

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

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА "ЗЕНИТ ИМОТИ " АДСИЦ
ПРЕЗ 2023 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.

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 2023 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 31.12.2024 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 2023 г. на проведеното на 21.06.2023 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 2023 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, времеви 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 ветроенергиен 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 група предприятия като 85.98 % от капитала на дружеството е собственост на "Зенит Инвестмънт Холдинг" ЕАД

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

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 проведения независим финансов одит на финансовия отчет на Дружеството, одитора изрази своето заключение, че индивидуалния годишен финансов отчет на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ за годината, завършваща на 31.12.2023 г., представят достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на дружеството и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци през 2023 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 проведения независим одит на годишния финансов отчет за 2023 г. на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ 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 емитираните от Дружеството акции.

2. Наблюдение върху процеса на финансово отчитане в "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, натоварени 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 31.12.2023 г. и Одитният комитет даде своите препоръки към ръководството за подобряване на ефективността на финансовото отчитане в Дружеството.

Единният европейски електронен формат (EEEF) 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. Индивидуалният финансов отчет беше изготвен във форматите по ESEF.

На 24 февруари 2022 г. Русия предприе военно нахлуване на територията на Украйна. В отговор на инвазията редица Европейският съюз, САЩ и други държави наложиха санкции на Руската федерация. Въведените санкции могат пряко да засегнат както санкционирани субекти, така и определени физически лица и други субекти, контролирани от тези юридически и физически лица. В допълнение, бизнес контрагентите на тези санкционирани субекти могат да бъдат косвено засегнати, така както и някои отрасли на руската икономика.

Бъдещото развитие на конфликта и неговото въздействие върху бизнеса и икономиката на България като цяло е свързано с много несигурности и не може да бъде разумно прогнозирано в неговата цялост. Очаква се военният конфликт и свързаните с него икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света, да имат значителен ефект както върху икономиката и в частност върху секторите, използващи енергийни ресурси, внасяни от Русия.

Оценката на Одитния комитет на „Зенит Имоти“ АДСИЦ е, че не може да се очаква пряко въздействие от конфликта и свързаните с него санкции върху резултатите на дружеството.

Последните научни данни показват безпрецедентни изменения на световният климат. Съгласно последните доклади на Междуправителствения комитет на ЕС по изменения на климата, се наблюдават изменения /в някои случаи необратими/ в режима на валежите, ветровете и океанските течения в резултат на глобалното затопляне. По отношение на борбата с климатичните изменения ЕС приема законова база с дългосрочна визия за неутрален по отношение на климата до 2050 год., намалявайки драстично своите емисии на парникови газове и начини за компенсиране на оставащите и неизбежни емисии. Преходът към неутралност по отношение на климата ще създаде значителни възможности за:

- икономически растеж
- пазари
- създаване на работни места
- технологично развитие

Европейският законодателен акт за климата превръща постигането на целта на ЕС за намаляване на вредните емисии с 55% до 2030 в законово задължение и за постигане на климатично неутрален ЕС.

За намалението на парниковите емисии е приет пакет от мерки включващи:

- Енергийна ефективност
- Енергия от възобновяеми източници
- Енергийно данъчно облагане
- Система на ЕС за търговия с емисии
- Инфраструктура за алтернативни горива
- Стандарти за емисиите на CO₂ от леки и лекотоварни автомобили и т.н.

Повечето индустрии са били или вероятно са засегнати от изменението на климата и усилията за управление на неговото въздействие. Следователно въпросите, свързани с климата, могат да повлияят на обхвата на потенциалните бъдещи икономически сценарии и на оценката на кредиторите за значително увеличение на кредитния риск. Възгледите на участниците в пазара за потенциално законодателство, свързано с климата, могат да повлияят на справедливата стойност на активи или пасиви.

За настоящият отчетен период Зенит имоти АДСИЦ не е изложена на климатичен риск. На риск свързан с промените в климата е изложен бизнес сектора, в който дружеството развива дейността си. Придобиването и управлението на недвижими имоти е свързано с риск от погиване на имотите в следствие на наводнения, пожари, земетресения.

През годината Зенит имоти АДСИЦ, се възползва от предоставените нови възможности в нови развиващи се сектори, като вложи част от своите ресурси в проучвания на инвестиционни предложения, свързани с изграждане на паркове за добив на енергия от възобновяеми източници. Вземането на крайно решение за инвестиране ще зависи от резултатите, които ще даде проучването на икономическата ефективност на проекта.

Оценката на Одитния комитет е, че за текущата финансова година, промените в климатичната обстановка не са оказали влияние върху финансовите отчети и дейността на дружеството.

Защита на околната среда

Поради специфичният си предмет на дейност и по-конкретно инвестиция в недвижими имоти, Дружеството строго спазва законовите разпоредби, регулиращи отношенията в тази насока, включително ако има залежали изисквания относно опазване на околната среда и всякакви въпроси свързани с екологията в България. Дружеството проявява особено внимание към факторите на въздействие върху околната среда и мерките в това направление.

Във връзка с изброените констатации, Одитният комитет препоръча 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 измененията на световният климат 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 2023 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 2023 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 годишен финансови отчети.

Дружеството разполага със собствена /обновена от 2024 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 2023 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 2023 г., изготвен от Съвета на директорите и представен пред редовното годишно Общо събрание на акционерите.

На основата на гореизложеното Одитният комитет констатира, че през 2023 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" АДСИЦ за 2023 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 21.06.2023 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ.

Доклада на независимия одитор върху индивидуалния финансов отчет на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ за 2023 г. е изготвен в съответствие с действащото национално законодателство в сферата на независимия одит и Международните стандарти за финансово отчитане и е предоставен на Общото събрание на акционерите. Представен е и изискуемият съгласно чл. 60 от Закона за независимия финансов одит допълнителен доклад до Одитния комитет.

В съответствие с разпоредбите на чл. 108 от Закона за независимия финансов одит, Одитният комитет на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ констатира, че независимият финансов одит на годишният отчет на дружеството 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 21.06.2023 г. в гр. София редовно годишно Общо събрание на акционерите на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ 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" АДСИЦ, 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" АДСИЦ. Не е налице съдебен спор между одитора и одитираното предприятие.

При извършената от Одитния комитет проверка бе констатирано, че през 2023 г. независимият одитор на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ 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 2024 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" АДСИЦ за регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на индивидуалния годишен финансов отчет на дружеството за 2024 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" АДСИЦ, проведено в гр. София на 07.05.2024 г.

С уважение,

Председател на Одитния комитет:



.....
Мая Влъчкова