

ДОКЛАД
НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ
ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2025 Г.

Обща информация

На редовно Общо събрание на акционерите (ОСА) на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ, проведено на 31.05.2024г., е направена промяна в членовете на одитния комитет. Феодор Иванов Петков и Делян Цанов Тотев са освободени, като на тяхно място са гласувани нови двама члена - Мариам Вахан Гарабедян и Любомир Петров Джерахов. Така съставът на одитния комитет към 31-12-2025г. е следният: Мариам Вахан Гарабедян, Любомир Петров Джерахов и Елена Георгиева Петрова.

Одитният комитет на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ осъществява своята дейност на основание на ЗАКОН за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта /ЗНФОИСУ/, приет на 15.11.2016 г. от Народното събрание, последно изменен и допълнен от 17.09.2024г., който въвежда изискванията на: Директива 2006/43/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 17.05.2006 г. относно задължителния одит на годишните счетоводни отчети и консолидираните счетоводни отчети; Директива 2014/56/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 16.04.2014г. относно задължителния одит на годишните счетоводни отчети и консолидираните счетоводни отчети; Член 35 от Директива 2013/34/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 26.06.2013г. относно годишните финансови отчети, консолидираните финансови отчети; и предвижда мерки по прилагане на Регламент(ЕС) №537/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16.04.2014г. относно специфични изисквания по отношение на задължителния одит на предприятията от обществен интерес.

Одитният комитет на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ на основата на получената информация, комуникация с ръководството, срещи с регистрирания одитор и професионални анализи, в съответствие със законовите изисквания предоставя на вниманието на акционерите на Дружеството Доклад за дейността си за 2025г. в изпълнение на чл. 108, ал.1 т.8 от ЗНФОИСУ.

Основните дейности на одитния комитет включват:

- Информиране на управителните и контролни органи на предприятието за резултатите от задължителния одит и пояснения по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчетяване, както и ролята на Одитния комитет в този процес.

- Наблюдение на процесите на финансово отчитане в предприятието.
- Наблюдение на ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска по отношение на финансовото отчитане в предприятието.
- Наблюдение на задължителния одит на годишния финансов отчет на предприятието.
- Проверка и наблюдение на независимостта на регистрирания одитор на предприятието, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие, в съответствие с изискванията на нормативната уредба.
- Представяне на препоръка за назначаване регистриран одитор, който да извърши задължителен финансов одит на годишния финансов отчет за 2026г. на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ.
- Отчитане дейността си пред Общото събрание на акционерите на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ.
- Изготвяне и представяне на доклад за дейността си на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори/КПНРО/.

Информирание на управителните и контролни органи на предприятието за резултатите от задължителния одит и пояснения по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на Одитния комитет в този процес.

ЗНФОИСУ повиши ролята и отговорностите на одитния комитет в предприятията от обществен интерес за постигане на високо качество на задължителния одит. Одитният комитет осъществи независимо наблюдение и надзор над процеса на създаване и представяне на надеждна достоверна финансова информация. Одитният комитет констатира, че през 2025г. няма съществени промени и Дружеството извършва дейността по финансово отчитане, като се базира на счетоводна политика, представена с одитирания финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025г. Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО). Във връзка с прилагането на новите счетоводни стандарти МСФО 9, МСФО 15 и МСФО 16, ръководството на Дружеството анализира очакваните ефекти от първоначалното им прилагане и това би наложило промени в счетоводната политика.

Наблюдение на процесите на финансово отчитане в предприятието

В съответствие с изискванията на Търговския закон, Закона за счетоводство и Закона за публично предлагане на ценни книжа Дружеството изготвя тримесечни финансови отчети и годишни финансови отчети, които представя в Комисията за финансов надзор, Фондовата борса и обществеността в законоустановения срок.

Одитният комитет е запознат с периодичните и годишния отчети. Същите са комуникирани с ръководството и регистрирания одитор на общи срещи.

Годишният финансов отчет за 2025г. е изготвен, спазвайки принципа на действащо предприятие в съответствие с МСФО, издадени от Съвета за Международни Счетоводни Стандарти (СМСС) и всички разяснения, издадени от Комитета за Разяснения на МСФО, в сила на и от 1 януари 2017г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

При изготвянето на своите финансови отчети, Дружеството е направило значителни преценки, прогнози и предположения, които оказват влияние на балансовата стойност на някои активи и пасиви, доходи и разходи, както и друга информация, отчетена в пояснителните приложения към годишния финансов отчет. Дружеството периодично следи тези прогнози и предположения и се уверява, че те съдържат цялата необходима информация, налична към датата, на която се изготвят финансовите отчети. Въпреки това, бъдещите резултати биха могли да се различават от направените оценки.

Наблюдение на ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска по отношение на финансовото отчитане в предприятието

Осъществяването на ефективни вътрешен контрол е един от основните приоритети в дейността на Дружеството. Управлението на финансовите ресурси се реализира в съответствие с решенията на Съвета на директорите. Периодично са извършвани финансови анализи и финансов контрол на текущото счетоводно отчитане в Дружеството. Важен елемент на системата за вътрешен контрол е управлението на паричните потоци на Дружеството и правилен подбор на контрагентите. Описание на основните характеристики на системата за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане е представена в т.4 на Декларацията за корпоративно управление от 17 март 2026г. Одитният комитет счита, че Дружеството осъществява отговорно, контролирано и ефективно управление на финансовото отчитане на дейността си.

Ръководството осъществява ефективно управление на рисковете на Дружеството чрез прилагане на ефективна система за тяхното прогнозиране и контролиране. Подробно

описание на систематичните и несистематичните рискове е представено в раздел I на Годишния доклад за дейността на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ за финансовата 2025г.

Наблюдение на задължителен одит на годишния финансов отчет на предприятието, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключения на Комисията по прилагането на чл.26 параграф 6 от Регламент (ЕС) №53/2014.

Задължителният одит на Годишния финансов отчет за 2025г. на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ е извършен от Евгени Веселинов Атанасов, с рег. №701, избран от Общо събрание на акционерите на Дружеството проведено на 30 май 2025г.

В изпълнение на глави шеста и седма от ЗНФОИСУ, както и на изискванията на чл.6 от Регламент (ЕС) № 537/2014 г. на Европейския парламент и на Съвета, регистрираният одитор е потвърдил в писмена форма пред одитния комитет, че е независим от "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ 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 ЗНФОИСУ. Одитният комитет извърши преглед на независимостта на регистрирания одитор и констатира, че тя е запазена и през целия период на одита до датата на издаване на одиторския доклад.

Одитният комитет е запознат с договора за възлагане на одита, с представителното писмо на ръководството, с одиторския доклад за извършения одит за 2025г., в съответствие с разпоредбата на чл.51 от ЗНФОИСУ и чл.10 от Регламент(ЕС) № 537/2014 на Европейския парламент и на Съвета, както и с допълнителния доклад на одитора за Одитния комитет по чл. 60 от ЗНФОИСУ, изготвен в съответствие с изискванията на приложимите одиторски стандарти и разпоредбите на чл. 11 от Регламент(ЕС) №537/2014.

Основните въпроси за комуникация на регистрирания одитор с одитния комитет бяха:

- Идентифицирани и адресирани значителни рискове;
- Ниво на същественост;
- МОС 550 „Свързани лица“ - одиторските процедури върху сделките със свързани лица в контекста на формирането на одиторското мнение относно финансовия отчет като цяло;
- МОС 570 „Действащо предприятие“ – прилагане на принципа на действащо предприятие при изготвяне на годишния финансов отчет и идентифицирана

съществена несигурност, свързана с предположение за действащо предприятие

- Ключов одиторски въпрос – комуникиран по начина по който е представен в одиторския доклад по чл.51 от ЗНФОИСУ и на чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 г.

Уведомяване на Комисията, както Управителните и контролните органи на предприятието за всяко дадено одобрение по чл. 64 ал. 3 и чл. 66 ал. 3 в седемдневен срок от датата на решението

В рамките на отчетния период ръководството на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ не е отправяло искане за предоставяне на разрешени услуги от страна на Евгени Веселинов Атанасов, с рег. №701, извън обхвата на задължителния финансов одит.

Не са настъпвали обстоятелства по чл. 66 от ЗНФОИСУ, водещи до необходимост от преценка и решение на одитния комитет.

Регистрираният одитор е докладвал в одиторския си доклад от 17 март 2026г. информацията съгласно чл.10 от Регламент № 537/2014 във връзка с изискванията на чл.59 от ЗНФОИСУ.

Представяне на препоръка за назначаване регистриран одитор, който да извърши задължителен финансов одит на годишния финансов отчет за 2026г. на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ.

На основание чл. 16, пар.2 от Регламент (ЕС) № 537/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16.04.2014 г., във връзка с чл. 65 от ЗАКОН за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта /ЗНФОИСУ/, препоръчваме да бъде подновен одитния ангажимент на Евгени Веселинов Атанасов, с рег. №701, на който бе възложено извършването на задължителен финансов одит на годишния финансов отчет на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ и за 2025г. Регистрираният одитор не е имал одитни ангажименти към "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ в продължение на седем поредни години по смисъла на чл. 65 от ЗНФОИСУ. Препоръката на одитния комитет за избор на Евгени Веселинов Атанасов, с рег. №701 е на база на наблюденията и комуникацията с регистрирания одитор, постигнати при коректно прилагане на относимите правни норми и съобразяване с добрите корпоративни практики съобразно спецификата на дейността на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ.

Отчитане дейността си пред Общото събрание на акционерите на "ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ

Настоящият доклад ще бъде включен в дневния ред и представен за обсъждане и приемане

от редовното Общо събрание на акционерите на Дружеството.

Изготвяне и представяне на доклад за дейността си на КПНРО

Одитният комитет ще изготви и представи на КПНРО в срок до 30 май 2026г. годишен доклад за дейността си, съгласно законовите изисквания.

Настоящият доклад е изготвен и приет на заседание на одитния комитет, проведено на 17.04.2026г.

Дата: 17.04.2026г.

Одитен комитет:.....

Мариам Гарабедян

.....

Любомир Джерахов

.....

Елена Петрова

.....