

**ДО
РЕДОВНОТО ГОДИШНО ОБЩО СЪБРАНИЕ
НА АКЦИОНЕРИТЕ НА "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ**

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ
ПРЕЗ 2022 ГОДИНА**

Уважаеми Дами и Господа,

Одитният комитет е механизъм на корпоративно управление, който повишава надеждността на финансовите отчети, подобрява вътрешния контрол и увеличава ролята на одитора. Този механизъм способства за подобряване доверието на акционерите, което позволява ограничаване на потенциалния конфликт собственик - мениджмънт. В рамките на Европейския съюз, Европейската комисия активно насърчава концепцията на одитния комитет в целта си за създаване на справедлив вътрешен пазар в рамките на Европейския съюз.

На извънредно заседание на Общо събрание на акционерите на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ, проведено на 29.08.2022 г., в изпълнение на разпоредбата на чл. 107 на Закона за независимия финансов одит (Обн. ДВ. бр.95 от 29 Ноември 2016 г.), "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ, освободи от длъжност настоящите членове на Одитния комитет на дружеството, а именно – Анастасия Руменова Русева, Елена Стоянова Закова и Йорданка Георгиева Драганова и избра нови членове на одитния комитет на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ а именно: Мая Георгиева Влъчкова, Даринка Костова Хаджийска и Галя Стефанова Негрова. На първото си заседание, проведено на 01.09.2022 г., новият Одитен комитет избра Мая Влъчкова за свой председател. Одитния комитет продължава работата си в същия състав до момента.

През отчетната година се проведеха 5 редовни заседания на Одитните комитети, които проведеха и срещи с ръководството в лицето на Съвета на директорите и с главния счетоводител на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ, както и с назначения от Общото събрание на акционерите регистриран одитор Денислав Велев, на които бяха обсъдени и оценени процесите по финансово отчитане и системите за вътрешен контрол и управление на рисковете в работата на Дружеството и възможностите за повишаване на ефективността им. Осъществено беше наблюдение върху независимостта на избрания регистриран одитор и дейностите по независимия финансов одит на годишните финансови отчети на дружеството за 2022 г.

С настоящия доклад Одитният комитет цели да даде и своята препоръка относно избор на регистриран одитор на годишните финансови отчети на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ за годината, завършваща на 31.12.2023 г.

1. Резултати от задължителния одит

"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ е публично дружество и неговите годишни финансови отчети - индивидуален и консолидиран, подлежат на задължителен независим финансов одит. През 2022 г. на проведеното на 07.07.2022 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите, бе избран предложението от Одитния комитет, регистриран одитор на дружеството Денислав Велев рег. № 104 от одиторско дружество "ФИНСТАБ" ООД за независим регистриран одитор, който да провери и завери годишните финансови отчети за 2022 г.

През отчетната година одитният комитет проведе срещи със Съвета на директорите, с регистрирания одитор и с главния счетоводител, на които са обсъждани ключови въпроси, плана, стратегията, времевия обхват на одита, промени в регулаторната среда, рамката на финансово отчитане и резултатите от задължителния одит.

Проведеният независим финансов одит на индивидуалния годишен финансов отчет на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ не показва наличие на съществени неточности в първоначално изготвения индивидуален годишен отчет. Откритите такива бяха несъществени, ръководството на Дружеството се съобрази и изпълни дадените от одитора препоръки, след което одитора, съвместно с Одитния комитет, проследиха коригирането на индивидуалния годишен финансов отчет на Дружеството.

Във връзка с одита на индивидуалния отчет, от одитора бяха изискани копия от предварителен договор за покупка на дялове в специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС, договори и документи /възлагания/ във връзка с възлагането на проучване на инвестиционен проект за изграждане на ветроенергисен парк, банкови извлечения, потвърдителни писма и други документи. Изисканите от одитора документи бяха своевременно предоставени от Дружеството и направиха възможен в срок одита на индивидуалния отчет.

"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ е част от икономическа група, включваща "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ като предприятие - майка и едно дъщерно дружество. От своя страна групата на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ е част от група предприятия като 100% от капитала на дружеството е собственост на "Финанс Инфо Асистанс" ЕООД

За съставянето на консолидиращия отчет бяха изискани финансовите отчети на дъщерното дружество, счетоводни регистри от счетоводните програми, копия от докладите на одиторите за предприятията, които подлежат на задължителен одит и други документи, необходими за правилното му изготвяне. Изисканите от одитора документи бяха представени от Дружеството в срок и направиха възможен одита на консолидиращия отчет.

В резултат от проведения независим финансов одит на финансовите отчети на Дружеството, одитора определи в своите доклади до акционерите като ключови следните одиторски въпроси:

1. В неконсолидиращия финансов отчет:

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно професионалната преценка са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период. Регистрираният одитор счита, че няма ключови въпроси, които да бъдат комуникирани в този доклад.

2. В консолидиращия финансов отчет:

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно професионалната преценка са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период. Регистрираният одитор счита, че няма ключови въпроси, които да бъдат комуникирани в този доклад.

В резултат от проведените независими финансови одити на финансовите отчети на Дружеството, одитора изрази своето заключение, че индивидуалния и консолидиращия годишни финансови отчети на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ за годината, завършваща на 31.12.2022 г., представят достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на дружеството и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци през 2022 г., в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз. Както и че дружеството е изпълнявало задълженията си съгласно Закона за счетоводството и Закона за публичното предлагане на ценни книжа за оповестяване и докладване на другата информация, извън финансовия отчет, като не са открити случаи на съществено неправилно докладване.

На база на гореизложеното Одитният комитет счита, че проведените независими одити на годишните финансови отчети за 2022 г. на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ - индивидуален и консолидиран е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, като по този начин пред акционерите, заинтересованите лица и обществеността е представена точна и изчерпателна информация относно финансовото състояние на Дружеството и перспективите за неговото развитие, която може, без да въвежда в заблуждение, да им послужи за вземат своето обосновано решение дали да придобият, продадат или да продължат да притежават смятираните от Дружеството акции.

2. Наблюдение върху процеса на финансово отчитане във "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ и неговата ефективност

Ръководството на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ е отговорно за коректното водене на счетоводството, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване на евентуални злоупотреби и други нередности. Във връзка със своята дейност, през отчетната година одитният комитет е провел две срещи с ръководството и лицата, наговорени с общо управление на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ - една среща със Съвета на директорите и, отделно, една среща с главния счетоводител, на които са обсъждани дейността на одитния комитет и неговата роля за наблюдение върху процесите на финансово отчитане и управление на рисковете, пред които предприятието е изправено при осъществяване на дейността си. На тези срещи бяха дискутирани ключови въпроси по финансовото отчитане към 31.12.2022 г. и Одитният комитет даде своите препоръки към ръководството за подобряване на ефективността на финансовото отчитане в Групата.

² Единният европейски електронен формат (ESEF) за финансово отчитане е въведен съгласно изискванията на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и Съвета от 15.12.2014 г. (Директивата за прозрачност) и Делегиран регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17.12.2018 г. Този регламент изисква издателите на финансови отчети да изготвят единен "отчет" който да се състои от един или няколко електронни файла, включващи финансовия отчет, доклад за дейността и декларации на отговорните лица. Информацията в тези файлове следва да бъде изготвена в XHTML формат, който е четим от човек – като всяка стандартна уеб страница. Допълнително, консолидираните финансови отчети се изготвят на базата на международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и те трябва да са маркирани съответствие с таксономията на ESEF. За целта се използват маркери XBRL (машинно четим език) и технологията Inline XBRL, които позволяват финансовите отчети да могат да бъдат прочетени и от машина. Във връзка с изброеното, дружеството сключи Договор за консултантски услуги с Балкан сървисис ООД за изготвяне на консолидирания финансов отчет в машинно четим iXBRL формат и годишен индивидуален финансов отчет за 2022 година в машинно четим XHTML формат. Индивидуалния и консолидирания финансови отчети бяха изготвени във форматите по ESEF.

Одитният комитет счита, че понижението на броя на новорегистрираните случаи на пандемията "COVID-19", означава че рискът "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ да постави под съмнение възможността си да продължи да изпълнява процесите по финансовото отчитане, е силно намален. Ръководството предприема всички необходими мерки за запазване здравето на работещите и минимизиране влиянието на кризата на този етап от възникването ѝ, като действията му са съобразени с указанията на национално и местно ниво и стриктно се изпълняват разпореденията на всички отговорни институции.

Одитният комитет счита, че възникналият на 24 февруари 2022 год военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, който продължава и до датата на настоящия доклад и наложените санкции и ограничителни мерки на Руската федерация и свързани с нея физически и юридически лица, не са повлияли на Зенит имоти АДСИЦ тъй като през отчетната финансова година дружеството не е осъществявало сделки и няма вземания или задължения към физически или юридически лица, спрямо които има наложени ограничителни мерки.

Във връзка с изброените констатации, Одитният комитет препоръчва на Ръководството и главния счетоводител на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ, с цел представяне пред акционерите на достоверна и точна информация, гарантираща правото им да вземат информирани и обосновани решения, както и спазване на нормативните изисквания, да извършат преглед и да преценят необходимостта от обезценка на притежаваните от дружеството инвестиции, както и на вземания; да продължат да следят въздействието на "COVID-19" и развитието на военният конфликт и свързаните с него икономически рестрикции и да предприемат всички възможни стъпки за смекчаване на потенциалните ефекти върху дейността на Дружеството и процесите по финансовото отчитане.

Финансовите отчети на Дружеството за 2022 г. са изготвени на принципа на действащото предприятие. Ръководството на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ е прилагало последователна и адекватна счетоводна политика и непосредствено е контролирало процесите на финансово отчитане в предприятието, като се е придържало към действащите международни счетоводни стандарти.

В съответствие с изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, през 2022 г. ръководството на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ редовно е изготвяло и представяло на обществеността, Комисията за финансов надзор и регулирания пазар на ценни книжа ("Българска фондова борса" АД) точни, достоверни и задълбочени 3-месечни и годишни финансови отчети на индивидуална и консолидирана основа.

Дружеството разполага със собствена /обновена от 2023 год./ страница в интернет - www.zenitimoti.com/new/, на която публикува всички материали и съобщения. Страницата има раздел "Отчети", съдържащ както всички оповестявания от страна на Дружеството. Останалите раздели в сайта, дават голям обем допълнителна корпоративна информация относно правата на акционерите, правилата за провеждане и участие в общото събрание, за работата на Съвета на директорите, за раздаване на дивиденди, а също и актуална финансова информация. При направения преглед, Одитният комитет се увери, че "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ своевременно и в пълен обем разкрива пред инвестиционната общност изискуемата от законодателя информация.

На основата на гореизложеното, Одитният комитет констатира, че в Дружеството се осъществяват законосъобразни и действено контролирани процеси по финансово отчитане.

3. Ефективност на системите за вътрешен контрол и управление на рисковете в дружеството

Осъществяването на ефективен вътрешен контрол е един от основните приоритети в дейността на ръководството на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ. Направена от страна на Одитния комитет проверка установи, че всички операции се извършват след получаване на общо или конкретно разрешение от страна на ръководството и в съответствие със законовите и подзаконовите нормативни актове, като се отразяват своевременно и с точен размер на сумите в подходящите сметки и за съответния отчетен период, така че да позволят изготвянето на финансовите отчети в съответствие с конкретно зададена рамка за финансова отчетност.

През отчетната 2022 г. ръководството на Дружеството е осъществявало управление на рисковете, пред които е изложена дейността на Дружеството чрез прилагане на ефективна система за прогнозиране и контролиране. Системата за управление на рисковете пред дейността на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ осигурява осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т. ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби. Подробно описание на рисковете се съдържат в годишния доклад за дейността на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ през 2022 г., изготвен от Съвета на директорите и представен пред редовното годишно Общо събрание на акционерите.

На основата на гореизложеното Одитният комитет констатира, че през 2022 г. в Дружеството са действали ефективни системи за вътрешен контрол и мениджмънта успешно е

реализирал управление на рисковете, пред които е изправено дружеството в процеса на осъществяване на дейността си.

4. Наблюдение на независимия финансов одит

В съответствие с изискванията на Закона за счетоводството, Закона за публично предлагане на ценни книжа и Закона за независим финансов одит, на годишните финансови отчети на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АД СИЦ за 2022 г. е извършен независим финансов одит от Денислав Велев, регистриран одитор, вписан под № 104 в Регистъра на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). Същият е избран да одитира годишните финансови отчети на Дружеството от проведеното на 07.07.2022 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АД СИЦ.

Докладите на независимия одитор върху индивидуалния и консолидирания финансови отчети на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АД СИЦ за 2022 г. са изготвени в съответствие с действащото национално законодателство в сферата на независимия одит и Международните стандарти за финансово отчитане и са предоставени на Общото събрание на акционерите. Представени са и изискуемите съгласно чл. 60 от Закона за независимия финансов одит допълнителни доклади до Одитния комитет.

В съответствие с разпоредбите на чл. 108 от Закона за независимия финансов одит, Одитният комитет на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АД СИЦ констатира, че независимият финансов одит на годишните отчети на дружеството (индивидуален и консолидиран) е проведен напълно законосъобразно, при стриктно спазване на изискванията към независимия финансов одит на предприятията и в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане.

5. Преглед на независимостта на регистрирания одитор

Избраният за независим одитор на проведеното на 07.07.2022 г. в гр. София редовно годишно Общо събрание на акционерите на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АД СИЦ Денислав Велев регистриран одитор – дипломиран експерт-счетоводител, диплома № 104 от (ИДЕС).

Извършеният преглед на независимостта в съответствие с изискванията на закона и на етичния кодекс на професионалните счетоводители показва, че избрания регистриран одитор изцяло покрива изискванията за независимост – Денислав Велев няма финансов интерес от дейността на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АД СИЦ, не притежава акции от капитала на Дружеството, не участва в управлението и основната му дейност. Няма съпругески отношения или родствена връзка с членовете на Съвета на директорите на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АД СИЦ. Не е налице съдебен спор между одитора и одитираното предприятие.

При извършената от Одитния комитет проверка бе констатирано, че през 2022 г. независимият одитор на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АД СИЦ не е предоставял други услуги (извън одита) на дружеството или на членове на ръководството му. Одитният комитет обсъди с регистрирания одитор заплахите за неговата независимост и предпазните мерки, които са приложими за смекчаване на тези заплахи.

През отчетния период Одитният комитет не е издавал одобрения по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от Закона за независимия финансов одит.

6. Представяне на препоръка относно избора на независим одитор на Дружеството за 2023 г.

Съгласно чл. 108, ал. 1 от Закона за независимия финансов одит, Одитният комитет отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му.

Одитният комитет препоръчва на Съвета на директорите да предложи пред редовното годишно Общо събрание на акционерите на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АД СИЦ за регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на индивидуалния и на консолидирания годишни финансови отчети на дружеството за 2023 г. да бъде избран Денислав Велев регистрирана под

№ 104 от Регистъра на Института на регистрираните експер-счетоводители в България (ИДЕС),
Регистриран одитор чрез „ФИНСТАБ“ ООД, ЕИК 121714394

Настоящата препоръка не е повлияна от трета страна, и не е предопределена от наложена клауза от вида, посочен в чл. 16 параграф 6 на Регламент (ЕС) № 537/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16.04.2014 г. относно специфични изисквания по отношение на задължителния одит на предприятия от обществен интерес и за отмяна на Решение 2005/909/ЕО на Комисията (текст от значение за ЕИП).

Настоящият Доклад е приет на заседание на Одитния комитет на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АД СИЦ, проведено в гр. София на 04.05.2023 г.

С уважение,

Председател на Одитния комитет:

.....
Мая Вълчкова