

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 писмо от 01.08.2015 г. „Баумакс България“ ЕООД, гр. София заявява готовност за подписване на договор за наем с предмет магазин за промишлени стоки от търговски център „Меркадо“, гр. Бургас – собственост на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ („Дружеството“).

Констатирано бе, че ако направеното предложение от страна на „Баумакс България“ ЕООД, гр. София бъде удовлетворено, то сключването на сделка за отдаване под наем на магазин за промишлени стоки от търговски център „Меркадо“, гр. Бургас 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, 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 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 договор с „Баумакс България“ ЕООД, гр. София за отдаване под наем на магазин за промишлени стоки от търговски център „Меркадо“, гр. Бургас е необходимо наличието на предварително овластяване от страна на Общото събрание на акционерите на Съвета на директорите.

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 | магазин за промишлени с площ от 1 538 кв. м. от търговски център „Меркадо“, находящ се в урегулиран поземлен имот № IX-5, Промислена зона „Юг – Запад“, гр. Бургас – |

- | | |
|------------------------|--|
| | собственост на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ, гр. София; |
| ▪ страна по сделката | „Баумакс България“ ЕООД, гр. София, ЕИК 131313550; |
| ▪ срок на сделката | 5 (пет) години; |
| ▪ стойност на сделката | месечен наем в размер на 10 % от реализирания месечен нетен оборот на магазина, но не по-малко от 1 евро на кв. м. наета площ. |

2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ИМОТА, ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

Магазин за промишлени стоки от търговски център „Меркадо“, гр. Бургас

Магазин за промишлени стоки от търговски център „Меркадо“, гр. Бургас, представлява двуетажна постройка с разгъната застроена площ от 1 538 (хиляда петстотин тридесет и осем) кв. м. Площта на първия етаж е 945 (деветстотин четиридесет и пет) кв. м, а на втория 593 (петстотин деветдесет и три) кв. м. Магазинът е разположен в урегулиран поземлен имот № IX-5, Промислена зона „Юг – Запад“, гр. Бургас, с площ от 7 709 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. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114 АЛ. 1, Б. „Б“ ОТ ЗППЦК

Съгласно одитирания счетоводен баланс на Дружеството, изготвен към 31.12.2014 г., общата стойност на активите на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ е 10 208 943 лева, а съгласно междинния счетоводния баланс на Дружеството, изготвен към 30.06.2015 г., общата стойност на активите е 11 058 318 лева.

Магазин за промишлени стоки от търговски център „Меркадо“, гр. Бургас, е придобит през месец януари 2015 г. Балансовата стойност на актива е 776 589 лева, представляващи около 7,5 % от по-ниската стойност на активите, съгласно последния одитиран и последния изготвен счетоводен баланс.

Съгласно 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.

4. СТРАНА ПО СДЕЛКАТА

4.1 Страна по сделката

„Баумакс България“ ЕООД, гр. София, ЕИК 131313550, оперира под името „HomeMax“ и е дружество, специализирано в търговията със стоки за ремонт, декорация и обзавеждане за дома. Дружеството има 8 действащи търговски обекта, разположени в най-големите градове на България.

4.2 Заинтересовани лица

- 4.2.1.** Към момента на изготвяне на настоящия 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 „Баумакс България“ ЕООД е дружество, което се представлява заедно от двама управители – Пейо Иванов Николов и Захари Василев Занев.

Съгласно чл. 114, ал. 6 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, заинтересовани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато са членове на управителни или контролни органи на юридическо лице – страна по сделката (чл. 114, ал. 6, т. 3 от закона). От изложените по-горе данни е видно, че цитираната хипотеза е налице по отношение Стефка Тодорова Николова в качеството ѝ на член на Съвета на директорите на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ, гр. София и Пейо Иванов Николов – управител и представляващ на „Баумакс България“ ЕООД, гр. София, с оглед на обстоятелството, че лицата са роднини по права линия и следователно са свързани лица по смисъла на § 1, т. 13, б. „г“ от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

- 4.2.2.** Към момента на изготвяне на Мотивирания доклад, Пейо Иванов Николов е акционер, който притежава пряко 292 500 броя акции, представляващи 45 % от капитала на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ.

Съгласно чл. 114, ал. 6 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, заинтересовано лице е лице, което притежава най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, когато то е и член на управителни или контролни органи на юридическото лице, което е страна по сделката, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията. С оглед на изложеното в т. 4.2.1. и т. 4.2.2. е видно, че в конкретния случай тази хипотеза е изпълнена по отношение на Пейо Иванов Николов, който е акционер, притежаващ 45 % от капитала на „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ и управител и представляващ „Баумакс България“ ЕООД, гр. София, с което се явява заинтересовано лице, участващо в предлаганата сделка за отдаване на актив – собственост на Дружеството.

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.

5. 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 магазин за промишлени стоки от търговски център „Меркадо“, гр. Бургас е в размер на по-голямата от двете суми: 1 евро/ кв. м или 10 % от месечния оборот на наемателя.

6. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ИЗГОДА ОТ ПРЕДЛОЖЕНАТА СДЕЛКА

Магазин за промишлени стоки от търговски център „Меркадо“, гр. Бургас е придобит от „Куантум дивелопмънтс“ АДСИЦ през месец януари 2015 г. Към настоящия момент, близо 8 месеца след закупуването му, въпреки активното му предлагане на пазара на недвижими имоти, няма заявен интерес към наемането му от друго лице, освен „Баумакс България“ ЕООД. Същевременно Дружеството, в качеството си на собственик на недвижимия имот, заплаща дължимите местни данъци и такси, консумативи, разходи за охрана и търпи загуби от факта, че магазинът не носи приходи, а генерира разходи.

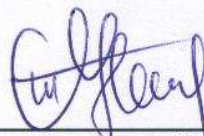
Като се има предвид, затруднената икономическа обстановка и отражението ѝ върху пазара на недвижимите имоти, трайната тенденция в понижаването на наемните цени на търговските площи, нарастващият брой освободени и незаети търговски площи, както и обстоятелството, че приходите от дейността на Дружеството се формират изцяло от отдаването под наем на имотите – собственост на Дружеството, Съветът на директорите счита, че отдаването под наем на магазин за промишлени стоки от търговски център „Меркадо“, гр. Бургас при посочените по-горе параметри във възможно най-кратки срокове е от изключително важно значение за финансовото състояние на Дружеството.

Считаме, че получаването на приход под формата на наем, както и поемането на текущите разходи по обслужване на магазина от наемател със сериозна репутация и намерения, какъвто е „Баумакс България“ ЕООД, гр. София, ще бъде в интерес на акционерите и ще доведе до подобряване на 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 и дейност на Дружеството и ще способства за постигане на благоприятни финансови резултати от Дружеството, предвид на което

ПРЕДЛАГА:

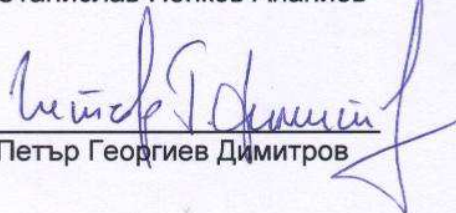
Общото събрание на акционерите да вземе решение по чл. 114, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа за овластяване на Съвета на директорите да сключи сделка за отдаване под наем на магазин за промишлени стоки от търговски център „Меркадо“, гр. Бургас, при условията, изложени в настоящия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



Стефка Тодорова Николова



Станислав Ненков Ананиев



Петър Георгиев Димитров