

**ДОКЛАД**  
НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ  
ПРЕД РЕДОВНОТО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА  
„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АД СИЦ, ГР. СОФИЯ

## УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Одитният комитет на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ, гр. София („Дружеството“) е създаден на основание чл. 40 „е“ от Закона за независимия финансов одит. Целта на осъществяваната от комитета дейност е постигането на по-висока степен на защита на инвеститорите чрез наблюдение на процесите по финансово отчитане в Дружеството; наблюдение на ефективността на системите за вътрешен контрол и на системите за управление на рисковете; наблюдение на независимия финансов одит в Дружеството; извършване на преглед на независимостта на избрания регистриран одитор на Дружеството в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители.

Одитният комитет на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ е избран от извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 26.02.2009 г. Съгласно чл. 40ж, ал. 1 от Закона за независимия финансов одит, функциите на Одитен комитет са възложени на Съвета на директорите на Дружеството, а за председател на комитета е избрана г-жа Стефка Тодорова Николова. Мандатът на Одитния комитет на Дружеството е две години.

Настоящият доклад представя работата, наблюденията и заключенията на комитета от избирането му до момента на изготвяне на настоящия доклад, както и наблюденията относно извършения одит на Дружеството за 2008 г.

### **1. Наблюдение на процесите по финансово отчитане в Дружеството**

На основание чл. 18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ е възложило дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите активи, включително воденето и съхраняването на счетоводната и друга отчетност на Дружеството на обслужващо дружество – „България пропърти мениджмънт тиим“ АД, гр. София. Функциите по водене и съхраняване на счетоводната отчетност на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ, включително подготовката на годишния финансов отчет и осигуряване на неговата заверка, както и подготовката на тримесечни отчети, а при необходимост и месечни счетоводни баланси, се изпълнява от финансово – счетоводния отдел на обслужващото дружество.

„България пропърти мениджмънт тиим“ АД изготвя счетоводни баланси, отчети за доходите и допълнителни справки, даващи подробна информация за резултатите от дейността на Дружеството както за отчетния период, така и с натрупване от началото на годината. Обслужващото дружество изготвя периодичните финансови отчети и годишни финансови отчети, които „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ представя в Комисия за финансов надзор, на регулирания пазар и на обществеността в законоустановените срокове. Изготвената финансово – счетоводна информация е разбираема, надеждна и отразява особеностите на осъществяваната от Дружеството дейност по секюритизация на недвижими имоти по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

### **2. Наблюдение на ефективността на системата за вътрешен контрол и на системата за управление на риска в Дружеството**

Ефективността на системата за вътрешен контрол и системата за управление на риска е определена до голяма степен от административно-управленска структура на Дружеството. Целите на организацията и начина на взаимодействие между отделните елементи на административно-управленска структура са:

- детайлно разпределение на правата, задълженията и отговорностите във връзка с осъществяване на дейността секюритизация на недвижими имоти в съответствие с нормативните изисквания;
- създаване на условия за опазване на служебната и търговска тайна на Дружеството;
- създаване на условия за избягване на конфликти на интереси, които биха застрашили интересите на акционерите;
- превантивен и текущ контрол и предотвратяване извършването на нарушения от страна на служителите и лицата с контролни правомощия в Дружество;
- осъществяване на действия за констатиране и отстраняване на допуснатите нарушения и създаването на условия за недопускане на повторно извършване на подобни нарушения;
- осигуряване на ефективно взаимодействие с акционерите на Дружеството със съответните регулаторни органи и институциите, с потенциални инвеститори, със средствата за масово осведомяване;
- осигуряване прилагането на изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти.

Административно – управленската структура в „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ е изградена на принципа на йерархичната подчиненост, вътрешен контрол и осъществяване на обратна връзка.

Дружеството има едностепенна система за управление – Съвет на директорите, в състав от трима членове. Съветът на директорите има специфични функции и правомощия, свързани с осъществяването на предмета на дейност на Дружество, които са регламентирани в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон и съответните приложими подзаконовни нормативни актове, както и в Устава.

Изпълнителният член на Съвета на директорите (изпълнителен директор) е компетентен да представлява Дружеството и при осъществяване на предмета му на дейност може да взема решения, които не са от специалната компетентност на органите на Дружеството – Общото събрание на акционерите или Съвета на директорите, като винаги действа от името и за сметка на Дружеството и поставя интересите на последното над своите. Изпълнителният директор осъществява наблюдение върху оперативната дейност на Дружеството и осъществява координацията между Дружеството и контрагентите му.

В изпълнение на изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа Дружеството има назначен по трудово правоотношение директор за връзки с инвеститорите. Функциите му се свеждат основно до поддържане на контакт с всички настоящи и потенциални инвеститори в публичното дружество. Възлагането на тези отговорности на директора за връзки с инвеститорите е допълнителна гаранция за изпълнението на основните цели на Дружеството, а именно привличане и инвестиране на парични средства в недвижими имоти.

Важен елемент от системата за вътрешен контрол в Дружеството се явява създаването на ясно дефинирани вътрешни правила относно документооборота на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ. Разработената система за документооборота обезпечавя

съхраняването и опазването на цялата документацията, включително правилното записване и осчетоводяване на сделките при спазването на изискванията на законодателството и счетоводната политиката на Дружеството. Всички сделки, по които „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ е страна, са документирани в пълнота, като цялата документация се съхранява по предварително одобрен от изпълнителния директор начин. Директорът за връзки с инвеститорите също има функции в прилагането на правилата относно документооборота. Част от неговите функции е да води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на Съвета на директорите, както и да създаде подходяща организация за съхраняването на протоколите от заседанията в специален за целта регистър, като по този начин се осигурява възможност при необходимост лесно и бързо да бъдат направени справки.

### 3. Наблюдение на независимия финансов одит на Дружеството

За регистриран одитор на Дружеството за 2008 г. Общото събрание на акционерите е избрало г-жа Стефана Стоицева, рег. № 0154. С решение на Съвета на директорите от 07.03.2009 г. е приет годишният финансов отчет на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ за 2008 г., след което е предоставен на регистрирания одитор за проверка и заверка в съответствие с действащата нормативна уредба. След извършения одит, в одиторския доклад е направено заключението, че финансовият отчет на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ за 2008 г. представя достоверно във всички съществени аспекти имущественото и финансово състояние на Дружеството, както и резултата от неговата дейност, промяната в паричните потоци и измененията в собствения капитал за отчетната година, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети.

Регистрираният одитор е представил пред Одитния комитет декларация относно независимостта си от Дружеството, както и че не е предоставял на Дружеството други услуги извън тези, свързани с одита.

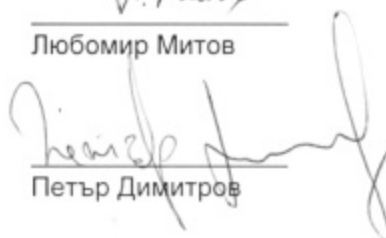
### 4. Заключение

В хода на своята дейност от избирането си на извънредното Общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 26.02.2009 г. до датата на изготвяне на настоящия доклад, Одитният комитет може да потвърди, че не са установени слабости или нередности, които да повлияят върху честното и вярно представяне на дейността на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ, включително и на счетоводното отразяване на финансовите резултати от тази дейност.

15.04.2009 г.

  
\_\_\_\_\_  
Стефка Николова

  
\_\_\_\_\_  
Любомир Митов

  
\_\_\_\_\_  
Петър Димитров