

**ДО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ
НА АКЦИОНЕРИТЕ
НА
„БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД
ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АДСИЦ**

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

Уважаеми акционери,

Одитният комитет на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти” АДСИЦ е избран с решение на Общото събрание на акционерите (ОСА) на дружеството от 27.04.2018 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, Илиян Йорданов и Александър Ненков – членове. Мандата на одитния комитет е 3 години от датата на избора му.

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

За периода от 01.01.2018 г. до 27.04.2018 г. Одитния комитет на дружеството е бил в състав – Грета Янкова, Даниела Бетовска и Хилър-Пийтър Луитсалу. Същите са били избрани от предишния мажоритарен собственик на капитала на дружеството.

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 собствен счетоводител. Той е ангажиран с текущото финансово отчитане, както и с изготвянето на ежемесечни, тримесечни и годишния 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 финансов 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, годишния финансов отчет за 2017 г., както и съответните междинни тримесечни финансови отчети, като по този начин е спазено изискването за тяхното разкриване пред регулаторите и Общественоста, т.е. тяхната публичност.

Относно приключилия процес на задължителния финансов одит на дружеството за 2018 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 2018. 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 извършвало дейност свързана с придобиване на активи, както и поемане на съществени задължения поради извършената през годината промяна на неговата собственост и предприетите мерки за осигуряване на ликвидност с оглед на бъдещи операции по секюритизация на недвижими имоти, както вече споменахме по-горе, и външния одит не е установил съществени пропуски в изградената и функционираща контролна система на дружеството, то Одитния комитет счита, че действащите към момента контроли осигуряват надеждна, адекватна и точна финансова информация за дружеството. Такива въведени контроли са например инвентаризация на разчетите и паричните 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 осигури 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 цел, както и Търговския закон.

През 2018 г. дружеството успешно и предсочно пласира публична емисия в размер на 299 милиона броя вараанта, всеки с емисионна стойност от 0,001 лева. Съгласно одобрения от КФН проспект за тяхното публично предлагане, притежателите на вараанти могат да упражнят в петгодишен срок правото си да запишат съответния брой акции – базов актив на вараантите, по емисионна стойност от 1 лев за акция при конверсионно съотношение вараант/акция 1:1, които дружеството ще издаде при бъдещо увеличение на капитала си.

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 27.04.2018 г. по предложение на действащия към тази дата Одитен комитет е избран регистриран одитор с диплома № 0565 – Мариела Спиридонова, която да извърши независим финансов одит на годишния финансов отчет на дружеството за 2018 г.

Този ангажимент на одитора е първи 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 сключен договор, заедно с писмо за приемане на одиторски ангажимент от 9 май 2018 г. Настоящият одитен комитет е запознат с неговото съдържание, но не е участвал в съгласуване на условията по него.

Одитния 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 – 25 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 „Обръщане на внимание“ относно факта, че през отчетния период дружеството по обективни причини не е извършвало действия по секюритизация на недвижими имоти, но към датата на издаване на доклада са предприети действия за такива сделки.

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 професионалната преценка на конкретния одитор. Относно годишния финансов отчет на дружеството е описан един ключов одиторски въпрос, а именно – „Парични средства“. Тук одитора е посочил по какви причини е определил този въпрос за ключов и какви одиторски процедури е извършил в тази връзка. Това по същество е вид акцентирано потвърждение на най-съществената част от финансовия отчет на дружеството за 2018 година.

Допълнително в този 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.

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 „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ 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 избрания одитор 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 съществени 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 неговите отговорни служители са оказали пълно съдействие на регистрирания одитор, 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 „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти” АДСИЦ, като одитирано дружество от обществен интерес за 2018 г. Одитния комитет констатира, че одитора е изпълнил 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 избрания одитор на дружеството. 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 дружеството е сключило през 2018 г. договор за поемане за пръв път на одитен ангажимент с Мариела Спиридонова със срок от 1 година, по време на изпълнението на който 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 Мариела Спиридонова. 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 втори пълен непрекъснат ангажимент на предложени одитор за задължителен одит на годишния финансов отчет на „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти” АДСИЦ.

Този отчет на Одитния комитет на „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти” 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 17 април 2019 г.

София, 17 април 2019 г.

Председател на Одитния комитет:

А. Ангелова-Тумбева