

**ДО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ  
НА АКЦИОНЕРИТЕ  
НА  
„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ**

**ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ  
през 2018 година**

Уважаеми акционери,

Одитният комитет на „Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ е избран с решение на Общото събрание на акционерите (ОСА) на дружеството от 29.6.2018 г. на основание чл. 107, ал. 2 от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО). На същото ОСА е одобрен и Статута на Одитния комитет в съответствие с чл. 107, ал. 7 от ЗНФО. Състава на Одитния комитет е следния: Анелия Ангелова-Тумбева – Председател на Одитния комитет, Атанас Иванов и Константин Проданов – членове. Мандата на одитния комитет е 1 година от датата на избора му.

В този си състав Одитния комитет е изпълнявал функциите си от датата на избора му до датата на настоящия отчет.

Това е първия Одитен комитет на дружеството поради факта, че с Решение на КФН № 120-ДСИЦ от 02.02.2018 г. е издаден лиценз на дружеството да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел и е потвърден проспекта за публично предлагане на емисия акции от 150 хил. броя акции в резултат на първоначално увеличение на капитала на дружеството съгласно съответните разпоредби на ЗДСИЦ и ЗППЦК.

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.

В тази връзка дейността на Одитния комитет през 2018 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). В тази връзка то разполага със подробна и адекватна счетоводна политика, утвърдена от Съвета на директорите. Същата няма промяна спрямо предходната година с изключение на приложения за пръв път през финансовата 2018 г. МСФО 9 *Финансови инструменти*. По отношение на останалите нови стандарти, изменения и разяснения в сила от 2018 г. същите нямат ефект върху финансовия отчет на дружеството за 2018 г.

Счетоводното обслужване на дружеството се извършва от обслужващото дружество „МН Прогрес Консулт“ ЕООД. То е ангажирано с текущото финансово отчитане, както и с изготвянето на ежемесечни, 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 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 2018 г. в дружеството са изготвени и публикувани в законоустановените срокове, съгласно ЗППЦК съответните междинни тримесечни финансови отчети, като по този начин е спазено изискването за тяхното разкриване пред регулаторите и Обществеността, т.е. тяхната публичност.

Относно приключилния процес на задължителния финансов одит на дружеството за 2018 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 2018 г. Наред с това като констатация от одитния процес за 2018 г. не бяха установени законови и регулаторни пропуски или възможни законови нарушения при оперативната дейност на дружеството.

## **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 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 спазване на установените лимити за поемане на рискове.

Доколкото през изминалата 2018 г. дружеството не е осъществявало дейност, свързана с придобиване на активи, както и поемане на съществени задължения, поради получения през годината лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел и извършеното публично предлагане на емисия акции за първоначално увеличаване на неговия капитал, съгласно нормативни изисквания и необходимостта от осигуряване на ликвидност с оглед на бъдещи операции по секюритизация на недвижими имоти, независимия финансов одит за 2018 г. не е установил съществени пропуски в изградената и функционираща контролна система на дружеството. В тази връзка Одитния комитет счита, че действащите към момента в дружеството контроли осигуряват надеждна, адекватна и точна финансова информация. Такива въведени контроли от обслужващото дружество са например инвентаризация на разчетите и наричните средства чрез външни потвърждения и други.

Основните финансови рискове за дружеството през изминалата 2018 г. са: кредитния и ликвидния риск, който са част от общия пазарен риск на дружеството заедно с валутния и лихвения риск. Всички те са оповестени подробно във одитирания годишен финансов отчет на дружеството.

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-паложени капиталови изисквания, извън тези, касаещи капитала на АДСИЦ съгласно Закона за дружествата със специална цел, както и Търговския закон.

През 2018 г. дружеството успешно извърши първоначално публично предлагане на емисия от 150 хил. броя обикновени, безналични акции, всяка с номинална стойност от 1 лев във връзка с първоначално увеличение на капитала, съгласно разпоредбите на ЗДСЦИ и ЗППЦК.

В началото на 2019 г. бе стартиран процес по ново увеличение на капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ от 650 хил. лева на 36,7 млн. лева, както и сключване на облигационен заем от 30 млн. лева за обезпечаване на покупката на офис сграда в София от дружеството – „Офис Л“ ООД. Всички тези действия на дружеството бяха своевременно оповестени пред КФН, БФБ и Обществеността.

## **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 29.06.2018 г. по предложението на Съвета на директорите е избран регистриран одитор, който да извърши независим финансов одит на годишния финансов отчет на дружеството за 2018 г., а именно – одиторско дружество „Мур Стивънс България Одит“ ООД с отговорен одитор Иван Симов. Този ангажимент на одиторското дружество е втори 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 е подписан Договор-писмо за приемане на одиторски ангажимент от 3 декември 2018 г. Одитният комитет е запознат с неговото съдържание, но не е участвал в съгласуване на условията по него.

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 – 28 март 2019 година.

Освен това в доклада на независимия одитор за 2018 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 изминалата 2018 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 2018 година, с оглед на което са спазени изискванията за независимост на одитора съгласно чл. 64 от ЗНФО и чл. 5 от Регламент (ЕС) 537/2014.

Одиторското мнение на избрания одитор върху годишния финансов отчет на дружеството за 2018 г. е немодифицирано. Допълнително в одиторския доклад е включен параграф „Други въпроси“ относно факта, че през отчетния период дружеството е получило лиценз от КФН и по обективни причини до края на 2018 г. не е осъществило инвестиционни сделки и съответно реализирало приходи.

Съгласно Международните одиторски стандарти при одита на дружества от обществен интерес се изисква одитора да включи информация за въпросите с най-голяма значимост при одита, на база на своята професионална преценка. В годишния финансов отчет на дружеството за 2018 г. професионалната преценка на одитора е, че няма ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани.

Допълнително в своя 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 ЗНПЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК.

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 „Браво Прогърти Фонд“ АДСИЦ за 2018 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 одиторското дружество при планиращ 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 2018 г. независимия одитор не е информирал Одитния комитет за значими 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 обслужващото счетоводно дружество са оказали пълно съдействие на одиторското дружество, като са представили навреме и в пълнота всички изискани по време на одита документи и друга информация.

През 2018 г. до датата на настоящия доклад Одитния комитет не е получавал сигнали за нередности в дейността на дружеството, които могат да увредят правата и 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, съгласно чл. 62, ал. 3 от ЗНФО регистрирания одитор на дружеството за 2018 г. е задължен да публикува своя доклад за прозрачност за 2018 г., в който следва да е включен и „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, като одитирано дружество от обществен интерес за 2018 г. Одитния комитет констатира, че одиторското дружество е изпълнило своевременно това свое законово задължение.

През 2018 г. на електронната страница на КПНРО (Комисията) не са публикувани данни за констатирани нарушения на Международните одиторски стандарти от избраното одиторско дружество и съответно отговорния одитор за одита на дружеството за 2018 г. Това уточнение има пряка връзка с изпълнението 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.

С оглед на обстоятелството, че през 2018 г. дружеството е ангажирало за втори път „Мур Стивънс България Одит“ ООД за независим финансов одит за срок от 1 година, и изхождайки от разпоредбите на Регламент (ЕС) № 537/2014, препоръката на Одитния комитет, съгласно чл. 108, ал. 1, т. 6 е за подновяване за още 1 година на одитния ангажимент на „Мур Стивънс България Одит“ ООД с отговорен одитор Иван Симов. Нашата препоръката за подновяване на одитния 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 трети пълен непрекъснат ангажимент на предложеното одиторско дружество за задължителен одит на годишния финансов отчет на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ.

Този отчет на Одитния комитет на „Браво Пропърти Фонд“ 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.

Настоящият отчет е изготвен от Одитния комитет и единодушно приет на негово присъствено заседание, проведено на 3 май 2019 г.

София, 3 май 2019 г.

Председател на Одитния комитет: .....

А. Ангелова-Тумбева