

ДО

Акционерите на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от

Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаният: Николай Михайлов Полинчев, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 684 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит) и декларирам, че

бях ангажиран да извърша задължителен финансов одит на финансовия отчет на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ за 2018 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“, и че

съм отговорен за одит ангажимента от свое име

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно годишния финансов отчет на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ за 2018 година, издаден на 01 април 2019 година:

1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение: По мое мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в параграфа База за изразяване на квалифицирано мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Компанията към 31 декември 2018 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

- В отчета на финансовото състояние на компанията към 31 декември 2018 година са представени търговски и други вземания в размер на 6 480 хил. лв., както е оповестено в бележки 12. Търговски вземания, 14. Други вземания и 33. Вземания от свързани лица. Компанията има над 90 % просрочени, необезценени вземания над една година. По наше мнение, за вземанията в размер на 3 066 хил. лв., стойността на вземанията превишава стойността на нетните активи на дебиторите, което поражда несигурност, че компанията ще бъде в състояние да събере вземанията си в пълен размер. В резултат на това не успях да получа достатъчна увереност, че преносната стойност, на представените в отчета за финансово състояние към 31 декември 2018 вземания, не надвишава тяхната възстановима стойност. По тази причина, не съм в състояние да определя дали има и какви са ефектите от представените по този начин вземания, върху нетните активи на компанията към 31 декември 2018.
- През 2017 г. компанията 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 2018. Към датата на този доклад прехвърлянето не е извършено. Развалянето

на договора за продажба би имало съществен ефект върху финансовите отчети на компанията.

2. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение 33.Сделки със свързани лица към финансовия отчет. На база на извършените от мен одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от одита на финансовия отчет като цяло, не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложението финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от моите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.
3. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки.** Моите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на моя доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от мен одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г., не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от моите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от мен одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31 декември 2018 , с дата 01 април 2019 Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща моите заключения, съдържащи се в издадения от мен одиторски доклад от 01 април 2019 по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

01 април 2019 г.

За регистрирания одитор

Гр София

Николай Полинчев