

**ДО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ
НА АКЦИОНЕРИТЕ
НА
„БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АДСИЦ**

**ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА
НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ
през 2021 година**

Уважаеми акционери,

Одитният комитет на „БПД Индустирален фонд за недвижими имоти” АДСИЦ (Дружеството) е избран с решение на Общото събрание на акционерите (ОСА) на Дружеството от 15.06.2021 г. с мандат от една година. Съставът на Одитния комитет към датата на изготвяне на настоящия отчет е следния: Анелия Ангелова-Тумбева – Председател на Одитния комитет, Илиян Йорданов и Александър Ненков – членове. До датата на провеждане на цитираното по-горе ОСА, състава на Одитния комитет е същия, както е посочено в предходното изречение.

В настоящия си състав Одитният комитет е изпълнявал функциите си през цялата отчетна 2021 г. и до датата на настоящия отчет.

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 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 2021 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 2021 г., като е уточнено, че същите нямат значително влияние върху неговите финансови резултати и представяне.

Счетоводното обслужване на Дружеството и през 2021 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 заседанията на Одитния комитет, проведени през отчетния период.

През цялата 2021 г. комуникацията между членовете на Одитния комитет, както и със съставителя на финансовия отчет, избрания регистриран одитор и ръководството на

Дружеството бе осъществявана дистанционно, предвид епидемичната обстановка в страна и налаганите ограничения при поредните вълни на пандемията от Covid-19.

През изминалата 2021 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 2021 г. може да се направи извода, че доколкото сме запознати, 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 2021 г.

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 2021 г.

В своя годишен финансов отчет за 2021 г. Дружеството подробно е оповестило и ефекта от продължаващата пандемия и влиянието на същия върху преценката на ръководството за прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие, съгласно изискванията на МСФО, приложими от ЕС, както и във връзка с публичното изявление на ESMA по повод акцентите при оповестяванията на ГФО за 2021 г.

Във връзка със стартирания военен конфликт между Русия и Украйна от месец февруари 2022 г., независимо че това събитие се разглежда като некоригиращо събитие по смисъла на МСС 10 за финансовия отчет на Дружеството за 2021 г., поради нарастващото геополитическо напрежение се наблюдава значително повишаване на волатилността на пазарите на ценни книжа и валута, както и съществени колебания в цените на енергията, петрола и горивата в страната и в ЕС.

Войната влияе отрицателно на инвестиционния климат в региона и поне в близко бъдеще може да се очаква инвеститорите да бъдат по-внимателни. Поради изключителната динамика и несигурност и непредсказуемост в развитието на военните действия занапред, на този етап ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени и измери потенциалните ефекти от това събитие върху своите финансови резултати и финансово състояние. Въпреки това, ръководството отчита индикации за повишено търсене в страната (предимно в районите около Варна и Русе) на индустриални площи от предприятията, които търсейки стабилност за бизнеса си избягват държави, граничещи с Украйна.

Извършеният независим финансов одит за 2021 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.

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).

През отчетната 2021 г., въпреки продължаващата пандемия, ръководството на Дружеството продължи да следва своята бизнес стратегия за придобиване на нови индустриални имоти в страната с оглед генериране на доходност за неговите акционери. В тази връзка

Дружеството успешно увеличи своя капитал в резултат на упражняване на права по емисия варианти. С осигуреният финансов ресурс от това събитие Дружеството придоби инвестиционен имот в гр. Русе, за който има сключени дългосрочни договори с наематели за цялата му площ.

През 2021 г. в резултат на пълната заетост на инвестиционните имоти във гр. Варна и гр. Русе, Дружеството отчита печалба в размер на 460 хил. лева.

Що се отнася до разпределянето на дивиденди от тази печалба, за отбелязване е факта, че от 12.03.2021 г. в сила е изцяло нов ЗДСИЦДС. Прилагайки правилата на чл. 29 от този закон, то Дружеството е определило размера на задължителен минимален дивидент (в размер на 90 % от преобразуваната счетоводна печалба). Съответно 2021 г. е втората финансова година, за която Дружеството ще предложи на ОСА разпределяне на задължителен дивидент.

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 15.06.2021 г. по препоръка на Одитния комитет бе продължен ангажимента на досегашния избран регистриран одитор, който да провери и завери годишния отчет на Дружеството за 2021 г., а именно – Мариела Спиридонова с рег. № 0565 в регистъра по чл. 20 от ЗНФО, практикуваща чрез търговското й предприятие „Дебют плюс“ ЕООД. Този ангажимент на избрания регистриран одитор е четвърти 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 са подписани Договор за независим финансов одит и Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 23.06.2021 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 одиторски доклад – 29 март 2022 година.

Освен това, в доклада на независимия одитор за 2021 г. има включено допълнително докладване по чл. 10 от Регламент (ЕС) 537/2014 във връзка с чл. 60 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 Одитния комитет в тази връзка.

През изминалата 2021 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 2021 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 2021 г. е немодифицирано. В одиторския доклад за 2021 г. в раздела „Ключови одиторски въпроси“ одитора на база на своята професионална преценка е определил като такъв въпроса, свързани с оценката на инвестиционните имоти, отчитани по справедлива стойност. Доколкото придобиването, изграждането и експлоатацията на имоти е основен предмет на дейност на този вид дружества, 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.

За пръв път през 2021 г., съгласно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, одитора е изразил 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 г.

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 2021 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. Уточнени са също така отговорностите на одитора за одита на годишния финансов отчет на Дружеството и неговата независимостта от Дружеството, като това е изключително важно условие за валидиране на одиторския ангажимент.

Следва да се отбележи, че при извършване на одита за 2021 г. независимият 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 наетия счетоводител-съставител на финансовия отчет, са оказали пълно съдействие на независимия одитор, като са представили навреме и в пълнота всички изискани по време на одита документи и друга информация.

През 2021 г. и до датата на издаване на одиторския доклад, одитора поддържа добра комуникация с Одитния комитет по важните въпроси, свързани с изпълнението на одита, планираните одиторски процедури и други текущи въпроси.

През 2021 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.

Съгласно чл. 62, ал. 3 от ЗНФО, в срок до 30 април 2022 г. регистрираният одитор на Дружеството е задължен да публикува своя доклад за прозрачност за 2021 г., в който следва да е включено и Дружеството, като одитирано предприятие от обществен интерес. Към датата на настоящия отчет Одитният комитет констатира, че доклада за прозрачност на независимия одитор за 2021 г. все още не е публикуван.

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 се запозна с публикуваната на 14.12.2021 г. на електронната страница на КПНРО, информация относно извършена инспекция за гарантиране качеството на професионалната дейност на регистрирания одитор Мариела

Асенова Спиридонова – рег. № 0565 от регистъра по чл. 20 от ЗНФО и оценката на одиторската й практика, а именно: оценка „В” – в професионалната дейност на регистрирания одитор са налице системни пропуски и несъответствия спрямо съществените аспекти на изискванията на одиторските стандарти и законовите изисквания, като има необходимост от цялостно подобряване на одиторската практика.

Отчитайки този факт, още през месец февруари 2022 г. ръководството на Дружеството съвместно с Одитния комитет проведе процедура по подбор на регистриран одитор, който да бъде ангажиран за независим одит на финансовия отчет на дружеството за 2022 г. В резултат на това, Одитния комитет изготви и представи на СД на Дружеството своя препоръка за избор на одитор в съответствие с разпоредбите на чл. 108, ал. 1, т. 6 от ЗНФО и съгласно протоколно решение от проведено заседание на Одитния комитет на 18.02.2022 г.

Конкретната препоръка на Одитния комитет е да се предостави на акционерите на Дружеството възможност за избор на Илиана Порожанова с рег. № 0640 в регистъра по чл. 20 от ЗНФО, която да изпълни одит ангажимента за финансовия отчет на Дружеството за 2022 г. чрез търговското си предприятие „Одит Виктори“ ООД. Тази 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.

В случай на одобрение от страна на ОСА на препоръчания от Одитния комитет избор на одитор, това ще представлява първи пълен непрекъснат ангажимент на предложения одитор за задължителен одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2022 г. 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 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 4 май 2022 г.

София, 04.05.2022 г.

Председател на Одитния комитет:

А. Ангелова-Тумбева