

**ДО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ  
НА АКЦИОНЕРИТЕ  
НА  
„ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ**

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

Уважаеми акционери,

През отчетната година одитния комитет на „Фонд за Недвижими Имоти” ЕАДСИЦ („Дружеството“) е в следния състав: Анелия Ангелова-Тумбева – Председател на Одитния комитет, Илиян Йорданов и Александър Ненков – членове. Всички те са избрани с решение на Общото събрание на акционерите (ОСА) на Дружеството от 10.06.2022 г. с мандат от три години.

В действащият статут на комитета подробно са разписани всички негови права и задължения в съответствие с разпоредбите на чл. 108 от Закона за независим финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ). 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 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 следва 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 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 отчети за 2025 г., като е уточнено, че същите нямат влияние върху неговите финансови резултати и представяне.

Счетоводното обслужване на Дружеството и през 2025 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 с техния съставител, а също и с ръководството на Дружеството. За резултатите от тези обсъждания има надлежно съставени протоколи от проведените заседания на Одитния комитет.

През цялата 2025 г. комуникацията между членовете на Одитния комитет, както и със съставителя на финансовия отчет, избрания регистриран одитор и ръководството на Дружеството бе осъществявана регулярно както дистанционно, така и с присъствени срещи.

През изминалата 2025 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 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, 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 2025 г.

През 2025 г. дружеството не отчита приходи от своята дейност, тъй като през предходната година то извърши успешна сделка по продажба на своите инвестиционни имоти в гр. Варна и гр. Русе, в резултат на която към края на 2024 г. то вече не притежава инвестиционни имоти. Това положение бе запазено и през отчетната година.

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 и адекватна рентабилност за неговия едноличен акционер. В тази връзка през 2025 г. на проведени две ОСА бяха взети решения за изплащане на дивидент на едноличния собственик на капитала на дружеството в общ размер на цялата неразпределена печалба от минали години, съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС и ТЗ. Изплащането на дивидентите е извършено с наличните парични средства на дружеството, генерирани от реализираната продажба на неговите имоти през 2024 г.

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 секюризация (ЗДСИЦДС), както и Търговския закон (ТЗ).

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

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

В тази връзка на ОСА от 26.06.2025 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 ЗНФОИСУ, която да провери и завери годишния финансов отчет на Дружеството за 2025 г. Този ангажимент на избрания регистриран одитор бе четвърти пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на финансовия отчет на „Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ. Същият е договорен 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 са подписани Договор за независим финансов одит и Писмо за поемане на одиторски ангажимент. Одитният комитет не е участвал в обсъждане и съгласуване на условията по тях.

Одитният 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 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 и през целия одит на Дружеството, включително до датата на одиторския доклад – 13 февруари 2026 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 ЗНФОИСУ, съответно не са вземани специални решения от Одитния комитет 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. Одитният комитет констатира, че регистрирания одитор не е предоставял допълнителни услуги, извън рамките на сключения договор за одит за финансовата 2025 г., с оглед на което са спазени изискванията за независимост на одитора съгласно чл. 64 от ЗНФОИСУ и чл. 5 от Регламент (ЕС) 537/2014. Това е потвърдено изрично и от одитора в неговото докладване по чл. 10 от Регламент (ЕС) 537/2014 като част от одиторския доклад.

Одиторското мнение относно годишния финансов отчет на „Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ за 2025 г. е немодифицирано. В одиторския доклад за 2025 г. одитора не е определил въпроси, които по негова професионална преценка да бъдат включени и докладвани в раздела „Ключови одиторски въпроси“.

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 мнение за съответствие на електронния XHTML 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 Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО) и ИДЕС.

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 2025 г., одиторът представи на Одитният 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; одиторската стратегия и план за одита; времеви графика на одита; нивата на същественост и изпълнение; съществените констатации от одита; преценката на одитора за липса на ключови одиторски въпроси за отчетната година, както 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 поемане на одиторския ангажимент.

Във връзка с изпълнение на задължението на Одитният комитет да се съобразява с констатациите и заключенията на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО) по прилагане на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, през 2024 г. и към датата на настоящия доклад Одитният комитет извърши проверки на интернет страницата ([www.cprosa.bg](http://www.cprosa.bg)) на КПНРО за публикувана информация относно извършени инспекции на одитната дейност на Илиана Рашкова Порожанова и установи, че през 2025 г. и до датата на настоящия доклад на одитора не е инспектиран за качеството на неговите одиторски услуги от страна на КПНРО.

Отчитайки положителните впечатления от работата на независимия одитор и през изтеклата 2025 г., Одитният комитет счита, че регистрирания одитор - Илиана Порожанова има необходимите умения, знания и възможности за извършване на независим одит на финансовия отчет на Дружеството за 2026 г.

Поради това, препоръката на Одитния комитет, съгласно чл. 108, ал. 1, т. 6 от ЗНФОИСУ е за подновяване за още 1 година на одитния ангажимент на регистриран одитор Илиана Порожанова – рег. № 0640 от регистъра по чл. 20 от ЗНФОИСУ, за проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ за 2026 г.

Нашата препоръката за подновяване на одитния ангажимент е изцяло съобразена с изискванията на чл. 65 от ЗНФОИСУ (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 доклад Одитният 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 пети пълен непрекъснат ангажимент на предложения регистриран одитор, за задължителен одит на годишния финансов отчет на „Фонд за Недвижими Имоти” ЕАДСИЦ.

Настоящият доклад на Одитният комитет на „Фонд за Недвижими Имоти” ЕАДСИЦ е изготвен в съответствие с чл. 108, ал. 1, т. 8 от ЗНФОИСУ, изискващ отчитане на неговата дейност пред органа по назначаване – ОСА. Същият е изготвен от председателя на Одитният комитет и единодушно приет от всички негови членове на проведено заседание на 09 април 2026 г.

София, 09.04.2026 г.

Председател на Одитния комитет: .....

А. Ангелова-Тумбева