

**ДОПЪЛНЕНИЕ**  
**КЪМ МОТИВИРАН ДОКЛАД**  
**от Съвета на директорите на**  
**„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ, гр. София**

**Относно:** целесъобразността и условията за сключване на сделка съгласно изискванията на чл. 114 и сл. от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

**УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,**

Във връзка с изготвен Мотивиран доклад на Съвета на директорите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ, гр. София („Дружеството”) относно целесъобразността и условията за сключване на сделка съгласно изискванията на чл. 114 и сл. от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, предоставен като материал по дневния ред на извънредното Общо събрание на акционерите, насрочено за 30.08.2012 г., представяме на Вашето внимание настоящото допълнение.

Допълнението към Мотивирания доклад е изготвено с цел постигане на по-голяма яснота относно приложимостта на цитираната разпоредба, и по-конкретно – детайлно изясняване на приложимостта на чл. 114, ал. 1, б. „б” от Закона за публичното предлагане на ценни книжа относно стойността на актива, предмет на предлаганата сделка, както и детайлно изясняване на приложимостта на чл. 114, ал. 5, т. 2 и 3 относно заинтересуваните лица, участващи в предлаганата сделка.

**1. ДОПЪЛНЕНИЕ ОТНОСНО ПРИЛОЖИМОСТТА НА ЧЛ. 114, АЛ. 1, Б. „Б” ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА.**

Съгласно приетия на редовно Общо събрание на акционерите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ, проведено на 17.04.2012 г., одитиран счетоводен баланс към 31.12.2011 г., общата стойност на активите – собственост на Дружеството възлиза на 10 457 933 лева.

Съгласно междинния счетоводния баланс на Дружеството, изготвен към 30.06.2012 г., общата стойност на активите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ е 10 457 933 лева.

Магазин 1 от търговски център „Куантум”, гр. София, представлява двуетажна постройка, със застроена площ от 1 106 кв. м. и разгъната застроена площ от 2 165 кв. м. Балансовата стойност на актива е 1 675 022 лева. (към 31.12.2011 г. и към 30.06.2012 г.). Първият етаж на магазина е с площ от 1 106 кв. м и съответно балансовата стойност на актива е 855 690 лева, представляваща около 8.2 % от общата стойност на активите, собственост на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ.

Съгласно разпоредбата на чл. 114, ал. 1, б. „б” от Закона за публичното предлагане на ценни книжа всички сделки с участие на заинтересувани лица и с предмет активи, чиято стойност надхвърлят 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс следва да бъдат сключвани след овластяване от Общото събрание на публичното дружество.

В тази връзка предлагаме на Вашето внимание предложение за сключване на сделка, в която участват заинтересувани страни и размерът на актива, който ще бъде предмет на сделката е около 8.2 %.

## **2. ДОПЪЛНЕНИЕ ОТНОСНО ПРИЛОЖИМОСТТА НА ЧЛ. 114, АЛ. 5, Т. 2 И 3 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА**

2.1. Към момента на изготвяне на Мотивирания доклад и настоящото допълнение, Съветът на директорите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ е в състав:

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

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

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

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

От така представените данни следва, че Стефка Тодорова Николова се явява *заинтересувано лице* по смисъла на чл. 114 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, тъй като е член на Съвета на директорите на публичното дружество („КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ) и на дружеството – страна по предлаганата сделка („Картекс П“ АД), с което се покрива хипотезата на чл. 114, ал. 5, т. 3 – а именно, че *заинтересувано лице* е член на управителните и контролните органи на публичното дружество, когато той и е член на управителни и контролни органи на юридическото лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято пола се извършват сделките или действията.

По смисъла на § 1, т. 12, б. „г“ от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа „свързани лица“ са съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по съребрена линия до четвърта степен включително и родните по сватовство до четвърта степен включително. По смисъла на цитираната разпоредба Стефка Тодорова Николова се явява свързано лице с Пейо Иванов Николов като роднини по права линия от първа степен. Обстоятелството, че Стефка Тодорова Николова е член на Съвета на директорите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ, а Пейо Иванов Николов е член на Съвета на директорите на „Картекс П“ АД, води до покриването и на още една от хипотезите на *заинтересувано лице*, посочена в чл. 114, ал. 5, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, а именно *заинтересувано лице* е член на управителните и контролните органи на публичното дружество, когато *свързано с него лице* е член на управителни и контролни органи на юридическото лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято пола се извършват сделките или действията.

Изложените по-горе обстоятелства относно компетентността на Съвета на директорите на Дружеството и относно приложимостта на чл. 114, ал. 5, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, изясняват и участието на Стефка Тодорова Николова като заинтересувано лице в предлаганата сделка за отдаване под наем на актив – собственост на Дружеството.

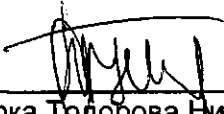
- 2.2. Към момента на изготвяне на Мотивирания доклад и настоящото допълнение, Пейо Иванов Николов притежава пряко 292 500 броя акции, представляващи 45 % от капитала на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АД СИЦ и в същото време е и акционер, притежаващ 258 591 броя акции, представляващи приблизително 64,65 % от капитала на „Картекс П“ АД. По този начин Пейо Иванов Николов се явява *заинтересувано лице* по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 2, а именно като лице, притежаващо пряко повече от 25 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, когато то притежава пряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическото лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията.

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


Съгласно чл. 114а, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа при вземане на решение по чл. 114, ал. 1 заинтересуваните лица не могат да упражняват правото си на глас.

**Във връзка с изложеното в Мотивирания доклад и настоящото допълнение към него Съветът на директорите предлага Общото събрание на акционерите да вземе решение по чл. 114, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа за овластяване на Съвета на директорите да сключи сделка за отдаване под наем на етаж първи от магазин 1 от търговски център „Куантум“, гр. София, при условията, изложени в Мотивирания доклад.**

Настоящото допълнение е неразделна част от изготвения Мотивиран доклад на Съвета на директорите относно целесъобразността и условията за сключване на сделка съгласно изискванията на чл. 114 и сл. от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и е част от материалите по дневния ред на извънредното Общо събрание на акционерите на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АД СИЦ, насрочено за 30.08.2012 г.

  
\_\_\_\_\_  
Стефка Тодорова Николова

  
\_\_\_\_\_  
Станислав Ненков Ананиев

  
\_\_\_\_\_  
Петър Георгиев Димитров