

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА АКЦИОНЕРНО
ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ЗА
СЕКЮРИТИЗАЦИЯ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Част I от Проспекта

Емитент	„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ
Банка депозитар	„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД, гр. София
Обслужващо дружество	„БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ” АД, гр. София
Потвърждение на регистрационния документ от КФН	№ 736-ДСИЦ/30.11.2005 г.

Регистрационният документ съдържа цялата информация за „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ, която е необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с регистрационния документ и с документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение да инвестират.

Комисията за финансов надзор е потвърдила този регистрационен документ, но това не значи, че одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на представената в него информация.

Членовете на Съвета на директорите на емитента, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на финансовите отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите - за вредите, причинени в одитираните от тях финансови отчети.

Отговорност за изготвянето на Проспекта носят „БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ” АД, както и подписалият проспекта инвестиционен посредник.

Дата: 31 декември 2005 г.

СЪДЪРЖАНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ:

I. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
2. ДАННИ ЗА ОСНОВНИТЕ БАНКИ, ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ. ДАННИ ЗА ПРАВНИТЕ КОНСУЛТАНТИ ПО ТАЗИ ЕМИСИЯ
3. ДАННИ ЗА ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО
4. ЛИЦА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ И ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ТЯХ
5. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ
 - 1.1 ПРИХОДИ ОТ ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ
 - 1.2 ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ОТ ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ
 - 1.3 НЕТНА ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ОТ ДЕЙНОСТТА
 - 1.4 НЕТНА ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ЗА ПЕРИОДА НА ЕДНА АКЦИЯ
 - 1.5 СУМА НА АКТИВИТЕ
 - 1.6 НЕТНИ АКТИВИ
 - 1.7 АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ
 - 1.8 БРОЙ АКЦИИ
 - 1.9 ДИВИДЕНТ НА АКЦИЯ
2. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВО
Инвестиционни цели
Финансови цели
Инвестиционна политика
3. РИСКОВИ ФАКТОРИ
 - 3.1 СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И МЕТОДИ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО ИМ
 - А) ПАЗАРЕН РИСК
 - Б) ОТРАСЛОВ РИСК
 - 3.2 РИСКОВЕ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО
 - А) ЛИПСА НА ИСТОРИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО
 - Б) ЛИПСА НА ГАРАНЦИЯ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ГОДИШНИ ДИВИДЕНТИ
 - В) ЦЕНОВИ РИСК
 - Г) ЛИКВИДЕН РИСК
 - Д) ИНФЛАЦИОНЕН РИСК
 - Е) ПРОМЕНИ В ДАНЪЧНОТО ОБЛАГАНЕ НА ПРИХОДИТЕ ОТ ДИВИДЕНТИ И КАПИТАЛОВИТЕ ПЕЧАЛБИ
 - 3.3 ОБЩИ (СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ)
 - А) КРЕДИТЕН РИСК
 - Б) ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК
 - В) ИКОНОМИЧЕСКИ РАЗСТЕЖ И ВЪНШНА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ
 - Г) ИНФЛАЦИОНЕН РИСК
 - Д) ВАЛУТЕН РИСК
 - Е) ДРУГИ СИСТЕМНИ РИСКОВЕ

III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

1. ДАННИ ЗА ЕМИТЕНТА, ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА И РАЗВИТИЕ
 - 1.1 НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА
 - 1.2 НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, КОД ПО БУЛСТАТ И ДАНЪЧЕН НОМЕР
 - 1.3 ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ
 - 1.4 ДЪРЖАВА, В КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ Е УЧРЕДЕН, СЕДАЛИЩЕ, АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ТЕЛЕФОН (ФАКС)
 - 1.5 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА ЕМИТЕНТА ОТ УЧРЕДЯВАНЕТО МУ ДО НАСТОЯЩИЯ МОМЕНТ
 - 1.6 ДАННИ ЗА ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ
2. ПРЕГЛЕД НА НАПРАВЕНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ
3. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА
 - 3.1 ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ СФЕРИ НА ДЕЙНОСТ
 - 3.2 ОСНОВНИ ПАЗАРИ НА ЕМИТЕНТА
 - 3.3 ДАННИ ЗА КОНКУРЕНТНОСПОСОБНОСТТА
4. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

5. ИМУЩЕСТВО, ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЕДИНИЦИ И ОБОРУДВАНЕ

IV. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА
 - 1.1 ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЗНАЧИМИ ФАКТОРИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТРАЗЯВАТ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО
 - 1.2 СЪЩЕСТВЕНИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРИХОДИТЕ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ
 - 1.3 ВЛИЯНИЕ НА ИНФЛАЦИЯТА И ПРОМЕНИТЕ ВЪВ ВАЛУТНИЯ КУРС
 - 1.4 ПРАВИТЕЛСТВЕНИ, ИКОНОМИЧЕСКИ, ДАНЪЧНИ, МОНЕТАРНИ И ПОЛИТИЧЕСКИ ФАКТОРИ, КОИТО БИХА ИМАЛИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА
2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ
3. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ
4. ОПИСАНИЕ НА РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ
5. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ
 - 5.1 ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ В РАЗВИТИЕТО НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ
 - А) ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
 - Б) ЗЕМИ В СТРОИТЕЛНИ ГРАНИЦИ
 - В) ОФИС СГРАДИ
 - Г) ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ
 - Д) ЖИЛИЩНИ ИМОТИ
 - 5.2 ПРОГНОЗИ ЗА ТЕКУЩАТА И СЛЕДВАЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА
 - А) ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ
 - Б) ПЛАНОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ
 - В) ПРОГНОЗА ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ ФИНАНСОВАТА 2006 Г.
 - Г) ОСНОВНИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, НА БАЗАТА НА КОИТО СА НАПРАВЕНИ ПРОГНОЗИТЕ
 - Д) ФАКТОРИ, КОИТО ВЛИЯТ НА РЕАЛИЗИРАНЕТО НА НАПРАВЕНИТЕ ПРОГНОЗИ
6. ПРОГНОЗНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ
 - 6.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ
 - А) МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ
 - Б) МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА
 - В) ДАННИ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ТРИ ГОДИНИ
 - 6.2 ПРОГНОЗЕН ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО
 - 6.3 ПРОГНОЗЕН БАЛАНС НА ДРУЖЕСТВОТО

V. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ
2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ НА „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ ЗА УЧАСТИЕТО ИМ В КАПИТАЛИ НА ДРУГИ ДРУЖЕСТВА

VI. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА

1. ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС
2. ДАННИ ЗА ЛИЦАТА, КОИТО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО
3. ДАННИ ЗА СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА
4. ДАННИ ЗА СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА
 - 4.1 ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ
 - 4.2 ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО ПРИТЕЖАВАТ НАЙ-МАЛКО 25 НА СТО ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ ИЛИ ГО КОНТРОЛИРАТ
5. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ТОВА ДАЛИ НЯКОЙ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В НАСТОЯЩИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЕКСПЕРТ ИЛИ КОНСУЛТАНТ ИМА ИКОНОМИЧЕСКИ ИНТЕРЕС В ЕМИТЕНТА И/ИЛИ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО МУ ЗАВИСИ ОТ УСПЕХА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, ЗА КОЕТО Е ИЗГОТВЕН НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ

VII. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

1. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР
2. СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ ЗА ДЕПОЗИТАРНИ УСЛУГИ
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАМЯНА НА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР, ПРИЧИНИ ЗА ЗАМЯНАТА, НОМЕР И ДАТА НА ИЗДАДЕНОТО ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМИСИЯТА

VIII. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

1. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО
2. НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР
3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ НА ДРУЖЕСТВОТО
4. СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С „БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ” АД
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАМЯНА НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО, ПРИЧИНИ ЗА ЗАМЯНАТА, НОМЕР И ДАТА НА ИЗДАДЕНОТО ОДОБРЕНИЕ ОТ КФН

IX. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

X. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

1. ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ТРИ ГОДИНИ, ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ОДИТОРСКИ ДОКЛАДИ
2. МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА 2005 Г.
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАКТО И РЕШЕНИЯ ИЛИ ИСКАНЕ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ И ОБЯВЯВАНЕ В ЛИКВИДАЦИЯ
4. ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТ
5. СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВОТО И ТЪРГОВСКОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО
6. ОСНОВАНИЯ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

XI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ
2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО
3. ИЗЯВЛЕНИЕ МОЖЕ ЛИ ДРУЖЕСТВОТО ДА ПРИДОБИВА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ
4. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ВСЕКИ СЪЩЕСТВЕН ДОГОВОР, РАЗЛИЧЕН ОТ ДОГОВОРИТЕ, СКЛЮЧЕНИ ПО ПОВОД ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПО КОЙТО ТО Е СТРАНА, ЗА ПЕРИОДА ОТ ДВЕ ГОДИНИ ПРЕДИ ПУБЛИКУВАНЕТО НА ДОКУМЕНТА
5. ДРУЖЕСТВА, В КОИТО „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ ИМА (ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО) ДЪЛГОСРОЧНО УЧАСТИЕ
6. ЦЕНТРАЛЕН ЕЖЕДНЕВНИК, КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО ИЗПОЛЗВА ЗА ПУБЛИКУВАНЕ НА ПОКАНАТА ЗА СВИКВАНЕ НА ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ
7. МЯСТО И НАЧИН, ПО КОЙТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОЛУЧЕНА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

XII. ПРИЛОЖЕНИЯ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2005 г., ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

ИНВЕСТИТОРИТЕ, ПРОЯВИЛИ ИНТЕРЕС КЪМ ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ, МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ БЕЗПЛАТНО КОПИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ, КАКТО И ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, ЛИЧНО ИЛИ НА ПОСОЧЕН ОТ ТЯХ ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС ВСЕКИ РАБОТЕН ДЕН МЕЖДУ 9,30 И 16,30 Ч. НА АДРЕСА НА УПРАВЛЕНИЕ НА „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ:

ГР. СОФИЯ
ОБЩИНА ТРИАДИЦА
УЛ. „ГЛАДСТОН” №10
Телефон: (+359 2) 921 99 30
Факс: (+359 2) 921 99 39
E-mail: quantum_developments@mail.bg

„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ ПРЕДУПРЕЖДАВА ИНВЕСТИТОРИТЕ, ЧЕ ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА Е СВЪРЗАНО С ОПРЕДЕЛЕНИ РИСКОВЕ. СПЕЦИФИЧНИТЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО РИСКОВИ ФАКТОРИ СА ОПИСАНИ ПОДРОБНО В РАЗДЕЛ II (Основна информация), т. 3 (Рискови фактори) ОТ ТОЗИ ДОКУМЕНТ.

I. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ ("Дружеството") се управлява и представлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове:

- 1.1. Стефка Тодорова Николова – председател на Съвета на директорите;
- 1.2. Любомир Борисов Митов – изпълнителен директор и независим член;
- 1.3. Петър Георгиев Димитров – заместник-председател на Съвета на директорите.

Към датата на съставяне на настоящия регистрационен документ Съветът на директорите на Дружеството не е упълномощавал прокурист или друг търговски пълномощник.

2. ДАННИ ЗА ОСНОВНИТЕ БАНКИ, ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ. ДАННИ ЗА ПРАВНИТЕ КОНСУЛТАНТИ ПО ТАЗИ ЕМИСИЯ

БАНКА

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

„ФИНА - С“ АД, гр. София, ул. „Дебър“ № 17, тел. 818 55 20

ПРАВЕН КОНСУЛТАНТ

**ХРИСТИНА МИЛЕНКОВА, адвокат, Адвокатска колегия – Перник,
тел. 862 24 30**

3. ДАННИ ЗА ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

ОДИТОР

**СТЕФАНА ТРИФОНОВА СТОИЦЕВА
тел. 946 17 85**

4. ЛИЦА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

Изготвянето на регистрационния документ е възложено на обслужващото дружество „БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ“ АД. Следните служители и сътрудници на това дружество са отговорни за изготвянето на регистрационния документ:

Емил Константинов Живков – изпълнителен директор и специалист инвестиционни проекти;
адв. Христина Викторова Миленкова – правен консултант.

С подписите си на последната страница на този регистрационен документ, посочените по-горе лица декларират, че:

- (1) при изготвянето на съответната част от настоящия регистрационен документ са положили необходимата грижа;
- (2) доколкото им е известно, данните, включени в изготвената от тях част на този регистрационен документ, не са неверни, подвеждащи или непълни.

5. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК

С подписа си на последната страница на настоящия документ, изпълнителният директор на инвестиционен посредник „ФИНА - С“ АД декларира, че последният е солидарно отговорен с лицата, посочени в предходната точка относно изготвянето на настоящия Проспект.

II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

1.1. Приходи от основна дейност

„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ е новоучредено дружество. До момента на изготвяне на актуализацията на настоящия регистрационен документ Дружеството не е извършвало дейност, от която да реализира приходи.

1.2. Печалба/загуба от основната дейност

Към датата на изготвяне на актуализацията на регистрационния документ Дружеството е реализирало загуба от основната дейност в размер на 8 926 лева.

1.3. Нетна печалба/загуба от дейността

Към датата на изготвяне на актуализацията на регистрационния документ Дружеството е реализирало загуба в размер на 8 926 лева.

1.4. Нетна печалба/загуба за периода на една акция

Към датата на изготвянето на актуализацията на регистрационния документ Дружеството е реализирало загуба на една акция в размер на приблизително 0.01 лв.

1.5. Сума на активите

Към датата на изготвяне на актуализацията на регистрационния документ сумата на активите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ е 772 874 лева.

1.6. Нетни активи

Към датата на изготвяне на актуализацията на регистрационния документ нетните активи на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ са 772 874 лева.

1.7. Акционерен капитал

Дружеството първоначално е регистрирано с капитал 500 000 (петстотин хиляди) лева. Непосредствено след извършване на съдебната регистрация бяха предприети необходимите действия по подаване на документи в Комисията за финансов надзор („КФН“), във връзка с получаване на лиценз и потвърждаване на проспекта за задължителното първоначално увеличение на капитала със 150 000 лв. съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел („ЗДСИЦ“) и решението на Учредителното събрание на Дружеството.

С Решение № 736-ДСИЦ от 30 ноември 2005 г. КФН 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.

1.8. Брой акции

Към датата на изготвяне на актуализацията на регистрационния документ капиталът на Дружеството е разпределен в 500 000 акции с номинална стойност 1 лев. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

1.9. Дивидент на акция

Към момента на съставяне на настоящия документ „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ не е разпределяло дивидент. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел („ЗДСИЦ“) и Устава, Дружеството ще разпределя най-малко 90% (деветдесет процента) от печалбата си за годината под формата на дивидент.

2. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Инвестиционни цели

Съгласно чл. 7 от Устава на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ, приет на Учредителното събрание на Дружеството от 18.10.2005 г., неговите инвестиционни цели са:

- Нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- Запазване и нарастване на пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;
- Осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- Реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти посредством тяхната последваща продажба;
- Осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на Дружеството за търговия на регулиран пазар.

Стратегията на Дружеството предвижда инвестиране в недвижими имоти, отговарящи на изискванията на чл. 8 от Устава на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, аренда, отстъпено право на ползване, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формиране на стабилен доход. За постигане на основната си цел Дружеството може да прилага подходящи стратегии за предпазване от пазарен и валутен риск.

Финансови цели

Финансовите цели за първите две години от дейността на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ са свързани с предвижданите увеличения на капитала в периода 2005-2006 г. Целта на увеличенията ще бъде набиране на средства за осъществяване на инвестиционните цели и структуриране на балансиран портфейл от недвижими имоти. Посредством управление и реализация на структурирания инвестиционен портфейл, Дружеството предвижда да постигне увеличение на приходите си.

Инвестиционна политика

Съгласно разпоредбите на чл. 8 от Устава, „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ може да инвестира във всякакъв вид недвижими имоти (земя и сгради), както и в изграждането и въвеждането в експлоатация на нови сгради на територията на Република България, включително, но не само:

1. имоти с бизнес и търговско предназначение: магазини, складове, бизнес- и офиссгради, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване;
2. имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, курортни и вилни селища, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване;
3. имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване;
4. имоти със спортно и/или развлекателно предназначение;
5. селскостопанска земя.

Активи, в които Дружеството може да инвестира свободните си средства

Съгласно разпоредбите на чл. 8 от Устава, недвижимите имоти, в които Дружеството инвестира, трябва да бъдат на територията на Република България и не могат да бъдат обект на правен спор.

В чл. 8 от Устава на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ са предвидени следните възможности за инвестиране на свободните средства на Дружеството:

- в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити;
- в ипотечни облигации – до 10% от активите.

Такива инвестиции са допустими само по изключение, когато има временна липса на алтернативни възможности за инвестиции в активи, които Дружеството може да секюритизира. В случай, че „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ използва някоя от посочените по-горе възможности, общият обем на тези инвестиции не може да надхвърля 10% от общата стойност на активите на Дружеството, съгласно последния одитиран счетоводен баланс и период на инвестиране не по-дълъг от една година.

3. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да инвестира в акции на Дружеството, потенциалният инвеститор трябва да знае, че подобна инвестиция е свързана с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят цялата информация, съдържаща се в регистрационния документ, както и в документа за предлаганите ценни книжа, преди да се вземе решение за закупуване на акции, емитирани от Дружеството.

„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ е изложено на общи и специфични рискове, свързани с макроикономическата среда и специфичната област, в която ще работи. Различни групи рискове могат да влияят едновременно на дейността на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ, като някои от тях могат да бъдат ограничавани, а други са извън контрола на Дружеството. Предвижданите от „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ механизми за ограничаване и намаляване на рисковете са описани в следващите точки.

3.1. Специфични рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти и методи за управлението им.

„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ ще инвестира в недвижими имоти, като се придържа към определената в неговия Устав структура на инвестиционния портфейл. Различните категории

активи притежават различни характеристики и се подчиняват на основните фактори, които влияят върху пазара на недвижими имоти и на факторите, които са специфични за всеки вид актив.

А) Пазарен риск

Пазарният риск е свързан с промени в пазарните условия. Той включва ценови, лихвен и валутен риск.

Ценови риск

Ценовият риск може да се изразява в неблагоприятни изменения на цените на недвижимите имоти в портфейла на Дружеството, както и в промяна на размера на арендите и наемите, разходите за обработка, експлоатация, поддръжка, застраховане и другите съпътстващи дейности. Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната им стойност, както и нетната стойност на активите на една акция. От последната до голяма степен се определя пазарната стойност на търгуваните акции.

Намаляването на пазарните цени на недвижимите имоти и на доходите от тях би довело до намаляване на приходите, съответно до намаляване на реализирания от Дружеството финансов резултат, от който 90% се разпределят под формата на дивидент. За да се застрахова от евентуален спад на доходите, Дружеството ще се стреми към предварително договаряне на условията по договорите за отдаване под аренда и наем, както и да сключва дългосрочни договори с професионално доказали се фирми в бранша.

Като допълнителен механизъм се предвижда извършването на постоянни задълбочени проучвания и наблюдения на основните тенденции и нагласи на участниците в пазара на недвижими имоти.

Извършените предварителни проучвания и анализи показват, че продължаващия процес на интеграция на страната в ЕС и запазването и увеличаването на икономическия растеж са основни предпоставки за повишаване на цените на недвижими имоти. С оглед на това съществува малка вероятност за спадане на цените на недвижимите имоти в дългосрочен план.

Пазарният риск се проявява и по отношение на разходите на Дружеството и по-конкретно върху по-голям темп на нарастване на разходите в сравнение с нарастването на приходите. Съществена част от разходите на Дружеството ще бъдат свързани с процедурите по окрупняване на разпокъсаните земеделски имоти, както и извършване на строителни или довършителни и преустройствени работи по придобитите недвижими имоти. Предвид дългия технологичен период за осъществяване на горните дейности, евентуално повишение на разходите за окрупняване (комасиране), строителство или довършителни работи, възнаграждение на архитекти и други технически лица, проектантите, оценители, агенции за недвижими имоти, застрахователни премии и др. би довело до нарастване на разходите над предварително планираните. Това директно би повлияло върху рентабилността на проектите на Дружеството.

За намаляване на риска от значително повишаване на разходите за бъдещи инвестиционни дейности, Дружеството ще сключва договори със стратегически партньори, гарантиращи най-изгодни условия. Предвижда се подписване на предварителни споразумения с фиксирани цени, както и обявяване на конкурси с цел получаване на по-благоприятни условия. За допълнително ограничаване на ценовия риск Дружеството ще ускорява или забавя инвестиционната си програма в зависимост от пазарните условия.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с промени в нивата на пазарните лихвени проценти, които водят до увеличаване на лихвените разходи и намаляване на финансовия резултат на Дружеството. През първите две години от извършване на своята дейност „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ планира при необходимост да използва за целите на своята дейност заемни средства.

По този начин, Дружеството ще е зависимо от наличието на достъпни кредити и условията за тяхното отпускане. Към настоящия момент е налице значително предлагане на кредити в банковата система, но вследствие на въведените от БНБ рестриктивни мерки относно кредитната политика на банките, това може да се промени. В случай, че банките ограничат отпускането на кредити, Дружеството може да не успее да привлече необходимите средства и да не успее да реализира проектите, които са възникнали или са планирани. От друга страна едно евентуално увеличение на лихвените нива би увеличило цената, която ще се заплаща по привлечените средства и би могло да окаже неблагоприятно влияние върху финансовите резултати на Дружеството. С цел елиминиране на неблагоприятните последици от нарастването на лихвените нива, „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ ще предприеме определени действия за хеджирането на този риск, но не съществува сигурност, че това ще стане при най-благоприятни нива кредит на добра лихва.

Лихвеният риск се проявява косвено при нарастване на пазарния лихвен процент, което води до значително оскъпяване и намаляване на търсенето на ипотечно кредитиране, а от там – до намаляване на търсенето на недвижими имоти. В същото време нарастването на лихвените проценти по банковите депозити повишава изискванията на инвеститорите за доходността, която те получават от вложенията си в акции на Дружеството. Ако доходността вече не ги удовлетворява, ще намалее търсенето на ценни книжа на Дружеството, което ще се отрази в понижаване на стойността им.

Увеличаването на пазарните лихвени проценти би могло да доведе и до намаляване на цените на недвижимите имоти. Един от начините за определяне на пазарната цена на недвижимите имоти е чрез дисконтиране на бъдещия паричен поток (изразен под формата на месечната рента), като за дисконтов процент се използва преобладаващия пазарен лихвен процент по ипотечните кредити. Неговото нарастване би довело до намаляване на общата стойност на пазарната цена. Влиянието на пазарната цена върху бъдещите резултати на Дружеството вече бе посочена.

Извършените анализи и прогнози показват, че лихвените нива в страната се намират на сравнително високи нива, като за последните години се забелязва тенденция на спадане на техните стойности и намаляване на лихвения спред между лихвите по кредити и депозити. В дългосрочен план се очаква запазване на тази тенденция, което отговаря както на инвеститорските очаквания, така и на темпа на икономическо развитие на страната.

Валутен риск

Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лева, Дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при излизане от системата на валутния борд и обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно. Дружеството не е изложено на валутен риск спрямо останалите валути, поради ограничения за инвестиране извън територията на страната. Валутен риск би могъл да възникне при премахване на тези ограничения, както и при промяна на котирането на наемните и продажни цени от EUR в друга чуждестранна валута. Този риск се смята за минимален.

Б) Отраслов риск

Ликвиден риск

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. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния порфейл. При условие, че в процеса на извършване на дейност на Дружеството се наложи да продава извънредно бързо свои активи, няма гаранция, че те ще бъдат продадени на справедливи пазарни цени. Реализирането им на по-ниски стойности би довело до намаляване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

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. В допълнение на това Дружеството планира да поддържа до 10 % от общата стойност на активите във високоликвидни инструменти – парични средства в брой, срочни депозити и ценни книжа със срок до падежа не повече от 90 дни.

Дружеството смята да поддържа открити условни кредитни споразумения (овърдрафт по разплащателна сметка, стенд-бай кредитни споразумения), които допълнително да осигуряват средства за финансиране и да ограничават възможностите за възникване на ликвидна криза.

Дълги срокове за придобиване (изграждане) на активите

В процеса на придобиване или изграждане на активите на Дружеството съществува риск от забавяне на реализацията им или на проектите, в сравнение с първоначално планираните срокове или разходи. Дейността на Дружеството е свързана и с рискове, породени от невъзможността на съответните продавачи (наследници) на земеделски имоти да достигнат до единно становище, което да доведе до забавяне на процеса за придобиване. При изграждане на активите е възможно даденият подизпълнител да не може да контролира разходите си, както и да спази предвидените срокове и стандарти за качество. Това от своя страна може да доведе до прекратяване на предварително сключени споразумения с потенциални арендатори, наематели или купувачи. По този начин биха се влошили предварителните прогнози на Дружеството, правейки актива с реално надценена стойност на придобиване.

За да ограничи този риск, Дружеството планира да осъществява непрекъснат контрол върху процесите на придобиване на земеделски и други имоти, както и върху строителните и довършителни работи, с оглед

спазване на предварително заложените бюджети, срокове и качество на изпълнение. По този начин ще се осигури изпълнението на гъвкава инвестиционна политика.

Процесът на придобиване на недвижими имоти, които отговарят на инвестиционните цели на Дружеството, може да е свързан с период на забавяне между времето на набиране на капитала и самото инвестиране, поради действието на различни фактори – технологичен период на придобиване, липса на подходящи имоти, други непредвидими обстоятелства. Това се отразява пряко върху доходността на Дружеството и неговите акционери.

Продължителните срокове за придобиване на активи биха довели до натрупване на свободни средства в Дружеството. Планира се те да бъдат инвестирани в краткосрочни или безсрочни банкови депозити, както и в държавни ценни книжа с кратък срок до падежа, с цел извличане на допълнителна доходност. От друга страна „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АД СИЦ планира да инвестира в активи, които отговарят в най-голяма степен на инвестиционните цели на Дружеството. Не се предвижда инвестиране в недвижими имоти при наличието на свободни парични средства, когато предварителните анализи и прогнози показват липса на добри перспективи за реализация или ниска доходност от проекта.

Зависимост от платежоспособността на арендаторите/наемателите

Една част от приходите на Дружеството ще се формира от получени аренды/наеми от отдаване на активите, които са включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на арендаторите/наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите арендатори/наематели, Дружеството смята да извършва подбор на същите. Като предпочитани ще бъдат фирмите, доказали своите професионални умения в сферата си на работа.

Издаването в несъстоятелност на някой от арендаторите/наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляват приходите от оперативна дейност, а в същото време и спад в общата заетост на инвестиционните имоти, което намалява тяхната възвръщаемост. Обявяването на несъстоятелност на някой от арендаторите или наемателите, както и други начинания по защита на инвестициите биха довели до извършване на допълнителни разходи за Дружеството.

Ниска заетост на инвестиционен имот

Дружеството не гарантира пълна заетост на отдаваните от него земи под аренда или имоти под наем. Възможно е да възникнат периоди, през които поради технически причини или пазарни условия да не бъдат привлечени арендатори/наематели. Липсата на арендатори/наематели за продължителен период от време би се отразило пряко върху намаляване на планираните приходи от аренда или наем от дадения имот.

С оглед ограничаването на този риск Дружеството планира да извършва инвестиции в земеделски имоти и проекти след предварително проучване и съобразяване с тенденциите за развитие на района, както и с нагласите на бъдещи арендатори/наематели.

Конкуренция на пазара на недвижими имоти

Засилващата се конкуренция на пазара на недвижими имоти между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, земеделски кооперации, търговски банки, физически лица и други се отразява на инвестиционните разходи на дружеството и би довело до намаляване на привлекателността от инвестиции в ценни книжа на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АД СИЦ.

Повишеното търсене на инвестиционни имоти логично ще доведе до нарастване на пазарната им стойност и съответно до по-големи разходи за Дружеството при тяхното придобиване. Ефектът от поскъпването се компенсира в известна степен от нарастналата нетна стойност на вече притежаваните имоти, тяхната по-висока продажна цена и реализирани приходи.

3.2. Рискове за акционерите на Дружеството

Рискът при инвестирането в ценни книжа се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на бъдещи ефекти и влияние върху очакваната възвръщаемост от направената инвестиция. Управлението на различните рискове – тяхното определяне, измерване степента на влияние, предприемане на мерки и техники за ограничаване и поемане на остатъчни компоненти, представлява основна управленска функция за защита интересите на инвеститорите.

Дружеството не гарантира, че ще бъде в състояние да изпълни инвестиционните си цели за осигуряване на редовно разпределяне на годишни дивиденди и за увеличение на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АД СИЦ не може да предвиди дали акциите, регистрирани на „Българска фондова борса - София“ АД („БФБ -

София” АД), ще се търгуват над или под нетната стойност на активите, разпределена на една акция. Този риск се различава от риска за цялостно намаление или повишение на нетната стойност на активите на една акция като резултат от инвестиционната дейност на Дружеството. Пазарната цена на акциите на Дружеството ще зависи както от нетната стойност на активите, така и от други фактори – търсене и предлагане, резултати от инвестиционната дейност, качеството на корпоративния мениджмънт, сравнение с доходността и представянето на други дружества със специална инвестиционна цел, икономическо състояние на страната, правни норми и други фактори.

А) Липса на история за Дружеството

„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ е новоучредено дружество със специална инвестиционна цел съгласно ЗДСИЦ.

Б) Липса на гаранция за изплащане на годишни дивиденди

Въпреки че „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ възнамерява да разпределя годишно минимум 90% от финансовия резултат под формата на дивиденди, съгласно законовите изисквания, няма гаранция, че Дружеството ще успее да реализира желаната от инвеститорите годишна доходност. Размерът на дохода, подлежащ на разпределение, зависи от множество фактори – умението и професионализъмът на обслужващото дружество да управлява инвестиционни проекти, наличие на оборотен капитал, равнище на пазарните лихвени проценти, икономическо развитие на страната и региона и други.

В) Ценови риск

Ценовият риск за акционерите на Дружеството произтича от промени на цените на притежаваните от него акции, в резултат на които акционерите биха реализирали загуба от препродажба на притежаваните от тях ценни книжа. Промяната на цената на акциите зависи от въздействието на различни по вид и степен на влияние фактори – нетна стойност на активите на Дружеството, постигнати финансови резултати, репутация, търсене и предлагане на публичните пазари, икономическо състояние и перспективи за развитие на страната и др.

Дружеството не гарантира, че цената на предлаганите от него ценни книжа ще се запазва и ще повишава своята стойност. То няма да осъществява обратно изкупуване на ценните си книжа с цел запазване на текущи пазарни цени.

Анализите и предварителните прогнози сочат, че инвестирането в недвижими имоти представлява нискорисково начинание, породено от всеобщата тенденция на нарастване на пазарните цени на недвижимите имоти, тяхната подцененост в дългосрочен период, икономическия растеж на страната и повишаване на покупателната способност на населението, процеса на присъединяване към ЕС.

Г) Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от несигурността за наличието на развито пазарно търсене на ценните книжа на Дружеството за определен период от време, което е свързано с трудности по тяхното продаване или закупуване с оглед на предотвратяване на евентуални загуби или реализиране на капиталови печалби. Този риск ще бъде ограничен предвид факта, че акциите на Дружеството ще се търгуват свободно на „БФБ - София“ АД.

Д) Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие на което намалява покупателната способност на местната валута – лева. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск, тъй като нарастването на общото равнище на цените води и до нарастване на пазарната стойност на притежаваните от Дружеството реални активи, а оттам – до повишаване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

Е) Промени в данъчното облагане на приходите от дивиденди и капиталовите печалби

Рискът се състои във въвеждане на неблагоприятни промени в данъчното облагане, свързани с печалбата и дивидентите, които разпределя Дружеството, в качеството му на субект по ЗДСИЦ.

Дружеството не може да предостави гаранции, че благоприятното данъчно третиране на акционерите ще се запази и в бъдеще. От друга страна, предприетата от правителството политика на хармонизиране на българското законодателство с европейското налага извода, че ще бъде запазен този модел, който е характерен и за дружествата със специална инвестиционна цел за инвестиции в недвижими имоти в страните от ЕС.

3.3. Общи (систематични) рискове

Общите рискове произтичат от възможни промени в цялостната икономическа система и по-конкретно, промяна на условията на финансовите пазари. Те не могат да се диверсифицират, тъй като на тях са изложени всички стопански субекти. Тези особености налагат внимателно анализиране на фундаменталните икономически показатели, чието влияние се проявява в дългосрочен план.

Икономическото развитие на страната след въвеждането на системата на валутен съвет през 1997г. се характеризира с постигане на макроикономическа стабилизация, засилване надзора върху финансовите институции, овладяване и свеждане на инфлацията до минимални стойности. Фиксирането на лева към еврото доведе до повишаване на сигурността на инвеститорите за постигане на планираните от тях резултати.

Членството в НАТО и поканата за членство в ЕС налагат поддържане на макроикономическа и политическа стабилност, включително спазване на определени зададени икономически критерии за членство в ЕС и в европейския паричен съюз – ограничен бюджетен дефицит, ниска инфлация, ниски нива на дългосрочни лихвени проценти, стабилност на валутния курс, изпълнение на поети международни ангажменти.

В СЛЕДВАЩАТА ТАБЛИЦА СА ПОСОЧЕНИ ОСНОВНИ ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ГОДИНИ:

ОСНОВНИ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ							
		2003	2004	2005	2006	2007	2008
БВП - текущи цени	млн. лева	34 547	38 008	41 202	44 905	49 021	53 274
Инвестиции	млн. лева	7 511	8 939	9 868	10 777	12 108	13 478
Потребление	млн. лева	30 314	33 001	36 306	39 208	42 214	45 453
Нетен износ	млн. лева	-3 279	-3 901	-4 972	-5 081	-5 302	-5 658
Статистическа грешка	млн. лева	0	-30	0	0	0	0
БВП - текущи цени, структура							
Инвестиции	%	21.7%	23.5%	24.0%	24.0%	24.7%	25.3%
Потребление	%	87.7%	86.8%	88.1%	87.3%	86.1%	85.3%
Нетен износ	%	-9.5%	-10.3%	-12.1%	-11.3%	-10.8%	-10.6%
БВП - реални растежи							
Инвестиции	%	18.2%	14.8%	8.5%	9.3%	13.5%	12.0%
Потребление	%	6.6%	5.0%	6.0%	4.1%	4.1%	4.5%
Износ на стоки и услуги	%	8.0%	13.1%	10.1%	11.7%	11.1%	11.7%
Внос на стоки и услуги	%	15.3%	14.1%	11.6%	10.4%	11.0%	11.6%
Инфлация							
в края на годината	%	5.7%	4.0%	4.5%	3.8%	4.0%	3.5%
средна за периода	%	2.4%	6.1%	4.4%	4.3%	4.0%	3.5%
БВП - дефлатор (%)	%	2.3%	4.2%	3.0%	3.4%	3.4%	2.9%
БВП - реален растеж	%	4.5%	5.6%	5.2%	5.4%	5.6%	5.6%
Валутен курс (лв. /USD)							
- в края на годината		1.61	1.44	1.59	1.55	1.55	1.55
- средногодишен		1.73	1.57	1.56	1.55	1.55	1.55
Брутен национален доход	млн. лева	33 439	37 342	40 455	43 935	47 965	52 003

Брутен разполагаем доход	млн. лева	34 637	39 079	42 366	46 298	50 186	55 356
Спестявания	млн. лева	4 322	6 078	6 059	7 090	7 972	9 903
Спестявания/БВП	проце нт	12.5%	16.0%	14.7%	15.8%	16.3%	18.6%
Спестявания-инвестиции	млн. лева	-3 188	-2 860	-3 809	-3 687	-4 136	-3 575
Спестявания-инвестиции (в % от БВП)		-9.2%	-7.5%	-9.2%	-8.2%	-8.4%	-6.7%
ПЛАТЕЖЕН БАЛАНС		2003	2004	2005	2006	2007	2008
Текуща сметка	млн. евро	-1630.3	-1447.1	-1947.4	-1885.3	-2114.8	-1828.1
(в % към БВП)		-9.2%	-7.4%	-9.2%	-8.2%	-8.4%	-6.7%
Стоки: кредит	млн. евро	6668.2	7993.9	9611.0	10820.6	12045.0	13591.7
Стоки: дебит	млн. евро	-8867.8	-10711.8	-13009.8	-14496.1	-15992.2	-17863.6
Търговски баланс	млн. евро	-2199.6	-2718.0	-3398.8	-3675.5	-3947.2	-4271.9
Услуги: кредит	млн. евро	2790.9	3361.8	3907.4	4479.1	5002.4	5568.6
Транспорт	млн. евро	834.3	968.0	1162.9	1330.9	1481.5	1671.8
Туризм	млн. евро	1460.0	1746.3	2043.1	2357.8	2640.7	2904.8
Други	млн. евро	496.6	647.6	701.4	790.5	880.1	992.1
Услуги: дебит	млн. евро	-2267.7	-2638.3	-3051.0	-3401.4	-3765.9	-4189.5
Транспорт	млн. евро	-1020.4	-1231.4	-1496.1	-1667.0	-1839.1	-2054.3
Туризм	млн. евро	-661.1	-775.6	-847.7	-949.5	-1063.4	-1185.5
Други	млн. евро	-586.2	-631.3	-707.1	-784.9	-863.4	-949.7
Услуги, нето	млн. евро	523.2	723.5	856.4	1077.7	1236.5	1379.1
Доход: кредит	млн. евро	290.1	286.9	318.6	393.1	465.9	499.3
Доход: дебит	млн. евро	-856.6	-627.7	-700.7	-889.0	-1005.7	-1149.2
Доход, нето	млн. евро	-566.5	-340.7	-382.0	-495.9	-539.9	-649.9
Текущи трансфери, нето	млн. евро	612.6	888.1	977.0	1208.3	1135.8	1714.6
Финансова и капиталова сметка	млн. евро	2324.9	2707.5	2710.4	3149.5	2638.5	2781.4
в т. ч.							
Преки чуждестранни инвестиции	млн. евро	1850.5	2114.2	1675.9	2066.2	1999.5	2052.9
ОБЩ БАЛАНС	млн. евро	630.3	1399.6	763.0	1264.2	523.7	953.3
Резерви и друго финансиране	млн. евро	-630.3	-1399.6	-763.0	-1264.2	-523.7	-953.3

Валутни резерви на БНБ	млн. евро	-816.8	-1493.4	-620.0	-942.1	-245.0	-771.9
Кредити от МВФ, нето	млн. евро	35.3	-29.1	-212.3	-271.8	-223.9	-123.3
Извънредно финансиране, нето	млн. евро	151.2	122.9	69.3	-50.3	-54.7	-58.1
Допълнителна нужда от финансиране	млн. евро	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	

Източник: АИАП

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, регионален – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която Дружеството осъществява своята дейност.

А) КРЕДИТЕН РИСК

Кредитният риск се свързва с кредитоспособността на страната-длъжник и способностите ѝ да погасява редовно своите кредитни задължения. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Международната кредитна агенция Moody's повиши кредитния рейтинг на страната за издадени облигации и дългосрочни ценни книжа в чуждестранна валута от Ba2 на Ba1 с положителна перспектива. Повишен бе и рейтингът за дългосрочни банкови депозити в чуждестранна валута на Ba1. През февруари 2005 г. Standart & Poor's повишиха дългосрочния рейтинг на България в чуждестранна валута на BBB- (инвестиционен рейтинг) с положителна перспектива. Дългосрочният рейтинг в местна валута също бе повишен на BBB с положителна перспектива. През юли 2003 г. България получи кредитен рейтинг и от Японската агенция за кредитен рейтинг: BBB- и BBB, съответно в чуждестранна и местна валута. През май 2005 г. Кредитният рейтинг бе повишен на BBB и BBB+, съответно в чуждестранна и местна валута. През август 2004 г. Fitch Ratings завишиха оценката си на BBB- (тип инвестиционен рейтинг), което е дванадесето поред повишение на кредитния рейтинг на страната за последните три години.

Повишаването на кредитния рейтинг на страната има положителен ефект за повишаване на надеждността на страната като кредитополучател. Това намалява рисковата премия, която изискват и надбавят международните инвеститори върху основната лихвена база. В резултат на това се подобряват условията, при които страната може да получи международно финансиране и да привлича инвестиции. Това от друга страна води и до подобряване на финансовите условия, при които българските компании могат да получат финансиране от международните финансови пазари – намаляват се лихвените им разходи и изискванията за обезпечение.

Б) ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК

Политическият риск може да произтича от появата на сътресения в политическото положение, водещи до влошаване на нормалното функциониране на държавните органи и институции. Той се изразява в предприемането от страна на официалните власти на мерки и инициативи, които могат да доведат до влошаване на пазарните и инвестиционни условия, при които Дружеството осъществява своята дейност, до влошаване на финансовите резултати и съответно на доходността, която получават акционерите.

След поканата за членство в ЕС, България по редица задължения, включително и за запазване на политическата стабилност, като основен фактор за постигане на зададените изисквания за постигане на пълноправно членство в ЕС.

Във връзка с предмета на дейност на Дружеството съществува риск от промени в данъчното законодателство (към момента на изготвяне на настоящия документ, финансовият резултат на дружествата със специална инвестиционна цел е освободен от облагане при положение, че се разпределя минимум 90% от него под формата на дивидент в полза на акционерите); законодателни промени, свързани с пазара на недвижими имоти в страната; промени на други норми, които имат пряко отношение към дейността и финансовия резултат на Дружеството, включително екологични изисквания, принудително отчуждаване на земя за държавни и общински нужди. „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ не може да гарантира, че настоящите данъчни облекчения, законодателни норми и положителни перспективи за развитие, ще се запазят за целия период на съществуване на Дружеството.

В) ИКОНОМИЧЕСКИ РАСТЕЖ И ВЪНШНА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Взаимодействието между икономически растеж и външната задлъжнялост на страната оказват пряко влияние върху формирането и изменението на пазарните условия и инвестиционния климат.

Постигането на стабилен дългосрочен растеж, изразен чрез реалния ръст на БВП на страната, води до насърчаване на икономическата активност чрез увеличаване на крайното потребление и инвестициите при нарастване на реалната покупателна способност на местните икономически агенти. Официалните

статистически данни показват реален растеж на БВП и на БВП на глава от населението през последните години, което отговаря и на дългосрочната програма за развитие на правителството.

Външният дълг на страната и възможното му нарастване ограничават възможностите за инвестиции, поради очакваното увеличение на държавните данъци и такси с оглед нормалното обслужване на задълженията. Външният дълг може да предизвика намаляване на валутните резерви на страната и съответно да наруши системата на валутен съвет и да предизвика нестабилност във валутния курс.

През последните години се забелязва ясна тенденция в държавната политика за намаляване на относителния дял на Брутният външен дълг като дял от БВП. Към края на 2000 г. делът достига 86,9% от величината на БВП, сравнен с 63% за 2004г. След проведеното от правителството обратно изкупуване на обезпечени облигации с отстъпка (Collateralised Discount Bonds - DISCs), външният дълг се изчислява вече на около 33,1% от БВП. Данните за намаляване тежестта на външните задължения се потвърждават и от коефициента на обслужване на външен дълг, който представлява съотношение между общите плащания и приходите от износ. През последните четири години, този показател непрекъснато бележи намаление, като към 2003 г. достига 14,1%, а към края на 2004 г. – 22,2%.

Високата степен на отвореност на българската икономика, силната ѝ зависимост от развитието на световното стопанство, процесите на глобализация и либерализация в икономическите отношения крият риск от влошаване на посочените условия, което несъмнено би довело до влошаване на стопанската конюнктура в страната, пазара на недвижими имоти и цялостните условия, при които функционира „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АД СИЦ.

Г) ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Инфлационният риск представлява цялостно покачване на пазарните цени, измерени чрез индекса на потребителските цени, в следствие, на което намалява покупателната сила на стопанските субекти. Системата на въведения, през 1997 г., валутен съвет контролира паричното предлагане и законодателно изключва обезценката на лева спрямо еврото. В същото време либерализацията на цените на вътрешния пазар и стремежът към постепенно изравняване с ценовите стандарти в страните от ЕС, нарастването на цените на внасяните суровини и материали, оказват възходящ натиск върху общото ценово равнище в страната в средносрочен план.

Наблюдаваният ръст на реалния БВП, съпроводен от увеличаване на общата производителност в икономиката, стремежът към членство в ЕС (който определя таван на нарастване на цените до 2% годишно) осигурява гаранции за запазване и увеличаване на реалната покупателна сила и постигане на ниски нива на инфлация в дългосрочен план.

Данни за инфлацията за периода 2002 г. – 2005 г.

Инфлация (ИПЦ-100), м, (дек пг)=100, %												
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
2005	0.7	1.6	1.9	3.0	2.6	1.2	1.3	1.9	3.3	4.5	5.6	6.5
2004	1.4	1.7	1.7	1.9	2.0	0.2	1.4	0.9	1.9	2.0	2.7	4.0
2003	0.6	0.8	1.2	1.5	0.8	-1.4	-0.5	0.3	1.2	1.9	3.8	5.6
2002	2.7	4.4	5.2	5.1	2.9	1.1	1.2	0.6	1.4	2.4	2.5	3.8

Регистрираните ниски нива на инфлация през последните три години, както и очакванията за незначително обезценяване на лева по отношение на покупателната му способност, определят ниската изложеност на Дружеството на инфлационен риск. Въпреки това „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АД СИЦ възнамерява да включва специална клауза за инфлационен риск в дългосрочните договори за отдаване под наем или аренда, както и да предвижда инфлацията при продажбата на недвижими имоти.

Д) ВАЛУТЕН РИСК

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат.

В резултат на високото доверие в системата на валутен съвет и обезценката на валутния курс на долара спрямо еврото и българския лев, пазарът на недвижими имоти в България, премина изцяло на цени, деноминирани в евро. Изявеното намерение на официалните власти за запазване на системата на валутен съвет до присъединяването към ЕС, заедно с нарастването на международните валутни резерви близо до 6,7 млрд. Евро към 2004 г., реално премахват наличието на валутен риск. Това се отнася най-вече за дружествата, опериращи на пазара на недвижими имоти, тъй като техните входящи и изходящи потоци са с еднаква валутна структура. По тази причина Дружеството не е изложено на въздействието на

пряк валутен риск, тъй като не планира да поддържа открити позиции във валути, различни от евро или български лев.

Въпреки това, изменения на валутните курсове на основни чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността на Дружеството. Това влияние се изразява в покачване на цените на строителни материали, енергийни ресурси и други, които първоначално се предлагат в различна от еврото валута.

Възможните неблагоприятни ефекти, които могат да възникнат в резултат на промени на валутни курсове, които оказват въздействие върху дейността на Дружеството, ще бъдат внимателно оценявани. Предвижда се да бъдат използвани подходящи схеми и инструменти за защита от валутен риск, които могат да бъдат прилагани на българския и на международните финансови пазари.

Е) ДРУГИ СИСТЕМНИ РИСКОВЕ

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионалното икономическо развитие, военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства, могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели.

Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход на анализиране на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

1. ДАННИ ЗА ЕМИТЕНТА, ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА И РАЗВИТИЕ

1.1. Наименование на емитента

Акционерно дружество със специална инвестиционна цел „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“, в съкращение „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ.
Изменения в наименованието от датата на учредяване на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ до настоящия момент, не са настъпили.

1.2. Номер и партида на вписване в търговския регистър, код по БУЛСТАТ и данъчен номер

„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ е вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд по ф. д. 12307/2005 г., парт. номер 98521, том 1315, рег. 1, стр. 47.

1.3 Дата на учредяване и срок на съществуване

„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 18.10.2005 г. Дружеството е учредено с неограничен срок на съществуване.

1.4 Държава, в която емитентът е учреден, седалище, адрес на управление, телефон, факс

Република България
гр. София
ул. „Гладстон“ №10
Телефон: (+ 359 2) 921 99 30
Факс: (+ 359 2) 921 99 39

1.5 Информация за важни събития в развитието на емитента от учредяването му до настоящия момент

С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 28.12.2005 г. (№ 104/28.12.2005 г., том X, рег. № 26390, дело № 1748/2005 г.) Дружеството е придобило незастроен урегулиран поземлен имот с площ от 7 900 кв. м. в гр. София, в кв. 50А, УПИ I, местност ГГЦ - зона В-17.

От своето учредяване до датата на изготвяне на актуализацията на настоящия документ „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ:

- не е било преобразувано или консолидирано;
- не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ;

- „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ няма дъщерни дружества. Преобразуване и консолидация на дъщерни дружества също не е извършвана;
- срещу Дружеството не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност, такива не са завеждани и срещу негови дъщерни дружества, тъй като такива не са учредявани;
- предметът на дейност на Дружеството (съответно, предоставените от последното услуги) не е претърпял никакво изменение.

1.6 Данни за търгови предложения

От момента на учредяване до датата на изготвяне на настоящия документ „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ не е било обект на търгово предложение за закупуване на акции и не е отправяло търгови предложения за закупуване на акции към други дружества.

2. ПРЕГЛЕД НА НАПРАВЕНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ

„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ е новоучредено дружество. В съответствие с инвестиционните цели на Дружеството с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 28.12.2005 г. (№ 104/28.12.2005 г., том X, рег. № 26390, дело № 1748/2005 г.) Дружеството е придобило незастроен урегулиран поземлен имот с площ от 7 900 кв. м. в гр. София, в кв. 50А, УПИ I, местността ГГЦ - зона В-17.

Към момента на изготвянето на актуализацията на регистрационния документ, Дружеството не е придобивало други недвижими имоти с цел секюритизация и не е извършвало други инвестиции, в това число не е придобивало дялови участия в други дружества съответно няма капиталови разходи.

3. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

3.1. Предмет на дейност. Описание на основните сфери на дейност

Предметът на дейност на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ, съгласно неговия Устав, е 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. Дружеството не може да извършва други търговски сделки, извън посочените в предходното изречение, и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦ.

3.2. Основни пазари на емитента

Съгласно ЗДСИЦ, „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ може да секюритизира само недвижими имоти, намиращи се на територията на Република България.

3.3. Данни за конкурентоспособността

С оглед на обстоятелството, че Дружеството е новоучредено и към момента на изготвяне на актуализацията на регистрационния документ е сключило само една сделка за придобиване на недвижим имот, „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ не може да представи данни за конкурентоспособността си.

4. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ не е част от икономическа група. Дружеството няма дъщерни дружества и само по себе си не представлява дъщерно на друго дружество.

5. ИМУЩЕСТВО, ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЕДИНИЦИ И ОБОРУДВАНЕ

Към датата на изготвяне на актуализацията на настоящия регистрационен документ Дружеството не притежава други дълготрайни материални активи освен недвижимия имот, описан в т. 2 по-горе, включително оборудване на лизинг.

IV. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

1.1. Информация за значими фактори, които съществено се отразяват върху дейността на Дружеството

С оглед на обстоятелството, че Дружеството е новоучредено и към момента на изготвяне на актуализацията на регистрационния документ е сключило само една сделка за придобиване на недвижим имот, не може да бъде предоставена информация за наличието на значими фактори, които съществено се отразяват върху дейността на Дружеството.

1.2. Съществени изменения в приходите от основна дейност

До момента на изготвяне на актуализацията на настоящия регистрационен документ Дружеството не е извършвало дейност, от която да реализира приходи.

1.3. Влияние на инфлацията и промените във валутния курс

Влиянието на тези фактори, подробно е разгледано в Раздел II (Основна информация), т. Общи рискове.

Правителствени, икономически, данъчни, монетарни и политически фактори, които биха имали съществено влияние върху дейността на емитента

Влиянието на тази фактори е подробно разгледано в Раздел II (Основна информация), т. Общи рискове.

2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

За финансиране на разходите във връзка с получаване на лиценз от КФН за извършване на дейност, като дружество със специална инвестиционна цел, както и за закупуването на недвижимия имот, находящ се в гр. София, местността ГГЦ - зона В-17 Дружеството е използвало средства от собствения си капитал.

Към датата на изготвяне на актуализацията на регистрационния документ, Дружеството не е подавало документи и не е използвало краткосрочни и дългосрочни заеми от банки, не е влагало средства във финансови инструменти и не е поемало ангажименти за извършване на капиталови разходи.

3. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ

През първите години от извършване на своята дейност „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ планира използването на собствени средства за реализиране на инвестиционната си стратегия, но при необходимост за целите на Дружеството се допускат и други източници на финансиране като емисии на облигации, банкови кредити и други.

4. ОПИСАНИЕ НА РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

До момента на изготвяне на настоящия документ „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ не е извършвало развойна дейност.

5. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

При представяне на основните тенденции на пазара на недвижими имоти в настоящия регистрационен документ е използвана информация от следните източници:

- Национален статистически институт - www.nsi.bg
- Национално сдружение „Недвижими имоти“ – www.nsnb.bg
- Международна федерация за недвижими имоти – www.fiaabci.com
- Министерство на земеделието и горите – www.mzgar.government.bg
- International Real Estate Digest – [http:// www.ired.com/news/mkt](http://www.ired.com/news/mkt)
- www.imoti.bg
- Експертни мнения на брокери и специалист в областта на недвижимите имоти

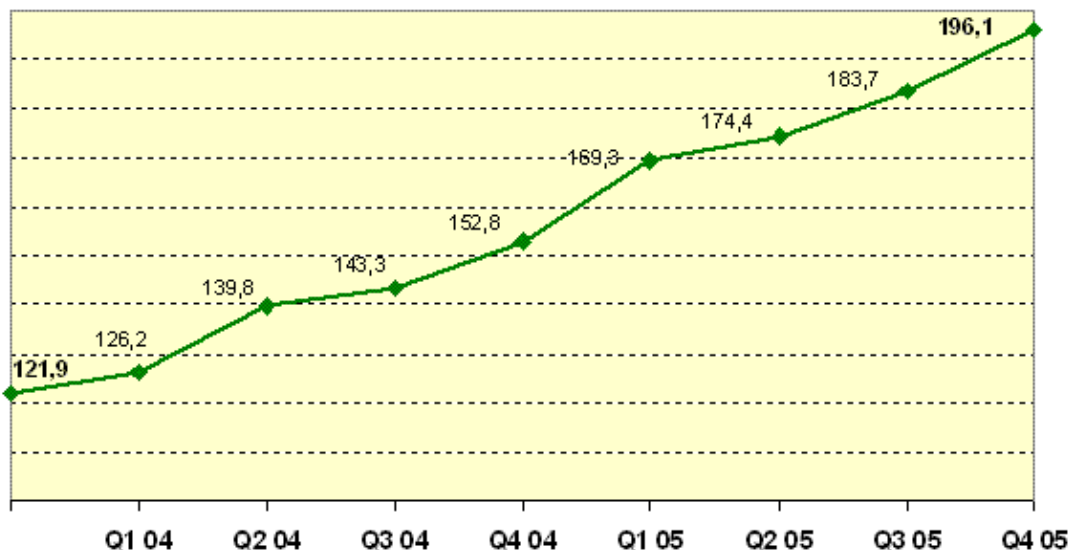
„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ смята, че това са надеждни източници, които отразяват вярно моментното състояние на пазара на недвижими имоти в България. Въпреки това инвеститорите трябва да имат предвид, че пазарът може да е претърпял развитие и тенденциите да са се променили след датата на изготвяне на настоящия документ.

Дружеството препоръчва на инвеститорите да потърсят допълнителна актуална информация, преди да вземат окончателно решение да инвестират в акции на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ или в алтернативни възможности, свързани с пазара на недвижими имоти в България.

5.1 Основни тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти в България

Пазарът на недвижими имоти в България е един от най-динамично развиващите се сектори на икономиката. Възходящата тенденция на цените на земеделските, индустриалните земи, жилищните имоти и офис площи, прави инвестирането в такъв вид активи – доходоносно. Секторът се характеризира с висока степен на концентрация на търсене и предлагане на имоти в столицата, големите градове и курортните комплекси. Интересът на инвеститорите към пазара на недвижими имоти се отразява в броя сключени сделки през последните години.

Пазарен индекс за недвижими имоти (REMI) - Продажни цени
Q1 04 - Q4 05 г.



Определянето на дата за приемане на България в ЕС и членството в НАТО формират положителна представа за страната сред чуждестранната инвестиционна общност. Повишеното доверие на инвеститорите към страната се обуславя и от постигнатата макроикономическа стабилност, поддържане на дългосрочен ръст на БВП, ниска инфлация, доверие в паричната система на страната.

През 2003 г. пазарът на недвижими имоти отбеляза съществена промяна по отношение на валутата – еврото е възприето като основен израз на пазарните котировки. Този факт е обусловен от валутно-курсови съображения – обезценката на долара през последните две години и високото доверие в действащия валутен съвет.

През септември 2002 г. в България е въведен специален пазарен индекс – REMI, който отчита измененията в цените на недвижимите имоти. Той е разработен от Национално сдружение „Недвижими имоти“ (НСНИ) и Американската търговска камара в България. Този индекс се изчислява на всеки три месеца, като в структурата му влизат различни видове имоти – с бизнес предназначение (офиси, магазини, промишлени и туристически обекти); жилищни имоти (апартаменти, еднофамилни къщи, вили); земя (земеделска и за индустриално ползване). Данните показват, че от въвеждането му, индексът се е покачил с над 50 пункта.

Като основен двигател за нарастването на индекса експертите посочват увеличението в търсенето на недвижими имоти от най-висок ценови клас – луксозно строителство.

Чуждестранните и български инвеститори са основен фактор, който определя цялостното развитие на пазара на недвижими имоти, като влияе директно върху търсенето и предлагането. Интересът към инвестиции в недвижими имоти се характеризира с голяма активност и от страна на малкия и средния бизнес. Доказателство за това е наблюдаваното постоянно увеличаване на интереса на частни лица за периода 2000 – 2004 г. За нарастването на търсенето, а от там и на цените ще допринесат и нововъзникналите публични акционерни дружества със специална инвестиционна цел, които дават възможност на всеки, който желае да инвестира в недвижими имоти – да го направи, като инвестира в акциите им.

Следващият важен за пазара на земеделски земи фактор е стартирането на програмата САПАРД – „Специална програма за присъединяване в областта на земеделието и селските райони“, която е един от инструментите, подготвящи страните-кандидатки за бъдещото им членство в ЕС. Програмата ще действа в периода 2000 – 2006 г. като заделената за нея от ЕС сума от 520 млн. Евро за десетте държави в преход

– България, Унгария, Полша, Чехия, Словакия, Словения, Естония, Литва, Латвия и Румъния, е разпределена по обективни критерии (население, БВП, заетост в селското стопанство, земеделски площи, специфични териториални особености и др.) и ще бъде усвоена като субсидии. За България това означава годишна безвъзмездна помощ в размер на 52.124 млн. Евро за 7-годишния период.

Всеобщото мнение на водещите компании за недвижими имоти се отбелязва, че се очаква допълнителен силен прилив на инвеститорски интерес от страна на български и чуждестранни компании основно в две насоки, а именно: най-високия ценови сегмент (офис и бизнес сгради) и на второ място пазара на земя (земеделски земи и земи в урбанизирани територии).

Усилената работа по програмите, свързани с развитие на ефективно земеделско производство на база конкурентен хранително-преработвателен сектор, както и увеличаване обем на ипотечното кредитиране, ще даде допълнителен тласък на всички сегменти от пазара на недвижими имоти.

А) ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

Пазарът на земеделска земя в България остава сравнително незасегнат от общата тенденция на покачване на цените на недвижимите имоти. Той остава подвластен на тенденциите на развитие в аграрния сектор. Това обуславя сравнително ниския интерес към имотите със земеделско предназначение и е причина за липсата на промяна в продажните цени, които остават ниски. Предлагането продължава да бъде много по-голямо от търсенето, като основно се предлагат маломерни парцели, които трудно се окрупняват (комасират) от инвеститорите.

През последните години основен двигател, определящ развитието на този пазар, са инвеститорите, които се интересуват от имотите с цел промяна на предназначението им. Подобна промяна е свързана с извършване на допълнителни разходи за въвеждане на земята в регулация и изваждането на необходимите разрешителни.

По данни на проучването „Състояние и тенденции в развитието на пазара на земята в България”, което се прави ежегодно от САПИ (Система за агропазарна информация) и областните дирекции „Земеделие и гори” към Министерство на земеделието и горите, през 2004 г. е намалял броят на закупените имоти с цел промяна на предназначението. Интересът към тях е за строителство и изграждане на инфраструктурни обекти, но относителният им дял на фона на общия пазар на земи е незначителен – 2.3% от реализираните сделки.

За разлика от 2003 г., през 2004 г. изключителен ръст бележат цените на имотите в близост до морето, планинските курорти и големите градове. Тези земи стават предмет на сделки с цел последваща смяна на предназначението и последващо строителство върху тях. Безспорен първенец по брой сключени сделки със земеделски земи е Южното Черноморие. През миналата година в Югоизточния район, който обхваща общините Бургас, Созопол, Несебър, Поморие, Приморско и др. при 868 броя сделки са били продадени 3 405 декара. Това е над една трета от общия обем на продадената земя в страната за нестопански нужди. Средните цени на тези сделки за района са над 9 хил. лв. за декар. Най-високи цени са отчетени в община Несебър, където е регистрирана горна граница на сделките от 27 хил.лв. за декар. Продажби на цени от 25 хил.лв. за декар има регистрирани в община Обзор, до 18.6 хил.лв. за декар достъгат цените на имотите в община Созопол.

Според данни на САПИ, в Североизточния район на страната, който обхваща черноморските общини Варна, Бяла, Шабла и др., през 2004 г. са били сключени 104 сделки за продажба на 267 декара земи, за които се знае, че ще преминат през процедура по промяна на предназначението. Средната цена на тези сделки е близо 4 200 лв. за декар.

Най-много земя за неземеделски нужди през 2004 г. е била продадена в Южния Централен район на страната и по-специално в общините Пловдив и Първенец. Обект на сделки са станали 3 817 декара при средна цена за декар от 6 210 лв. Сделки за над 2 300 декара земеделска земя, която няма да бъде използвана по предназначение, са били сключени в Югозападния район на България. От тях 1 566 дка. са земите, сменили собствеността си в област София, като средната цена, на която са реализирани сделките е 19,2 хил. лв. Според проучването на САПИ, най-високи са цените в кв. Симеоново, като горната граница е достигнала 74 хил.лв. за декар.

За пазара на земеделска земя 2004 г. е може би една от най-динамичните години след възстановяването на собствеността върху тези имоти. В страната са били сключени близо 46 хил. сделки, като предмет на продажба са станали 452 636 декара земеделски земи. Средната цена на тези имоти е 134 лв, показват данните от проучването.

Според данните на САПИ през 2004 г. предмет на сделка с цел смяна на предназначението са били 10 957 декара земеделска земя, като средната цена за декар е 7 585 лв. Така общият размер на земеделските имоти, сменили собствеността си, достига 463 330 декара, а средно претеглената пазарна цена на сделките – 306 лв. за декар.

Сделки Продадена земя	Средна цена за всички категории Среден размер на имотите			
	Брой	Декара	Лв./дка	Декара
2004/2003	46 000	463 330	306	10,70
2003/2002	32 093	345 000	143	10,75
2002/2001	35 450	353 000	141	10
2001/2000	31 324	593 000	141	18,90
2000/1999	10 710	183 000	137	17,10

Предлагането като цяло е по-голямо от търсенето, което и определя стабилизирането на цените и задържането им на сравнително ниски и стабилни нива.

Стойността на земеделските земи продължава да е 10-12 пъти по-ниска от средните нива за ЕС. Най-високи цени са реализирани в Южния Централен и Югозападния регион, а най-ниски – в Северозападна България. Повишението на средната цена се дължи най-вече на сделките, сключени в София област за 2020 декара при средна цена 1920 лв. за декар. За сравнение, през 2002 г. са реализирани 528 сделки за 1850 декара при средна стойност от 1250 лв. за декар.

Б) ЗЕМИ В СТРОИТЕЛНИ ГРАНИЦИ

Земите в строителни граници запазват стабилен ръст в ценово отношение и през 2004 г. в сравнение с предходната година. Най-търсени са площите, които се намират в централните части на големите градове или в периферията на идеалния център. Те се смятат и за най-предпочитани зони за изграждане на офис центрове, защото са с добро местоположение и комуникации.

Сред причините за наблюдавания ръст на цените са ограниченото предлагане и навлизането на строителните компании като големи купувачи. Очакванията на инвеститорите са, че успешните преговори на България за членство в Европейския съюз ще продължат да насърчават инвеститорите да влягат средства в офис сгради с оглед предстоящото нарастване на нуждите от нови офис площи.

В) ОФИС СГРАДИ

Като отделен сегмент от пазара на недвижими имоти, офис сградите подлежат на допълнителна класификация на базата на редица критерии – местоположение, комуникации, подходяща инфраструктура, големина и качество на сградата и др. Това води до обособяването на отделни пазарни ниши, характеризиращи се с различни продажни цени и различно търсене и предлагане.

Предлаганите офис помещения в София и страната могат да бъдат разделени на три групи, съгласно стандартната международна категоризация: клас А, клас В и клас С.

Клас А – това е най-високият клас офис-сгради. Сградите, които са включени в този сегмент, отговарят на най-високите стандарти и изисквания по отношение на качество, удобство, комуникации, местоположение, луксозни довършителни работи, собствен паркинг и др. Според приетите световни стандарти след период от пет до седем години на експлоатация, сградата преминава в по-нисък клас. Този вид сгради попадат в най-високия ценови клас.

Клас В – най-разнообразната група. В нея влизат офис-сгради, които може да не са новопостроени. Сгради, били вече със статут клас А; сгради, които не разполагат с някое от удобствата, характерни за първата група; по-ниско качество на довършителните работи; с по-малко предпочитано местоположение; обновени сгради и др. Наемите на помещения в този вид клас, съвпадат със средните месечни ставки за района, в който се намират.

Клас С – офис-сградите от този клас се намират в най-ниската ценова група. Те не са новопостроени, липсват подобрения и реконструкции, обикновено се намират в райони със слабо търсене и недобри възможности за комуникации.

Пазарът на офис-сгради отбелязва значително развитие през последните години. Той се смята за силно повлиян от процесите на икономическо развитие на страната. В началото на 90-те години на миналия век по своите характеристики той съвпада с пазара на жилищни имоти. Това се дължи основно на ограниченото предлагане на модерни офис-площи и бизнес центрове и в същото време на високите наемни цени. Това определя търсенето на жилищни имоти в централните части на големите градове с цел преустройството им в офиси.

Последните години на ХХ в. поставиха началото на инвестирането в строителство на съвременни офис-сгради и постепенното отделяне и обособяване на този пазар като отделен сегмент в общия пазар на недвижими имоти. Основните фактори, които довеждат до това отделяне, са неудобствата при ползване на жилищни помещения за бизнес дейности и икономическия ръст, който бележи страната в този период. Инвестирането в нови офис-центрове е предизвикано в голяма степен от нарасналото търсене на удобни като местоположение, комуникации и инфраструктура обекти. Това се проявява най-вече във високата

степен на заетост, която регистрират новопостроените офис-сгради и съотношението между заетите площи за определен период от време и новите – все още незаети.

До 1997 г. предлагането на модерни офиси от клас А в страната и по-специално в София е силно ограничено. В последвалия период на постигане на макроикономическа стабилност и подобряване на инвестиционния климат навлизат чуждестранни компании, банки, дипломатически мисии и други, чиито изисквания за офис-помещения традиционно са високи. Тези положителни тенденции насърчават застрояването на офис сгради от клас А, ориентирани именно към такъв вид наематели или купувачи.

Към края на 2001 г. общата площ на офиси тип клас А възлиза на 46 000 кв.м. Основна част от тях са разположени в централните райони на столицата, които остават предпочитани за развиване на бизнес дейност. През 2001 г. стартира най-голямата към момента инвестиция в областта на недвижимите имоти. Тя е на стойност над 80 милиона евро и е направена от немската компания Lindner Group. Предназначена е за изграждането на Бизнес парк София, намиращ се извън централните райони на столицата. Ниската цена за отдаване под наем (около 10 евро на кв.м.) заедно с високия пазарен дял, който заема Бизнес парк София, довежда до цялостно понижаване на цените на наемите на офис площи в столицата.

Предлагането на офис помещения е във възходяща тенденция при по-нисък темп на увеличение на търсенето. В резултат на това средният процент на заетост отбелязва спад, като незаетите офис помещения надхвърлят 25%. Съществуващият вторичен пазар за наемане на преустроени в офиси жилищни сгради, отбелязва значителен спад през последните години, поради неудобствата при този вид помещения, сравнени със средните наемни цени на модерните офис-помещения. Към края на 2003 г. общите построени и пуснати в експлоатация офис-площи се оценяват на около 90 000 кв. м.

Първичният пазар на офис площи в бизнес сградите е силно ограничен поради стратегията на по-голямата част от инвеститорите да не продават офис площи, а само да отдават. В София наемните цени се движат между 8 и 16 евро/кв.м. без ДДС, като оперативните разходи по поддръжка на наетата площ се заплащат отделно.

Наемите на офиси в столицата отбелязват понижение, но се очаква да се консолидират на стабилни нива, осигуряващи гарантирана доходност на инвеститорите. Основен фактор за това е силният ръст в строителството на нови бизнес центрове, което повишава конкуренцията в борбата за платежоспособни наематели. От втората половина на 2003 г. наемите на нови офиси в София намаляват, като едновременно с това се повишава общата предлагана офис площ.

Една от основните причини за понижаването на наемните цени е, че предлагането продължава да нараства с много по-бързи темпове от търсенето на подобни имоти под наем. В София и в по-големите български градове все още липсва постоянно предлагане на офис помещения от клас А и преобладаващата част от предлаганите имоти принадлежи към клас Б. Сградите с централно местоположение на столицата, които предлагат офис площи, са запълнени и се характеризират с дълга продължителност на сроковете за отдаване под наем. В следващата таблица е направено сравнение на средните цени на наемите на първокласни офис площи в София и някои столици на страни от Централна и Източна Европа.

ГРАД	ОСНОВЕН НАЕМ EUR	БРУТЕН НАЕМ* EUR
Белград	22	35
Варшава	25	33.50
Прага	19.80	27.80
Букурещ	20	30.50
Будапеща	17	24.75
Братислава	16	-
София	19	30

*включва допълнителни разходи

Източник: сп. „Индекс имоти”, май 2005 г.

Г) Търговски площи

На пръв поглед пазарът на търговски площи остава изолиран в сравнение с динамиката на пазара на жилищни и офис сгради. Това се дължи основно на относително стабилните цени на търговските площи през последните години. Към наемане и закупуване на площи с търговско предназначение винаги е имало голям интерес. Този факт, в съчетание с ограниченото предлагане, формира равновесие в разглеждания сегмент от пазара на недвижими имоти.

Според водещи агенции за недвижими имоти, въпреки липсата на динамично развитие при търговските площи, те традиционно са обект на засилено търсене и липса на предлагане под определени ценови равнища. Следвайки общата тенденция на пазара на недвижими имоти, продажните цени на този тип

имоти в големите български градове и най-вече в София са се увеличили с около 20-25% през 2003 г. в сравнение с предходната година.

Основен интерес за потенциалните наематели или купувачи представляват площи в търговските райони на градовете, като те най-често съвпадат с централните части. Това води до формирането на няколко основни зони, които са обект на най-голямо търсене, и съответно се намират в най-високия ценови клас. В София търсенето значително превишава предлагането и е съсредоточено основно в идеалния център. Това са основно булевардите „Витоша” и „Васил Левски” и улиците „Граф Игнатиев”, „Алабин” и „Солунска”.

Наемните цени зависят от редица фактори – местоположение, вид и характер на търговската дейност на потенциалния наемател, състояние на предлагания имот, необходимост от преустройство и други. В следващата таблица е направено сравнение между средните наеми на търговски площи в София и някои европейски столици за 2003 г. по информация на Международната федерация за недвижими имоти. (FIABCI).

	До 200 EUR	До 400 EUR	До 600 EUR	До 800 EUR	Над 1000 EUR
Лондон					1270
Париж				710	
Москва			570		
Франкфурт			540		
Мадрид		400			
Варшава		340			
Лисабон		270			
Прага		250			
Будапеща		220			
Атина	95				
Истанбул	80				
София	72.50				

Източник: FIABCI

Месечните ценови нива на наемите на търговски площи в София се движат между 25 и 120 евро/кв.м. Средните нива в центъра на София са малко над 70 евро/кв.м., като в някои случаи дори надхвърлят 100 евро/кв.м. Както е показано на таблицата, това равнище се намира под средното за търговски площи в Турция и Гърция, но в същото време отстъпва значително на страните от Централна Европа, на които им предстои ефективно членство в ЕС.

Продажните цени на търговските обекти, които влизат в най-предпочитаните зони в София, варират между 2000 – 3500 евро/кв.м. В момента собствениците на имоти са в позиция на изчакване. Според специалистите на пазара, след присъединяването на България в ЕС и навлизането на нови чуждестранни компании, платежоспособното търсене на търговски площи в централните части на градовете /и най-вече в столицата/ ще се засили и това ще доведе до допълнително покачване както на наемите, така и на продажните цени.

Като естествен резултат на недостига на търговски помещения започват да се формират и развиват вторични търговски зони в периферните части на градските центрове, където предлагането е на по-ниски цени.

Д) Жилищни имоти

Пазарът на жилища в България се смята за основен индикатор, който определя цялостното развитие на пазара на недвижими имоти. През 90-те години на XX в. този пазар се разглежда в едно цяло с пазара на офис площи, обвързвайки пазарните цени на двата сегмента от общия пазар. Това се дължи на наблюденията през периода процес на масово преобразуване на жилищни имоти в централните части на градовете в помещения с офис предназначение. Както вече бе посочено, вече е налице разделение на тези два подсектора.

Според изследване на Международната федерация за недвижими имоти FIABCI, през 2002 г. пазарните цени на жилищните имоти в столицата се намират на най-ниски нива, в сравнение със страните от Централна и Източна Европа. Средните цени в сектора са в границите 250-550 евро/кв.м., а месечните наеми в централните и югоизточни райони на столицата са между 5-10 евро/кв.м. Месечните наеми на луксозни жилищни имоти с предпочитано местоположение достигат 1500-5500 евро, а продажните цени на такива имоти са около 650 евро/кв.м.

Няколко събития определят състоянието и развитието на сектора:

- трайно възприемане на еврото като основна валута за котировка, което елиминира риска от валутни загуби, причинени от колебанията на щатския долар;
- съществено нарастване на пазарните цени, съпътстващо с увеличение на търсенето;
- по-нисък темп на нарастване на предлагането.

Една от основните причини за наблюдавания ръст на търсенето е засиленото ипотечно кредитиране от страна на търговските банки, което води до предлагане на благоприятни условия при предоставяне на кредити. По експертна оценка, над една трета от сключените сделки са били финансирани именно с банкови заеми. Благоприятните изменения по банковите заеми се отнасят за два основни параметъра – по-ниски лихви и по-дълъг срок за погасяване.

По данни на Националния статистически институт, средната пазарна цена на жилищата през първите три месеца на 2004 г. се е увеличила с 12.5 на сто. Тенденцията на покачване на цените на имотите с жилищно предназначение се наблюдава във всички областни центрове в страната, като в повече от половината (16) ръстът е двуцифрен. Това показва, че потенциалът за развитие на жилищното кредитиране у нас като част от банковото кредитиране е голям. Ипотечното кредитиране би получило допълнително развитие, като държавата предприеме данъчна политика, при която лихвените разходи на физическите лица се приспадат от облагаемите им доходи.

Друг не по-малко определящ фактор е всеобщото очакване на индивидуалните инвеститори за предстоящо нарастване на цените на недвижимите имоти и в частност на тези с жилищно предназначение след присъединяването на страната в Европейския съюз. В допълнение на това статистическите данни показват, че цените на жилищните имоти се намират доста под средното равнище в страните от Централна и Източна Европа.

По този начин средното нарастване на цените на жилищните имоти в България през последните 4 години надхвърля 35% (по данни на Националния статистически институт), като прирастът се различава от отделните региони на страната. За периода 2000 – 2003 г. средният ръст на цените в Бургас е 26%, Варна – 46%, София-град – 50%. В таблицата по-долу е представена систематизирана информация за средните пазарни цени на жилищата в големите градове в страната за периода 2000-2003 г.

ПАЗАРНИ ЦЕНИ НА ЖИЛИЩАТА ЛЕВА НА КВАДРАТЕН МЕТЪР

	2000	2001	2002	2003	2004
Бургас	386	390	401	443	771
Варна	469	482	484	581	954
Велико Търново	360	343	322	352	506
Пловдив	326	355	332	377	627
Русе	289	274	280	292	471
София-град	584	581	723	811	1017
Средно за страната	316	321	332	366	541

Източник: Национален статистически институт

Отчетеното средногодишно поскъпване на недвижимите имоти в България през 2004 г. е малко над 50%. Нарастването не е равномерно за различните области на страната. Най-високи цени за квадратен метър жилищна площ са регистрирани в големите градове – София, Варна, Пловдив, Бургас, Велико Търново, Русе. При тях за разлика от предходната година, когато цените в столицата отбелязаха най-високия си ръст, сега се наблюдава догонване на цените в останалите градове.

През 2004 г. най-голямо поскъпване на имотите отбелязаха градовете – Бургас – 74%, Пловдив – 66%, Варна – 64%, Русе – 61%, Велико Търново – 44% и София с ръст на цените в рамките на 26%. Средните цени на сделките за квадратен метър за 2004 г. достигнаха 770 лв. През последното тримесечие на миналата година се наблюдава забавен темп на покачване на цените в сравнение с предходните девет месеца. Така за периода октомври – декември 2004 г. нарастването на цената на жилищата в страната е в рамките на 11%, при средно годишно нарастване от 50%.

Пряк ефект от слабото предлагане на жилища през 2004 г. е нарастването на строителната активност в сектора. По данни на НСИ през 2003 г. над 2500 жилищни обекта са получили разрешение за строеж. Данните показват, че строителните предприемачи са увеличили броя на изгражданите жилищни кооперации, което ще доведе до по-голямо предлагане на имоти и оттук – до уравнивяване на ценовите равнища. Според водещите агенции за недвижими имоти цените на жилищата ще продължават да се покачват и през 2005 г., но темповете ще бъдат по-плавни или поне близки до регистрираните през миналата година.

Най-предпочитаните зони са София, Черноморието и туристическите комплекси. В свой доклад Световната търговска организация определя България като атрактивна туристическа дестинация и

прогнозира, че до 2020 г. страната ще привлече 12 млн. туристи годишно в черноморските и планинските курорти.

Пазарът на недвижими имоти по българското Черноморие и курортните селища може да бъде обособен като отделен сегмент от пазара на недвижими имоти, който предизвиква сериозен инвеститорски интерес, както от местни, така и от чуждестранни юридически и физически лица. От началото на 2003 г. пазарът на недвижими имоти по Черноморието отбелязва значително разрастване. Продажните цени на новопостроени жилищни имоти са се увеличили двойно в сравнение с 2002 г. Имотите в непосредствена близост до плажната или морска ивица се предлагат с 30% по-скъпо от разположените на втора или трета линия. Наблюдава се преобладаващо търсене на по-евтини имоти (от 20 000 до 50 000 евро) в сравнение с търсенето на имоти в ценовия диапазон от 100 000 евро нагоре.

5.2. Прогнози за текущата и следващата финансова година

А) ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

Дружеството ще извършва инвестиционната си дейност в съответствие с разпоредбите на Устава си и приложимото законодателство. Съгласно неговия Устав, „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ разпределя активите, които ще секюритизира, на следните основни видове:

1. имоти с бизнес и търговско предназначение: магазини, складове, бизнес- и офисгради, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване;
2. имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, курортни и вилни селища, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване;
3. имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване;
4. имоти със спортно и/или развлекателно предназначение;
5. селскостопанска земя.

Б) ПЛАНОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ предвижда да възложи на обслужващото дружество да проучи възможностите за застрояване на закупения недвижим имот, находящ се в гр. София, местността ГГЦ – зона В17 и в последствие да бъдат предприети необходимите действия във връзка с осъществяване на инвестиционните намерения на Дружеството.

През следващата финансова 2006 г. Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

- Нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- Запазване и нарастване на пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;
- Реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти посредством тяхната последваща продажба;
- Осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на Дружеството за търговия на регулиран пазар.

Критериите за подбор на имотите от страна на Дружеството в първите две години от съществуването си ще бъдат ориентирани към покупка на инвестиционни имоти, носещи доходност между 10 и 20 % на годишна база. Доходността им ще се формира от получените арендни вноски и нарастването на цената на поземлените имоти, вследствие на подобрения и окрупняване.

В) ПРОГНОЗА ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ ФИНАНСОВАТА 2006 г.

Планове от съществено значение. Начало и край на инвестиционния процес. Причини за планираните действия.

През 2006 г. „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ предвижда да инвестира в:

- закупуване на земеделски земи;
- закупуване на земеделски земи с цел промяна на предназначението и парцели в урбанизирани райони;
- закупуване на имоти с бизнес, търговско, хотелско, жилищно или спортно-развлекателно предназначение.

Параметрите на планираните през 2006 г. инвестиции са предвидени в следващите таблици:

ПОКУПКА НА ЗЕМЯ В ЗЕМЕДЕЛСКИ РАЙОНИ
ЦЕЛ: ОКРУПНЯВАНЕ

Площ	5 000 дка.
Общ размер на инвестицията	1 100 000 лв.
Начално на инвестиционния процес	Януари 2006г.
Край на инвестиционния процес	Декември 2006 г.

ПОКУПКА НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ В УРБАНИЗИРАНИ РАЙОНИ
ЦЕЛ: ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ, ПРОДАЖБА ИЛИ ЗАСТРОЯВАНЕ

Площ	10 000 кв.м.
Общ размер на инвестицията	3 600 000 лв.
Начално на инвестиционния процес	Януари 2006 г.
Край на инвестиционния процес	Декември 2006 г.

ПОКУПКА НА ИМОТИ С БИЗНЕС, ТЪРГОВСКО, ХОТЕЛСКО ИЛИ СПОРТНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ
ЦЕЛ: ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ ИЛИ ПРОДАЖБА

Площ	2 600 кв.м.
Общ размер на инвестицията	2 800 000 лв.
Начално на инвестиционния процес	Януари 2006г.
Край на инвестиционния процес	Декември 2006 г.

Основните елементи в подкрепа на този избор са обобщени по-долу:

ИНВЕСТИТОРСКИ ИНТЕРЕС – Според специалисти в областта на недвижимите имоти, цените на земеделските имоти са подценени поради разпокъсаният им характер, но се наблюдава засилен интерес към инвестиции в окрупнени земеделски парцели, както и в земи в урбанизирани територии с цел изграждане на модерни бизнес центрове и складови комплекси. Засилен е интересът и в луксозни жилищни и бизнес сгради в престижните квартали. Очаква се тези тенденции да се запазят и нарастнат в средносрочен план.

ЕФЕКТИВНОСТ ПРИ ЕКСПЛОАТАЦИЯТА – Реализацията на земеделските имоти ще бъде възможна след окрупняването им. Предвид засилената строителна дейност в страната, реализацията на парцелите в урбанизираните територии се очаква да се осигури незабавно след придобиването им.

НАРАСТВАНЕ НА СТОЙНОСТТА – Експертите по недвижими имоти прогнозира нарастване стойността на активите от този тип в краткосрочен и средносрочен план.

Оценка на разходите

Общият размер на инвестициите, които Дружеството планира да извърши през 2006 г., е 7 000 000 лева. В тази сума са включени разходите, свързани с придобиването на недвижимите имоти. Другите разходи са описани по-долу в т. 5.3 Д (Основни предположения, на базата на които са направени прогнозите.)

Начин на финансиране

„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ планира да финансира инвестиционната си дейност през 2006 г. чрез средства, набрани от банкови кредити, увеличаване на капитала и други.

Очакван финансов резултат

Очакванията са през 2006 г. „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ да приключи със загуба от 22 260 лева.

Г) ОСНОВНИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, НА БАЗАТА НА КОИТО СА НАПРАВЕНИ ПРОГНОЗИТЕ

Прогнозите за дейността и финансовия резултат на Дружеството през 2006 г. са базирани на следните основни предположения:

Възнаграждения и такси, плащани от Дружеството	
Възнаграждение на обслужващото дружество по договор (процент от стойността на дълготрайните материални активи на Дружеството към 31 декември на съответната година)	3 %
Дейностите по управление на инвестиционния процес и по експлоатация и управлението на активите ще се осъществяват от обслужващото дружество „БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ” АД. То ще сключва договори с подизпълнители за сметка на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ, след предварителното одобрение на компетентния дружествен орган	

на последното. Възнагражденията на други подизпълнители са посочени по-долу:	
Разходи за поддръжка на недвижимите имоти (процент от стойността на актива)	1,00%
Такса смет (процент от стойността на имота)	1,00%

Данъци	
Данък сгради (процент от стойността на имота)	0,15%

Амортизационна норма (процент от стойността на актива)	
Амортизационна норма на сградния фонд	4,00%
Амортизационна норма на обзавеждане и инвентар	20,00%

Застрахователни премии	
Застрахователна премия за имуществена застраховка на сгради (процент от стойността на имота)	0,25%

Общи разходи	
Общи разходи за строителство	4 000 000
Месечни разходи за възнаграждение на СД	600 лв.
Тантиеми за СД (процент от балансовата стойност на активите)	0
Месечно възнаграждение директор за връзки с инвеститорите	300 лв.
Месечен наем офис	1000 лв.

Д) ФАКТОРИ, КОИТО ВЛИЯТ НА РЕАЛИЗИРАНЕТО НА НАПРАВЕНИТЕ ПРОГНОЗИ

- ❖ Фактори, върху които Съветът на директорите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ може да оказва влияние:

Структуриране на инвестиционния портфейл

При изготвянето на прогнозите за дейността на Дружеството през 2006 г. е предвидено в инвестиционния портфейл да бъдат включени активи, които се придобиват на изгодна за „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ и неговите акционери цена. При промяна на пазарните условия Съветът на директорите на Дружеството ще реструктурира инвестиционния портфейл, така че да осигури изпълнение на инвестиционните цели на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ.

Оптимизиране на разходите

Предвидените разходи във връзка с инвестиционната дейност на Дружеството са направени на принципа на най-добрата оферта. С оглед запазване на интересите на своите акционери „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ, чрез Съвета на директорите, ще извършва постоянен контрол върху извършваните разходи и може да изисква от обслужващото дружество смяна на подизпълнители с оглед оптимизиране на разходите.

- ❖ Фактори, които са изключително извън контрола на СД на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ:

Наличие на инвеститорски интерес към Дружеството

Финансовите резултати за 2006 г. се основават на предположението, че „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ ще набере средства за извършване на предвидените инвестиции посредством публични увеличения на капитала.

Запазване на настоящите цени на недвижимите имоти и последващо покачване в бъдещето

Направени са предвиждания за покачване на цените и арендите на недвижимите имоти, които отразяват пазарното търсене и предлагане към момента на изготвяне на този документ. Всяко колебание и промяна на тези условия ще доведе до промяна на финансовия резултат на Дружеството.

Запазване на системата на валутен борд в страната

Фиксираният курс на лева към еврото е използван при изчисляване на приходите от основната дейност на Дружеството, тъй като в момента пазарът на недвижими имоти използва еврото като основна валута. Промяната на тази фиксирана стойност ще се отрази на приходите, които „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ се очаква да реализира.

Запазване на приетите данъчни облекчения за дружествата със специална инвестиционна цел

Представените финансови прогнози са съобразени с действащото данъчно законодателство, според което дейността на дружествата със специална инвестиционна цел е освободена от корпоративен данък. Промяна в тази политика би се отразила в намаляване на печалбата на Дружеството.

С подписите си на последната страница на настоящия регистрационен документ, лицата, отговорни за изготвянето му декларират, че прогнозите са надлежно изготвени на базата на представените по-горе предположения.

6. ПРОГНОЗНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представената по-долу прогнозна информация е изготвена в съответствие със счетоводната политика на емитента. Направените изчисления за прогнозните равнища и изменения на стойността на активите на емитента, прогнозния баланс и прогнозния отчет за приходи и разходи са изготвени при курс 1,95583 лева за евро.

При прогнозиране на дейността на Дружеството за 2006 г. е направено опростяващо допускане, че всички приходи и разходи се начисляват в момента на тяхното плащане. Прогнозният размер на вземанията, задълженията и разходите за бъдещи отчетни периоди е определен на база на параметрите, посочени в точка 5.3, буква Д (Основни предположения, на базата на които са изготвени прогнозите).

Представената финансова информация е изготвена само за илюстрация и поради характера си може да не дава вярна представа за очакваното финансово състояние на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ.

6.1 Информация за разходите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ

А) МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно Устава на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ, максималният размер на неговите разходи за управление в рамките на една година не може да надхвърля 10 % (десет на сто) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

Разходите за управление на Дружеството са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходите за възнаграждение на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, както и разходите за възнаграждение на обслужващите дружества, регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар.

Б) МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

Метод за определяне на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите

Съгласно чл. 45 от Устава на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение в размер, определен от Общото събрание на акционерите, който не може да надвишава 10 (десет) кратния размер на минималната работна заплата, определена за страната.

По решение на Общото събрание на акционерите, при постигнати добри финансови резултати от Дружеството, на членовете на Съвета на директорите може да бъде изплатено допълнително възнаграждение, представляващо процент от реализираната печалба от Дружеството за съответната година. Във всички случаи възнаграждението на членовете на Съвета на директорите трябва да е съобразено с ограниченията от Устава, регламентиращ максималния размер на разходите за управление на Дружеството.

Метод за определяне възнаграждението на обслужващото дружество

Съгласно Устава на Дружеството, възнагражденията, изплатени на всички обслужващи дружества, взети заедно, в рамките на една година не могат да надхвърлят 8% (осем процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

Обслужващото дружество не може да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на Дружеството.

В) Данни за разходите на Дружеството за последните три години

„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ е новоучредено и затова данните за разходите на Дружеството са само към 31 декември 2005 г. и са представени в т. 6.2. по-долу

6.2 Отчет за приходите и разходите на дружеството към 31 декември 2005 г.

(в лева)

РАЗХОДИ	Текущ период	ПРИХОДИ	Текущ период
а	1	а	1
Разходи за дейността		Приходи за дейността	
I Финансови разходи			
Други	1 144		
Общо за група I	1 144		
		Общо приходи от дейността	0
II Нефинансови разходи		Загуба от дейността	8 926
Разходи за външни услуги	7 782		
Общо за група II	7 782	Загуба преди облагане с данъци	8 926
Общо разходи за дейността /I+II/	8 926		
Общо разходи /I+II/	8 926	Нетна загуба за периода /Д+IV/	8 926
ВСИЧКО	8 926	Всичко	8 926

6.3 Баланс на дружеството към 31 декември 2005 г.

АКТИВИ	Текущ период	СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	Текущ период
а	1	а	1
А. Нетекущи активи		А. Собствен капитал	
I Нетекущи финансови активи		I Основен капитал	500 000
Дълготрайни материални активи	130 000	II Финансов резултат	
		Текуща печалба (загуба)	(8 926)
Общо за група I	130 000	Общо за група II	(8 926)
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А	130 000	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А	491 074
Б. Текущи активи		Б. Текущи пасиви	
I Парични средства		I Текущи задължения	
1. Парични средства в каса	492 756	1. Задължения към доставчици	130 000
2. Парични средства по безсрочни депозити	150 042	2. Други	151 800
Общо за група I	642 798	Общо за група I	281 800
II Нефинансови активи			
Вземания	76		
Общо за група II	76		
Общо за раздел Б	642 798	Общо за раздел Б	
СУМА НА АКТИВА	772 874	СУМА НА ПАСИВА	772 874

V. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ

1. Информация за членовете на Съвета на директорите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ

Управителният орган на Дружеството е Съветът на директорите, който се състои от три лица, включително един независим член. Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, управлението и представителството на Дружеството се осъществява задължително по едностепенната система.

1.1. Стефка Тодорова Николова - председател на Съвета на директорите

а) Данни за извършвана извън емитента дейност, вкл. участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност.

Към настоящия момент г-жа Николова е:

- управител на “Ей Си Карпет” ЕООД, регистрирано по ф. д. № 477/2000 г., със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. “Ген. Гурко” № 51;

- член на Съвета на директорите на “Налко” АД, регистрирано по ф. д. № 13317/1996г., със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Гладстон” № 10;
- зам. - председател на Съвета на директорите на “Инкарпет” АД, регистрирано по ф. д. № 424/1995 г., със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Гладстон” № 10;

б) Образование и професионален опит

Образование: Висше техническо ВМИ “Ленин” гр. София – 1970 г.

Професионален опит: 2000-2005 г. “Ей Си Карпет” ЕООД гр. Бургас – управител
1995-2000 г. “Ей Си Карпет клон Текстил” ЕООД гр. Бургас – управител
1992-1995 г. “Палмина” ЕООД – управител
1980-1992 г. “Инженерингово предприятие за климатична и пречиствателна техника”, гр. Бургас – началник монтаж и сервиз на климатична и пречиствателна техника
1970-1980 г. “Содомко” гр. Бургас – проектант и технически ръководител

1.2. Любомир Борисов Митов – изпълнителен директор и независим член;

а) Данни за извършвана извън емитента дейност, вкл. участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност – не извършва.

б) Образование и професионален опит

Образование: висше, СУ „Св. Климент Охридски”, гр. София, Юридически факултет, специалност „Право”

Квалификация: 1991 – 1996 г. – магистър по право;
септември – октомври 2004 г. – обучение в CMS Cameron McKenna, Лондон, отдели „Корпоративен” и „Енергийни проекти”;

Професионален опит: ноември 2004 – до момента – юрисконсулт. Осъществяване на консултантска дейност в областта на вещното, търговското и облигационното право
1997-2004 г. – Агенция за приватизация, последователно експерт, главен експерт, държавен експерт и началник отдел „Нормативна уредба”.
1996-1997 г. – Софийски градски съд, съдебен кандидат;

1.3. Петър Георгиев Димитров – заместник-председател на Съвета на директорите

а) Данни за извършвана извън емитента дейност, вкл. участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност.

Към настоящия момент г-н Димитров е:

- член на съвета на директорите на „Прайм Турист” АД, регистрирано по ф. д. № 11172/2003 г. със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Орел” № 2;
- член на съвета на директорите на „Си Би Си” АД, регистрирано по ф. д. № 440/2003 г. със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Суха река, блок 27 А.

б) Образование и професионален опит

Образование: СУ „Св. Климент Охридски”, Стопански факултет – магистър „Управленски информационни системи”; бакалавър „Стопанско управление”.

Професионален опит: 2001 г. - до момента – „Картекс П” ООД – мениджър продажби
1998-2001 г. „Фърст Телеком България” ЕООД – изпълнителен директор
1996-1997 г. „Оксфорд Център” ООД – търговец.

На членовете на Съвета на директорите не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността им.

Към настоящия момент за член на Съвета на директорите на Дружеството не е избрано юридическо лице.

Към момента на изготвяне на настоящия документ Дружеството няма назначени служители.

2. Информация за дейността на членовете на Съвета на директорите на Дружеството

Всички членове на Съвета на директорите на Дружеството са избрани на Учредителното събрание на Дружеството, проведено на 18.10.2005 г. (по т. 4 от дневния ред) за срок от три години, т.е. до 18.10.2008 г. На 19.10.2005 г. с избрания изпълнителен член на Съвета на директорите е сключен договор за възлагане на управлението, а с неизпълнителните членове – договори за участие в управлението с клауза за прекратяване, както следва: (а) по взаимно съгласие на страните, изразено писмено; (б) при освобождаване на съответния член на Съвета на директорите от длъжност от Общото събрание на акционерите; (в) с двумесечно писмено предизвестие, отправено до член на Съвета на директорите на Дружеството.

Дейността на членовете на Съвета на директорите е свързана предимно с осъществяване управлението и представителство на Дружеството в съответствие с действащото законодателство, Устава и вътрешните актове на Дружеството, както и с актовете на компетентните държавни органи.

Не са предвидени компенсации, които членовете на Съвета на директорите следва да получат в случай на прекратяване на договорите им с Дружеството.

Съветът на директорите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ отговаря на изискването на чл.116а, ал.2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите на публичното дружество да са независими лица, а именно: един от тримата членове на Съвета на директорите – г-н Любомир Борисов Митов е независимо лице, тъй като не е:

- служител в Дружеството;
- не е акционер и не притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто от гласовете в Общото събрание, и не е свързано с Дружеството лице;
- не е в трайни търговски отношения с Дружеството;
- не е член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по предходните две точки;
- не е свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Тъй като „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ е новоучредено дружество, от него не са изплащани възнаградения на членовете на Съвета на директорите за последната финансова година.

3. Информация за служителите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ

В изпълнение на чл.116г от ЗППЦК, Съветът на директорите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ ще назначи по трудов договор директор за връзка с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на задълженията си, както са определени от ЗППЦК, и отговаря на изискванията на чл.116а, ал.1 от ЗППЦК и не е член на Съвета на директорите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ.

Към момента на изготвянето на настоящия регистрационен документ в „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ няма назначени други служители по трудов договор с Дружеството. Към момента на изготвянето на настоящия регистрационен документ не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ.

4. Информация за притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции на Дружеството.

„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ не е предоставяло на членовете на Съвета на директорите опции върху своите акции. Дружеството не е предоставяло опции върху неговите акции в полза на членове на Съвета на директорите. Няма постигнати договорености за участие на служителите в капитала на Дружеството, включително чрез издаване на акции, опции или други сделки с ценни книжа на Дружеството.

С оглед на разпоредбите на чл.148, ал.1, т.2 от ЗППЦК, §1, т.13 от същия Закон, в Дружеството няма данни за лица, които да упражняват контрол върху горепосочените членове на Съвета на директорите и основни акционери.

5. Информация за членовете на Съвета на директорите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ за участието им в капитали на други дружества.

Членовете на Съвета на директорите не притежават дялове от капитала на други Дружества.

VI. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА

1. Данни за акционерите, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас

Към момента на изготвяне на актуализацията на регистрационния документ, всички акции с право на глас се притежават от посочените по-долу лица.

Акционери с над 5 % са:

- „ЕЙ СИ КАРПЕТ“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Ген. Гурко“ №51, притежаващо 350 000 броя акции или 70 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството.
- „КУАНТУМ ИНВЕСТМЪНТС“ АД със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Хаджи Димитър“ № 4, вх. 4, ет 6, притежаващо 150 000 броя акции или 30 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството.

1.1. „КУАНТУМ ИНВЕСТМЪНТС“ АД – не притежава участие в други дружества и не участва в управителни или контролни органи на други дружества.

1.2. „ЕЙ СИ КАРПЕТ“ ЕООД – в качеството си на акционер, притежаващ 70% от капитала на Дружеството, не участва в други дружества или в управителни или контролни органи на други дружества.

От учредяването на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ до датата на изготвяне на актуализацията на настоящия регистрационен документ не е настъпила друга съществена промяна в броя акции, притежавани от посочените по-горе акционери.

2. Данни за лицата, които упражняват контрол върху Дружеството пряко или непряко

По смисъла на § 1, т. 13 от ЗППЦК, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице пряко или непряко: а) притежава над 50 на сто от гласовете в Общото събрание на акционерите; или б) може да определя повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите; или може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Към момента на изготвяне на актуализацията „ЕЙ СИ КАРПЕТ“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Ген. Гурко“ №51, в качеството си на акционер, притежаващ 70% от капитала на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ, упражнява контрол върху Дружеството в горепосочения смисъл.

3. Данни за сделки със свързани лица

„Свързани лица“ са: (а) лица, които пряко или непряко контролират, са контролирани или са под общ контрол с Дружеството; (б) лица, притежаващи пряко или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в Общото събрание на акционерите на Дружеството; (в) членовете на Съвета на директорите на Дружеството, както и лица в близка роднинска връзка с членовете на Съвета на директорите – физически лица, съответно с представителите на членовете на Съвета на директорите – юридически лица, като съпрузи, низходящи и други лица, които биха могли да оказат влияние, или биха могли да бъдат повлияни от лицата по предходното изречение относно взаимоотношенията им с Дружеството; и (г) дружества, контролирани от лицата по букви „б“ и „в“.

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ не е сключвало сделки с участието на „свързани лица“ (по смисъла на т.б.3.2 от Приложение №2 към чл.3, ал.3, т.1 от НАРЕДБА №2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа), както и сделки, които са необичайни по вид и/или условия, по които емитентът да е страна, и не е получило предложение за сключване на такива сделки.

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ не е отпускарало заеми, нито е поемало гаранции от какъвто и да е вид в полза на „свързани лица“ (по смисъла на т.б.3.2 от Приложение №2 към чл.3, ал.3, т.1 от НАРЕДБА №2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа).

4. Данни за сделки със заинтересовани лица

4.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ

А) Данни за участие в управителни/контролни органи

Стефка Тодорова Николова – към настоящия момент г-жа Николова е:

- управител на “ЕЙ СИ КАРПЕТ” ЕООД, регистрирано по ф. д. № 477/2000 г., със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. “Ген. Гурко” № 51;
- член на Съвета на директорите на “Налко” АД, регистрирано по ф. д. № 13317/1996 г., със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Гладстон” № 10;
- зам. - председател на Съвета на директорите на “Инкарпет” АД, регистрирано по ф. д. № 424/1995 г., със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Гладстон” № 10.

Любомир Борисов Митов – към настоящия момент г-н Митов няма участие в управителни/контролни органи на други дружества.

Петър Георгиев Димитров – към настоящия момент г-н Димитров е:

- член на съвета на директорите на „Прайм Турист” АД, регистрирано по ф. д. № 11172/2003 г. със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Орел” № 2;
- член на съвета на директорите на „Си Би Си” АД, регистрирано по ф. д. 440/2003 г. със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Суха река, блок 27 А.

В) Данни за сделки, по които членовете на Съвета на директорите считат, че могат да бъдат признати за заинтересовани лица

Стефка Тодорова Николова – към настоящия момент на г-жа Николова не са й известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде призната за заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК;

Любомир Борисов Митов - към настоящия момент на г-н Митов не са му известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признат за заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК;

Петър Георгиев Димитров - към настоящия момент на г-н Митов не са му известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признат за заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК.

4.2. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО ПРИТЕЖАВАТ НАЙ-МАЛКО 25 НА СТО ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АД СИЦ ИЛИ ГО КОНТРОЛИРАТ

Към момента на изготвяне на регистрационния документ, акционерите притежаващи най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АД СИЦ са:

- „ЕЙ СИ КАРПЕТ” ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. “Ген. Гурко” № 51, притежаващо 350 000 броя акции или 70 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството.
- „КУАНТУМ ИНВЕСТМЪНТС” АД със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Хаджи Димитър” № 4, вх. 4, ет 6, притежаващо 150 000 броя акции или 30 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството.

А) „ЕЙ СИ КАРПЕТ” ЕООД

- Участие на „ЕЙ СИ КАРПЕТ” ЕООД в управителни/контролни органи:

„ЕЙ СИ КАРПЕТ” ЕООД не участва в управителни и/или контролни органи на други дружества.

- Данни за притежание на повече от 25 (двадесет и пет) на сто от гласовете в Общото събрание на дружество или контрол:

„ЕЙ СИ КАРПЕТ” ЕООД не притежава повече от 25 (двадесет и пет) на сто от гласовете в Общото събрание на други дружества или контрол освен посоченото.

- Сделки, по които „ЕЙ СИ КАРПЕТ” ЕООД счита, че може да бъде признато за заинтересовано лице:

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ на „ЕЙ СИ КАРПЕТ“ ЕООД не са му известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признато за заинтересовано лице по смисъла на чл.114 , ал.5 от ЗППЦК.

Б) „КУАНТУМ ИНВЕСТМЪНТС“ АД

- Участие на „КУАНТУМ ИНВЕСТМЪНТС“ АД в управителни/контролни органи:

„КУАНТУМ ИНВЕСТМЪНТС“ АД не участва в управителни и/или контролни органи на други дружества;

- Данни за притежание на повече от 25 (двадесет и пет) на сто от гласовете в Общото събрание на дружество или контрол:

„КУАНТУМ ИНВЕСТМЪНТС“ АД не притежава повече от 25 (двадесет и пет) на сто от гласовете в Общото събрание на други дружества или контрол освен посоченото.

- Сделки, по които „КУАНТУМ ИНВЕСТМЪНТС“ АД счита, че може да бъде признато за заинтересовано лице:

Към момента на изготвяне на актуализацията на настоящия регистрационен документ на „КУАНТУМ ИНВЕСТМЪНТС“ АД не са му известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признато за заинтересовано лице по смисъла на чл.114 , ал.5 от ЗППЦК.

5. **Информация относно това дали някой от посочените в настоящия Регистрационен документ експерт или консултант има икономически интерес в емитента и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен настоящият документ.**

Посочените в настоящия документ експерти и консултанти не притежават значителен брой акции от капитала на Дружеството, нямат значителен пряк или непряк икономически интерес в „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ. Тяхното възнаграждение не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите, за което е изготвен настоящият регистрационен документ.

VII. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

1. Данни за банката депозитар

Наименование	„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД
Седалище	гр. София
Адрес на управление:	ул. „Гогол“ № 18-20
Телефон:	(+359 2) 919 85 221
Факс:	(+359 2) 943 01 24
БУЛСТАТ	831228413 Ю
Данъчен номер	1223045029

„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД е вписано в търговския регистър при Софийски градски съд съгласно решение на Софийски градски съд по ф.д. № 14195 от 1994 г. под № 18414, т. 230, стр. 38.

Разрешение за извършване на дейност като банка: Решение № 198 от 16.06.1994 г. на Българска Народна Банка за издаване на лицензия.

„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД отговаря на изискванията на чл. 173 от ЗППЦК и е включена в списъка на банките, които отговарят на тези изисквания, одобрен от заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ и от БНБ.

2. Съществени условия на договора за депозитарни услуги

Предмет

По силата на Договор за депозитарни услуги, сключен между „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ и „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД, Дружеството възлага, а „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД приема и се задължава срещу възнаграждение, платимо от и за сметка на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ, да изпълнява функции на банка-депозитар, състоящи се в извършване на депозитарни финансови услуги след изрично нареждане на Дружеството, изразяващи се в:

- съхранение на активи под формата на парични средства и ценни книжа на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ, издадени или гарантирани от българската държава, както и други ценни книжа, които „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ има право да притежава съгласно закона и неговия Устав;
- извършване на плащания и операции по нареждане на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в банката депозитар за пари и/или ценни книжа;
- обслужване на плащанията и операциите по сделките с ценни книжа на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ във връзка с инвестиране на активите му, както и извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.

„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват за банката депозитар, включително:

- да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените си активи, както и от други активи, привлечени за съхранение и управление;
- да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в Устава на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ и да осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона;
- при изпълнение на задълженията си да се ръководи от интересите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ.

Възнаграждение (размер и начин на плащане)

За услугите на банката депозитар, предмет на настоящия договор, БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР получава месечно възнаграждение съгласно Приложение № 1 към договора за депозитарни услуги и съгласно Тарифата на банката депозитар за такси и комисиони.

Срок на договора

Договорът за депозитарни услуги между „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ и „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД е сключен за срок от една година.

Прекратяване на договора

Договорът се прекратява без предизвестие:

- по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение;
- с едномесечно предизвестие от страна на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ;
- с двумесечно предизвестие от страна на банката депозитар;
- с изтичането на срока на договора;
- при прекратяване съществуването на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ, включително и при откриването на производство по ликвидация или несъстоятелност;
- при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност по чл.22 от Закона за банките спрямо банката депозитар;
- при заличаване на банката депозитар от списъка на банките, които отговарят на изискванията на чл.173, ал.2 от ЗППЦК, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ и Българска народна банка.

Отговорност при неизпълнение

Не са предвидени специфични последици при неизпълнение на договора, но в случай на възникване на такива, следва да се прилагат разпоредбите на Търговския закон и Закона за задълженията и договорите.

3. Информация за замяна на банката депозитар, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от Комисията

Към момента на изготвяне на този регистрационен документ, „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ не е сключвало други договори за депозитарни услуги и не е заменяло „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД като банка депозитар.

VIII. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

1. Данни за обслужващото дружество

Наименование	„БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ” АД
Седалище	гр. София
Адрес на управление:	ул. „Гладстон” №10
Телефон	(+ 359 2) 93 11 542
Факс	(+ 359 2) 93 11 563
БУЛСТАТ	131286497
Данъчен номер	2221192535

2. Номер на партида на вписване в търговския регистър

„БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ” АД е вписано в регистъра на Софийски градски съд с Решение 1 на Софийски градски съд от 21.07.2004 г., парт. 85645, том 1058, рег.1, стр. 136 по фирмено дело 7973/2004 г.

3. Информация относно професионалния опит на дружеството

„БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ” АД е с предмет на дейност търговско представителство и посредничество; консултации; маркетинг и реклама; производство на стоки и услуги с изключение на забранените от закона; комисионна, спедиторска, складова, външно-икономическа дейност и реекспорт, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

„БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ” АД разполага с необходимия кадрови потенциал за предоставяне на консултантски услуги в областта на счетоводната отчетност и данъчното законодателство.

Дружеството притежава опит в областта на търговията с недвижими имоти, като в тази връзка може да бъде посочен Договор за посредничество между „БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ” АД и „Ей Си Карлет” ЕООД, гр. Бургас от 12 януари 2005 г. Предмет на договора е посредничеството при продажбата на недвижим имот, находящ се в гр. Пловдив.

„БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ” АД е ангажирано с изграждането на монолитна жилищна сграда в кв. Люлин, гр. София в качеството си на възложител. Към настоящия момент строително монтажните работи се осъществяват в срок и съгласно установените изисквания.

Дружеството ще съдейства за финансирането и придобиването на недвижими имоти в София и страната, в рамките на инвестиционни проекти по придобиването и експлоатирането им. „БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ” АД работи с висококвалифицирани професионалисти подизпълнители в областта на строителството, архитектурата и обзавеждането на недвижими имоти.

„БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ” АД предлага следните услуги:

- Консултации в областта на финансовата и инвестиционна политика, кредитния и финансов мениджмънт, международни финансови отношения;
- Разработване и защита пред финансови институции на бизнес-планове и инвестиционни проекти, съдействие при нужда от външно финансиране;
- Подготовка на документи за финансиране на проекти;
- Финансови операции с търговски ефекти;
- Разработване на оздравителни и стабилизационни програми на фирми с оглед обезпечаване погасяването на ползвани кредити, схеми за решаването на проблеми, свързани с необслужвани кредити;
- Контрол върху инвестиционния процес и оптимизиране на разходите;
- Консултации на дружества относно капиталовата им структура, консултации и услуги по преобразуване на дружествата и сделки по придобиване на предприятия;
- Вътрешни финансови ревизии, анализ на финансовото състояние на фирмата, предварителни проучвания и др.;
- Чуждестранни инвестиции – посредничество и консултации;
- Проучвания, включително за целесъобразност за партньорство, съвместна дейност и/или търговска и/или стопанска дейности.

4. Съществени условия на договора с обслужващото дружество - „БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ” АД

Предмет

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество, сключен между „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ и „БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ” АД,

Дружеството възлага, а „БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ” АД приема и се задължава срещу възнаграждение да изпълнява функции на обслужващо дружество по смисъла на чл.18 от ЗДСИЦ, а именно да извършва част или всички от следните дейности:

- проучване на статута на набелязаните недвижими имоти и вещни права, на липсата/наличието на тежести, на относимите правни ограничения; събиране на необходимите документи с оглед получаване на възможно най-пълна информация за имота и евентуално подготвяне на прехвърлителна сделка, включително предлагане на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ сключването на договори в изискуемата от закона форма за разпоредителни сделки с недвижими имоти и вещни права;
- извършване на процедури по промяна предназначението на недвижимите имоти - собственост на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ;
- извършване на подготвителни работи за сключване на договори за наем, аренда и/или продажба на недвижими имоти - собственост на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ;
- сключване на договори за наем, аренда и/или продажба на недвижими имоти – собственост на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ, контрол върху изпълнението на тези договори, събиране на дължимите по тях възнаграждения, поддържане на недвижимите имоти – обект на сключените договори, реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение, включително дейността по принудително събиране на вземания, дължими по договорите;
- управление на недвижими имоти – собственост на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ;
- създаване на финансово-икономически модели и структуриране на инвестиционни проекти в недвижими имоти и вещни права;
- изготвяне на проспекти за публично предлагане на ценни книжа;
- изготвяне на кредитни обосновки за инвестиционни кредити;
- водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ;
- подготовка на годишния финансов отчет и осигуряване на неговата заверка, както и подготовка на шестмесечни и тримесечни отчети и месечни счетоводни баланси; съответно тяхната публикация, включително съобщение в пресата, респективно представянето им в КФН, както и на съответния регулиран пазар на който се търгуват акциите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ;
- всички други действия, възложени му от „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ, съгласно подписания между тях договор.

Ограничения в отношенията между „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ и „БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ” АД като обслужващо дружество

По време на действието на договора „БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ” АД като обслужващо дружество не може:

- да откаже предоставянето на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ на информация или каквито и да са документи във връзка с дейностите по обслужване;
- да прихваща срещу своето възнаграждение по този Договор парични средства на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ.

„БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ” АД представя на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ отчет за изпълнение на дейностите по обслужване веднъж на всяко тримесечие.

„БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ” АД е длъжно да осъществява правомощията си по договора и тези по учредената му представителна власт, както и да осигурява извършването на дейностите по договора в съответствие с Устава на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ и приложимите нормативни актове.

„БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ” АД е длъжно да извършва възложените му съгласно условията на договора действия с грижата на добър търговец на основата на взаимно доверие, конфиденциалност на информацията и при спазване на закона, и като се ръководи от интересите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ при изпълнение на задълженията си.

Възнаграждение (размер и начин на плащане)

„БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ” АД има право на годишно възнаграждение в размер на 3 % (три на сто) от стойността на дълготрайните материални активи на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ към 31 декември на съответната година, за която се дължи възнаграждението.

Срок на договора

Договорът с „БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ” АД е сключен за срок до 30.04.2007 г.

Прекратяване на договора

Договорът се прекратява в следните случаи:

- с изтичане на срока на действие на договора;
- по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма;
- при прекратяване на юридическото лице на която и да е от страните по договора;
- при отнемане на лиценза на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел;
- с тримесечно писмено предизвестие, отправено до насрещната страна;
- при разваляне на договора поради неизпълнение;
- на друго основание, предвидено в нормативен акт или в договора;

Отговорност при неизпълнение

„БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ“ АД отговаря пред „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ за всички виновно причинени вреди, които са резултат от неполагане от „БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ“ АД на необходимата грижа.

При забава на плащането от страна на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ на дължимите суми по този договор, същият дължи лихва за забава в размер на законната лихва за всеки просрочен ден.

5. Информация за замяна на обслужващото дружество, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от КФН

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ не е сключвало други договори за извършване на дейности като обслужващо дружество и не е заменяло „БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ“ АД като обслужващо дружество.

IX. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Във връзка с придобиването на недвижимия имот, находящ се в гр. София, местността ГГЦ – зона В17 бе възложено изготвянето на оценка на същия в съответствие с изискванията на ЗДСИЦ. Оценката на недвижимия имот е изготвена въз основа на Договора за възлагане от 16.12.2005 г., сключен между Дружеството и Катя Димитрова Тодорова - лицензиран оценител, отговарящ на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Огледът на недвижимия имот е извършен от лицензирания оценител на 19.12.2006 г., а оценката е изготвена на 22.12.2006 г. За целите на оценката са използвани данните, получени при огледа на имота; документите, предоставени от възложителя относно правния статут на недвижимия имот; информационни бюлетини, ценови листи, справочници, както и информация от собствения опит на оценителя. Оценката на имота е получена по метода на пазарния аналог, като пазарната стойност на имота е определена на 150 000 лева.

Към момента на изготвянето на актуализацията на регистрационния документ „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ не е осъществявало други дейности по секюритизация на недвижими имоти и не е възлагало изготвяне на други оценки на независими оценители.

X. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

1. Годишни финансови отчети за последните три години, отчет за управлението и одиторски доклади

„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ е новоучредено дружество и до датата на изготвяне на актуализацията на настоящия регистрационен документ има изготвен годишен финансов отчет за само за 2005 г. и съответно отчет за управлението за 2005 г. и одиторски доклад за 2005 г., като същите са представени като приложение към регистрационния документ.

2. Междинни финансови отчети за 2005 г.

Предвид факта, че Дружеството е новоучредено към момента междинни финансови отчети не са изготвени.

3. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация

Към момента на изготвяне на настоящия документ няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ.

4. Дружествена политика по отношение разпределянето на дивидент

„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ разпределя като дивидент не по-малко от 90% (деведесет на сто) от печалбата си за финансовата година. Печалбата се разпределя по решение на Общото събрание и в съответствие с Устава и законите със съдействието на „Централен депозитар“ АД. „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на Общото събрание дивидент в срок до 12 (дванадесет) месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимия дивидент, като разходите по изплащането на дивидент са за сметка на Дружеството. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

5. Съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството

Не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ от момента на неговата съдебна регистрация до датата на изготвяне на актуализацията на този регистрационен документ, с изключение на закупуването на недвижимия имот, находящ се в гр. София, местността ГГЦ – зона В17.

6. Основания за прекратяване на Дружеството

Съгласно разпоредбите на неговия Устав, Дружеството се прекратява в следните случаи:

- по решение на Общото събрание;
- при обявяването му в несъстоятелност;
- при отнемане на разрешението му за извършване на дейност от КФН;
- в други, предвидени в закона, случаи.

За прекратяване на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ се издава разрешение от КФН.

Лицата, определени за ликвидатори или синдици на Дружеството, се одобряват от КФН.

„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ е длъжно в седемдневен срок от решението на Общото събрание за неговото прекратяване или отказ от дейността, или при настъпване на други основания за прекратяване, предвидени в неговия Устав, да поиска от КФН отнемане на издаденото разрешение за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

XI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

1. Информация за акционерния капитал

- размер на капитала: 500 000 (петстотин хиляди) лева;
- брой акции: 500 000 (петстотин хиляди) броя поименни, безналични акции с право на 1 (един) глас в Общото събрание на акционерите и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една;
- брой на емитираните и изцяло платени акции: всички емитирани от Дружеството 500 000 (петстотин хиляди) акции са платени изцяло при учредяването на Дружеството;
- номинална стойност на акциите: 1 (един) лев всяка една или общо 500 000 (петстотин хиляди) лева;
- брой на акциите в обръщение към датата на потвърждаване на този регистрационен документ от КФН – 500 000 (петстотин хиляди) акции; брой на акциите в обръщение към края на годината – при условие, че бъдат записани всички акции от увеличението на капитала с настоящата емисия, в обръщение ще бъдат 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) акции;
- капиталът на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ е внесен изцяло в парични средства;
- „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ не притежава собствени акции;
- „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ няма дъщерни дружества.

В изпълнение на разпоредбите на чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ, на учредителното събрание на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ, проведено на 18.10.2005 г., акционерите-учредители са приели решение за първоначално увеличение на капитала на Дружеството чрез издаване на нови 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя акции с номинал 1 (един) лев всяка една. Настоящият регистрационен документ е изготвен във връзка с това първоначално увеличение на капитала.

Размерът на планираната емисия е 150 000 (сто и петдесет хиляди) лева, разпределени в 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя акции с номинал 1 (един) лев всяка една. Издаваните акции са от същия клас като записаните на учредителното събрание. При увеличението на капитала се издават права по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК, като не се прилагат разпоредбите на чл.112, ал.1 от ЗППЦК и чл.194 от ТЗ, т.е. съществуващите акционери не получават предимствено право да придобият акции, съответстващи на техния дял в капитала преди увеличението.

Цялата емисия права се поема от инвестиционен посредник „ФИНА - С“ АД, гр. София, упълномощен да обслужва първоначалното увеличение на капитала и се предлага за публично търгуване на регулиран пазар - „БФБ-София“ АД.

Сроковете, в които следва да се извърши емитирането на акциите са както следва:

- **начална дата, от която започва прехвърлянето на правата на регулиран пазар:** началната дата на сроковете за прехвърлянето на правата и за записване на акциите от увеличението е денят, следващ изтичането на 7-дневен срок, който започва да тече, считано от настъпването на по-късната от двете дати: датата на публикуване на съобщението за начало на подписката съгласно чл.93, ал.1 от ЗППЦК в един централен ежедневник или датата на неговото обнародване в „Държавен вестник“. Началната дата за прехвърлянето на правата не може да бъде по-късно от 30 (тридесет) работни дни от датата на издаване на лиценз от КФН на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.
- **краен срок за прехвърляне на правата:** 1 (един) ден, т. е. до края на работния ден, представляващ началото на срока за прехвърляне на права. В случай, че денят за прехвърляне на правата е неработен ден, то за крайна дата за прехвърляне на правата се счита първият следващ работен ден;
- **начална дата за записване на акции:** съвпада с датата, от която започва предлагането на правата, т.е. денят, следващ изтичането на 7-дневен срок, който започва да тече, считано от настъпването на по-късната от двете дати: датата на публикуване на съобщението за начало на подписката съгласно чл.93, ал.1 от ЗППЦК в един централен ежедневник или датата на неговото обнародване в „Държавен вестник“;
- **краен срок за записване на акции:** 30 (тридесет) дни от началната дата за прехвърляне на права и записване на акции. В случай, че крайният срок за записване на акции изтича в неработен ден, то за крайна дата за записване на акции се счита първият следващ работен ден.

Няма лица, които да имат преференциални права за участие в първоначалното увеличение на капитала. На основание чл.13, ал.3, изречение последно от ЗДСИЦ при първоначалното увеличение на капитала на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ не се прилагат разпоредбите на чл.112, ал.1 от ЗППЦК и чл.194 от ТЗ, т.е. съществуващите акционери не получават право да придобият акции съответстващи на техния дял в капитала преди увеличението.

Няма лица, които притежават опции върху капитала на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ.

„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ не е издавало опции върху капитала си.

„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ няма поет ангажимент да издава опции под условие или безусловно да издаде опции в полза на което и да било лице.

Освен описаната по-горе емисия акции от първоначалното увеличение на капитала на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ, от датата на учредяване на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ до датата на изготвяне на този регистрационен документ няма промяна в емитирания акционерен капитал на Дружеството и/или броя на акциите или класа акции, от които е съставен, и емитентът не е издавал други емисии акции.

Към момента на потвърждаване на този документ акционерният капитал на Дружеството не е претърпял изменение, считано от датата на учредяване.

2. Информация от Устава на Дружеството

А) Описание на правата, преференциите и ограниченията, които произтичат от акциите

Всички акции от капитала на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ са безналични, обикновени, свободнопрехвърляеми, поименни, с право на 1 (един) глас в Общото събрание на акционерите и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една, регистрирани по сметки в „Централен депозитар“ АД, дават еднакви права на притежателите им и са от един клас. Книгата за акционерите се води от „Централен депозитар“ АД.

Всяка обикновена, поименна акция съгласно Устава и Търговския закон дава следните права на притежателя си:

- **право на един глас в общото събрание на акционерите.** Акционерите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ имат право на глас в Общото събрание на акционерите, като всяка една акция дава право на един глас. Правото на глас в Общото събрание се упражнява от акционери, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД най-малко 14 (четиринадесет) дни преди датата на Общото събрание;
- **право на дивидент при разпределяне на печалбата.** Право на дивидент възниква като конкретно право, след като Общото събрание на акционерите вземе решение за разпределяне на дивиденти, съразмерно на притежаваните акции, ако Дружеството е реализирало печалба от дейността си. По закон Дружеството задължително разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година. Съгласно своя Устав, Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на Общото събрание дивидент в срок до 12 (дванадесет) месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимия дивидент. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и решението за разпределение на печалбата;
- **право на ликвидационен дял в случай на прекратяване на Дружеството.** Всяка акция от „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ дава право на ликвидационен дял, съразмерен на ликвидационен дял на акцията. Правото на ликвидационен дял на акционерите е неотменимо и не може да бъде ограничавано. Правото на ликвидационен дял възниква след прекратяване на Дружеството, удовлетворяването (или обезпечаването) на кредиторите на Дружеството и изтичане на 6-месечен срок от обнародване на поканата, отправена от ликвидаторите до кредиторите на Дружеството да предявят вземанията си. С правото на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ се прекратява с решение на Общото събрание на акционерите, прието само на основание, предвидено в Устава, както и в случаите, предвидени в закон. За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от КФН, която одобрява и лицата, определени за ликвидатори. КФН отказва издаване на разрешение за прекратяване, ако не са защитени интересите на инвеститорите. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява в 5-годишен срок от прекратяването на Дружеството.

Всяка акция дава и следните допълнителни права на акционерите, както следва:

- **право на всеки акционер при увеличението на капитала на Дружеството да придобие акции,** които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Съгласно чл.13, ал.3 от ЗДСИЦ това право не се прилага при първоначалното увеличение на капитала на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ, което е предмет на настоящото публично предлагане;
- **право на участие в управлението,** да избира и да бъде избран в органите за управление;
- **право на информация,** в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване; право да се запознае със съдържанието на протокола от проведеното Общо събрание, както и право да задава въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация, независимо дали тези въпроси са свързани с дневния ред на Общото събрание;
- **право да обжалва пред съда решенията на Общото събрание** на акционерите, противоречащи на закона или Устава на Дружеството.

Уставът на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ не предвижда други особени права и привилегии по издадените акции на Дружеството, както и не предвижда ограничения и други условия за прехвърлянето на акциите. Към датата на изготвянето на този документ, „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ не е издавало привилегировани акции.

Б) Описание на условията за свикване на Общо събрание на акционерите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ

- Общото събрание се свиква от Съвета на директорите, както и по искане на акционери, които притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството;
- свикването се извършва чрез покана, обнародвана в Държавен вестник. Съдържанието на поканата се определя съгласно изискванията на действащото законодателство;
- времето от обнародването до откриването на Общото събрание не може да бъде по-малко от 30 дни;

- в срока посочен по-горе поканата се публикува и в един централен ежедневник. Същата се изпраща на заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ към КФН, в Централния депозитар и на регулирания пазар, на който се търгуват акциите на Дружеството в нормативно определените срокове и условия.

Общото събрание на акционерите се провежда най-малко един път годишно. Общото събрание на Дружеството се провежда по неговото седалище. Първото Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на финансовата година, а следващите редовни общи събрания се провеждат до края на първото полугодие след приключване на отчетната година (съгласно чл. 115, ал.1 от ЗППЦК). Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. То може да бъде свикано и по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции от съответния клас, представляващи поне 5 (пет) на сто от капитала, отправено до Съвета на директорите. Ако Общото събрание не бъде свикано в срок от един месец от искането за неговото свикване от тези акционери или Общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяването на искането, то съответния регистърен съд свиква Общо събрание или овластява, акционерите, пожелали свикването или техен представител да свика събранието. Свикването се извършва чрез покана, обнародвана в Държавен вестник, като от обнародването ѝ до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. Едновременно с изпращането на поканата за обнародване, същата се предоставя на КФН, Централен депозитар и регулирания пазар и се изпраща за публикуване в един централен ежедневник. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство.

Правото на глас в Общото събрание се упражнява само от акционери, които са вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД 14 (четирнадесет) дни преди датата на Общото събрание. Акционерите, които са физически лица, участват в Общото събрание лично или чрез писмено упълномощен представител. Акционерите, които са юридически лица, участват чрез законните си представители или чрез писмено упълномощено от тях друго лице. Пълномощното за участие в Общото събрание трябва да бъде писмено, изрично, нотариално заверено, подписано саморъчно от упълномощителя – акционер и трябва да отговаря на изискванията на Наредбата за минимално съдържание на пълномощно за представителство на акционер в Общото събрание на дружество, чиито акции са били предмет на публично предлагане. Ако акционерът-упълномощител е юридическо лице, то пълномощното следва да бъде подписано от законния представител и да бъде представено на Дружеството оригинал от пълномощното, въз основа на което ще се осъществи представителството в срок до 16.00 часа два работни дни преди датата на Общото събрание на адреса на управление на Дружеството. За провеждане на ОС на акционерите е необходим кворум повече от половината от всички акции на Дружеството. При липса на кворум се провежда ново заседание при същия дневен ред, не по-малко от 14 (четирнадесет) дни след датата на първото заседание и същото е законно, независимо от броя на представените в него акции. Датата и часът на новото заседание може да се посочат в поканата за първото. Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство (петдесет процент плюс една акция) от представените акции, освен ако действащото законодателство изисква по-високо мнозинство за вземането на някои решения. Решението на Общото събрание относно изменение и допълнение на Устава, увеличаване и намаляване на капитала и прекратяване на Дружеството се взимат с мнозинство не по малко от 2/3 от представените на Общото събрание акции. Решенията за изменение и допълнение в Устава на Дружеството и решенията за преобразуване или прекратяване на Дружеството влизат в сила след одобрението им/разрешението на КФН.

В) Разпоредби в Устава или в правилата за работа на Съвета на директорите, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяна на лицата, упражняващи контрол върху емитента в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо Дружеството

Промените в лицата, управляващи „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ съгласно Устава и закона се извършват по решение на Общото събрание на акционерите, взето с обикновено мнозинство (петдесет процента плюс една акция) от представените на събранието акции, свикано и проведено по надлежния ред. Решенията на Общото събрание в тези случаи имат действие от вписването им в търговския регистър при компетентния регистърен съд. Следва да се има предвид също така, че сливането или вливането на емитента се извършва с разрешение на КФН и то само с друго дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Същото се отнася и до преобразуването чрез разделяне или отделяне. Правилата за работа на Съвета на директорите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ не съдържат по-различни разпоредби, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяната на лицата, упражняващи контрол върху „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ, в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо Дружеството.

Г) Описание на условията в Устава, отнасящи се до промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона

Условията в Устава на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ не са по-рестриктивни от условията, предвидени в ЗППЦК, отнасящи се до промени в капитала на публични дружества и условията, предвидени в ЗДСИЦ, касаещи дружествата със специална инвестиционна цел. Съгласно Устава на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ, промените в капитала на Дружеството се извършват при следните условия и процедури:

- **Съгласно чл. 17 от Устава капиталът на Дружеството може да бъде увеличен по един от следните начини:** (1) издаване на нови акции или (2) превръщане на облигации, издадени като конвертируеми – в акции. Капиталът на емитента не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции; чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми; чрез капитализиране на неразпределена печалба на Дружеството; с непарични вноски; както и под условие, че акциите се запишат от определени лица на определена цена. При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции срещу всяка акция от увеличението, емитентът издава едно право по смисъла на § 1, т. 3 от ЗППЦК.
- **Първоначално увеличаване на капитала** – При учредяването на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ Учредителното събрание е приело решение за първоначално увеличаване на капитала в размер не по-малко от 30% от капитала на Дружеството. Първоначалното увеличение на капитала се извършва от момента, в който КФН издаде на емитента лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Първоначалното увеличение на капитала се извършва чрез издаване на нови безналични обикновени акции при условията на първично публично предлагане, като срещу всяка акция от увеличението Дружеството издава едно право по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК. Първоначалното увеличение на капитала се извършва чрез първично публично предлагане на акциите от увеличението въз основа на потвърден от КФН проспект за публично предлагане на ценни книжа при спазване на изискванията на ЗДСИЦ и ЗППЦК. При първоначалното увеличение на капитала на Дружеството не се прилагат разпоредбите на чл. 112, ал.1 от ЗППЦК и чл. 194 от Търговския закон. Първоначалното увеличение на капитала на Дружеството се извършва до размера на записаните акции, чиято емисионна стойност е изцяло изплатена. Увеличението на капитала на Дружеството се счита за успешно проведено, в случай че бъде записана не по-малко от една акция от новата емисия.
- **Последващо увеличаване на капитала** - капиталът на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ може да бъде увеличен чрез привличане на нови средства и издаване на нови акции, които се записват пропорционално от акционерите на Дружеството, при спазване на изискванията на ЗППЦК и действащото законодателство.
- **Увеличение по решение на Общото събрание на акционерите** – увеличението на капитала се извършва по решение на Общото събрание на Дружеството, взето с мнозинство не по-малко от 2/3 от представените на събранието акции. При увеличението на капитала на Дружеството, следващи първоначалното задължително увеличение на капитала, се прилага предимственото право на акционерите, придобили акции най-късно 14 (четирнадесет) дни след датата на решението на Общото събрание на акционерите, респективно след датата на обнародване на съобщението за увеличаване на капитала, да запишат акции от увеличението на капитала, пропорционално на техния дял от преди увеличението. Правото на акционерите по предходното изречение не може да бъде ограничено или да отпадне по решение на орган на Дружеството. При увеличение на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции задължително се издават права по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Едно придобито право дава възможност да бъдат придобити толкова нови акции от увеличението на капитала, колкото е определил органът, приел решението за увеличението на капитала. С оглед провеждането на увеличението на капитала Дружеството задължително публикува проспект за публично предлагане на акции съгласно изискванията на НАРЕДБА №2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа („НАРЕДБА №2”), освен случаите, когато Дружеството поради изрядното изпълнение на задълженията си за разкриване на информация по глава VI, раздел IV от ЗППЦК и на основание чл.79, ал.1, т.4 от ЗППЦК е освободено от задълженията си да представя проспект. Решението за увеличаване на капитала на Дружеството съдържа следните данни:
 - планираното използване на набрания чрез емисията капитал;
 - рисковете за лицата, придобили акции на Дружеството;
 - обща информация и перспективите пред Дружеството за текущата финансова година;
 - правата, които дават акциите от новите емисии;
 - съотношението между издаваните права и една нова акция;
 - началния и крайния срок, условията и реда за прехвърляне на правата;
 - началния и крайния срок, условията и реда за записване на акции от новата емисия от притежателя на правата, както и емисионната стойност на акциите от новата емисия;
 - други данни, определени с наредба на КФН.

- В решението се посочва и инвестиционен посредник, който да обслужва увеличението на капитала, както и други необходими данни за емисиите от права и акции. В случаите, когато увеличението на капитала се извършва от Общото събрание на акционерите и не е издаден проспект във връзка с увеличението на капитала, поканата за свикване на Общото събрание на акционерите, в чийто дневен ред е включена точка за увеличението на капитала, съдържа и данните, посочени по-горе.
- **Увеличение по решение на Съвета на директорите.** Съгласно чл. 40, ал. 3, т. 12 от Устава на Дружеството, в продължение на 5 (пет) години, считано от датата на провеждане на Учредителното събрание на Дружеството, Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции. Общият размер, с който се увеличава капитала на Дружеството по реда на предходното изречение не може да надхвърля 100 000 000 (сто милиона) лева, независимо от броя на осъществените емисии (отделни увеличения), с които е реализирано посоченото максимално увеличение. За увеличение, извършено по реда на тази разпоредба, се прилагат съответно правилата на чл.19 от този Устав. В случай на успешно провеждане на увеличение на капитала по реда на тази разпоредба, Съветът на директорите, заявява за вписване в търговския регистър проведеното увеличение, като прилага към заявлението и издаденото от КФН потвърждение на проспекта за увеличението, препис от Устава на Дружеството с отразен размер на капитала и брой акции на Дружеството след проведеното увеличение;
 - **Намаляване на капитала.** Намаляването на капитала до установения в ЗДСИЦ минимум става с решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството с мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранията акции. Капиталът може да се намали чрез: (1) намаляване на номиналната стойност на издадените акции – в случай, че размерът на номиналната стойност позволява това, или (2) чрез обезсилване на акции, извън случаите на принудително обезсилване. Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции. Решенията на Общото събрание относно увеличаване и намаляване на капитала имат действие от вписването им в търговския регистър при компетентния регистърен съд.

3. Изявление може ли Дружеството да придобива нов актив или активи

Съгласно чл. 8, ал. 1 от Устава, „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ може да придобива нови активи (недвижими имоти) за секюритизация.

Критерии, на които трябва да отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството:

При избор на недвижим имот за придобиване, Съветът на директорите на Дружеството ще се ръководи от следните критерии:

- географско положение;
- добри перспективи за развитие на региона;
- възможности за генериране на доход, с цел постигане на максимална възвръщаемост на акционерите;
- справедлива цена на придобиване.

Географско положение

Географското положение е водещ критерий при вземане на решение за придобиване на определен имот. Към различните видове имоти, най-общо изброените по-горе, се прилагат различни критерии, за определяне на най-благоприятно географско положение.

Преимуществено Дружеството ще инвестира в следните видове недвижими имоти:

- земеделски земи и гори: Дружеството възнамерява да придобива земеделски земи и гори, предоставящи възможности в райони с утвърден аграрен поминък и възможности за развитие на такъв (отглеждане на лозови насаждения, дърводобив и други);
- имот извън регулация: Дружеството възнамерява да придобива имоти извън регулация, при които има реална възможност за въвеждането им в регулация и предлагащи достъп до подходяща инфраструктура;
- имоти в регулация: Дружеството възнамерява да придобива урегулирани поземлени имоти, предоставящи благоприятни възможности за осъществяване на инвестиционните намерения на Дружеството;
- индустриални имоти: Дружеството възнамерява да придобива индустриални имоти в утвърдени индустриални зони, както и в такива с добри перспективи за развитието им като индустриални зони.

Добри перспективи за развитие на региона

Възможностите за развитие на региона, в който се намират обекти, набелязани за инвестиране, са сред основните критерии, приети от Дружеството. Земеделските региони са сред предпочитаните за инвестиране от страна на Дружеството.

Възможности за генериране на доход, с цел постигане на максимална възвръщаемост за акционерите

Дружеството ще инвестира в недвижими имоти в добро състояние с цел отдаване под аренда/наем, чиито арендатори/наематели са обвързани с дългосрочни договори, осигуряващи добра възвръщаемост, както и такива, които осигуряват добри възможности за препродажба, с цел постигане на ликвидност на активите.

Справедлива цена на придобиване

Дружеството ще се стреми да локализира и инвестира в имоти, чиято цена може да се приеме като подценена. Имайки предвид, че това е целта на всеки един инвеститор и съществуващата конкуренция, целта на Дружеството е разглежданите офертни цени да са най-малкото близки до преобладаващите пазарни.

4. Кратко описание на всеки съществен договор, различен от договорите, сключени по повод обичайната дейност на Дружеството, по който то е страна, за периода от две години преди публикуването на документа

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ не е сключвало други съществени договори във връзка с обичайната си дейност и извън нея, освен договора с банката-депозитар – „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД, договора за извършване на дейности като обслужващо дружество, сключен с обслужващото дружество – „БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ” АД, София, договора за поемане и обслужване на емисия от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, сключен с инвестиционен посредник „ФИНА - С” АД и договора за покупко-продажба на недвижимия имот, находящ се в гр. София, местността ГГЦ – Зона В17. Подробно описание на условията на договорите с банката-депозитар и обслужващото дружество има съответно в раздел VII (Данни за банката депозитар) и раздел VIII (Данни за обслужващото дружество) на регистрационния документ, а относно договора с инвестиционния посредник – в раздел V (Данни за публичното предлагане, условия и срок), точка 4.3. (Описание на плана за разпространение и условията на договора с инвестиционния посредник; посочване на инвестиционния посредник, който ще участва в предлагането, и на количеството, което ще предлага) от Документа за предлаганите акции.

5. Дружества, в които „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ има (пряко или непряко) дългосрочно участие

„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ няма дългосрочно (пряко или непряко) участие в други дружества.

6. Централен ежедневник, който Дружеството използва за публикуване на поканата за свикване на Общо събрание на акционерите

„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ ще обнародва поканата за свикване на Общо събрание на акционерите в Държавен вестник и ще я публикува във в. „Дневник”.

7. Място и начин, по който може да бъде получена допълнителна информация

Регистрационният документ, документът за предлаганите акции и резюмето ще бъдат отпечатани в достатъчен брой екземпляри и ще се разпространяват безплатно в офиса на емитента и на упълномощения посредник, както и на регулирания пазар, на който ще се търгуват правата за предлаганите акции – „БФБ-София” АД, на следните адреси:

А) Офис на емитента - „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ

1000 СОФИЯ
УЛ. „ГЛАДСТОН” №10
ТЕЛЕФОН (+359 2) 921 99 30
ФАКС: (+359 2) 921 99 39
E-mail: quantum_developments@mail.bg

Б) Офис на инвестиционния посредник – „ФИНА - С” АД

1618 СОФИЯ
УЛ. „ДЕБЪР” №17
ТЕЛЕФОН: (+359 2) 818 55 20
ФАКС: (+359 2) 955 59 89
e-mail: ceo@fina-s.com

В) „Българска фондова борса - София” АД

1301 СОФИЯ

УЛ. „ТРИ УШИ” №4

ТЕЛЕФОН: (+359 2) 937 09 34

ФАКС: (+359 2) 937 09 46

e-mail: bse@bse-sofia.bg

Допълнителна информация за „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ може да се получи в офиса на Дружеството в гр. София, ул. „Гладстон” №10, телефон: +359 (2) 921 99 30, факс: +359 (2) 921 99 39, лице за контакти: Мая Георгиева, всеки работен ден от 9:30 до 16:30 ч. или на посочените по-горе телефони на емитента.

**Изготвили актуализацията на Регистрационния документ:
За „БЪЛГАРИЯ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ТИИМ” АД, гр. София**

Емил Живков

Христина Миленкова

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи Дружеството, съответно инвестиционен посредник „ФИНА - С” АД, с подписите си, декларират, че актуализацията на Регистрационния документ отговаря на изискванията на закона.

За „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ, гр. София

Любомир Митов
Изпълнителен директор

За „ФИНА - С” АД, гр. София

Никола Киров
Изпълнителен директор