

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 2022 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 преизбран на 30 юни 2022 г. Състои се от три членен 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 2022 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 2022 г., като е уточнено, че същите нямат значително влияние върху неговите финансови резултати и представяне.

Счетоводното обслужване на дружеството и през 2022 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 2022 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 2022 г., дружеството изготви и публикува в законоустановените срокове своите годишни индивидуален и консолидиран финансови отчети за 2021 г., както и съответните междинни тримесечни индивидуални и консолидирани финансови отчети за 2022 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 индивидуалния и консолидирания отчет на дружеството за 2022 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 2022 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 2022 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 2022 г. са оповестени в одитираните годишни (индивидуален и консолидиран) финансови отчети на дружеството, като към тях е добавено оповестяване по отношение на влиянието на военния конфликт между Русия и Украйна, на инфлационните процеси и въпросите свързани с климата.

Към 31 декември 2022 г. Дружеството няма вземания от чуждестранни контрагенти.

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 РГОСА от 30 юни 2022 г. по предложение на Одитният комитет бе продължен одит ангажимента на одиторско дружество „Одит-Корект“ ООД, свързан с извършването на задължителен финансов одит на годишните финансови отчети на дружеството за 2022 г. За одиторското дружеството това представлява пети 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 2022 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.

Одитният 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 2022 г., включително препотвърдена към датата на издаване на одиторския доклад относно индивидуалния отчет – 24 март 2023 г., съответно относно консолидирания отчет – 18 април 2023 г. Освен това в одиторския доклад на независимия одитор за 2022 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 2022 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 Одитният комитет по чл. 64, ал. 3 от ЗНФО. Одитният комитет констатира, че регистрирания одитор не е предоставял допълнителни услуги, извън одит ангажимента за финансовата 2022 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 2022 г. включените параграфи „Обръщане на внимание“ в одиторските доклади върху финансовите отчети на дружеството описват следните некоригиращи събития:

- На 18 януари 2023 г. е проведено извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството за предоставяне на правомощия на Съвета на директорите да водят преговори за придобиване на дъщерно специализирано дружество, отговарящо на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

- На 26 януари 2023 г. Комисия за финансов надзор одобри проспекта за първично публично предлагане на емисия в размер до 1 300 000 (един милион и триста хиляди) броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лв. и емисионна стойност 21.50 лв. (двадесет и един лева и петдесет стотинки) всяка една с ISIN код BG1100099065, които ще бъдат издадени от „Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ“ в резултат на увеличение на капитала, съгласно решение на Съвета на директорите от 25 ноември 2022 г.

- В края на месец януари 2023 г. Дружеството сключи предварителен договор за покупка на 100% от дяловото участие в специализирано дружество, отговарящо на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

- На 15 март 2023 г. е публикувана покана в Търговския регистър за свикване на Общо събрание на облигационерите от облигационна емисия с ISIN код BG2100013213. Във връзка с решение на Съвета на директорите на Дружеството за промяна в лихвения процент на облигациите, издадени от „Болка енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ.

- На 16 март 2023 г. е публикувана покана в Търговския регистър за свикване на Извънредно общо събрание на акционерите за приемане на промени в Устава на дружеството.

- На 31 март 2023 г. Дружеството-майка сключи анекс към договор за отдаване под наем на ваканционен комплекс „Сънрайз Клуб“, находящ се в с. Равда, община Несебър, удължавайки срока с един месец.

- На 03 април 2023 г. на проведено Общо събрание на облигационерите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ от облигационна емисия с ISIN код BG2100013213 е взето решение за промяна в лихвения процент на облигациите, издадени от дружеството. След падежна дата 27.04.2023 г., лихвеният процент по облигациите се променя на плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1 % (100 базисни точки), но общо не по-малко от 3.5 % и не повече от 5.50 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

- На 07 април 2023 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 9 609 хил. лв., разпределени на 192 179 /сто деветдесет и две хиляди сто седемдесет и девет/ дяла, всеки с номинална стойност от 50 /петдесет/ лева на 9 628 хил. лв., разпределени на 192 567 /сто деветдесет и две хиляди петстотин шестдесет и седем/ дяла, всеки с номинална стойност от 50 /петдесет/ лева и емисионна стойност 200 /двеста/ лева чрез издаване и записване на нови дялове.

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 2022 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 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 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 2022 г.

За втора поредна година през 2023 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 индивидуалния и консолидирания одит на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ за 2022 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

„Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ

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 2022 г. са спазени изцяло спрямо първоначално планираните от страна на одиторското дружество.

От датата на назначение на „Одит-Корект“ ООД през 2022 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 2022 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 ЗНФО, одиторското дружество – „Одит-Корект“ ООД публикува своя доклад за прозрачност за 2022 г., в който „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ е посочено като одитирано дружество от обществен интерес за 2022 г.

С оглед на обстоятелството че през 2022 г. „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ е ангажирано за пети 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 шести 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 2023 г.

гр. Варна, 03 май 2023 г.

Председател на Одитния комитет:

(Галина Илиева)

