

**ДО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ
НА АКЦИОНЕРИТЕ
НА
„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ**

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

Уважаеми акционери,

Одитният комитет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ бе преизбран с решение на Общото събрание на акционерите (ОСА) на дружеството от 17.09.2020 г. с мандат от три години поради изтичане на мандата на първоначално избрания одитен комитет на дружеството. Съставът на Одитния комитет към датата на изготвяне на настоящия отчет е следния: Анелия Ангелова-Тумбева – Председател на Одитния комитет, Светла Ангелова и Веселин Воденичаров – членове.

В настоящия си състав Одитния комитет е изпълнявал функциите си през цялата 2021 г., както и до датата на този отчет.

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-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 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 „Камен Каменов“ 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.

Текущо през 2021 г. Одитният комитет бе запознаван предварително със съдържанието на предстоящите за публикуване тримесечни междинни отчети, както и с годишния финансов отчет за 2020 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 2021 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. за тяхната публичност.

Относно приключилия процес на задължителния финансов одит на дружеството за 2021 г. може да се направи извода, че доколкото сме запознати с изразеното немодифицирано одиторско мнение на неговия одитор, 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.

Наред с това, като констатация от одитния процес за 2021 г., както и до датата на настоящия отчет, Одитния комитет не е уведомяван от одитора на дружеството – Теодора Цветонова с рег. № 0771 в регистъра по чл. 20 от ЗНФО, 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.

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 2021 г.

В своя годишен финансов отчет за отчетния период, дружеството е включило, доколкото това се изисква както от приложимите МСФО, така и от публичното изявление на ESMA по повод на ГФО за 2021 г., оповестяване на своята оценка за прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие.

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 негативни ефекти от това събитие върху своите финансови резултати и финансово състояние. Въпреки това е ясно, че това форсмажорно събитие ще засегне неблагоприятно летния туризъм в страната, като в тази връзка дружеството не очаква съществено присъствие в своите черноморски курорти на руски граждани - собственици на недвижими имоти в тях.

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 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 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.

През отчетната 2021 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, дружеството придоби няколко ключови като локация инвестиционни имоти в гр. София, за които в голяма степен има обезпечени дългосрочни наематели. Независимо от факта, че през 2021 г. дружеството успя да реализира голяма част от свободните си имоти в гр. Банско, както и в гр. Созопол, поради продължаващата пандемия и свързаните с нея ограничения през по-голяма част от отчетния период, в годишен план „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ отчита загуба в размер на 453 хил. лева спрямо печалба от 202 хил. лева за предходната 2020 г.

Съответно за 2021 г. дружеството не разпределя дивиденди, дори и след преобразуване на своя финансов резултат съгласно чл. 29 от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), основно поради значителния размер на плащанията за погасяване на главници по банкови кредити. Този компонент за преобразуване на финансовия резултат на АДСИЦ бе въведен с новия ЗДСИЦДС в сила от 12.03.2021 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 28.05.2021 г. по предложение на Одитния комитет бе избран регистриран одитор, който да провери и завери годишния отчет на дружеството за 2021 г., а именно – регистриран одитор Теодора Иванова Цветанова с рег. № 0771 в регистъра по чл. 20 от ЗНФО чрез нейното търговско предприятие „Инвестекс одит“ ЕООД. Този ангажимент на избрания регистриран одитор представлява пети 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 следва да се оформи необходимата документация за одит ангажимента за финансовата 2021 г. Одитния комитет не е участвал в предварителното съгласуване на тази документация.

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 към 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. 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 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 поетия ангажимент за одит на годишния финансов отчет на дружеството за 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 на избрания одитор върху 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 такива въпросите, свързани с *Оценката на материалните запаси* и с *Оценката на инвестиционните имоти*. Доколкото придобиването, изграждането и експлоатацията на имоти е основен предмет на дейност на този вид дружества, то тези въпроси, както и през предходната 2020 г., продължават да имат значително влияние върху финансовото състояние на дружеството. Не на последно място, именно коректното отчитане в съответствие с изискванията на МСФО на тези ключови отчетни обекти за дружеството (материални запаси и инвестиционни имоти), се явяват определящи 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.

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 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 Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

При приключване на одита на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ 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. 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 2021 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 дружеството, водещо счетоводното 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.

През 2021 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 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.

До 30 април 2022 г., съгласно чл. 62, ал. 3 от ЗНФО регистрирания одитор на дружеството за 2021 г. е задължен да публикува своя доклад за прозрачност за 2021 г., в който

следва да е включен и „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, като одитирано дружество от обществен интерес за 2021 г.

През 2021 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 допълнителна гаранция за достоверното отчитане на финансовото състояние на дружеството, което се проверява и заверява от високо оценено за професионалната си практика регистриран одитор. 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 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, имахме възможност да се убедим в нейната независимост и професионализъм и отчитайки факта, че не е разумно и обичайно да се извършва честа смяна на одитора на дружеството, нашата препоръка е за подновяване за още 1 година на одитния ангажимент на Теодора Цветанова – рег. одитор № 0771. Препоръката 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 това предложение от страна на Общото събрание на акционерите, това ще представлява шести пълен непрекъснат ангажимент на предложения одитор за задължителен одит на годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ 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“ 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 изготвен от председателя на Одитния комитет и единодушно приет от всички негови членове на проведено дистанционно заседание на 03 май 2022 г.

София, 03.05.2022 г.

Председател на Одитния комитет:

А. Ангелова-Тумбева