

**ДО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ  
НА АКЦИОНЕРИТЕ  
НА  
„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ**

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

Уважаеми акционери,

Одитният комитет на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ бе избран с решение на Общото събрание на акционерите (ОСА) на дружеството от 17.09.2020 г. с мандат от три години. Съставът на одитния комитет до 27.06.2022 г. бе следния: Анелия Ангелова-Тумбева – Председател и членове - Светла Ангелова и Веселин Воденичаров. След тази дата бе извършена промяна в неговия състав и по-конкретно - Светла Ангелова бе освободена и на нейно място бе назначена Геноева Ковачева, така че към края на 2022 г., както и към датата на настоящия отчет, Одитния комитет е в състав: Анелия Ангелова-Тумбева – Председател и членове – Геноева Ковачева и Веселин Воденичаров

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 2022 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 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 неговата дейност от началото на 2022 г., като е уточнено, че същите нямат значително влияние върху неговите финансови резултати и представяне.

Счетоводното обслужване на дружеството и през 2022 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 изпращане на съответните отчети за одобрение до ръководството и до Одитния комитет, преди същите да бъдат публикувани.

Текущо през 2022 г. Одитният комитет бе запознаван предварително със съдържанието на предстоящите за публикуване тримесечни междинни отчети, както и с годишния финансов отчет за 2021 г., като в тази връзка същите бяха предварително обсъждани както между неговите членове, така и комуникирани със съставителя на отчетите, а също така и с ръководството на дружеството. За резултатите от проведените обсъждания има надлежно съставени протоколи от дистанционните заседания на Одитния комитет, проведени през отчетния период.

През изминалата 2022 г. в дружеството са изготвени и публикувани в законоустановените срокове, всички 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 2022 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 2022 г.

Наред с това, по време на извършване на задължителния одит, Одитния комитет не е уведомяван от одитора на дружеството – Теодора Цветанова с рег. № 0771, 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 за 2021 г. и за 2022 г. В тази връзка важно е уточнението, 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 изминалата 2022 г. с акцент върху макроикономическия риск и инфлационния риск в контекста на продължаващия военен конфликт между Русия и Украйна и породените от него нарушения във веригите на доставки, особено на енергийни ресурси, а от там и нарастваща инфлация и покачване цената на гравитация ресурс. Наред с това, продължаващите военни действия между Русия и Украйна, обосновават във висока степен на сигурност, че през предстоящия сезон Лято 2023 няма да има туристи от засегнатите от войната държави, съответно собственици на апартаменти във ваканционното селище „Санта Марина“, граждани на Русия и Украйна, е малко вероятно да посетят страната.

Извършеният независим финансов одит за 2022 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“ АД СИЦ 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 е да се осигурят стабилни капиталови показатели на дружеството, с оглед продължаващото устойчиво функциониране на неговия бизнес 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 и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), както и изискванията на Търговския закон.

През отчетната 2022 г. продължи диверсификацията на инвестиционния портфейл на дружеството както по географски признак, така и от гледна точка на функционалност на имотите. В тази връзка дружеството успешно увеличи своя капитал в резултат на упражняване на права по емисия варианти. С осигуреният финансов ресурс от тези събития, на 29.08.2022 г. дружеството придоби административна сграда в София, район „Лозенец“, бул. „Черни връх“ 51Б – изцяло отдаден приходо-генериращ актив.

Като цяло, портфейла на дружеството е позициониран в три сегмента – офис площи, жилищни имоти и земи в развитие. Добрата диверсификация и разместването на потребителското търсене през годината (поради продължаващата пандемия и войната между Русия и Украйна), обезпечиха генериране на положителен финансов резултат за дружеството, заедно с 10 %-тно увеличение на приходите от неговата дейност.

В тази връзка през 2022 г. дружеството за пръв път разпредели 6-месечен дивидент от част от печалбата за първата половина на 2022 г., съгласно чл. 115в от ЗППЦК и неговия устав. Към края на 2022 г., след преобразуване на своя годишен финансов резултат, съгласно чл. 29 от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), дружеството не отчита печалба за разпределение.

### **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 27.06.2022 г. по предложение на Одитния комитет бе избран регистриран одитор - Теодора Иванова Цветанова с рег. № 0771 в регистъра по чл. 20 от ЗНФО, който да провери и завери годишния отчет на дружеството за 2022 г. чрез нейното търговско предприятие - „Инвестекс одит“ ЕООД. Този ангажимент на избрания регистриран одитор представлява шести 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 оформена необходимата документация за одит ангажимента за финансовата 2022 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 ЗНФО 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 ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014.

Независимостта на одитора бе наблюдавана от одитния комитет през целия одит на дружеството, включително до датата на издаване на одиторския доклад – 30 март 2023 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 ЗНФО.

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 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 поетия ангажимент за одит на годишния финансов отчет на дружеството за 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. в раздела „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 инвестиционните имоти формират 57,45 % от общата стойност на активите на дружеството към 31.12.2022 г., 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 от страна на 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 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, който бяха 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 2022 г., одитора 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. 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 среда на дружеството, което ни дава основание да приемем, че те са ефективни и добре организирани. Ръководството на дружеството, както и предприятието, водещо неговото счетоводно обслужване, са оказали пълно съдействие на независимия одитор, като са представили навреме и в пълнота всички изискани по време на одита документи и друга информация – това е констатация както на одитния комитет, така и изявление на самия одитор при комуникацията му с комитета.

През 2022 г. и до датата на издаване на одиторския доклад, избрания одитор поддържа добра и навременна комуникация с Одитния комитет по важните въпроси, свързани с изпълнението на одита, планираните одиторски процедури и други текущи въпроси.

През 2022 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.

До 30 април 2023 г., съгласно чл. 62, ал. 3 от ЗНФО регистрирания одитор е задължен да публикува своя доклад за прозрачност за 2022 г., в който следва да е включен и „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, като одитирано дружество от обществен интерес през 2022 г. Одитора е изпълнил това свое задължение в срок и неговия доклад за прозрачност, издаден с дата – 28.04.2023 г. е публикуван на сайта на неговото търговско предприятие - „Инвестекс одит“ ЕООД.

През 2022 г. одиторската практика на избрания одитор на дружеството не е била обект на проверки от КПНРО или ИДЕС. Последната публикувана информация на електронната страница на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО) за извършени проверки е от 17.11.2020 г., с която е оповестен резултата от извършена инспекция за гарантиране качеството на професионалната дейност на регистрирания одитор Теодора Иванова Цветанова – рег. № 0771 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит, като на одиторската практика е дадена оценка „А“ – професионалната дейност на регистрирания одитор е в съответствие със съществените аспекти на изискванията на одиторските стандарти и със

законовите изисквания, като не произтича необходимост от непосредствени подобрения на одиторската практика.

Текущата проверка от страна на Одитния комитет за наличие на подобна информация е индикатор, че одита на дружеството се осъществява от регистриран одитор, чиято професионална практика е оценена с най-високата оценка за качество на регулатора - КПНРО. Наличието на такава информация е необходимо 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.

С оглед на обстоятелството, че дружеството многократно през предходните години е избирало за свой одитор Теодора Цветанова – рег. одитор № 0771 със срок на всеки одитен ангажимент от 1 година, както и с оглед на извършеното от нас наблюдението върху нейната одиторска работа за последния одитен ангажимент, то ние, като членове на Одитния комитет, имаме възможност отново да се убедим в нейната независимост и професионализъм, поради което нашата препоръка е за подновяване за още 1 година на одитния ангажимент на Теодора Цветанова – рег. одитор № 0771. Препоръката ни е свързана с подновяване на одитен 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 препоръката от страна на Общото събрание на акционерите, това ще представлява седми (последен) пълен непрекъснат ангажимент на предложения одитор за задължителен одит на годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ при максимално допустим срок за назначаване на одитор от седем поредни години, съгласно чл. 65, ал. 3 от ЗНФО.

Настоящият отчет на Одитния комитет на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ 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 изготвен от председателя на Одитния комитет и приет от неговите членове, участвали в заседание, проведено на 26.04.2023.

София, 26.04.2023 г.

Председател на Одитния комитет: .....

  
А. Ангелова-Тумбева