

ДО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ
НА АКЦИОНЕРИТЕ НА
„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

**ДОКЛАД
НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“
АДСИЦ**

ЗА ДЕЙНОСТТА МУ ПРЕЗ 2021 Г.

Настоящият доклад на Одитния комитет на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ е съставен на основание на разпоредбите от Закона за независимия финансов одит, изискващ доклад за дейността пред Общото събрание, веднъж годишно, заедно с приемането на годишните финансови отчети.

Одитният комитет на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ е избран с решение на Общото събрание на акционерите на дружеството, проведено на 09 юни 2017 г. и е в състав:

- Галина Пенева Илиева – председател;
- Сияна Страшимирова Иванова – секретар;
- Зорница Пламенова Ботинова – член;

На ОСА от 09 юни 2017 г. е одобрен Статута на одитния комитет, а на 31 август 2020 г. на РГОСА е актуализиран.

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;
- да наблюдава ефективността на системите му за вътрешен контрол, както и ефективността на системите за управление на рисковете;
- да наблюдава задължителния финансов одит на годишните финансови 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;
- да информира Съвета на директорите за резултатите от задължителния финансов одит, както и да пояснява по какъв начин задължителния одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане в дружеството.

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 финансовите си отчети (индивидуален и консолидиран финансов отчет) на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (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 2021 г., като е уточнено, че същите нямат значително влияние върху неговите финансови резултати и представяне.

Счетоводното обслужване на дружеството и през 2021 г. продължи да се извършва от третото лице по смисъла на чл. 27, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) – „Холдинг Варна“ АД, респ. съставянето на неговите финансови отчети (междинни и годишни) от Енчо Дончев. 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.

През 2021 г. Одитният комитет продължи текущо да се запознава предварително със съдържанието и структурата на предстоящите за публично оповестяване междинни тримесечни и годишни (индивидуален и консолидиран) финансови отчети.

През изминалата 2021 г., дружеството изготви и публикува в законоустановените срокове своите годишни индивидуален и консолидиран финансови отчети за 2020 г., както и съответните междинни тримесечни индивидуални и консолидирани финансови отчети, 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 индивидуалния и консолидирания отчет на дружеството за 2021 г. може да се направи извода, че доколкото сме запознати с изразените одиторски мнения на „Одит-Корект“ 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 индивидуален и консолидиран финансови одити за 2021 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 ръководство на дружеството и неговите дъщерни дружества и които водят или биха могли да доведат до съществени счетоводни отклонения и несъответствия в индивидуалния и консолидирания финансов отчет на дружеството за 2021 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 Одитният комитет поддържа текуща комуникация с ръководство на дружеството по тези въпроси.

Основните рискове, свързани с финансовите инструменти на дружеството за 2021 г. са оповестени в одитираните годишни (индивидуален и консолидиран) финансови отчети на дружеството, като към тях е добавено оповестяване по отношение на военния 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 финансовите отчети 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.

Дружеството има вземане от контрагент, установен на територията на Руската федерация и предвид несигурността от действията и продължителността на военното положение в Украйна, ръководството на Дружеството следи развитието на ситуацията с цел минимизиране на отрицателните ефекти от нея.

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 ползването на банково финансиране и емитирания облигационен заем. 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 Закона за независим финансов одит, дружеството подлежи на задължителен финансов одит.

В тази връзка на ОСА от 29 юни 2021 г. по предложение на Одитния комитет бе продължен одит ангажимента на одиторско дружество „Одит-Корект“ ООД, свързани с извършването на задължителен финансов одит на годишните финансови отчети на дружеството за 2021 г. За одиторското дружество това представлява четвърти пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на дружеството. Изборът 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 „Одит-Корект“ ООД следва да е оформена необходимата документация за одит ангажимента за финансовата 2021 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 ЗНФО и Регламент (ЕС) 537/2014. За целта „Одит-Корект“ 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 ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014.

Независимостта на одитора бе наблюдавана и през време на изпълнение на одитите на индивидуалния и консолидирания финансов отчет на дружеството за 2021 г., включително препотвърдена към датата на издаване на одиторския доклад относно индивидуалния отчет – 28 март 2022 г., съответно относно консолидирания отчет – 27 април 2022 г. Освен това в одиторския доклад на независимия одитор за 2021 г. има допълнително докладване и 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.

През изминалата 2021 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 ЗНФО. Одитният комитет констатира, че регистрирания одитор не е предоставял допълнителни услуги, извън одит ангажимента 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.

Одиторските мнения на „Одит-Корект“ ООД върху индивидуалния и консолидирания финансов отчет на дружеството не са модифицирани.

Наред с това за 2021 г. включените параграфи „Обръщане на внимание“ в одиторските доклади върху финансовите отчети на дружеството описват две некоригиращи събития:

- На проведено в началото на 2022 г. Извънредно общо събрание на акционерите, е одобрено прехвърлянето от страна на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ на 100% от дяловото му участие в едно от дъщерните му дружества (специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС).

- Оценка на ръководството на действителното или потенциалното въздействие на последиците от военния конфликт между Украйна и Русия върху Дружеството.

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 индивидуалния и консолидирания финансов отчет за 2021 г. одитора е определил за допълнителна комуникация въпрос, свързан с оценяването на инвестиционните имоти по справедлива стойност.

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

- за индивидуалния 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.

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 индивидуалния 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 индивидуалния, така и на консолидирания финансов отчет на дружеството за 2021 г.

За пръв път през 2021 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, който бяха одобрени и публикувани от КПНРО и ИДЕС през м. март 2022 г.

При приключване на индивидуалния и консолидирания одит на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ за 2021 г., „Одит-Корект“ ООД представи на Одитния комитет допълнителни доклади по чл. 60 от ЗНФО. 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 2021 г. са спазени изцяло спрямо първоначално планираните от страна на одиторското дружество, с изключение на некоригиращото събитие след датата на финансовите отчети – военния конфликт между Русия и Украйна, стартирал на 24 февруари 2022 г. Това събитие наложи за одиторския екип да извърши допълнителни процедури, но като цяло те не доведоха до съществени промени в одиторска програма и/или времевия график за извършване на одитите.

От датата на назначение на „Одит-Корект“ ООД през 2021 г. до датата на издаване на одиторските доклади върху индивидуалния, респ. консолидирания финансов отчет на „Болкан енд Сий Пропъртис“ 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 2021 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.

„Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ

Съгласно чл. 62, ал. 3 от ЗНФО, одиторското дружество – „Одит-Корект“ ООД публикува своя доклад за прозрачност за 2021 г., в който „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ следва да е посочено като одитирано дружество от обществен интерес за 2021 г.

На 18 януари 2022 г. на електронната страница на КПНРО (Комисията) са публикувани резултати от извършена инспекция за гарантиране качеството на професионалната дейност на одиторско дружество „Одит-Корект“ ООД – рег. № 064 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит, като на одиторската практика е дадена оценка „А“ – професионалната дейност на одиторското дружество 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.

Тази информация е допълнителна гаранция за достоверното отчитане на финансовото състояние на дружеството, което се проверява и заверява от високо оценено за професионалната си практика одиторско дружество. Проверката за наличие на подобна информация е необходима и 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. В допълнение на тази информация, към датата на настоящия отчет, няма друга публикувана информация от страна на КПНРО, която да касае одиторското дружество.

С оглед на обстоятелството че през 2021 г. „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ е ангажирало за четвърти пореден път „Одит-Корект“ ООД за независим финансов одит за срок от 1 година, и изхождайки от разпоредбите на Регламент (ЕС) № 537/2014, препоръката на Одитния комитет, съгласно чл. 108, ал. 1, т. 6 е за подновяване за още 1 година на одитния ангажимент на „Одит-Корект“ ООД с рег. № 0064 в регистъра по чл. 20 от ЗНФО. Нашата препоръката за подновяване на одитния ангажимент е изцяло съобразена с изискванията на чл. 65, ал. 3 от ЗНФО (за максимална продължителност на одит ангажимент при задължителен финансов одит от седем поредни години от датата на назначаването на одитора) 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 Доклад, 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, то ще представлява пети пълен непрекъснат одит ангажимент за одиторско дружество „Одит-Корект“ ООД.

Настоящият Доклад на Одитния комитет на „Болкан енд Сий 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 участвалите членове на проведено заседание на 03 май 2022 г.

гр. Варна, 03 май 2022 г.

Председател на Одитния комитет:

(Галина Илиева)

