

## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

До акционерите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ

### **Доклад относно одита на финансовия отчет**

#### **Мнение**

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2021г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

#### **База за изразяване на мнение**

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

#### **Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие**

Обръщаме внимание на пояснителна бележка 2.1. от финансовия отчет и която се посочва, че Дружеството за поредна финансова година е отчело загуба в размер на 26 хил. лв. Към 31 декември 2021г. собствения капитал на Дружеството е в размер на 430 хиляди лева, което е 220 хил. лв. по-малко от регистрирания акционерен. Ръководството на дружеството е извършила преглед и анализ, както е посочено в приложение 2.1. наред с останалите събития, факти и условия, оповестени в нея са индикатор, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на

Божидар Йорданов Начев, управител на одиторско дружество „БН ОДИТ КОНСУЛТ“ ЕООД с регистрационен № 178 и д.е.с., регистриран одитор с диплома с рег. № 0788  
град „София“, улица „Годеч“, блок № 805, тел: 089/8-48-78-92 e-mail: bn\_audit\_consult@abv.bg

Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие в обозримо бъдеще. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

### **Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, декларация за корпоративно управление, нефинансова декларация и доклад за плащанията към правителствата, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

### **Ключови одиторски въпроси**

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. В допълнение към въпроса описан в раздела „Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие“ по-горе ние определихме въпроса описан по-долу като ключов одиторски въпрос, които да бъде комуникиран в нашия доклад.

**Оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти( 176 хиляди лева оповестена в Приложение 1 към финансовия отчет)**

Ръководството на дружеството използва доклад на независим лицензиран оценител за определяне на справедливата стойност на инвестиционния имот на стойност 190 хиляди лева към 31 декември 2021 година. Този доклад е базиран в максимални степен на пазарни данни и предположения който пазарните участници биха възприели при закупуване на даден недвижим имот. Промяната на справедливата стойност на инвестиционния имот на годината извършваща на 31 декември 2021 година е незначителна.

Ние се фокусирахме относно преценките на ръководството за определяне на справедливата стойност на инвестиционния имот, поради факта, че този имот представлява 40.37 % от всички активи и поради значимите предположения необходими за определяна на справедливата стойност на инвестиционния имот.

В тази област нашите одиторски процедури включиха:

- Оценка на контрола на изходната информация използвана за оценка. Извършване на оценката и проверка на същата;
- Оценка на компетентността, капацитета и обективността на независимия лицензиран оценител на Дружеството;
- Анализ и оценка на предполагаемите методи за оценка;
- Преглед за пълнотата и адекватност на оповестяванията във финалния отчет на Дружеството относно инвестиционния имот в Приложение 2.3; 2.6 и 3.1
- Тестове на контрола, вкл. и с помощта на наши ИТ специалисти, в т.ч. относно: въвеждане на данни за условия и ценообразуване на отделните продажби; сравнение на данните за тези условия и ценообразуване със съответните договори с клиенти; и връзка към базите с клиентски данни; и
- Подробен анализ на приходите и на времето на тяхното признаване, на базата на очакванията, произтичащи от нашия опит, проучванията ни на условията и ключовите критерии за изпълнение по съответните договори с клиенти и други данни от външни източници, както и изясняване на разликите между действително отчетените приходи и нашите формирани очаквания.

## **Други въпроси**

Финансовия отчет на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2020г. е изразено немодифицирано мнение относно този отчет на 30 март 2021г.

### **Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

### **Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е

Божидар Йорданов Начев, управител на одиторско дружество „БН ОДИТ КОНСУЛТ“ ЕООД с регистрационен № 178 и д.е.с., регистриран одитор с диплома с рег. № 0788 град „София“, улица „Годеч“, блок № 805, тел: 089/8-48-78-92 e-mail: bn\_audit\_consult@abv.bg

резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от

Божидар Йорданов Начев, управител на одиторско дружество „БН ОДИТ КОНСУЛТ“ ЕООД с регистрационен № 178 и д.е.с., регистриран одитор с диплома с рег. № 0788 град „София“, улица „Годеч“, блок № 805, тел: 089/8-48-78-92 e-mail: bn\_audit\_consult@abv.bg

това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

### **Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания**

#### ***Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводство и Законът за публичното предлагане на ценни книжа***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление, нефинансовата декларация и доклада за плащанията към правителствата, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“ Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

#### ***Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството***

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет;
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100н, ал. 7 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публично предлагането на ценни книжа.

#### ***Становище във връзка с чл. 100н, ал. 10 във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа***

Божидар Йорданов Начев, управител на одиторско дружество „БН ОДИТ КОНСУЛТ“ ЕООД с регистрационен № 178 и д.е.с., регистриран одитор с диплома с рег. № 0788 град „София“, улица „Годеч“, блок № 805, тел: 089/8-48-78-92 e-mail: bn\_audit\_consult@abv.bg

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

***Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа***

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз, освен *относно въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“*. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

***Докладване за съответствие на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ***

Божидар Йорданов Начев, управител на одиторско дружество „БН ОДИТ КОНСУЛТ“ ЕООД с регистрационен № 178 и д.е.с., регистриран одитор с диплома с рег. № 0788 град „София“, улица „Годеч“, блок № 805, тел: 089/8-48-78-92 e-mail: bn\_audit\_consult@abv.bg



В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „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 професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на индивидуалния финансов отчет на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТЪМНТ ГРУП“ АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2021 година, приложен в електронния файл „Bulgarian investment group package.zip“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на индивидуалния финансов отчет в XHTML. Нашето становище е само по отношение на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, приложен в електронния файл „Bulgarian investment group package.zip“ и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2021 година, съдържащ се в приложения електронен файл „Bulgarian investment group package.zip“, върху който финансов отчет изразяваме немодифицирано одиторско мнение, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

***Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит***

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

Божидар Йорданов Начев – регистриран одитор по ЗНФО с диплома с регистрационен № 0788 и управител на одиторско дружество „БН ОДИТ КОНСУЛТ“ ЕООД с регистрационен № 178 в регистъра на ИДЕС е избран за задължителен финансов одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021г. на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТЪМНТ ГРУП“ АДСИЦ, съгласно Общо събрание на акционерите проведено на 24 юни 2021г.

Божидар Йорданов Начев, управител на одиторско дружество „БН ОДИТ КОНСУЛТ“ ЕООД с регистрационен № 178 и д.е.с., регистриран одитор с диплома с рег. № 0788  
град „София“, улица „Годеч“, блок № 805, тел: 089/8-48-78-92 e-mail: bn\_audit\_consult@abv.bg



Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021г. на *БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТЪМНТ ГРУП* АДСИЦ представлява четвърти пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.

Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.

Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.

Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо *„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТЪМНТ ГРУП“ АДСИЦ*.

**Одиторско дружество:**

**„БН ОДИТ КОНСУЛТ“ ЕООД**

**Божидар Начев**

**Управител,**

**Регистриран одитор, отговорен за одита:**

**София, 1324, жк. Люлин 8, бл. 805, вх.В, ет.5, ап. №69**

**25 март 2022 година**

Божидар Йорданов Начев, управител на одиторско дружество „БН ОДИТ КОНСУЛТ“ ЕООД с регистрационен № 178 и д.е.с., регистриран одитор с диплома с рег. № 0788 град „София“, улица „Годеч“, блок № 805, тел: 089/8-48-78-92 e-mail: bn\_audit\_consult@abv.bg