

ДОКЛАД
НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА
“ВАРВАРА ТЕРМАЛ ВИЛИДЖ” АДСИЦ
за 2024 г.

Одитният комитет на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ („Дружеството“) е в състав от трима членове с мандат 3 години. Членовете на Одитния комитет са избрани по решение на редовното годишно общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 5 август 2021 г. и редовното годишно общо събрание от 20 май 2022 г. Членове на одитния комитет, са: Марио Василив Димитров, Борислава Петрова Богданова и Весела Матеева Матеева- Ховагемян. Председател на одитния комитет е Весела Матеева - Ховагемян.

Настоящия доклад на Одитния комитет на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 108, ал. 1, т. 8 от ЗНФО и представлява отчитане на дейността на Одитния комитет пред органа по назначаване - Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Правата и задълженията на Одитния комитет са регламентирани в чл. 108 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта:

- 1) наблюдава процеса на финансово отчитане и когато е приложимо - на отчитането на устойчивостта, и представя препоръки и предложения, за да се гарантира достоверност на изготвяните и издавани отчети;
- 2) информира съвета на директорите за резултатите от задължителния одит и пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане и когато е приложимо - отчитането на устойчивостта, както и за ролята на одитния комитет в този процес;
- 3) наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит в предприятието по отношение на финансовото отчитане и когато е приложимо - по отношение отчитането на устойчивостта;

4) наблюдава извършването на задължителния одит на годишните финансови отчети и когато е приложимо - на задължителния ангажимент за сигурност по устойчивостта, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;

5) проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;

6) отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за провеждане на процедура за подбор; когато предприятието разполага с комисия за провеждане на процедура за подбор, одитният комитет наблюдава нейната работа, като въз основа на резултатите от нея предлага на общото събрание на акционерите или съдружниците възлагане на одиторския ангажимент в съответствие с изискванията на чл. 16 от Регламент (ЕС) № 537/2014;

7) уведомява чрез своя председател Комисията, както и органите на управление или контрол на предприятието за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението;

8) информира Съвета на директорите на Дружеството за резултатите от задължителния одит и пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на Одитния комитет в този процес;

9) констатира дали независимият одитор изпълнява задължението си да публикува на своята интернет страница доклад за прозрачност, който включва изискуема от закона информация; Оценява независимостта и обективността на външния одитор като се вземат предвид действащите нормативни уредби, етичните стандарти и други професионални изисквания;

10) следи за наличието на обстоятелства по чл.66 от Закона за независимия финансов одит и в случаите по чл. 66, ал.2 от Закона за независимия финансов одит уведомява Съвета на директорите и преценява дали одиторският ангажимент трябва да бъде подложен на преглед за контрол на качеството от определен от одитния комитет

друг регистриран одитор, преди да бъде издаден одиторският доклад, а в случаите по чл.66, ал.3 от Закона за независимия финансов одит решава дали съответният одитор може да продължи да извършва задължителен финансов одит през допълнителен период след настъпване на тези обстоятелства, който не може да бъде по-дълъг от две години;

11) отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите на редовното годишно общо събрание на акционерите;

12) изготвя и чрез своя председател представя годишен доклад за дейността си пред Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в законоустановения срок – 31 май, със съдържание, съгласно приета от Комисията наредба;

13) приема допълнителния доклад от регистрирания одитор на Дружеството в съответствие с чл. 60 от Закона за независимия финансов одит;

14) участва при оценката на рисковете за Дружеството, вкл. тези при участие на дружеството в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализираното дружество по чл. 28 ЗДСИЦДС и своевременно информира управителните органи на Дружеството за възникването им, както и предлага начини за минимизирането и избягването им.

В одобрения от ОС от 5 август 2021 г. статут на Одитния комитет са залегнали правата и задълженията му, съгласно ЗНФО. Статута не е променян до настоящия момент.

Одитния комитет счита, че през 2024 г. дейността му беше изцяло съобразена със ЗНФО и се изразяваше в:

Наблюдаване на процесите на финансово отчитане в Дружеството

Финансовите отчети на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ се изготвят от Мария Паунова - управител на „Конти“ ООД - подизпълнител на обслужващото дружество (трето лице) Пауър Инвест Ко“ ЕООД.

Членовете на Одитния комитет са запознати с изискуемото съдържание на междинните тримесечни и годишния финансов отчет и при изготвянето им са комуникирали със

счетоводителя и членовете на съвета на директорите на Дружеството въпроси свързани със съдържанието и структурата им.

Финансовите отчети (междинни и годишен) на „Варвара термал вилидж“ АД СИЦ са изготвени в съответствие с Международните счетоводни стандарти, издание на Съвета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз (МСС). Международните стандарти за финансово отчитане, известни по-рано като Международни счетоводни стандарти, като този термин обхваща Международните стандарти за финансово отчитане и съответните им тълкувания, последващите изменения на тези стандарти и съответните им тълкувания, бъдещите стандарти и съответните им тълкувания, издадени или приети от Съвета по международните счетоводни стандарти. МСС се преиздават всяка година и са валидни само за годината на издаването си, като в тях са включени всички промени, както и новите стандарти и разяснения. Голяма част от тях не са приложими за дейността на Дружеството, поради специфичните въпроси, които се третират в тях.

Счетоводството и ръководството на Дружеството са се съобразили с всички стандарти и разяснения, които са приложими за неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на финансовите отчети. Освен това съветът на директорите е направил преглед на влезлите в сила през 2024 година промени в съществуващите стандарти и не счита, че те налагат промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика.

През 2024 г. Дружеството е изготвяло и публикувало в срок тримесечните и годишния финансов отчет и е спазило задължението си за тяхното разкриване пред регулаторните органи и обществеността, вкл. чрез интернет страницата на „Варвара термал вилидж“ АД СИЦ – www.varvaravillage.com.

По финансовия одит на Дружеството за 2024 г. регистрираният одитор е констатирал, че: Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет. Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. 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. Докладът за прилагане на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовия отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

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

В Дружеството е изградена и функционира система за вътрешен контрол, която включително идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомага тяхното ефективно управление. Тя гарантира и функционирането на системите за отчетност и разкриване на информация.

Формирането на организационна структура и нива на отговорност по управление на риска в Дружеството има за цел ясно и точно разпределение на отговорностите и ограничаване на движението на информация вътре в Дружеството, което позволява бързо установяване на рисковете, съответно тяхното управление.

Съветът на директорите има решаваща роля по отношение на изграждане на системата за идентифициране и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Одитният комитет, Третото лице и служителите на Дружеството участват както в установяването, така и в управлението на рисковете, като при осъществяване на задълженията си следят за възникването и/или наличието на евентуални рискове и своевременно уведомяват Съвета на директорите на Дружеството при установяването на такива

Текущият мониторинг от Съвета на директорите се състои в преценка дали системата е подходяща все още за Дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съразмерно с характеристиките на Дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

Одитният комитет идентифицира основните характеристики и особености на системата, включително основни инциденти и съответно приетите или приложени корективни действия.

Рисковете, пред които е изправено Дружеството са описани в Доклада за дейността на Съвета на директорите за 2024 г., и в поясненията към ГФО за 2024 г., а още по-подробно са разгледани и в проспектите за публично предлагане на акции.

Дружеството е спазило изискванията на ТЗ и ЗДСИЦДС, относно капитала му и неговата структура.

Одитния комитет не е констатирал пропуски във функциониращата система, не е наблюдавал и инциденти, които да се нуждаят от корективни действия.

Независимият одит на Дружеството за 2024 г., е констатирал, че: *„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.“*

Наблюдение на независимия финансов одит в предприятието

Дружеството подлежи на задължителен финансов одит.

Редовното годишно общо събрание на акционерите, проведено на 13 юни 2024 г., е избрало одиторско дружество „АБВП Одит Стандарт“ ООД, чрез Севдалина Велкова Паскалева, регистриран одитор с № 0605/2003 г. е вписан в публичния регистър на Института на дипломираните експерт-счетоводители, да провери и завери финансовият отчет на Дружеството за 2024 г.

На РГОС през 2022 г. беше променен състава на Одитния комитет, който е първи за Дружеството, откакто има публичен статут.

Одитния комитет извърши преглед на независимостта на регистрирания одитор, съгласно изискванията на ЗНФО и Регламент (ЕС) 537/2014. За целта одитора е декларирал с изрична декларация 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 целия одит на Дружеството, включително към датата на одиторски доклад.

В доклада на независимия одитор за 2024 г. е включено докладване по чл. 10 от Регламент (ЕС) 537/2014 във връзка с чл. 59 от ЗНФО, където е включена отново и неговата независимост за периода на одит на ГФО на Дружеството за 2024 г.

През отчетния период и до датата на издаване на одиторския доклад, одитора не е водил комуникация с Одитния комитет по повод евентуално неспазване на изискванията на чл. 66 от ЗНФО, съответно не са вземани специални решения от комитета в тази връзка.

През изминалата 2024 г. одитора не е изискал и съответно не е получавал от Одитния комитет одобрение по чл. 64, ал. 3 от ЗНФО за извършване на други, допълнителни услуги на Дружеството извън одита. И регистрирания одитор не е предоставял допълнителни услуги на „Варвара термал вилидж“ АД СИЦ. Така са спазени изискванията на чл. 64 от ЗНФО и чл. 5 от Регламент (ЕС) 537/2014.

Одиторското мнение на избрания одитор върху годишния финансов отчет на дружеството за 2024 г. е немодифицирано. В одиторския доклад за 2024 г. в раздела „Ключови одиторски въпроси“ одитора на база на своята професионална преценка е определил като такъв въпроса: *„Оценяване и оповестяване на инвестиционни имоти – земеделски земи: пасища и ниви-* пояснително приложение 3.8.3 към финансовия отчет. Балансовата стойност на инвестиционните имоти, включващи земеделски земи: пасища и ниви към 31 декември 2024 г. е 5,301 хил. лв., което представлява 94,53 % от активите на Дружеството. Дружеството е избрало *модела на справедливата стойност за последваща оценка* като своя счетоводна политика, съгласно МСС 40 Инвестиционни имоти. При оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти се изисква съществена преценка от страна на ръководството. Поради съществеността на салдото на инвестиционните имоти за финансовия отчет като цяло, както и поради необходимостта и прилагането на значителната преценка, оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти е определен за ключов въпрос на

одита. Дружеството е използвало външен независим оценител за определяне на справедливите стойности на имотите: земеделски земи: пасища и ниви. При изчисленията на тези оценки се използват входящи данни, предположения и допускания, като определената справедлива стойност се класифицира в ниво 3 на йерархията за справедлива стойност. Поради обстоятелството, че за приблизителните оценки на справедлива стойност на инвестиционните имоти е присъща значителна несигурност, свързана с използването на значителни преценки при използваните входящи данни и предположенията за целите на оценяване по справедлива стойност, което може да има значителен ефект както върху балансовата стойност на инвестиционните имоти, поради съществеността на салдото във финансовия отчет на Дружеството към 31 декември 2024 година, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.”

Одителят е изразил становището си и по доклада за дейността на Дружеството и декларацията 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, както и становище относно доклада за изпълнение на политиката за възнаграждения на Дружеството, съгласно чл. 116в от ЗППЦК.

В одиторския доклад през 2024 г., съгласно Регламента за ЕЕЕФ в одиторското докладване бе включено и становището на одителя относно съответствието на електронния файл на финансовия отчет, изготвен в XHTML формат, с изискванията на Регламента.

Одителят е направил изявления в доклада и по чл. 100н, ал. 4, т. 3, б. „б“ от ЗППЦК по отношение на свързаните лица и изявление, и по чл. 100н, ал. 4, т. 4, б. „в“ от ЗППЦК.

При приключване на одита на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ за 2024 г., одителят представи на Одитния комитет доклада по чл. 60 от ЗНФО.

Подизпълнителя на третото лице – „Конти“ ООД и СД на Дружеството са оказали необходимото съдействие на одителя и са предоставили навреме изискваните информация, данни и документи.

Избреният одитор не е констатирал слабости на системата за финансово отчитане и вътрешната контролна система.

През 2024 г. и до датата на настоящия доклад, Одитния комитет не е получавал сигнали за нередности в дейността на „Варвара термал вилидж“ АДСИЦ, 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.

Към настоящия момент Докладът за прозрачност на независимия одитор за 2023 г. е публикуван. Все още не е публикуван докладът за 2024 г.

Препоръка за избор на регистриран одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2025 г.

В изпълнение на Закона за независимия финансов одит Одитният комитет препоръчва „АБВП Одит Стандарт“ ООД, ЕИК 200981950 - одиторско дружество, с № 165 от регистъра на ИДЕС и КПНРО, чрез регистрирания одитор Севдалина Паскалева, с рег. № 0605 от регистъра на ИДЕС и КПНРО, да провери и завери финансовият отчет на дружеството за 2025 г.

Препоръката на Одитния комитет няма задължителен характер и общото събрание на акционерите има свободата да избере регистриран одитор, който да провери и завери финансовият отчет на Дружеството за 2025 г.

Настоящия доклад е приет на заседание на Одитния комитет от 22 април 2025 г.

22.04.2025 г.



.....
Весела Матеева - Ховагемян
– Председател на Одитния комитет