

ДОКЛАД
НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА „АЛТЕРОН“ АДСИЦ
ЗА ДЕЙНОСТТА МУ ПРЕЗ 2025 Г.

Настоящият доклад на Одитния комитет на „Алтерон“ АДСИЦ е изготвен и приет на основание чл. 108, ал. 1, т. 8 във връзка с приключването на работата по съставянето, приемането и одита на финансовите отчети на Дружеството за 2025 г.

Одитният комитет на „Алтерон“ АДСИЦ е избран с решение на Общото събрание на акционерите на дружеството, проведено на 2 септември 2020 г. и преизбран с решение на извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 14 ноември 2025 г., в съответствие с изискванията на чл. 107 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ). Състои се от три членен състав:

- Жулиета Стойкова Димитрова – Притежава професионална квалификация Юрист, степен „Магистър“ по специалност „Право“, придобита във Великотърновски Университет Св. Св. Кирил и Методий.

- Мирослава Малинова Малчева – Притежава образователно-квалификационна степен „Магистър“ по специалност „Туризъм“, придобита в Икономически университет гр. Варна. Има професионален опит от 2005 г. до момента в областта на туризма.

- Валентина Любомирова Жисова (избрана на редовно, годишно ОСА от 21 юни 2021 г.) – Притежава образователно-квалификационна степен „Магистър“ по специалност „Счетоводство и контрол“, придобита в УНСС - гр. София. Целият ѝ професионален опит от 1983 г. до момента е на ръководни, организационни и контролни длъжности основно свързани с вътрешен финансов контрол и отчетност.

Председател на Одитния комитет е Валентина Любомирова Жисова.

Одитния комитет е изпълнявал функциите си през отчетната 2025 г. в съответствие с правата и задълженията, предвидени ЗНФОИСУ, Статута на одитния комитет приет от ОСА, както и съобразявайки се с останалите изисквания на действащия ЗНФОИСУ.

В чл. 108 от ЗНФОИСУ 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:

- наблюдаване на процесите по финансово отчитане на дейността и съдействие за повишаване на тяхната ефективност съобразно периодичните констатации на независимия финансов одит;
- наблюдаване на ефективността на вътрешната контролна система и прилаганите политики на Ръководството на дружеството за вътрешен контрол и съдействие за повишаване на тяхната ефективност;
- запознаване с прилаганите подходи за мониторинг и управление на рисковете на дружеството;
- извършване на наблюдение на дейността на независимия финансов одит, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори по прилагането на чл. 26, пар. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014 г. на ЕП и на Съвета от 16 април 2014 г.;
- проверка и наблюдение на независимостта на регистрираните одитори на Дружеството в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФОИСУ, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014 г., включително по отношение на целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното Дружество по чл. 5 от Регламента;

- извършване на наблюдение на процеса на комуникация и обмен на информация между независимия одитор и Ръководството на Дружеството и съдействие за повишаване на ефективността му;
- изготвяне на препоръка за избор на регистриран одитор на финансовите отчети на Дружеството за 2026 г. от Общото събрание на акционерите и назначаването му, съгласно ЗНФОИСУ и чл. 16 от Регламент (ЕС) № 537/2014 г., като при необходимост реализира процедура по подбор.

Целта на Одитния комитет е да проверява и наблюдава независимостта и обективността на външния независим одитор при осъществяване на неговата дейност и отразяване на заключенията на одитния екип за достоверността на финансово-счетоводната отчетност и ефективността на системата за вътрешен контрол в компанията. Основна цел на Одитния комитет е обезпечаване на ефективност и качествено реализиране на ролята му в избора на одитор, на който да бъде възложен финансовият одит на Дружеството през следващия отчетен период.

В изпълнение на изброените по-горе приоритети в работата на Одитния комитет, бяха проведени следните дейности:

1. Наблюдение на процесите по финансово отчитане

Дружеството изготвя финансовите си отчети самостоятелен и консолидиран финансов отчет) на база на МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС). В тази връзка то разполага с подробна и адекватна счетоводна политика. Допълнително в своите финансови отчети дружеството е оповестило новите и изменени стандарти и разяснения, които са уместни и в сила за неговите финансови отчети за 2025 г., като е уточнено, че същите нямат значително влияние върху неговите финансови резултати и представяне.

Финансово-счетоводният отдел на „Алма Гриинхаусес“ ЕООД (трето лице по смисъла на ЗДСИЦДС), извършващо счетоводно обслужване на „Алтерон“ АДСИЦ предоставя финансова информация на Одитния комитет регулярно.

Дружеството изготвя тримесечни междинни финансови отчети и годишен финансов отчет, в т.ч. самостоятелен и консолидиран отчети, които представя в Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса АД и разкрива на обществеността чрез информационната система на Infostock.bg и своя уеб сайт <https://alteronreit.com> в законоустановения срок.

През одитирания период „Алма Гриинхаусес“ ЕООД, извършващо счетоводно обслужване на „Алтерон“ АДСИЦ е осъществило предварителен контрол за законосъобразност, преди поемане на задължение или извършване на разходи, както и върху цялата финансово – счетоводна дейност на Дружеството.

През изминалата 2025 г., Дружеството изготви и публикува в законоустановените срокове своите годишни самостоятелен и консолидиран финансови отчети за 2024 г., както и съответните междинни тримесечни самостоятелни и консолидирани финансови отчети за 2025 г., като по този начин бе спазено изискването за тяхното разкриване пред Комисия за финансов надзор, регулирания пазар, на който се търгуват акциите на дружеството и обществеността.

Относно приключилите, до датата на настоящия отчет, финансови одити на самостоятелния и консолидирания отчет на Дружеството за 2025 г. може да се направи извода, че доколкото сме запознати с изразените одиторски мнения на „Бул Одит“ ООД относно тези отчети, не са установени съществени слабости или нередности в процеса на финансово отчитане, които да повлияят на достоверното представяне на финансовото състояние на Дружеството.

Наред с това, като констатация от одитния процес, свързан с приключилите самостоятелен и консолидиран финансови одити за 2025 г., ние не сме уведомени от одиторското дружество за случаи на установени и/или подозирани измами и/или незаконни действия, включващи настоящи или бивши служители, както и висшето ръководството на дружеството и неговите дъщерни

дружества и които водят или биха могли да доведат до съществени счетоводни отклонения и несъответствия в самостоятелния и консолидирания финансов отчет на Дружеството за 2025 г.

2. Наблюдение на ефективността вътрешната контролна среда и системата за управление на риска по отношение на финансовото отчитане

Ръководството на Дружеството носи отговорност за определяне и управление на рисковете в него. Именно ръководството е отговорно за идентификацията, оценката и предприемането на 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 спазване на установените лимити за поемане на рискове. През изминалия период Одитния комитет поддържа текуща комуникация с ръководство на Дружеството по тези въпроси.

Основните рискове, свързани с финансовите инструменти на дружеството за 2025 г. са оповестени в одитираните годишни (самостоятелен и консолидиран) финансови отчети на дружеството, като към тях е добавено оповестяване по отношение на влиянието на инфлационните процеси и въпросите свързани с климата.

Управлението на финансовите рискове е свързано с управлението на капитала на Дружеството. Основните цели на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури неговата способност да продължи да съществува като действащо предприятие и адекватна рентабилност за акционерите.

Спрямо Дружеството има външно-наложени капиталови изисквания, извън тези, касаещи капитала на акционерните дружества по Търговския закон и които са свързани с ползваното банково финансиране. Дружеството следи собствения си капитал чрез реализирания финансов резултат за отчетния период и съотношението на нетния дълг към собствения капитал.

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 РГОСА от 27 юни 2025 г. по препоръка на Одитния комитет бе продължен одит ангажимента на одиторско дружество „Бул Одит“ ООД, свързан с извършването на задължителен финансов одит на годишните финансови отчети на Дружеството за 2025 г. За одиторското дружество това представлява трети пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на Дружеството. Изборът на одитора е в съответствие с чл. 48, ал. 3 от ЗНФОИСУ и е за срок от 1 година.

Съгласно чл. 48, ал. 1 и ал. 2 от ЗНФОИСУ за поемане на одиторския ангажимент между Дружеството и „Бул Одит“ ООД е оформена необходимата документация за одит ангажимента за финансовата 2025 г., в това число и за ангажимента по допълнителното докладване, свързано с Регламента за ЕЕЕФ. Одитният комитет е участвал в предварителното съгласуване на тази документация.

Одитния комитет извърши преглед на независимостта на регистрирания одитор при първоначалното поемане на одит ангажимента, съгласно изискванията на ЗНФОИСУ и Регламент (ЕС) 537/2014. За целта „Бул Одит“ ООД е декларирал с изрична декларация при стартиране процеса на годишните одити 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 време на изпълнение на одитите на самостоятелния и консолидирания финансов отчет на Дружеството за 2025 г., включително препотвърдена към датата на издаване на одиторския доклад относно самостоятелния отчет – 23 март 2026 г., съответно относно консолидирания отчет – 15 април 2026 г. Освен това в одиторския доклад на независимия одитор за 2025 г. има допълнително докладване и по чл. 10 от Регламент (ЕС) 537/2014 във връзка с чл. 59 от ЗНФОИСУ. Като част от това допълнително докладване е включена отново и неговата независимост.

През изминалата 2025 г. одиторското дружество не е предоставяло на дружеството други, допълнителни услуги извън одита, след поемане на одит ангажимента, и за които следва да се изисква предварително одобрение от Одитния комитет по чл. 64, ал. 3 от ЗНФОИСУ. Одитният комитет констатира, че регистрирания одитор не е предоставял допълнителни услуги, извън одит ангажимента 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 в изявлението по чл. 10 от Регламент (ЕС) 537/2014, което е част от одиторския доклад.

Одиторските мнения на „Бул Одит“ ООД върху самостоятелния и консолидирания финансов отчет на Дружеството не са модифицирани.

В одиторските доклади е включен също и параграф „Ключови одиторски въпроси“, в който съгласно Международните одиторски стандарти се описват въпросите с най-голяма значимост при одита, на база на професионалната преценка на одитора. Относно самостоятелния и консолидирания финансов отчет за 2025 г. одитора е определил за допълнителна комуникация въпрос, свързан с оценяването на инвестиционните имоти по справедлива стойност.

Допълнително в своите одиторски доклади „Бул Одит“ ООД е изразил становището си по другата информация, която Дружеството представя заедно със своите годишни финансови отчети, а именно:

- за самостоятелния финансов отчет това са: доклад за дейността, 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 и доклада за изпълнение на политиката за възнаграждения съгласно изискванията на чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК и Наредба № 48 на КФН;

- за консолидирания финансов отчет това са: консолидиран доклад за дейността и консолидирана декларация за корпоративно управление.

Освен това одитора е направил допълнителни 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. 3, б. „в“ от ЗППЦК за съществените сделки и събития в своя одиторски доклад за самостоятелния и консолидирания финансов отчет. Наред с това, одиторското дружество е изразило своето становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и по отношение както на самостоятелния, така и на консолидирания финансов отчет на дружеството за 2025 г.

За поредна година през 2025 г., съгласно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, одиторското дружество е изразило становище и за съответствие на електронния формат на финансовите отчети на дружеството с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, като за целта се е придържало 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, които бяха одобрени и публикувани от КПНРО и ИДЕС.

При приключване на самостоятелния и консолидирания одит на „Алтерон“ АДСИЦ за 2025 г., „Бул Одит“ ООД представи на Одитния комитет допълнителни доклади по чл. 60 от ЗНФОИСУ. В тях е систематизирана информацията относно обхвата и комуникацията между Одитния комитет и одиторското дружество във връзка със заключителния етап от одита на Дружеството; изпълнението на одит плана и времевия график; прага на същественост, използваната методология и значимите рискове; съществените констатации от одита наред със заключенията относно използваните счетоводни методи за оценка и принципа на действащо предприятие; ключовите одиторски въпроси и други. Описани са съответно отговорностите на одитора за одита на индивидуалния/консолидирания финансов отчет на дружеството и е препотвърдена неговата независимост, като изключително важно условие за валидиране на одитните ангажименти.

Представената одиторска програма и времеви график за провеждане на финансовите одити за 2025 г. са спазени изцяло спрямо първоначално планираните от страна на одиторското дружество.

От датата на назначение на „Бул Одит“ ООД през 2025 г. до датата на издаване на одиторските доклади върху самостоятелния, респ. консолидирания финансов отчет на „Алтерон“ АДСИЦ, одиторското дружество поддържа добра и навременна комуникация с Одитния комитет по важните въпроси, свързани с изпълнението на одита, планираните одиторски процедури и други текущи въпроси.

През 2025 г. и до датата на настоящия доклад, Одитния комитет не е получавал сигнали за нередности, измами или други подобни действия, засягащи дейността на Дружеството и 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 ЗНФОИСУ, одиторското дружество – „Бул Одит“ ООД публикува своя доклад за прозрачност за 2025 г., в който „Алтерон“ АДСИЦ е посочено като одитирано дружество от обществен интерес за 2025 г.

4. Изготвяне на препоръки и предложения относно избора на регистриран одитор, който да извърши независимия финансов одит на Дружеството за предстоящата финансова година

На основание с чл. 16, пар. 4 от Регламент (ЕС) № 537/2014, Дружеството е освободено от провеждане на процедура по подбор. Препоръката на Одитния комитет е в съответствие с чл. 16, пар. 2, ал. 2 от Регламент (ЕС) № 537/2014.

Одитния комитет отправя към Общото събрание предложение като варианти за избор на одитните ангажименти на „Алтерон“ АДСИЦ за проверка и заверка на годишните (самостоятелен и консолидиран) финансови отчети за 2026 г., а именно:

1) „Дурин и Патньори“ ООД, гр. София, бул. Юри Венелин № 17А, ет. 1, ап. 5, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 121478307, регистрационен номер 0038 в регистъра на регистрираните одитори – одиторски дружества, обнародван от Института на дипломираните експерт-счетоводители в България и Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в България.

2) „Бул Одит“ ООД, гр. София, бул. Академик Николай Стоянов № 13 А, ет. 3, ап. 2, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 121448965, регистрационен номер 023 в регистъра на регистрираните одитори – одиторски дружества, обнародван от Института на дипломираните експерт-счетоводители в България и Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в България.

След направено проучване Одитния комитет изразява своето предпочитание към „Дурин и Патньори“ ООД, дружество притежаващо дългогодишен и доказан опит в одита на финансовите отчети на предприятия във всички сектори и отрасли на икономиката, включително опит в одита на дружества със специална инвестиционна цел. Одиторското дружество разполага с достатъчен ресурс за точно и качествено изпълнение на услугите, като се ползва с безупречна репутация към настоящия момент.

„Дурин и Патньори“ ООД отговарят на общо приетите критерии за подбор на Одитор и има необходимите възможности за проверка и заверка на годишните финансови отчети на Дружеството за 2026 г., съгласно изискванията на ЗНФОИСУ.

Препоръката е съобразена с изискванията на чл. 65 от ЗНФОИСУ.

Препоръката на Одитния комитет за избор на независим одитор на „Алтерон“ АДСИЦ за 2026 г. не е повлияна от трета страна. На Одитния комитет не е наложена клауза от вида, посочен в чл. 16, пар. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014.

Одитния комитет предлага Общото събрание на акционерите да избере за външен независим одитор на „Алтерон“ АДСИЦ, **Дурин и Патньори“ ООД**, регистрационен номер 0038 в регистъра

„АЛТЕРОН“ АДСИЦ

на регистрираните одитори – юридически лица, обнародван от Института на дипломираните експерт-счетоводители в България и Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в България, за проверка и заверка на годишните финансови отчети (самостоятелен и консолидиран) на Дружеството за 2026 г.

Настоящият Доклад на Одитния комитет на „Алтерон“ АДСИЦ е изготвен и приет във връзка с приключването на работата по съставянето, приемането и одита на финансовите отчети на Дружеството за 2025 г.

Дата: 21.04.2026 г.

Председател на Одитния комитет: 

(Валентина Жисова)