

## БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009 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 вписано 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, представлявано от Олга Миленкова – регистриран одитор.

С решение № 246- ДСИЦ на Комисията за Финансов надзор от 05.03.2009г.е одобрено решение за смяна на банката депозитар. Банка депозитар на Дружеството считано от 05.03.2009г е “Обединена Българска Банка ” 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.

## **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 2009 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 АДСИЦ 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	10 625 лв.
Град София магазини Куантум	<u>2 215 лв.</u>
ОБЩО	14 714 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 Магазин 1 в бл. А след разрешение за ползване и кръстовище	219 005 лв. <u>1 287 191 лв.</u>
ОБЩО	1 506 196 лв.

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

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

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

**Общо инвестиционни имоти 10 457 933 лв.**

### 3.4 ВЗЕМАНИЯ

Вземания от клиенти и доставчици на обща стойност **1 013 714** лв.

Неплатени суми от наеми БПМТ АД	3 367 лв.
Неплатени суми от наеми ИМОБИЛО	30 000 лв.
Неплатени суми от "ИНТЕРКОМПЛЕКТЪ" ЕООД	45 538 лв.
Неплатени суми от КАРТЕКС П АД	773 191 лв.
Неплатени суми от "МАРТИНЕЛИ" ООД	49 398 лв.
Неплатени суми от МОБО ЕООД	16 827 лв.
Неплатени суми от "ПЕНИ МАРКЕТ" ООД	3 506 лв.
Неплатени суми от ПЕЙС ООД	51 792 лв.
Неплатени суми от СЕНСО СТРОИ ЕООД	<u>40 095 лв.</u>
	<b>ВСИЧКО: 1 013 714 лв.</b>

Данъци за възстановяване 19 лв.

**ВСИЧКО ТЕКУЩИ АКТИВИ: 1 013 733 лв.**

### 3.5 ПАРИ, НАЛИЧНОСТИ И ЕКВИВАЛЕНТИ

Пари в брой	0 лв.
Парични наличности в банки	<u>305 020 лв.</u>
<b>ОБЩО</b>	<b>305 020 лв.</b>

### 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 лв.

	Брой акции	Стойност
към 01.01.2009 г.	650 000 бр.	650 000 лв.
към 31.12.2009 г.	650 000 бр.	650 000 лв.

Основни акционери към 30 СЕП. 2009 г.:

"ЕЙ СИ КАРПЕТ" ЕООД	311 250 броя акции	47.9 %
"КУАНТУМ ИНВЕСТМЪНТС" АД	308 750 броя акции	47.5 %
„СИ БИ СИ" АД	<u>30 000 броя акции</u>	<u>4.6 %</u>
<b>ОБЩО</b>	<b>650 000 бр. акции</b>	<b>100 %</b>

### 3.7 ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ

През месец Юни 2008г. Дружеството е получило облигационен заем на обща стойност 700 000 лв.

за срок 5 г. и същият е върнат през месец Юли 2009г

### 3.8 ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Задълженията към клиенти и доставчици до 1 г и е на обща стойност **168 492** лв.

“ВСИ” ЕООД разходи за ел. енергия	12 523 лв.
“България Пропърти Мениджмънт Тиим” АД по поддръжка на имоти	61 068 лв.
Еон България продажби	1 392 лв.
БФБ	600 лв.
Софийска Вода АД	225 лв.
Неплатен одит	<u>1 200 лв.</u>
ОБЩО	<b>77 008 лв.</b>

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

Задълженията към персонал /МСС19/	409 лв.
Задълженията към осигурителни предприятия /МСС19/	91 лв.
Задължения към данъчни ДДС за внасяне	<u>90 990 лв.</u>
ОБЩО	<b>91 490 лв.</b>

Други задължения възлизат на обща стойност **1 535 998** лв. като следва:

#### Над 1 една година:

Гаранции за добро изпълнение на СМР магазин “Меркадо” гр. В. Търново	<u>3 000 лв.</u>
ОБЩО	<b>3 000 лв.</b>

Депозит по договор за наем с “Пейс” ООД гр. София	27 053 лв.
Депозит по договор за наем с “Мартинели” ООД гр. Варна	54 736 лв.
Депозит по договор за наем със „Сенсо Строй” В. Търново	6 548 лв.
Депозит по договор за наем с „Мобо” ЕООД гр София	30 691 лв.
Депозит по договор за наем за магазин във В. Търново	<u>50 000 лв.</u>
ОБЩО	<b>169 028 лв.</b>

Съвет на Директорите на Дружеството	
Гаранции за добро управление на Дружеството	<b>1 656 лв.</b>

Други на обща стойност	<b>2 282 лв.</b>
------------------------	------------------

Разчети със собственици ( разпределяне на дивидент )	<b><u>1 360 032 лв.</u></b>
--	-----------------------------

**ОБЩО ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ: 1 535 998 лв.**

### 3.9 РАЗХОДИ

- Разходи за външни услуги:

Разходи за ел. енергия	18 276 лв.
------------------------	------------

Разходи за нотариални и съдебни такси	35 лв.
Разходи за охрана	30 436 лв.
Разходи за вода	5 203 лв.
Разходи за асансьори недвижим. имот гр. София маг. Куантум	1 980 лв.
Разходи за одит и общ надзор	2 000 лв.
Такси за БФБ	1 500 лв.
Такса централен депозитар	1 035 лв.
Такса КФН	1 086 лв.
Разходи за куриерски услуги	615 лв.
Разходи за телефони услуги	235 лв.
Природен газ	12 лв.
Разходи по ремонтни услуги и обслужване магазини	12 550 лв.
Разходи по обяви и реклами	240 лв.
Разходи по сметоизвозване	112 лв.
Копирни услуги	9 лв.
Застраховки	575 лв.
Данък сгради и такса смет	140 240 лв.
Такси агенция по вписванията	256 лв.
Консултантски услуги	50 000 лв.
Разходи за материали	129 лв.
Други външни услуги	<u>8 615 лв.</u>
Общо разходи за външни услуги	<b>275 139 лв.</b>

- Разходи за персонал:

Разходи за възнаграждения	7 382 лв.
Разходи за осигуровки	<u>7 363 лв.</u>
Общо разходи за персонал	<b>14 745 лв.</b>

Други разходи **301 лв.**

**ОБЩО РАЗХОДИ :** **290 185 лв.**

-Финансови разходи за лихви **20 416 лв.**

- Отрицателни разлики от валутни курсове **242 лв.**

-Други финансови разходи свързани с такси за преводи **3 951 лв.**

**общо** **24 609**

**лв.**

**ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ДЕИНОСТТА:** **314 794**

**лв.**

### 3.10 ПРИХОДИ

Дружеството реализира нетни приходи в размер **на 2 165 427 лв.** като следва:

- НАЕМИ : 2 160 274 лв.

ОБЩО НЕТНИ ПРИХОДИ : 2 160 274 лв.

- Приходи от лихви по разплащателна сметка в  
„ОББ“ ЕАД 5 153 лв.

**ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕИНОСТТА : 2 165 427 лв.**

Дружеството формира нетен положителен резултат към 31 Декември 2009 година в размер на **1 850 633 лева**.

#### **4. НЕТНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА АКЦИЯ И ЧИСТ ДОХОД НА АКЦИЯ**

	31 дек. 2009 г.	31 дек 2008 г.
Общо собствен капитал	9 436 904 лева	9 596 303 лева
Средно претеглен брой на обикновените акции	650 000 бр.	650 000 бр.
Нетна стойност на активите на акция	14.52 лева	14.76 лева

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

	31 дек. 2009 г.	30 дек. 2008 г.
Нетна печалба	1 850 633 лева	511 147 лева
Средно претеглен брой на обикновените акции	650 000 бр.	650 000 бр.
Основен доход на акция	2.85 лева	2.32 лева

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

#### **5. ЛИКВИДНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи – 1 318 753 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 – 1 704 496 лева  
Коефициент за обща ликвидност – 0.77

Коефициент за бърза ликвидност

Сумата от Краткосрочни активи, краткосрочни инвестиции и парични средства или 1 318 753 лева.

Краткотрайни задължения – 1 704 496 лева

Коефициент за бърза ликвидност – 0.77

Транзакции със свързани лица не са извършвани при специални условия.

За периода след съставяне на годишният финансов отчет до публикуването му не са настъпили важни събития които биха могли да се отразят на вярното и честно представяне на годишният Финансов отчет за 2009 г.

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

## **6. 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 31.12.2009 година.

15 февруари 2010 г.  
София, България

СТАНИСЛАВ АСИМОВ  
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

