

**ДО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ
НА АКЦИОНЕРИТЕ НА
„ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ” АД**

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ
през 2022 година**

Уважаеми акционери,

Одитният комитет на „Еуротерра България” АД е избран с решение на Общото събрание на акционерите (ОСА) на дружеството и е в състав: Константинос Каридис, Тодор Пасков и Руслан Пейчев.

ОСА е одобрило и Статута на Одитния комитет в съответствие с чл. 107, ал. 7 от ЗНФО.

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; ефективността на системите му за вътрешен контрол, както и ефективността на системите за управление на рисковете. Освен това Одитния комитет наблюдава задължителния финансов одит на годишните 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. Не на последно място задача на Одитния комитет е да информира управителните и надзорните органи за резултатите от задължителния финансов одит, както и пояснява по какъв начин задължителния одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане.

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 на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС). В тази връзка дружеството разполага със подробна и адекватна счетоводна политика, утвърдена от Съвета на директорите. Същата не е променяна през 2022 г.

Годишният финансов отчет на дружеството за 2022 г. е одитиран от ОД Ековис Одит ООД, с ключов одитор Георги Тренчев

Дружеството не изготвя консолидиран финансов отчет, тъй като няма инвестиции в други дружества към 31.12.2022 г.

Доклада на назначения независимия одитор върху годишния финансов отчет за 2022 г. е немодифициран, а освен това в него е изразено и становището на одитора за съответствието на представената друга информация - Доклада за дейността и Декларацията за корпоративно управление със изискванията на Закона за счетоводството и ЗППЦК на представената друга информация.

Като обобщение на процеса на задължителния финансов одит на дружеството за 2022 г. може да се направи извода, че доколкото сме запознати, не са установени съществени слабости или нередности в процеса на финансово отчитане, които да повлияят на достоверното представяне на финансовото състояние на дружеството за отчетния период. Това се потвърждава и от изразеното одиторско мнение.

Наред с годишния си финансов отчет дружеството изготвя и разкрива пред КФН, БФБ и Обществеността и тримесечни финансови отчети, в съответствие с изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и Наредба № 2 на КФН. Всички тези отчети на дружеството са изготвени и публикувани в законоустановените срокове, съгласно ЗППЦК с което е спазено изискването за тяхното разкриване пред регулаторите и Обществеността, т.е. за тяхната публичност.

Одитния комитет е надлежно запознат със съдържанието на тримесечните и годишния отчети, като в тази връзка същите са предварително обсъдени между неговите членове и комуникирани с ръководството от гледна точка на пълнота на информацията в тях и съответствие на съдържанието на всеки документ от комплекта за тримесечно и годишно финансово отчитане. За резултатите от тези обсъждания има надлежно съставени протоколи на Одитния комитет.

Назначения регистриран одитор на дружеството за 2022 г. е декларирал с изрична декларация при стартиране процеса на годишния одит 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.

За 2022 г. регистрирания одитор, не е извършвал други, допълнителни услуги извън одита. В тази връзка Одитния комитет не е давал одобрение за допълнителни услуги по чл. 64, ал. 3 от ЗНФО.

Счетоводното обслужване на дружеството се извършва от собствен счетоводен отдел. Дружеството разполага с подходящ лицензиран счетоводен софтуер за който има съответното абонаментно поддържане. Дружеството не планира подмяна на ползвания до момента счетоводен софтуер.

2. Наблюдение на ефективността вътрешната контролна среда и системата за управление на риска по отношение на финансовото отчитане

В дружеството няма създадени и функциониращи отдели за вътрешен контрол и/или вътрешен одит. В същото време дружеството има изградени и функциониращи дългогодишни партньорства с по-голяма част от утвърдените строителни компании (сертифицирани по ISO) в страната, което е гаранция за качеството на изпълнение на съответните обекти и не на последно място и основната предпоставка за търсенето на дружеството от чужди инвеститори от Гърция, Германия, Великобритания и други страни, поради уникалното му позициониране в страната като един от пионерите в сферата на интегрираното разработване на недвижимо имущество. Предвид желанието на акционерите за продължаващото развитие на дружеството в посока разработване и реализация на нови рентабилни инвестиционни проекти и по-конкретно строителство на нови обекти, продажба и/или отдаване под наем на собствени имоти, ръководството на дружеството разглежда възможността за обособяване на функцията вътрешен контрол и/или вътрешен одит, което значително би повишило качеството на финансовата информация.

Съвета на Директорите (Ръководството) носи отговорност за управление на рисковете. 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.

Доколкото обаче към момента портфолиото от имоти на дружеството е концентрирано върху първокласни имоти, находящи се в идеалния център и/или престижни жилищни квартали на съответния град (София и Пловдив към момента), очакванията на ръководството на дружеството за неговите приходи са за тренд относно тяхното равнище и евентуално тяхното разумно покачване в бъдеще, дължащо се локацията на съответните обекти.

Наред с изброените по-горе рискове, основния фокус за ръководството на дружеството от началото на 2022 г. е оценката на Риска, свързан с рязкото повишаване на инфлацията в

страната породена от скока в цените на енергоносителите. Този риск е свързан и с финансовия риск за дружеството. Одитният комитет наблюдава ефективността на системата за управление на финансовите рискове, идентифицирани от ръководството и възприетата политика за тяхното управление.

Основните бизнес рискове за дружеството през изминалата 2022 г., описани и във финансовия отчет са: кредитния и ликвидния риск, които са част от общия пазарен риск на дружеството заедно с валутния и лихвения риск.

Управлението на финансовия риск е свързано с управлението на капитала на дружеството. Основната цел на управлението на капитала на дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за акционерите.

Върху Дружеството няма външно-наложени капиталови изисквания, извън тези, касаещи капитала на акционерните дружества по Търговския закон. Дружеството следи собствения си капитал чрез реализирания финансов резултат за отчетния период.

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.

Регистрираният одитор, който да извърши независим финансов одит на годишния финансов отчет на дружеството за 2022 г. е назначен с Акт за назначаване на регистриран одитор № 20230130151754/31.01.2023 г. на Агенцията по вписванията.

Съгласно чл. 48, ал. 1 и ал. 2 от ЗНФО за поемане на одиторския ангажимент между дружеството и избрания регистрирания одитор е сключен договор за одит и писмо за поемане на одиторския ангажимент. Одитният комитет е запознат с тяхното съдържание.

Одитният комитет извърши преглед на независимостта на регистрирания одитор при първоначалното поемане на ангажимента, съгласно изискванията на ЗНФО и Регламент (ЕС) 537/2014. Независимостта на одитора бе наблюдавана и през целия одит на дружеството. В тази връзка независимия одитор не е информирал Одитният комитет за съществени слабости на системата за финансово отчитане и вътрешната контролна система, което ни дава основание да приемем че тези системи в дружеството функционират ефективно. Ръководството на дружеството, както и неговите отговорни служители са оказали пълно съдействие на регистрирания одитор, като са представили навреме и в пълнота всички изискани по време на одита документи и друга информация.

При извършване на годишния одит Одитният комитет бе запознат предварително със съдържанието на допълнителната информация към финансовия отчет - Доклада за дейността и Декларацията за корпоративно управление за 2022 г.. За тях в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и ЗППЦК, регистрирания одитор е изразил становище за съответствие с нормативните изисквания. Освен това регистрирания одитор е представил на дружеството и изискуемата от него декларация по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК.

Одитният комитет констатира, че извършването на независимия финансов одит на дружеството от назначения регистриран одитор е изпълнено отговорно и в съответствие с нормативните изисквания.

Пълният комплект на годишния финансов отчет на дружеството, заедно с другата информация по него бе одобрен и приет от Съвета на директорите след съгласуване с Одитният комитет.

През 2022 г. на електронната страница на КПНРО (Комисията) не са публикувани данни за констатирани нарушения на Международните одиторски стандарти и ЗНФО и

съответно наложени санкции на регистрирания одитор на дружеството. Това уточнение има пряка връзка с изпълнението 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.

Отчитайки положителните впечатления от работата на независимия одитор по време на извършване на одит ангажимента за финансовата 2022 г., Одитния комитет констатира, че одиторското дружество Ековис Одит ООД, с ключов одитор Георги Тренчев има нужния професионален капацитет за извършване на независим финансов одит на дружеството и за 2023г.

Поради това, препоръката на Одитния комитет, съгласно чл. 108, ал. 1, т. 6 от ЗНФО е за подновяване за още 1 година на одитния ангажимент на одиторското дружество Ековис Одит ООД с ключов одитор Георги Тренчев за проверка и заверка на годишния финансов отчет на Еуротерра България АД за 2023 г.

Настоящият доклад е изготвен от Одитния комитет и единодушно приет на негово заседание, проведено на 10.05.2023 г. Настоящият отчет на Одитния комитет на „Еуротерра България“ АД е изготвен в съответствие с чл. 108, ал. 1, т. 8 от ЗНФО, изискващ отчитане на дейността си пред органа по назначаване - Общото събрание на акционерите.

София, 10.05.2023 г.