

**ДО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ
НА АКЦИОНЕРИТЕ
НА
„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

**ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА
НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ
през 2020 година**

Уважаеми акционери,

Одитният комитет на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ бе преизбран с решение на Общото събрание на акционерите (ОСА) на дружеството от 17.09.2020 г. с мандат от три години поради изтичане на мандата на първоначално избрания одитен комитет на дружеството. Съставът на Одитния комитет към датата на изготвяне на настоящия отчет е следния: Анелия Ангелова-Тумбева – Председател на Одитния комитет, Светла Ангелова и Веселин Воденичаров – членове.

В настоящия си състав Одитния комитет е изпълнявал функциите си от 17 септември 2020 г. до датата на този отчет.

В чл. 108 от Закона за независимия финансов одит подробно са изброени правата и задълженията на Одитния комитет. Всички те са залегнали и в одобрения статут на Одитния комитет. По-съществени права и задължения на Одитния комитет са: да наблюдава процеса на финансово отчитане в дружеството; ефективността на системите му за вътрешен контрол, както и ефективността на системите за управление на рисковете. Освен това Одитния комитет наблюдава задължителния финансов одит на годишните отчети на дружеството, включително като извършва проверка и наблюдение на независимостта на регистрирания одитор в съответствие с изискванията на ЗНФО и Регламент (ЕС) № 537/2014. Не на последно място задача на Одитния комитет е да информира управителните и надзорните органи за резултатите от задължителния финансов одит, както и пояснява по какъв начин задължителния одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане.

В тази връзка дейността на Одитния комитет през 2020 г. може да се обобщи по следния начин:

1. Наблюдение на процесите по финансово отчитане

Дружеството изготвя финансовия си отчет (междинни и годишен финансови отчети) на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС). То разполага със подробна и адекватна счетоводна политика, утвърдена от Съвета на директорите. Същата няма промяна спрямо предходната година, когато за пръв път бе приложен МСФО 16 *Лизинг*. По отношение на останалите нови стандарти, изменения и разяснения в сила от 2020 г. същите нямат ефект върху финансовия отчет на дружеството за 2020 г.

Счетоводното обслужване на дружеството и през 2020 г. се извършва от „Камен Каменов“ ЕООД. То е ангажирано с текущото финансово отчитане, както и с изготвянето на тримесечни и годишни финансови отчети на дружеството. За целите на вътрешния и външен рипортинг в дружеството има определени срокове за изготвяне и изпращане на съответните отчети за одобрение до ръководството и Одитния комитет, преди същите да бъдат публикувани.

Одитния комитет е запознат със минималното изискуемо съдържание на тримесечните и годишния финансови отчети, като в тази връзка същите са предварително обсъдени както между неговите членове, така и комуникирани със съставителя на отчетите и с ръководството на дружеството от гледна точка на съдържание и структура. За резултатите от тези обсъждания има надлежно съставени протоколи от неговите заседания, проведени през отчетния период. След избора на сегашния Одитен комитет по-голяма част от 2020 г. комуникацията между неговите членове, както и със съставителя на финансовия отчет, избрания регистриран одитор и

ръководството на дружеството бе осъществявана дистанционно, предвид ситуацията в страна във връзка с пандемията от Covid-19. Независимо от това, проведена бе и присъствена среща на Одитния комитет със ръководството на дружеството и избрания одитор в началото на м.10.2020 г.

През изминалата 2020 г. в дружеството са изготвени и публикувани в законоустановените срокове, съгласно ЗППЦК, съответните междинни тримесечни и годишни финансови отчети, като по този начин е спазено изискването за тяхното разкриване пред регулаторите и Обществеността, т.е. тяхната публичност.

Относно приключилия процес на задължителния финансов одит на дружеството за 2020 г. може да се направи извода, че доколкото сме запознати, не са установени слабости или нередности в процеса на финансово отчитане, които да повлияят на достоверното представяне на финансовото състояние на дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2020 г. Информацията, посочена в годишния доклад за дейността на дружеството съответства във всички съществени аспекти на информацията, оповестена в годишния финансов отчет на дружеството за 2020 г.

2. Наблюдение на ефективността вътрешната контролна среда и системата за управление на риска по отношение на финансовото отчитане

Съвета на Директорите (Ръководството) на дружеството носи отговорност за управление на рисковете в него. Именно ръководството е отговорно за идентификацията, оценката и предприемането на превантивни и коригиращи действия за елиминиране и/или намаляване на съответния риск, а също така и за последващ мониторинг върху изпълнението и резултатите от предприетите действия. Политиката за управление на рисковете подлежи на текущ анализ и контрол относно идентифициране, прогнозиране, контролиране и предприемане на превантивни и коригиращи действия спрямо идентифицираните рискове. Описание на същите се съдържа в годишния финансов отчет и доклада за дейността на ръководството за изминалата 2020 г. Особено внимание за отчетния период бе отделено на оценката на риска от продължаващото въздействие на пандемията, във връзка с който ръководството е включило в своето годишно докладване, доколкото това се изисква както от приложимите МСФО, така и от публичното изявление на ESMA по повод на ГФО за 2020 г. в контекста на оценяване на принципа-предположение за действащо предприятие.

Извършеният независим финансов одит за 2020 г. не е установил пропуски в изградената и функционираща контролна система на дружеството, нито е отправил препоръки за нейното подобрене както в дружеството, така и по отношение на дружеството, водещо неговото счетоводно отчитане. В тази връзка Одитния комитет счита, че действащата към момента в „ФерПлей Пропъртис“ АДСИЦ контролна среда осигурява надеждна, адекватна и точна финансова информация.

Управлението на финансовия риск е свързано с управлението на капитала на дружеството. Основната цел на управлението на капитала на дружеството е да се осигурят стабилни капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за акционерите.

Върху Дружеството няма външно-наложени капиталови изисквания, извън тези, касаещи капитала на АДСИЦ, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и новия от 12.03.2021 г. - Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), както и Търговския закон.

Отчетната 2020 г. е първата календарна година за дружеството в условията на пандемия, но независимо от този факт, благодарение на диверсифицирането на портфейла от недвижими имоти, както по географски признак, така и по функционалност на имотите, дружеството успя да неутрализира негативния ефект от пандемията върху своите междинни резултати, така че в годишен план да реализира печалба, макар и почти двойно редуцирана в сравнение с предходната 2019 г.

Що се отнася до разпределянето на дивиденди от тази печалба, за отбелязване е факта, че от 12.03.2021 г. в сила е изцяло нов Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), с който бе отменен действащия до тази дата ЗДСИЦ и бяха въведени нови правила за преобразуване на финансовия резултат за целите на определяне

на печалбата, подлежаща за задължително разпределение между акционерите на дружеството. В резултат на тези промени и прилагайки правилата на новия закон, то дружеството не отчита задължителен минимален дивидент (в размер на 90 % от преобразуваната счетоводна печалба) в своя годишен финансов отчет.

3. Наблюдение на задължителния финансов одит, включително неговото извършване

В съответствие с изискванията на Закона за независим финансов одит, дружеството подлежи на задължителен финансов одит.

В тази връзка на ОСА от 17.09.2020 г. по предложение на предходния Одитен комитет бе избран регистриран одитор, който да провери и завери годишния отчет на дружеството за 2020 г., а именно – регистриран одитор № 0771 - Теодора Иванова Цветанова чрез търговското й дружество „Инвестекс одит“ ЕООД. Този ангажимент на избрания регистриран одитор е четвърти пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на дружеството. Избора на одитора е в съответствие с чл. 48, ал. 3 от ЗНФО и е за срок от 1 година.

Съгласно чл. 48, ал. 1 и ал. 2 от ЗНФО за поемане на одиторския ангажимент между дружеството и регистрирания одитор са подписани Договор за независим финансов одит и Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 01.10.2020 г. Одитният комитет е получил копие от тази документация, но не е участвал в обсъждане и съгласуване на условията по нея.

Одитният комитет извърши преглед на независимостта на регистрирания одитор при първоначалното поемане на ангажимента, съгласно изискванията на ЗНФО и Регламент (ЕС) 537/2014. За целта одитора е декларирал с изрична декларация при стартиране процеса на годишния одит своята независимост от дружеството в съответствие с изискванията на Глава шеста и седма на ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014.

Независимостта на одитора бе наблюдавана и през целия одит на дружеството, включително към датата на одиторски доклад – 29 март 2021 година.

Освен това в доклада на независимия одитор за 2020 г. има включено допълнително докладване по чл. 10 от Регламент (ЕС) 537/2014 във връзка с чл. 59 от ЗНФО. Като част от това допълнително докладване е включена отново и неговата независимост за периода на одит ангажимента. През отчетния период и до датата на издаване на одиторския доклад, одитора не е водил комуникация с Одитния комитет по повод евентуално неспазване на изискванията на чл. 66 от ЗНФО, съответно не са вземани специални решения от комитета в тази връзка.

През изминалата 2020 г. одитора не е изискал и съответно не е получавал от Одитния комитет одобрение по чл. 64, ал. 3 от ЗНФО за извършване на други, допълнителни услуги извън одита. Одитният комитет констатира, че регистрирания одитор не е предоставял допълнителни услуги, извън рамките на сключения договор за одит за финансовата 2020 г., с оглед на което са спазени изискванията за независимост на одитора съгласно чл. 64 от ЗНФО и чл. 5 от Регламент (ЕС) 537/2014. Това е потвърдено изрично и в изявлението по чл. 10 от Регламент (ЕС) 537/2014, което е част от одиторския доклад.

Одиторското мнение на избрания одитор върху годишния финансов отчет на дружеството за 2020 г. е немодифицирано. В одиторския доклад за 2020 г. в раздела „Ключови одиторски въпроси“ одитора на база на своята професионална преценка е определил като такива въпросите, свързани с оценката на материалните запаси и с оценката на инвестиционните имоти, отчитани по справедлива стойност. Доколкото придобиването, изграждането и експлоатацията на имоти е основен предмет на дейност на този вид дружества, то тези въпроси, както и през предходната 2019 г., продължават да имат значително влияние върху финансовото състояние на дружеството. Не на последно място, именно коректното отчитане в съответствие с изискванията на МСФО на тези ключови отчетни обекти за дружеството (материални запаси и инвестиционни имоти), се явяват определящи при преобразуване на формираната счетоводна печалба по реда на специалните разпоредби на ЗДСИЦДС, с оглед определяне размера на задължителния за разпределяне дивидент от дружеството.

В одиторския доклад одитора е изразил становището си по другата информация, която дружеството представя заедно със своя финансов отчет – доклад за дейността и декларация за корпоративно управление, съгласно изисквания на чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и становище относно доклада за изпълнение на политиката за възнаграждения на дружеството, съгласно чл. 116в от

ЗППЦК. Последното се явява ново изискване към одиторите на публичните дружества, съгласно допълнение на нова точка 6 в чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството, приета през 2020 г.

Освен това одитора е направил изявления по чл. 100н, ал. 4, т. 3, б. „б“ от ЗППЦК по отношение на свързаните лица и изявление по чл. 100н, ал. 4, т. 4, б. „в“ от ЗППЦК за съществените сделки и събития.

При приключване на одита на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2020 г., избрания одитор представи на Одитния комитет допълнителен доклад по чл. 60 от ЗНФО. В този доклад съгласно чл. 11 от Регламент (ЕС) 537/2014 се систематизира информацията от проведените срещи и комуникация между Одитния комитет и одитора при планиращия и заключителен одит на дружеството; одиторската стратегия и план за одита; графика за провеждане на междинен и заключителен одит; нивата на същественост и изпълнение; съществените констатации от одита; ключовите одиторски въпроси и други съществени рискове и въпроси във връзка с одита. Оповестяват се също така отговорностите на одитора за одита на годишния финансов отчет на дружеството и неговата независимостта от дружеството, като изключително важно условие за валидиране на одиторския ангажимент.

Следва да се отбележи, че при извършване на одита за 2020 г. независимия одитор не е информирал Одитния комитет за слабости на системата за финансово отчитане и вътрешната контролна система, което ни дава основание да приемем, че тези системи в дружеството функционират ефективно. Ръководството на дружеството, както и дружеството, водещо счетоводното обслужване, са оказали пълно съдействие на независимия одитор, като са представили навреме и в пълнота всички изискани по време на одита документи и друга информация.

През 2020 г. и до датата на издаване на одиторския доклад, избрания одитор поддържа добра и навременна комуникация с Одитния комитет по важните въпроси, свързани с изпълнението на одита, планираните одиторски процедури и други текущи въпроси. Допълнително през отчетния период бяха проведени и срещи с одитора.

През 2020 г. и до датата на настоящия доклад, Одитния комитет не е получавал сигнали за нередности в дейността на дружеството, накърняващи интересите на неговите акционери. Не са получавани и сигнали за пропуски и нередности при изпълнение на задълженията на избрания независим външен одитор на дружеството.

До 30 април 2021 г., съгласно чл. 62, ал. 3 от ЗНФО регистрирания одитор на дружеството за 2020 г. е задължен да публикува своя доклад за прозрачност за 2020 г., в който следва да е включен и „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, като одитирано дружество от обществен интерес за 2020 г. Към датата на настоящия доклад Одитния комитет констатира, че доклада за прозрачност на независимия одитор за 2020 г. все още не е публикуван, явно поради факта, че законовият срок за това още не е изтекъл.

На 17.11.2020 г. на електронната страница на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО) е публикуван резултата от извършена инспекция за гарантиране качеството на професионалната дейност на регистрирания одитор Теодора Иванова Цветанова – рег. № 0771 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит, като на одиторската практика е дадена оценка „А“ – професионалната дейност на регистрирания одитор е в съответствие със съществените аспекти на изискванията на одиторските стандарти и със законовите изисквания, като не произтича необходимост от непосредствени подобрения на одиторската практика.

Тази информация е допълнителна гаранция за достоверното отчитане на финансовото състояние на дружеството, което се проверява и заверява от високо оценено за професионалната си практика регистриран одитор. Наличието на такава информация е необходимо с оглед удостоверяване на надлежното изпълнение на задължението на Одитния комитет да се съобразява с констатациите и заключенията на Комисията по прилагане на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014 в своята работа и оценка на извършения финансов одит.

С оглед на обстоятелството, че дружеството многократно е избирало за свой одитор Теодора Цветанова – рег. одитор № 0771 със срок на всеки одитен ангажимент от 1 година, както и с оглед на извършеното от нас наблюдението върху нейната одиторска работа за последния одитен ангажимент, то ние, като членове на Одитния комитет, имахме възможност да се убедим

в нейната независимост и професионализъм и отчитайки факта, че не е разумно и обичайно да се извършва честа смяна на одитора на дружеството, нашата препоръка е за подновяване за още 1 година на одитния ангажимент на Теодора Цветанова – рег. одитор № 0771. Препоръката е свързана с подновяване на одитен ангажимент и е изцяло съобразена с изискванията на чл. 65 от ЗНФО (за максимална продължителност на одит ангажимент при задължителен финансов одит) и член 17, параграфи 1 и 2 от Регламент (ЕС) № 537/2014 на основание чл. 16 от същия Регламент.

Настоящата препоръка на Одитния комитет не е повлияна от трета страна, както и не ни е наложена клауза от вида, посочен в параграф 6 на чл. 16 от Регламент (ЕС) № 537/2014.

Към датата на настоящия отчет Одитния комитет е изготвил и представил своето предложение - препоръка до Съвета на директорите на дружеството. В случай на одобрение на това предложение от страна на Общото събрание на акционерите, това ще представлява пети пълен непрекъснат ангажимент на предложени одитор за задължителен одит на годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ при максимално допустим срок за назначаване на одитор от седем поредни години, съгласно чл. 65, ал. 3 от ЗНФО.

Настоящият отчет на Одитния комитет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е изготвен в съответствие с чл. 108, ал. 1, т. 8 от ЗНФО, изискващ отчитане на неговата дейност пред органа по назначаване - Общото събрание на акционерите. Същият е изготвен от председателя на Одитния комитет и единодушно приет от всички негови членове на проведено дистанционно заседание на 26 април 2021 г.

София, 26.04.2021 г.

Председател на Одитния комитет:


А. Ангелова-Тумбева