, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа за овластяване на Съвета на директорите да сключи сделка за отдаване под наем на секция 1 от Магазин 2 от търговски център „Куантум“, гр. София, при условията, изложени в настоящия доклад.



Стефка Тодорова Николова



Станислав Ненков Ананиев



Петър Георгиев Димитров