

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До : Собствениците на ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ АДСИЦ

---

### Доклад върху консолидиран финансов отчет

---

#### *Квалифицирано Мнение*

Ние извършихме одит на консолидирания финансовия отчет на Групата ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ АДСИЦ, състоящ се от отчета за финансовото състояние към 31.12.2019 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад База за изразяване на квалифицирано мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31 декември 2019 г. и нейните финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

---

#### *База за изразяване на квалифицирано мнение*

1. В отчета на финансовото състояние на Групата към 31 декември 2019 година са представени търговски и други вземания в размер на 5 128 хил. лв., както е оповестено в бележка 11 Текущи търговски и други вземания. Групата има над 90 % просрочени, необезценени вземания над една година. По наше мнение, за вземанията в размер на 4 586 хил. лв., стойността на вземанията превишава стойността на нетните активи на дебиторите, което поражда несигурност, че Групата ще бъде в състояние да събере вземанията си в пълен размер. В резултат на това ние не успяхме да получим достатъчна увереност, че преносната стойност, на представените в отчета за финансово състояние към 31 декември 2019 вземания, не надвишава тяхната възстановима стойност. По тази причина, не сме в състояние да определим дали има и какви са ефектите от представените по този начин вземания, върху нетните активи на Групата към 31 декември 2019.
2. През 2017 г. Компанията майка сключва договор за продажба на дъщерното си дружество "Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД в замяна на погасяване на задължение за лихви в размер на 12 604 хил. лв. Дяловете на дружеството е следвало да се прехвърлят в срок до 31 Март 2019. Към датата на този доклад прехвърлянето не е извършено. Развалянето на договора за продажба би имало съществен ефект върху финансовите отчети на Групата.
3. В консолидирания отчет на Групата към 31 декември 2019 година са консолидирани отчетите на Марина Кейп Мениджмънт ЕООД и Марина Кейп Турс ЕООД (Група Марина Кейп). Групата Марина Кейп отчита консолидирани активи в размер на 2 960 хил. лева, отрицателна нетна стойност на активите (1 622) лева и приходи в размер на 1 815 хил. лева. Не получихме достатъчни потвърждения от трети страни и не бяхме в състояние да се убедим в разумна степен

на сигурност в достоверността на отчетените от Групата Марина Кейп резултати, описани по-горе. По тази причина, не сме в състояние да определим дали има и какви са ефектите върху нетните активи на групата към 31 декември 2019.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет.

Ние сме независими от ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ АДСИЦ в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС) заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на нашия одит на консолидирания финансов отчет в Република България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС.

Ние считаме, че одиторските доказателства, които получихме, са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение.

### **Ключови одиторски въпроси**

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

### **Инвестиционни имоти и активи в процес на изграждане – Оценка**

**Виж приложения [6] и [7] към финансовия отчет.**

<b>Ключов одиторски въпрос</b>	<b>Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит</b>
Групата притежава инвестиционни с балансова стойност 23 695 хил. лв. Имотите се оценят по справедлива стойност. В допълнение Групата е възстановила разходи от обезценка, на база на справедливи стойности на земя е активи в процес на изграждане на обща стойност 14 695. Групата използва независим оценител за определяне на справедливите стойности инвестиционните имоти. Тази оценка е важна тъй като тя представлява 85 % от активите на дружеството. Възможно е оценката да не е подходяща. Съществува риск от неправилно представяне в отчета на притежаваните имоти.	В тази област нашите одиторски процедури включиха проверка на адекватността на оценката на ръководството и изготвената пазарна оценка от независим оценител за стойността на инвестиционните имоти и активите в процес на изграждане . В нашата работа използвахме външни експерти с експертиза в оценката на недвижими имоти. Ние направихме допълнителни изчисления на получените сравнителни стойности. Тествахме избрани данни, върху които се основава оценката на инвестиционните имоти, чрез съпоставка с алтернативни източници на информация. Установихме, че не се забелязват съществени разлики в цените на имотите и те са в рамките на допустимите отклонения.

---

### **Обръщане на внимание**

Обръщаме внимание на Пояснително приложение Информация за събития след датата на баланса в консолидирания финансов отчет, което оповестява съществено некоригиращо събитие, свързано с разпространението на пандемията от коронавирус (COVID-19). Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Р България в резултат на COVID-19 може да повлияе неблагоприятно върху операциите на Групата, в частност върху приходите от продажба и управление на ваканционни и имоти.

Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния ефект на пандемията. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

---

### **Доклад върху други правни и регулаторни изисквания**

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

---

### **Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството**

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов 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 консолидирания финансов 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.

---

### **Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

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.

---

### *Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него*

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

---

### **Отговорности на ръководството за финансовия отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети от Европейският съюз и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ АДСИЦ или да преустанови дейността ѝ, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата.

---

### **Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени отклонения, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да

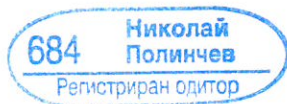
издадем одиторски доклад, който да включва нашето мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено отклонение, когато такова съществува. Отклоненията могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, ще окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Допълнителни детайли за нашата отговорност са изложени в Приложение към настоящия доклад

Регистриран одитор:

Николай Полинчев

Дата: 27.03.2020 г.





---

**ПРИЛОЖЕНИЕ към Доклад на независимия одитор върху консолидирания финансов отчет на ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ АДСИЦ за 2019 г**

---

**Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет**

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит.

Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено отклонение, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено отклонение, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя стоящите в основата сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани

като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.