

**ДО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ
НА АКЦИОНЕРИТЕ
НА
„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

**ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА
НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ
през 2025 година**

Уважаеми акционери,

Одитният комитет на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е избран с решение на Общото събрание на акционерите (ОСА) на дружеството от 06.06.2023 г. с тригодишен мандат и състав, както следва: Анелия Ангелова-Тумбева – Председател и членове - Геновева Ковачева и Веселин Воденичаров. През 2025 г., както и до датата на настоящия доклад не е извършвана промяна на неговия статут.

В чл. 108 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ) подробно са изброени правата и задълженията на Одитния комитет. Всички те са залегнали и в действащия статут на Одитния комитет, като по-значимите от тях са: да наблюдава процеса на финансово отчитане в дружеството; ефективността на неговата система за вътрешен контрол, както и ефективността на системите за управление на рисковете. Освен това, Одитният 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 ЗНФОИСУ и Регламент (ЕС) № 537/2014. Не на последно място задача на Одитния комитет е да информира Съвета на директорите на дружеството за резултатите от задължителния финансов одит, както и да пояснява по какъв начин задължителния одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане.

В тази връзка дейността на Одитния комитет през 2025 г. може да се обобщи по следния начин:

1. Наблюдение на процесите по финансово отчитане

Дружеството изготвя своите финансови отчет (междинни и годишни) на база на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС). То разполага със подробна и адекватна счетоводна политика. Допълнително в своя финансов отчет дружеството е оповестило новите и изменени стандарти и разяснения, които са уместни и в сила за неговата дейност от началото на 2025 г., като е уточнено, че същите нямат значително влияние върху неговите финансови резултати и представяне през отчетния период.

Счетоводното обслужване на дружеството и през 2025 г. се извършва от „Камен Каменов“ ЕООД. Това предприятие е ангажирано с текущото финансово отчитане, както и с изготвянето на тримесечни и годишни финансови отчети на дружеството. За целите на вътрешния и външен рипортинг в дружеството има определени срокове за изготвяне и представяне на съответните отчети за одобрение до ръководството и до Одитния комитет.

В тази връзка през 2025 г. Одитният комитет бе предварително запознат със съдържанието на всички тримесечни междинни отчети за отчетната година, както и с годишния финансов отчет за 2024 г., като съответно същите бяха обсъждани между неговите членове, а също така и при необходимост и със съставителя на отчетите, както и с ръководството на дружеството. За резултатите от проведените през 2025 г. обсъждания има надлежно съставени протоколи от всички заседания на Одитния комитет.

През изминалата 2025 г. в дружеството регулярно изготвяше и публикуваше в законоустановените срокове, своите междинни тримесечни и годишни финансови отчети, като по този начин бе обезпечено изискването за тяхното разкриване пред регулатора – Комисия за финансов надзор (КФН) и обществеността.

Относно приключилия процес на задължителния финансов одит на дружеството за 2025 г. може да се направи извода, че доколкото сме запознати с изразеното немодифицирано одиторско мнение, 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 2025 г.

Наред с това, по време на извършване на задължителния одит, Одитния комитет не е уведомяван от избраното одиторско дружество „Одит консулт 2004“ ООД с рег. № 122, относно случаи на установени и/или подозирани измами и/или незаконни действия, включващи настоящи или бивши служители, както и висшето ръководство на дружеството и които случаи водят или биха могли да доведат до съществени счетоводни отклонения и несъответствия във финансовите отчети на дружеството, публикувани през 2025 г. В тази връзка следва да се има предвид, че дружеството изготвя само самостоятелен финансов отчет, тъй като не притежава дъщерни и асоциирани предприятия.

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 отчетната 2025 г. с акцент върху започналия на 28.02.2026 г. военен конфликт между САЩ, Израел и Иран, който към датата на одобрение на годишния финансов отчет доведе до рекордно високи нива на борсовите цени на суровия петрол. Към датата, на която дружеството публикува своя годишен финансов отчет, както и към датата на настоящия отчет, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не е пряко повлияно от това покачване на цената на петрола и другите енергийни ресурси, но ръководството му ще продължи да следи за промяна на геополитическата обстановка, за да реагира адекватно на потенциални негативни ефекти върху неговата дейност занапред.

Извършеният независим финансов одит за 2025 г. не е установил пропуски в изградената и функционираща контролна система на дружеството, както и не е отправял препоръки за нейното подобрене. В тази връзка Одитният комитет счита, че действащата към момента във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ вътрешна контролна среда осигурява надеждна, адекватна и точна финансова информация.

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 адекватна рентабилност за неговите акционери. В тази връзка и през 2025 г. дружеството продължи да разпределя и изплаща дивиденди.

Спрямо дружеството няма външно-наложени капиталови изисквания, извън тези, касаещи капитала на АДСИЦ, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), както и изискванията на Търговския закон.

Инвестиционният портфейл на дружеството е позициониран в три сегмента – офис площи, жилищни имоти и земи в развитие. Добрата диверсификация и управление на притежаваните имоти, както и успешната продажба на един от значимите офис имоти на дружеството през годината, обезпечиха значителното нарастване на неговите приходи, както и на реализираната нетна печалба за 2025 г.

3. Наблюдение на задължителния финансов одит, включително неговото извършване

В съответствие с изискванията на Закона за независим финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, дружеството подлежи на задължителен финансов одит.

В тази връзка на ОСА от 13.06.2025 г. по предложение на Одитния комитет бе избрано одиторско дружество „Одит консулт 2004“ ООД с рег. № 122, което да провери и завери годишния отчет на дружеството за 2025 г. Този ангажимент на избрания одитор представлява втори пълен,

непрекъснат ангажимент за задължителен одит на дружеството. Избора на одитора е в съответствие с чл. 48, ал. 3 от ЗНФОИСУ и е за срок от 1 година.

Съгласно чл. 48, ал. 1 и ал. 2 от ЗНФОИСУ за поемане на одиторския ангажимент между дружеството и регистрирания одитор е оформена необходимата документация за одит ангажимента за финансовата 2025 г., но одитния комитет не е участвал в предварителното съгласуване на същата.

Одитния комитет извърши преглед на независимостта на регистрирания одитор при първоначалното поемане на ангажимента, съгласно изискванията на ЗНФОИСУ и Регламент (ЕС) 537/2014. За целта одитора е декларирал пред комитета, с изрична декларация при стартиране процеса на годишния одит, своята независимост от дружеството в съответствие с изискванията на Глава шеста и седма на ЗНФОИСУ, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014.

Независимостта на одитора бе наблюдавана от одитния комитет и през целия одит на дружеството, включително до датата на издаване на одиторския доклад – 27 март 2026 година. По отношение на независимостта на одитора, която е ключово изискване за всеки одит ангажимент, одитора, в своя одиторски доклад, също е включил допълнително докладване по чл. 10 от Регламент (ЕС) 537/2014 във връзка с чл. 59 от ЗНФОИСУ.

През отчетния период и до датата на издаване на одиторския си доклад, одитора не е водил комуникация с Одитния комитет по повод евентуално неспазване на изискванията на чл. 66 от ЗНФОИСУ, съответно не са вземани специални решения от комитета в тази връзка.

През изминалата 2025 г. одитора не е изискал и съответно не е получавал от Одитния комитет одобрение по чл. 64, ал. 3 от ЗНФОИСУ за извършване на други, допълнителни услуги извън одита.

Одиторското мнение върху годишния финансов отчет на дружеството за 2025 г. е немодифицирано. В одиторския доклад за 2025 г. в параграф „Ключови одиторски въпроси“ одитора на база на своята професионална преценка е определил *Оценката на инвестиционните имоти, отчитани по справедлива стойност* за ключов одиторски въпрос, тъй като дружеството притежава инвестиционни имоти към 31.12.2025 г. в размер на 64 354 хил. лева, а освен това оценката на справедливата им стойност, която се извършва поне веднъж годишно, е от съществено значение при преобразуване на формирания счетоводен резултат по реда на специалните разпоредби на ЗДСИЦДС с оглед определяне размера на задължителния за разпределяне дивидент. Освен това, оценката на инвестиционните имоти е сложен процес, който изисква ръководството на дружеството да прави съществени предположения, различни преценки и приблизителни оценки, които се характеризират с присъща несигурност.

В одиторския доклад одитора е изразил становището си и 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, както и становище относно доклада за изпълнение на политиката за възнаграждения на дружеството, съгласно чл. 116в от ЗППЦК.

Допълнително, в отделен параграф на своя одиторски доклад, одитора е изразил мнение, съгласно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, за наличието на съответствие на електронния формат на годишния финансов отчет на дружеството с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, като за целта се е придържал към „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) в България, одобрени и публикувани от КПНРО и ИДЕС през м.03.2022 г. и допълнени през м.03.2023 г.

Наред с всичко посочено по-горе, одитора е предоставил в своя доклад и изискуемите 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, а също и по чл. 100(н), ал. 10 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

При приключване на одита на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2025 г., одитора представи на Одитния комитет допълнителен доклад по чл. 60 от ЗНФОИСУ. В този доклад, съгласно чл. 11 от Регламент (ЕС) 537/2014 се систематизира информацията от проведените срещи и комуникация между Одитния комитет и одитора при планиращия 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 основополагащо изискване за валидност на одитния ангажимент.

Както вече бе отбелязано по-горе, при извършване на одита за 2025 г. одитора не е информирал Одитния комитет за установени слабости на системата за финансово отчитане и вътрешната контролна среда на дружеството, което ни дава основание да се счита, че същите са ефективни и добре организирани. Наред с това, одитора информира одитния комитет, че ръководството на дружеството, както и предприятието, водещо неговото счетоводно обслужване, са му оказвали пълно съдействие, като са представили навреме и в пълнота всички изискани по време на одита документи и друга информация.

Във връзка с одита на финансовия отчет на дружеството за 2025 г. са проведени няколко дистанционни срещи на одитния комитет с одитора за комуникация на планирания времеви график и обхват на годишния одит. По този начин комитета бе своевременно информиран за всички по-важни въпроси, възникнали по време на одита, както и с ключовия одиторски въпрос, определен от одитора, както и с проектана одиторското мнения и другите заново изисквани становища. Освен това, Одитния комитет бе информиран от одитора, че както ръководството и служителите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, така и обслужващото го счетоводно предприятие, са му оказали пълно съдействие като са представили своевременно и в пълнота всички изискани цялата изисквана информация. В резултат на тази информация и текущия мониторинг на комитета относно периодичното и годишно докладване на дружеството, то неговата оценка за приноса на одита за 2025 г. е като много съществен и постоянно повишаващ качеството на неговите финансови отчети.

През 2025 г. и до датата на настоящия доклад, Одитния комитет не е получавал сигнали за нередности при финансовото отчитане на дейността на дружеството, които да накърняват или застрашават интересите на неговите акционери. Също така комитета не е получил сигнали за пропуски и нередности при изпълнение на задълженията на избрания независим външен одитор на дружеството.

Към датата на настоящия отчет, Одитният комитет не е представил предложение - препоръка за избор на одитор на дружеството за финансовата 2026 г.

Настоящият отчет на Одитния комитет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е съставен в съответствие с чл. 108, ал. 1, т. 8 от ЗНФОИСУ, изискващ отчитане на неговата дейност пред органа по назначаване - Общото събрание на акционерите. Същият е изготвен от председателя на Одитния комитет и приет от неговите членове, участвали в заседание, проведено на 08 април 2026 г.

София, 08.04.2026 г.

Председател на Одитния комитет:

А. Ангелова-Гумбева