

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

**ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ  
през 2022 година**

Уважаеми акционери,

Одитният комитет на „Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ, преизбран с решение на Общото събрание на акционерите (ОСА) на дружеството от 08.10.2021 г. за едногодишен мандат от датата на избора му, продължи да извършва дейността си и през 2022 г. в следния състав: Анелия Ангелова-Тумбева – Председател на Одитния комитет, Атанас Иванов и Константин Проданов – членове.

В чл. 108 от Закона за независимия финансов одит подробно са изброени правата и задълженията на Одитния комитет. Всички те са залегнали в одобрения статут на Одитния комитет. През отчетния период няма промяна в статута на комитета. 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 2022 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 с адекватна счетоводна политика, утвърдена от Съвета на директорите. Същата няма промяна спрямо предходната година.

Счетоводното обслужване на дружеството и през 2022 г. се извършва от обслужващото дружество „МН Прогрес Консулт“ ЕООД. То 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 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. И през отчетната 2022 г. комуникацията между членовете на Одитния комитет, както и със съставителя и ръководството бе осъществявана дистанционно, поради продължаващата пандемия от Covid-19, а също така и за по-голяма оперативност.

През изминалата 2022 г. в дружеството са изготвени и публикувани в законоустановените срокове, 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 2022 г. може да се направи извода, че доколкото сме запознати от страна на ръководството на дружеството, както и от одиторското дружество, 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 2022 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 2022 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 2022 г. Особено внимание за отчетния период бе отделено на влиянието на продължаващата пандемия и на военните действия между Русия и Украйна, доколкото това се изисква както от приложимите МСФО, така и от публичното изявление на ESMA по повод на ГФО за 2022 г.

Извършеният независим финансов одит за 2022 г. не е установил пропуски в изградената и функционираща контролна система на дружеството, нито е отправил препоръки за нейното подобрене както в дружеството, така и по отношение на обслужващото дружество. В тази връзка Одитния комитет счита, че действащата към момента в „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ контролна среда осигурява надеждна, адекватна и точна финансова информация.

Отчетната 2022 г. дружеството отчита основно приходи от своя инвестиционен имот, който е отдаден на 81,80 % на дългосрочен оперативен лизинг към края на годината. По този начин дружеството продължи да изпълнява изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) по отношение на приходите и активите, които следва да отчита и поддържа АДСИЦ. През 2022 г., както и за предходната 2021 г., дружеството запази и тенденцията за поддържане на положителен паричен поток от оперативната си дейност. Съответно всички падежиращи купонни и главнични плащания по неговия облигационен заем през годината бяха погасени в срок.

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. Допълнително, във връзка с емитирания и редовно обслужван облигационен заем на дружеството, има наложени определени финансови ковенанти, които редовно се преглеждат и комуникират, както с банката, така и чрез отчета към облигационерите на дружеството. През 2022 г. дружеството свика събрание на облигационерите, на което бе взето решение за промяна на едно от финансовите изисквания по облигационния дълг.

През отчетната година дружеството не е разпределяло авансов дивидент поради новата формула за преобразуване на финансовия резултат по чл. 29 от ЗДСИЦ, която изисква счетоводната печалба да бъде коригирана в посока намаление със сумата на извършените през годината плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа. В годишен аспект обаче, на база на отчетената и преобразувана годишна печалба за 2022 г., дружеството отчита задължение за разпределяне на задължителния минимален дивидент (в размер на 90 % от преобразуваната счетоводна печалба) в своя годишен финансов отчет, като на предстоящото общо събрание на акционерите предстои да бъде взето решение за окончателния размер на дивидента за 2022 г.

## **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 08.12.2022 г. по предложение на одитния комитет, общото събрание на акционерите продължи за срок от 1 година одитния ангажимент на одиторско дружество „Мур България Одит“ ООД с рег. № 131 с отговорен одитор Иван Симов. Този ангажимент на одиторското дружество е негов шести пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на дружеството.

Одитният комитет получи копие от писмото за този одит ангажимент, но не е участвал в неговото предварително обсъждане и 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 одиторското дружество декларира 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 – 21 февруари 2023 година.

Освен това, в доклада на независимия одитор за 2022 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 отчетния период и до датата на издаване на одиторския доклад, одитора не е водил комуникация с Одитния комитет по повод евентуално неспазване на изискванията на чл. 66 от ЗНФО, съответно не са вземани специални решения от комитета в тази връзка.

През изминалата 2022 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 2022 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 на избрания одитор върху годишния финансов отчет на дружеството за 2022 г. е немодифицирано. В одиторския доклад за 2022 г., както и за предходната 2021 г. в раздела „Ключови одиторски въпроси“ одитора на база на своята професионална преценка е определил като такъв въпроса, свързан с оценката на инвестиционните имоти по справедлива стойност. Доколкото придобиването и експлоатацията на имоти е основен предмет на дейност на този вид дружества, то този въпрос има значително влияние върху финансовото състояние на дружеството, както чрез значителната стойност на инвестиционния имот, така и чрез ежегодното оценяване на същия от независим лицензиран оценител. Резултатът от тази периодична оценка има пряко отношение при преобразуване на формираната счетоводна печалба по реда на чл. 29 от ЗДСИЦДС, с оглед определяне размера на задължителния за разпределяне дивидент от дружеството.

В одиторският доклад одитора е изразил становището си по другата информация съгласно изисквания на чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството. Другата информация, която дружеството представя заедно със своя финансов отчет включва доклад за дейността, декларация за корпоративно управление, както и доклада за изпълнение на политиката за възнаграждения на дружеството, съгласно чл. 116в от ЗППЦК. Във връзка с Регламента за ЕЕЕФ в одиторското докладване е включено и мнението на одитора относно съответствието на електронния файл на финансовия отчет, изготвен в XHTML формат, с изискванията на Регламента.

Освен това, в одиторския доклад 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 2022 г., одиторското дружество 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 2022 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 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 2022 г. и до датата на издаване на одиторския доклад, одиторското дружество поддържа дистанционна 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 дистанционни срещи и уточняващи телефонни разговори с одитора.

През 2022 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 2023 г., съгласно чл. 62, ал. 3 от ЗНФО регистрирания одитор на дружеството за 2022 г. е задължен да публикува своя доклад за прозрачност за 2022 г., в който следва да е включен и „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, като одитирано дружество от обществен интерес за 2022 г. Към датата на настоящият доклад този доклад все още не е публикуван поради факта, че годишното приключване и годишния одит за 2022 г. на дружеството приключиха за поредна година значително по-рано от предвидените срокове за докладване от страна на одитора.

През отчетната 2022 г. Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО) не е извършвала инспекция за гарантиране качеството на професионалната дейност на одиторско дружество „Мур България Одит“ ООД. Последната година на инспекция на одиторската практика е 2020 г., когато същата е получила оценка „А“ за съответствие със съществените аспекти на изискванията на одиторските стандарти и със законовите изисквания, като не произтича необходимост от непосредствени подобрения за нея. Това бе констатирано от комитета чрез проверка на електронната страница на КПНРО. Като цяло наличието на подобна информация е допълнителна гаранция за достоверното отчитане на финансовото състояние на дружеството, което се проверява и заверява от високо оценено за професионалната си практика одиторско дружество. Наличието на такава информация е необходимо и с оглед удостоверяване на надлежното изпълнение 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 в своята работа и оценка на извършения финансов одит.

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. Същият е съставен от председателя на Одитния комитет и единодушно приет от всички негови членове на проведено дистанционно заседание на 23 февруари 2023 г.

София, 23.02.2023 г.

Председател на Одитния комитет: .....

А. Ангелова-Тумбева