

ДО  
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА  
„КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС” АДСИЦ,СВИКАНО ЗА 30.05.2026 ГОД.

## ДОКЛАД

на Одитния комитет на „Куантум Дивелопмънтс” АДСИЦ за 2025 год.

Уважаеми акционери,

Одитният комитет в „Куантум Дивелопмънтс” АДСИЦ е създаден съгласно чл. 107 от Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта с цел да наблюдава независимия финансов одит и анализира отчета на независимия одитор.

Крайната цел от дейността на Одитния комитет е по-високо качество на годишния финансов отчет и защита на инвеститорите чрез наблюдение ефективността на системите за вътрешен контрол в предприятието и наблюдение на системите за управление на рисковете в предприятието, наблюдение на независимия финансов одит и преглед на независимостта на регистрирания одитор на предприятието в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители.

Одитният комитет е избран на 19.05.2017 год. от редовно Общо събрание на акционерите, а съставът му е променен с решение на ОСА от 30.04.2019 год.

Настоящият доклад представя работата, наблюденията и заключенията на Одитния комитет във връзка с изпълнение на основните му функции през 2025 г.

Одитният комитет е информирал органите на управление на дружеството за резултатите от задължителния финансов одит, като е посочил че извършването му чрез поставяните от одитора ключови въпроси е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане на устойчивостта. Комуникацията между одитния комитет и одитора и обменената информация, поставените ключови въпроси и съвместния преглед на финансовото състояние на дружеството са допринесли за достоверността на отчитане на финансовото състояние на „куантум Дивелопмънтс” АДСИЦ.

### **I. Наблюдение на процесите по финансово отчитане в Дружеството и когато е приложимо – на отчитането на устойчивостта и представяне на препоръки и предложения за гарантиране на достоверността на изготвяните отчети.**

На основание чл. 27, ал.4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружества за секюритизация, „Куантум Дивелопмънтс” АДСИЦ е възложило дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите активи, включително осъществяване на финансово – счетоводните дейност на „трето лице” – „Конфирма” АД. Финансово – счетоводният отдел на обслужващото дружество представя финансова информация на Одитния комитет до 14-то число на всеки месец, следващ месеца на отчитането. Информацията е разбираема и надеждна и отразява особеностите на Дружеството в дейността му по секюритизация на недвижими имоти

по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружества за секюритизация.

„Конфирма“ АД изготвя баланс, отчет на доходите и допълнителни справки, даващи подробна информация за резултатите от дейността на „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ както за отчетния период, така и с натрупване от началото на годината. „Конфирма“ АД изготвя финансови отчети, публични уведомления и годишни финансови отчети, които Дружеството представя в КФН и БФБ в законоустановените срокове. При изготвяне на финансовите отчети и уведомленията от страна на обслужващото дружество, Одитният комитет наблюдава последователното прилагане на МСФО, а при изготвяне на годишния финансов отчет съблюдава и спазването на съответните изискванията на ESMA, както и новоприетите изисквания на чл.26 от Наредба №2 от 09.11.2021 год.

Дружеството оповестява взетите решения и разкрива периодична информация по смисъла на Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН в срок.

На основание Закона за счетоводството и съобразно показателите,визирани в посочения закон, Дружеството се квалифицира като малко предприятие. В тази връзка и на основание параграф 30 от преходни разпоредби на Закона за счетоводството, Дружеството не изготвя доклад за устойчивост, в който да бъдат засегнати по подробно и въпроси, свързани с климата. Одитният комитет ще продължи да наблюдава местната и европейска регулаторна рамка и в случай, че е приложимо ще препоръча на управителните органи да възприемат правила,които да опишат задълженията, целите и процедурите,които се ще бъдат прилагани прри изготвяне на съответни доклади за устойчивост. За изтеклата финансова година одитният комитет не наблюдава и не предоставя информация относно отчитане на устойчивостта.

**II. Наблюдение на ефективността на вътрешната контролна система, ефективността на системата за управление на риска в Дружеството и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие и когато е приложимо – по отношение на устойчивостта,като взима предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл.26,параграф 6 от Регламент №537/2014.**

През 2025 год. Одитният комитет е информирал управителния орган на Дружеството за резултатите от задължителния одит, наблюдавал е процеса на финансово отчитане и е представял препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност, проверявал е независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта, както, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на Дружеството. Одитният комитет е отговорен за процедурата за подбор на регистрирания одитор и за препоръчването на назначаването му,която той е спазил като е предложил такъв на вниманието на акционерите.

С оглед на спецификата и обема на дейността и организационната структура на „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ, системата за контрол и системата за управление на риска не разкриват специфични особености. Системите подпомагат дейността на ръководния персонал и намаляват финансовите, операционните и юридически рискове и допринасят за високото качество на финансовите отчети. По силата на подписан

договор ясно са дефинирани задълженията на третото лице по смисъла на чл.27 от ЗДСИЦДС– „Конфирма“ АД по отношение на оперативната, счетоводната и инвестиционна дейност на „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ.

Управленската дейност в „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ се извършва на принципа на йерархичната подчиненост, вътрешен контрол и обратна връзка. Пряката комуникация между Съвета на директорите със счетоводителите и помежду си създава надеждна гаранция за избягване на пропуски и намалява съществено вероятността от грешки при финансови записвания по отчетите на Дружеството.

Дружеството има едностепенна система за управление – Съвет на директорите, в състав от трима члена. Съветът на директорите провежда редовни заседания. Изпълнителният директор следи ежедневно за оперативната дейност на Дружеството и за координацията между Дружеството и контрагентите му.

Дружеството има назначен директор за връзка с инвеститорите, който следи и поддържа контакт с всички настоящи и потенциални инвеститори в публичното дружество. Възлагането на конкретни отговорности на директора за връзка с инвеститорите гарантира изпълнение на основните цели на Дружеството, а именно привличане и инвестиране на парични средства в недвижими имоти.

Дейностите по текущо наблюдение на контролния процес през 2025 г. включваха надзор върху работата на съставителите на финансови отчети и обратна връзка с контрагентите на Дружеството или други издатели на счетоводни документи. Ежедневният контакт и участие на ръководството в този процес, спомогнаха за изключително бързото идентифициране на възникнали рискове или отклонения от очакванията и съответно до бързата корекция при такива отклонения. Законодателната рамка на дейността на Дружеството, ограничава възможността за извършване на форми на финансово отчитане, извън строго регламентираните и свързани с издадения лиценз за секюритизиране на недвижими имоти, издаден от КФН.

Ясно са дефинирани вътрешни правила относно документооборота на „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ. Всички сделки на Дружеството са надлежно документирани като цялата документация се съхранява по предварително одобрен от Изпълнителния директор начин. Системата за контрол обезпечава съхраняването и опазването на документацията, правилното записване и осчетоводяване на сделките при спазването на изискванията на законодателството и политиката на Дружеството.

Ефективната система за вътрешен контрол създава солидна и надеждна основа за ефективното постигане на определените цели за надеждно управление на притежаваните от Дружеството активи.

### **III. Наблюдение на независимия финансов одит, независимостта на финансовия одит и процедура за подбор на регистрирания одитор**

За регистриран одитор на Дружеството за 2025 г. е избран г-н Николай Полинчев, рег. № 684. Одитът е проведен през първата половина на месец март 2026 г.

За своята дейност г-н Николай Полинчев е представил на Одитния комитет доклад за извършения одит на годишния финансов отчет за 2025 г. както и допълнителен доклад, съгласно чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта, изготвен в съответствие с изискванията на приложимите одиторски стандарти и разпоредбите на Регламент (ЕС) № 537/2014.


В съответствие с разпоредбите на чл. 108, ал. 1, т. 4 на Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта, Одитният комитет констатира, че одитът е проведен при спазване на изискванията относно независимия финансов одит на предприятията и в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане. Одитният комитет извърши и проверка на независимостта на регистрирания одитор на Дружеството за 2025 г. и не констатира форми на зависимости между него и Дружеството. Одитният комитет не установи предоставянето на други услуги, освен одита за 2025 г. Одитният комитет запозна управителните органи на Дружеството с резултатите от извършения одит, както и със заключенията на одитора относно сделките със свързани лица и съществените такива през 2025 г.


Докладът на независимия одитор е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане и при съблюдаване на съответните изискванията на ESMA и следва да бъде представен на редовното Общото събрание на акционерите.

#### IV. Заключение

В хода на своята дейност, Одитният комитет може да потвърди, че не са установени слабости или нередности, които да повлияят на честното и вярно представяне на дейността на „Куантум Дивелопмънтс” АДСИЦ, както и на финансовите резултати от тази дейност. Одитният комитет проведен оценка на независимостта, обективността и ефективността на одиторката заверка. На основание на проверените факти, Одитният комитет констатира че регистрирания одитор е действал в пълно съответствие с изискванията на действащото законодателство и Етичния кодекс на професионалните счетоводители. На одитния комитет са предоставени достатъчно ресурси за изпълнение на задълженията му и всички членове на СД и служители на дружеството са оказвали съдействие на Одитния комитет при изпълнение на функциите му.

04.04.2026 г.

  
\_\_\_\_\_  
Лъчезар Бачев

  
\_\_\_\_\_  
Павлина Пилчева-Илиева

  
\_\_\_\_\_  
Мая Живкова Илчова