

ДОКЛАД
НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2019 г.

Уважаеми акционери,

На редовно Общо събрание на акционерите (ОСА) на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ, проведено на 30.06.2017 г., е избран нов одитен комитет. На същото ОСА е приет и статута на одитния комитет. Новоизбраният състав на одитния комитет е следния: Мария Кирилова Николова, Виолета Илкова Матеева и Бегония Трендафилова-Гамизова, като до настоящия момент – датата на този доклад – няма промени в състава му.

Одитният комитет на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ осъществява своята дейност на основание на Закон за независимия финансов одит /ЗНФО/, приет на 15.11.2016 г. от Народното събрание, който въвежда изискванията на: Директива 2006/43/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 17.05.2006 г. относно задължителния одит на годишните счетоводни отчети и консолидираните счетоводни отчети; Директива 2014/56/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 16.04.2014 г. относно задължителния одит на годишните счетоводни отчети и консолидираните счетоводни отчети; Член 35 от Директива 2013/34/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 26.06.2013 г. относно годишните финансови отчети, консолидираните финансови отчети; и предвижда мерки по прилагане на Регламент(ЕС) №537/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16.04.2014 г. относно специфични изисквания по отношение на задължителния одит на предприятия от обществен интерес.

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-съществените 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.

Одитният комитет на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ на основата на получената информация, комуникация с ръководството, срещи с регистрирания одитор и професионални анализи, в съответствие със законовите изисквания предоставя на вниманието на акционерите на Дружеството Доклад за дейността си.

Основните дейности на одитния комитет включват:

- Информирание на управителните и контролни органи на предприятието за резултатите от задължителния одит и пояснения по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на Одитния комитет в този процес.

- Наблюдение на процесите на финансово отчитане в предприятието.
- Наблюдение на ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска по отношение на финансовото отчитане в предприятието.
- Наблюдение на задължителния одит на годишния финансов отчет на предприятието.
- Проверка и наблюдение на независимостта на регистрирания одитор на предприятието, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие, в съответствие с изискванията на нормативната уредба:
- Представяне на препоръка за назначаване регистриран одитор, който да извърши задължителен финансов одит на годишния финансов отчет за 2020 г. на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ.
- Отчитане дейността си пред Общото събрание на акционерите на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ.
- Изготвяне и представяне на доклад за дейността си на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори/КПНРО/

Информирание на управителните и контролни органи на предприятието за резултатите от задължителния одит и пояснения по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на Одитния комитет в този процес.

Новият ЗНФО повиши ролята и отговорностите на одитния комитет в предприятията от обществен интерес за постигане на високо качество на задължителния одит. Одитният комитет осъществи независимо наблюдение и надзор над процеса на създаване и представяне на надеждна достоверна финансова информация. Одитният комитет констатира, че през 2019 г. няма съществени промени в приложимата база и Дружеството извършва дейността по финансово отчитане, като се базира на счетоводна политика, представена с одитирания финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

1. Наблюдение на процесите на финансово отчитане в предприятието

В съответствие с изискванията на Търговския закон, Закона за счетоводство и Закона за публично предлагане на ценни книжа Дружеството изготвя тримесечни финансови отчети и годишни финансови отчети, които представя в Комисията за финансов надзор, Фондовата борса и обществеността в законоустановения срок.

Одитният комитет е запознат с периодичните и годишния отчети. Същите са комуникирани с ръководството и регистрирания одитор на общи срещи.

Годишният финансов отчет за 2019 г. е изготвен, спазвайки принципа на действащо предприятие в съответствие с МСФО, издадени от Съвета за Международни Счетоводни Стандарти (СМСС) и всички разяснения, издадени от Комитета за Разяснения на МСФО, в

сила на и от 1 януари 2018г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Оценката на инвестиционните имоти на Дружеството е ключовият въпрос за одита, тъй като тя е приблизителна оценка, свързана с използване на специфични методи и модели и изисква съществено ниво на преценка от Дружеството. Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Инвестиционните имоти са съществената част от активите на Дружеството – 89 % към 31 декември 2019 (2018: 71%).

При изготвянето на своите финансови отчети, Дружеството е направило значителни преценки, прогнози и предположения, които оказват влияние на балансовата стойност на някои активи и пасиви, доходи и разходи, както и друга информация, отчетена в пояснителните приложения към годишния финансов отчет. Дружеството периодично следи тези прогнози и предположения и се уверява, че те съдържат цялата необходима информация, налична към датата, на която се изготвят финансовите отчети. Въпреки това, бъдещите резултати биха могли да се различават от направените оценки.

Обърнато е внимание на Приложение 20 „Събития след края на отчетния период“ към финансов отчет, което оповестява съществено некоригиращо събитие, свързано с разпространението на пандемията от коронавирус (COVID-19). На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. българското правителство и българският парламент обявиха извънредно положение за период от един месец (продължено с още един месец впоследствие) и въведе строги мерки за хората и бизнеса, след което мярката бе заменена с извънредна епидемиологична обстановка до 31 юли 2020 г.

Държавните власти в това число надзорните и регулаторните органи предприеха действия в опит за ограничаване на негативното въздействие върху пазарите и икономиките на държавите, но въпреки това разпространението на вируса оказва силно неблагоприятно влияние върху икономическата активност, фондовите пазари, туризма, транспорта и редица други индустрии.

Ръководството на дружеството внимателно анализира потенциалните ефекти от пандемията и предприема мерки за смекчаване на негативните последици за финансовото състояние и икономическите резултати на дружеството.

Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние количествено да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му. Промяната в бизнес средата би могла да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на дружеството, които във финансовия отчет са оценени след извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството, отчитайки най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки. Ръководството счита, че въздействието на пандемията може да доведе до волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативни ефекти върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му. Степента, до която Дружеството ще понесе негативни ефекти зависи пряко от продължителността на тази нова непозната обстановка и икономическите мерки, които директно засягат бизнеса.

Одитният комитет е запознат с минималното изискуемо съдържание на тримесечните и годишния финансови отчети, като в тази връзка същите са предварително обсъдени между неговите членове и комуникирани с ръководството от гледна точка на

съдържание и структура. За резултатите от тези обсъждания има надлежно съставени протоколи от неговите заседания.

През изминалата 2019 г. в дружеството са изготвени и публикувани в законоустановените срокове, съгласно ЗППЦК, годишния финансов отчет за 2019 г., както и съответните междинни тримесечни 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 2019 г. може да се направи извода, че доколкото сме запознати, не са установени съществени 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 2019. Наред с това като констатация от одитния процес за 2019 г. не бяха установени законови и регулаторни пропуски или възможни законови нарушения при оперативната дейност на дружеството.

2. Наблюдение на ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска по отношение на финансовото отчитане в предприятието

Осъществяването на ефективен вътрешен контрол е един от основните приоритети в дейността на Дружеството. Управлението на финансовите ресурси се реализира в съответствие с решенията на Съвета на директорите. Периодично са извършвани финансови анализи и финансов контрол на текущото счетоводно отчитане в Дружеството. Важен елемент на системата за вътрешен контрол е управлението на паричните потоци на Дружеството и правилен подбор на контрагентите. Описание на основните характеристики на системата за вътрешен контрол и управление на риска на във връзка с процеса на финансово отчитане е представена в т.4 на Декларацията за корпоративно управление от 28 март 2019 г. Одитният комитет счита, че Дружеството осъществява отговорно, контролирано и ефективно управление на финансовото отчитане на дейността си.

Ръководството осъществява ефективно управление на рисковете на Дружеството чрез прилагане на ефективна система за тяхното прогнозиране и контролиране. Подробно описание на систематичните и несистематичните рискове е представено в раздел „Описание на основните рискове, пред които дружеството е изправено“ на Годишния доклад за дейността на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ за финансовата 2019 г.

3. Наблюдение на задължителен одит на годишния финансов отчет на предприятието, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключения на Комисията по прилагането на чл.26 параграф 6 от Регламент (ЕС) №53/2014.

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

Задължителният одит на Годишния финансов отчет за 2019 г. на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ е извършен от регистрирания одитор Златка Годорова

Капинкова с регистрационен номер 0756, избран от редовно Общо събрание на акционерите на Дружеството проведено на 29 юни 2018 г.

В изпълнение на глави шеста и седма от ЗНФО, както и на изискванията на чл.6 от Регламент (ЕС) № 537/2014 г. на Европейския парламент и на Съвета, регистрираният одитор е потвърдил в писмена форма пред одитния комитет, че е независим от НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на ЗНФО. Одитният комитет извърши преглед на независимостта на регистрирания одитор и констатира, че тя е запазена и през целия период на одита до датата на издаване на одиторския доклад.

Одитният комитет е запознат с договора за възлагане на одита, с писмото за поемане на одиторския ангажимент, с представителното писмо на ръководството, с одиторския доклад за извършения одит за 2019 г., в съответствие с разпоредбата на чл.51 от ЗНФО и чл.10 от Регламент(ЕС) № 537/2014 на Европейския парламент и на Съвета, както и с допълнителния доклад на одитора за Одитния комитет по чл. 60 от ЗНФО, изготвен в съответствие с изискванията на приложимите одиторски стандарти и разпоредбите на чл. 11 от Регламент(ЕС) №537/2014.

Основните въпроси за комуникация на регистрирания одитор с одитния комитет бяха:

- Идентифицирани и адресирани значителни рискове;
- Ниво на същественост;
- МОС 550 „Свързани лица“ - одиторските процедури върху сделките със свързани лица в контекста на формирането на одиторското мнение относно финансовия отчет като цяло;
- МОС 570 „Действащо предприятие“ – прилагане на принципа на действащо предприятие при изготвяне на годишния финансов отчет и идентифицирана съществена несигурност, свързана с предположение за действащо предприятие
- Ключови одиторски въпроси – комуникирани по начина по който са представени в одиторския доклад по чл.51 от ЗНФО и на чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 г.

Одитът е изпълнил и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да подпомогнат одитора във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, становището на одитора е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.

- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в *Приложение 14* към финансовия отчет. На база на извършените одиторски процедури върху сделките със свързани лица не са станали известни факти, обстоятелства или друга информация, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Отговорностите за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на одитния доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г., не са станали известни факти, обстоятелства или друга информация, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз.

Уведомяване на Комисията, както Управителните и контролните органи на предприятието за всяко дадено одобрение по чл. 64 ал. 3 и чл.66 ал. 3 в седемдневен срок от датата на решението

В рамките на отчетния период ръководството на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АД СИЦ не е отправяло искане за предоставяне на разрешени услуги от страна на регистрирания одитор Златка Тодорова Капинкова, извън обхвата на задължителния финансов одит.

Не са настъпвали обстоятелства по чл. 66 от ЗНФО, водещи до необходимост от преценка и решение на одитния комитет.

Регистрираният одитор е докладвал в одиторския си доклад от 30 юли 2020 г. информацията съгласно чл.10 от Регламент № 537/2014 във връзка с изискванията на чл.59 от ЗНФО.

Представяне на препоръка за назначаване регистриран одитор, който да извърши задължителен финансов одит на годишния финансов отчет за 2020 г.

На основание чл. 16, пар.2 от Регламент (ЕС) № 537/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16.04.2014 г., във връзка с чл. 65 от Закона за независимия финансов одит /ЗНФО/, препоръчваме да бъде подновен одитния ангажимент на регистрирания одитор Златка Тодорова Капинкова с регистрационен номер 0756, на който бе възложено извършването на задължителен финансов одит на годишния финансови отчети на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ и за 2020 г. Регистрираният одитор не е имал одитни ангажименти към НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ в продължение на седем поредни години по смисъла на чл. 65 от ЗНФО. Препоръката на одитния комитет за избор на Златка Капинкова е на база на наблюденията и комуникацията с регистрирания одитор, постигнати при коректно прилагане на относимите правни норми и съобразяване с добрите корпоративни практики съобразно спецификата на дейността на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ.

Отчитане дейността си пред Общото събрание на акционерите на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

Настоящият доклад ще бъде включен в дневния ред и представен за обсъждане и приемане от редовното Общо събрание на акционерите на Дружеството.

Изготвяне и представяне на доклад за дейността си на КПНРО

Одитният комитет ще изготви и представи на КПНРО в срок до 30 септември 2020 г. годишен доклад за дейността си, съгласно законовите изисквания.

Настоящият доклад е приет на заседание на одитния комитет, проведено на 03.08.2020 г.

Дата: 03.08.2020 г.

Одитен комитет:.....


Мария Николова