

ДОКЛАД
НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2020 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. На проведеното извънредно общо събрание на акционерите се освобождават от длъжността член на одитния комитет на "Недвижими имоти София" АДСИЦ, Бегония Трендафилова - Гамизова и Виолета Илкова Матеева. Извънредното общо събрание на акционерите избира за нови членове на одитния комитет на "Недвижими имоти София" АДСИЦ, г-н Огнян Николов Георгиев и г-жа Гергана Георгиева Шиникова - Бойчева.

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 предприятията 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 изпълнява изискванията на Наредба № 1 от 7.07.2020 г. за условията и реда за съставяне и поддържане на регистъра на одитните комитети в предприятията от обществен интерес и Наредба № 2 от 7 юли 2020 г. за формата и съдържанието на годишните доклади за дейността на одитните комитети на предприятията от обществен интерес. Докладът на одитния комитет до КПНРО се представя в срок до 31 май.

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 управителните органи на Дружеството за резултатите от задължителния одит и поясняване по какъв начин този одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане;
- Наблюдение на процеса на финансово отчитане и представяне на препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- Наблюдение на ефективността на вътрешната контролна система, както и на системата за управление на риска по отношение на финансовото отчитане;
- Наблюдение на задължителния одит на годишните финансови отчети на Дружеството;
- Проверка и наблюдение на независимостта на регистрирания одитор в съответствие с изискванията на Глава шеста и Глава седма от ЗНФО и на чл. 6 от Регламент ЕС 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на Дружеството съгласно чл. 5 от същия Регламент;
- Представяне на препоръка за назначаване на регистриран одитор;
- Уведомяване на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО) и управителните органи на Дружеството за всяко дадено одобрение по чл.64, ал.3 и чл.66, ал.3 от ЗНФО в седем дневен срок от датата на решението;
- Представяне на доклад за дейността си на КПНРО;
- Отчитане на дейността пред Общото събрание на акционерите на Дружеството.

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.

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. Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО). Одитният комитет констатира, че през 2020 г. няма промяна на приложимата база. Няма съществени промени в счетоводната политика и Дружеството извършва дейността по финансово отчитане, като се базира на счетоводна политика, представена с одитирания финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2020 г., и приетите промените в МСФО 16 Лизинги – намаления на наемите свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС.

Годишните финансови отчети за 2020 г. са изготвени, 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 2020 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

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 точка 2 „Основа за изготвяне на финансовия отчет“ към Приложенията към годишния финансов отчет, което оповестява възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от 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.

В дружеството е направен анализ на рисковите фактори и потенциалния ефект от тях и потенциалния ефект от тях. На база постигнатите резултати е достигнато до извода, че не се очаква потенциалното развитие на пандемията през следващите дванадесет месеца от датата на финансовия отчет да окаже влияние върху дейността на дружеството и приложимостта на принципа на действащото предприятие.

Поради непредсказуемата динамика на Covid-19, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалните негативни ефекти от пандемията и дали те ще повлияят негативно върху оперативните показатели от дейността на Дружеството.

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 2020 г. в дружеството са изготвени и публикувани в

законоустановените срокове, съгласно ЗППЦК, годишния финансов отчет за 2020 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 2020 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 2020. Наред с това като констатация от одитния процес за 2020 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 30 януари 2021 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 2020 г.

3. Наблюдение на задължителен одит на годишния финансов отчет на предприятието.

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

Задължителният одит на Годишния финансов отчет за 2020 г. на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ е извършен от регистрирания одитор Бул Одит ООД с регистрационен номер 023, избран от Извънредно Общо събрание на акционерите на Дружеството проведено на 18 февруари 2021 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 2020 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:

- Независимост;
- Одиторски подход;
- Услуги и възнаграждения;
- Методи на оценка на основни позиции във финансовите отчети;
- 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 годишните финансови отчети, включително и в условията на пандемия Covid-19 ;
- 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.

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 АДСИЦ не е отправяло искане за предоставяне на разрешени услуги от страна на регистрирания одитор Бул Одит ООД, 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 19 март 2021 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 Бул Одит ООД с регистрационен номер 023, на който бе възложено извършването на задължителен финансов одит на годишния финансови отчети на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ и за 2021 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 Бул Одит ООД 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.

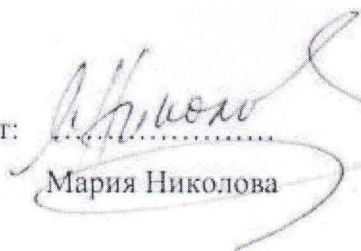
Изготвяне и представяне на доклад за дейността си на КПНРО

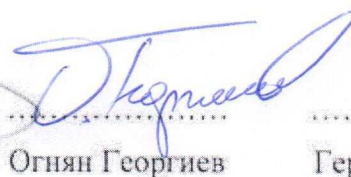
Одитният комитет ще изготви и представи на КПНРО в срок до 31 май 2021 г. годишен доклад за дейността си, съгласно законовите изисквания

Настоящият доклад е приет на заседание на одитния комитет, проведено на 29.04.2021 г.

Дата: 10.05.2021 г.

Одитен комитет:


.....
Мария Николова


.....
Огнян Георгиев


.....
Гергана Шиникова