

**ДО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ  
НА АКЦИОНЕРИТЕ  
НА**

**„БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ**

**ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ  
през 2023 година**

Уважаеми акционери,

Одитният комитет на „БПД Индустиален Фонд за Недвижими Имоти” ЕАДСИЦ („Дружеството“) е преизбран с решение на Общото събрание на акционерите (ОСА) на Дружеството от 10.06.2022 г. с мандат от три години. Съставът на Одитния комитет през отчетната година е следния: Анелия Ангелова-Тумбева – Председател на Одитния комитет, Илиян Йорданов и Александър Ненков – членове.

В чл. 108 от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО) подробно са изброени правата и задълженията на Одитния комитет. Всички те са залегнали и в действащия статут на Одитния комитет. През 2023 г. няма извършени промени в него. 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 2023 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. Допълнително в своя финансов отчет Дружеството е оповестило новите и изменени стандарти и разяснения, които са уместни и в сила за неговия финансов отчет за 2023 г., като е уточнено, че същите нямат значително влияние върху неговите финансови резултати и представяне.

Счетоводното обслужване на Дружеството и през 2023 г. се извършва от нает счетоводител. Той е ангажиран 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 изпращане на съответните отчети за одобрение до ръководството и Одитния комитет, преди същите да бъдат публикувани.

Одитния комитет е запознат със съдържанието на тримесечните и годишния финансови отчети на Дружеството, публикувани през отчетния период, като в тази връзка същите са предварително обсъдени както между неговите членове, така и комуникирани със съставителя на отчетите и с ръководството на Дружеството. За резултатите от тези обсъждания има надлежно съставени протоколи от проведените заседания на Одитния комитет.

През цялата 2023 г. комуникацията между членовете на Одитния комитет, както и със съставителя на финансовия отчет, избрания регистриран одитор и ръководството на Дружеството бе осъществявана редовно дистанционно, както и с присъствени срещи.

През изминалата 2023 г. в Дружеството е публикувало в законоустановените срокове, всички свои междинни тримесечни и годишни финансови отчети, като по този начин е спазено изискването за тяхното разкриване пред регулаторите и обществеността, т.е. за тяхната публичност.

Относно приключилия процес на задължителния финансов одит на Дружеството за 2023 г. може да се направи извода, че доколкото сме запознати, не са установени слабости или нередности в процеса на финансово отчитане.

## **2. Наблюдение на ефективността вътрешната контролна среда и системата за управление на риска по отношение на финансовото отчитане**

Съвета на Директорите (или 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 2023 г.

В своя годишен финансов отчет за 2023 г. Дружеството подробно е оповестило и ефекта от продължаващия военен конфликт между Русия и Украйна, както и от ескалацията на напрежението в Близкия изток от м.10.2023 г. и влиянието на същите върху преценката на ръководството за оценката и дългосрочното ползване на неговите активи, с акцент, че са налице реални предпоставки следващите години да са силни за развитието на индустриалните имоти в България, и в останалите страни от Централна и Източна Европа (ЦИЕ). Наред с риска от военни действия, в отчета на дружеството е оповестен и риска, свързан с климата. Не по-маловажен е и риска, свързан с макроикономическата среда и свързаната с нея икономическа несигурност поради задъжрачащата се висока инфлация в страната, в резултат на нарушени глобални вериги на доставки, промени в политиката на парично предлагане и размера на лихвите на паричния ресурс от страна на централните банки в Европа и САЩ, и т.н.

Независимо от всички гореизброени факти и събития, през отчетната 2023 г. Дружеството продължава да отчита 100% заетост на своите инвестиционни имоти. Дружеството отчита и печалба на разпределяне на задължителен дивидент, съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС.

Извършеният независим одит на финансовия отчет на Дружеството за 2023 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.

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, като в тази връзка към края на 2023 г., както и към датата на настоящия отчет, дружеството има само един акционер.

Върху 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 Търговския закон (ТЗ). В тази връзка през годината бе гласуван и изплатен задължителния минимален дивидент за 2022 г., съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС.

## **3. Наблюдение на задължителния финансов одит, включително неговото извършване**

В съответствие с изискванията на ЗНФО, Дружеството подлежи на задължителен финансов одит.

В тази връзка на ОСА от 10.05.2023 г. по препоръка на Одитния комитет бе прието и гласувано решение на акционерите за избор на регистриран одитор – Илиана Порожанова с рег. № 0640 в регистъра по чл. 20 от ЗНФО, която да провери и завери годишния финансов отчет на Дружеството за 2023 г. Този ангажимент на избрания регистриран одитор бе втори пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на Дружеството. Същият е договорен 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 са подписани Договор за независим финансов одит и Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 15.08.2023 г. Одитният комитет е получил копие от тази документация, но не е участвал в обсъждане и съгласуване на условията по нея.

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 до датата на одиторския доклад – 07 март 2024 година.

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

През изминалата 2023 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 2023 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. Това е потвърдено изрично и в изявлението по чл. 10 от Регламент (ЕС) 537/2014, което е част от одиторския доклад.

Одиторското мнение относно годишния финансов отчет на Дружеството за 2023 г. е немодифицирано. В одиторския доклад за 2023 г. в раздела „Ключови одиторски въпроси“ одитора на база на своята професионална преценка е определил като такъв въпроса, свързани със *Справедливата стойност на инвестиционните имоти*. Доколкото оценката на инвестиционните имоти изисква съществено ниво на преценка от ръководството на дружеството и в същото време тези имоти са основния актив за неговата дейност, то този въпрос носи съществен риск и има значително влияние върху финансовото състояние на Дружеството. Не на последно място, именно коректното отчитане в съответствие с изискванията на МСФО относно инвестиционните имоти, се явява определящо при преобразуване на формираната счетоводна печалба по реда на специалните разпоредби на ЗДСИЦДС, с оглед определяне размера на задължителния за разпределяне дивидент от Дружеството.

В одиторския 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 (ЗС) 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.

Освен това, съгласно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, одитора е изразил немодифицирано становище за 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, който бяха одобрени и публикувани от Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО) и ИДЕС през м.03.2022.

Наред с всичко посочено по-горе, 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, а също и по чл. 100(н), ал. 10 от ЗППЦК.

При приключване на одита на Дружеството за 2023 г., одиторът 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 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. Уточнени са също така отговорностите на одитора за одита на годишния финансов отчет на Дружеството и неговата независимост, като основополагащо изискване за приемане на одиторския ангажимент.

През 2023 г. и до датата на издаване на одиторския доклад – 07.04.2024 г., одитора поддържа добра комуникация с Одитния комитет по важните въпроси, свързани с изпълнението на одита, планираните одиторски процедури и други текущи въпроси.

Съгласно чл. 62, ал. 3 от ЗНФО, в срок до 30 април 2024 г. регистрираният одитор на Дружеството е задължен да публикува своя доклад за прозрачност за 2023 г., в който „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ е посочено като одитирано предприятие от

обществен интерес. В тази връзка Одитният комитет констатира, че доклада за прозрачност на независимия одитор за 2023 г. е публикуван на 07.04.2024 г.

В изпълнение на своето задължение да вземе предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагане на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014 в своята работа и при оценката на извършения финансов одит, Одитния комитет е извършил проверка на електронната страница на КПНРО относно наличие на информация за извършена инспекция за гарантиране качеството на професионалната дейност на регистрирания одитор Илиана Порожанова – рег. № 0640 от регистъра по чл. 20 от ЗНФО и е установил че няма информация за проверка на тази одиторска практика през 2023 г.

Отчитайки положителните впечатления от работата на независимия одитор и през изтеклата 2023 г., Одитния комитет счита, че регистрирания одитор - Илиана Порожанова има необходимите умения, знания и възможности за извършване на независим финансов одит на Дружеството и за 2024 г.

Поради това, препоръката на Одитния комитет, съгласно чл. 108, ал. 1, т. 6 е за подновяване за още 1 година на одитния ангажимент на регистриран одитор Илиана Порожанова – рег. № 0640 от регистъра по чл. 20 от ЗНФО, за проверка и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2024 г.

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 ОСА, това ще представлява трети пълен непрекъснат ангажимент на предложениния регистриран одитор, за задължителен одит на годишния финансов отчет на Дружеството.

Настоящият отчет на Одитния комитет на Дружеството е изготвен в съответствие с чл. 108, ал. 1, т. 8 от ЗНФО, изискващ отчитане на неговата дейност пред органа по назначаване – ОСА. Същият е изготвен от председателя на Одитния комитет и единодушно приет от всички негови членове на проведено дистанционно заседание на 8 май 2024 г.

София, 08.05.2024 г.

Председател на Одитния комитет: .....

  
А. Ангелова-Тумбева