

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

**ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ  
през 2019 година**

Уважаеми акционери,

Одитният комитет на „Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ е избран с решение на Общото събрание на акционерите (ОСА) на дружеството от 29.06.2018 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.

В този си състав Одитния комитет е изпълнявал функциите си през отчетната 2019 г. в съответствие с изискванията на Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и Статута на одитния комитет.

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 2019 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 с изключение на приложения за пръв път през финансовата 2019 г. МСФО 16 *Лизинг*. По отношение на останалите нови стандарти, изменения и разяснения в сила от 2019 г. същите нямат ефект върху финансовия отчет на дружеството за 2019 г.

Счетоводното обслужване на дружеството и през 2019 г. 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 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.

През изминалата 2019 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 2019 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 2019 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 2019 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 2019 г.

Извършеният независим финансов одит за 2019 г. не е установил пропуски в изградената и функционираща контролна система на дружеството, нито е отправил препоръки за нейното подобрене. В тази връзка Одитния комитет счита, че действащата към момента в дружеството контролна среда осигурява надеждна, адекватна и точна финансова информация.

През 2019 г. дружеството придоби инвестиционен имот, заплатен с парични средства, генерирани от нова емисия акции и емитиран облигационен заем. По този начин дружеството изпълни изискването за спазване на сроковете за ефективно стартиране на лицензионната дейност, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), както и постигна предварително изпълнение на заложените изисквания в този закон по отношение на приходите и активите, които следва да отчита и поддържа АДСИЦ, влизащи ефективно в сила през февруари 2020 г.

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, както и Търговския закон. За отчетната 2019 г., която е и първата пълна финансова година на дружеството, същото реализира печалба, която съгласно изискванията на чл. 10 от ЗДСИЦ подлежи на задължително разпределение за дивидент в минимален размер от 90 %-та. Това законово изискване е адекватно отразено в годишния финансов отчет на дружеството.

## **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 27.06.2019 г. по предложение на Одитния комитет е избран регистриран одитор, който да извърши независим финансов одит на годишния финансов отчет на дружеството за 2019 г., а именно – одиторско дружество „Мур Стивънс България Одит“ ООД с отговорен одитор Иван Симов. Този ангажимент на одиторското дружество е трети 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 26 ноември 2019 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 – 11 февруари 2020 година.

Освен това в доклада на независимия одитор за 2019 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. В тази връзка през отчетния период одитора не е водил комуникация с Одитния комитет по повод чл. 66 от ЗНФО, което би имало отношение към неговата независимост.

През изминалата 2019 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 2019 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.

Одиторското мнение на избрания одитор върху годишния финансов отчет на дружеството за 2019 г. е немодифицирано. В одиторския доклад за 2019 г. в раздела „Ключови одиторски въпроси“ одитора на база на своята професионална преценка, не е установил такива въпроси, които да бъдат комуникирани в неговия доклад. Това би следвало да се приеме като допълнителна индикация за достоверното представяне на финансовата информация в годишния финансов отчет на дружеството.

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 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 „Браво Пропърти Фонд ” АДСИЦ за 2019 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 2019 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 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 2019 г. и до датата на издаване на одиторския доклад, Одиторското дружество поддържа адекватна 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 2019 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 2020 г., съгласно чл. 62, ал. 3 от ЗНФО регистрирания одитор на дружеството за 2019 г. е задължен да публикува своя доклад за прозрачност за 2019 г., в който следва да е включен и „Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ, като одитирано дружество от обществен интерес за 2019 г. Към датата на настоящия доклад Одитния комитет констатира, че доклада за прозрачност на независимия одитор за 2019 г. все още не е публикуван, поради факта, че законовия срок за това още не е изтекъл.

През 2019 г. на електронната страница на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО) не са публикувани данни за констатирани нарушения на Международните одиторски стандарти от избраното одиторско дружество и съответно от отговорния одитор за одита на дружеството за 2019 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.

Настоящият 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 12 февруари 2020 г.

София, 12.02.2020 г.

Председател на Одитния комитет: .....

  
А. Ангелова-Тумбева