

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ

НА И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3 АДСИЦ

Доклад относно одита на финансовия отчет

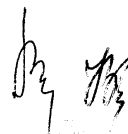
Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3 АДСИЦ** („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 година 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, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 година и неговите финансови резултати от дейността и паричните му 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 мнение

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 финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.



Обръщане на внимание

Ние обръщаме внимание:


а) На Приложения № 8 *Дългови ценни книжа* и № 9 *Основен капитал*, в които е оповестено, че съгласно устава Дружеството е учредено със срок на съществуване до 31 декември 2020 г., а крайният падеж на облигационния заем е 21 февруари 2021 г. Намеренията на ръководството на Дружеството са да предложи на Общото събрание на акционерите да удължи срока на съществуване на Дружеството с три години. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос; и

б) На оповестеното в Приложение № 13 *Събития след датата на Отчета за финансовото състояние* към годишния финансов отчет, което описва съществено некоригиращо събитие след отчетната дата, свързано с разпространението на пандемията от COVID-19. Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Р България в резултат на COVID-19 би могло да повлияе неблагоприятно върху операциите на Дружеството. В приложението е оповестена първоначалната позиция на ръководството относно възможност за потенциално негативно влияние върху пазара на недвижими имоти. Поради непредсказуемата динамика на коронавируса, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния ефект на пандемията, респ. не би могло да се направи обоснована количествена оценка на този неблагоприятен ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. За всеки въпрос, включен в таблицата по-долу, описанието как този въпрос бе адресиран при проведения от нас одит, е направено в този контекст.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Оценка на инвестиционните имоти <i>Информация за инвестиционните имоти, вкл. за приблизителните оценки на справедливата им стойност, използвани за целите на оповестяване на справедлива стойност и преглед за обезценка, е оповестена в Приложение № 4 „Инвестиционни имоти“ и Приложение № 2 „Основни елементи на счетоводната политика“ (“Инвестиционни</i>	<i>В тази област нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха:</i> <ul style="list-style-type: none">• Получаване на разбиране на процеса за оценяване на инвестиционните имоти при извършване преглед за обезценка и на контролите по мониторинг и приемане на издадените от независимия лицензиран оценител оценителски доклади. Обхождане на процеса.

 2

имоти“ и „Оценяване по справедлива стойност“) към финансовия отчет.

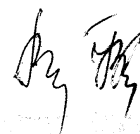
Счетоводната политика на Дружеството за последващо оценяване на инвестиционните имоти, след тяхното първоначално признаване е по модела на цената на придобиване, съгласно МСС 40 – себестойност намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Балансовата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е в размер на 17,843 х. лв. към 31 декември 2019 година (96% от общата сума на активите), а отчетената загуба от обезценка в отчета за всеобхватния доход за 2019 година е за 2,078 хил. лв.

Съгласно ЗДСИЦ (Закон за дружествата със специална инвестиционна цел) Дружеството следва да оценява справедливата стойност на инвестиционните си имоти поне веднъж годишно. Също така то следва да оповестява справедливата стойност на инвестиционните имоти съгласно изискванията на МСС 40. Затова И АР ДЖИ Капитал 3 АДСИЦ прави приблизителни оценки на справедливата стойност на инвестиционните имоти поне веднъж годишно, както за целите на техния преглед за обезценка (при използване на тяхната справедлива стойност, намалена с разходите за продажба), така и за целите на оповестяване на справедливата им стойност.

Оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти е сложен процес, свързан с изчисляване на приблизителни оценки, при използване на множество допускания и специфични методи и модели. Поради това на тези оценки е присъща по-висока степен на несигурност, свързана с използването на различни прогнози и предположения с повишена субективност, като се използват както наблюдавани, така и ненаблюдавани входящи данни.

Определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти в Дружеството се базира на оценки, изготвени от ангажирани от ръководството външни независими оценители, като справедливата стойност се класифицира в ниво 3 на йерархията за

- Проучване на политиките и процедурите, които ръководството прилага през текущата година по отношение на регулярната оценка по справедлива стойност на инвестиционните имоти. Оценяване адекватност и последователно приложение.
- Оценка на независимостта, компетентността, капацитета и обективността на външния оценител, нает от Дружеството. В допълнение, обсъждане на обхвата на неговата работа с ръководството и преглеждане условията, при които е бил ангажиран.
- Сравняване, с помощта на експерт-оценителя на одиторския екип, на ключови входящи данни и допускания с публично налични пазарни данни и дали оценената справедлива стойност е последователна спрямо интервали на сравними пазарни цени за подобни активи.
- Провеждане на среща-обсъждане с представители на Дружеството и с назначения от него независим оценител за дискутиране на приложените от него методи, предположения и направените изводи при определяне на справедливата стойност и факторите, довели до нейния спад, респ. до отчитане на обезценка във финансовия отчет за 2019 година.
- Преглеждане и оценка на адекватността и уместността на оповестяванията на Дружеството на информацията относно инвестиционните имоти, приблизителните оценки на справедливата им стойност и отчетената обезценка.



справедлива стойност съгласно МСФО 13.

Поради съществеността на стойността на инвестиционните имоти за финансовия отчет на Дружеството като цяло, както и поради необходимостта от прилагането на значителни преценки и допускания с висока субективност, а и от присъщата несигурност при процеса на оценяването на справедливата стойност, което може да има значителен ефект върху балансовата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2019 година, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.

Ключов одиторски въпрос

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведенния от нас одит

Дългови ценни книжа (облигационен заем) и тяхното уреждане

Информация за дълговите ценни книжа (облигационен заем), издадени от Дружеството е оповестена в Приложение № 8 „Дългови ценни книжа“ и Приложение № 2 „Основни елементи на счетоводната политика“ (Дългови ценни книжа) към финансовия отчет

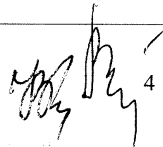
Предстоящият падеж на облигационния заем е 21 февруари 2021 година. Недисконтираните парични потоци по него са в размер на 4,005 х. лв. към 31 декември 2019 година. Облигационният заем е обезпечен с един от инвестиционните имоти – имот София ринг (земя в регулация). Преценката на ръководството е, че Дружеството не притежава достатъчно налични ликвидни средства за уреждане на предстоящото плащане по заема. Допълнително, съгласно чл. 3 от устава на Дружеството, то има определен срок на съществуване - до 31 декември 2020 година.

За целите на уреждане на задължението на Дружеството по облигационния заем ръководството обмисля следния план за действие:

- продажба на инвестиционен имот с балансова стойност 12,197 х. лв.; и

В тази област, нашите одиторски процедури наред с други такива, включиха:

- Проучване, анализ и оценка на преценката и намеренията на ръководството относно удължаването на срока на съществуване на Дружеството.
- Инспекция на документацията относно обезпечението на облигационния заем, на инвестиционния имот, изчисление на коефициента на покритие на дълга спрямо определената справедлива стойност на имота към 31 декември 2019 година.
- Анализ и оценка на допусканията и планираните от Ръководството намерения за реализация на инвестиционния имот-обезпечение за целите на уреждане на облигационната емисия.
- Оценка на адекватността и уместността на оповестяванията на Ръководството относно уреждането на облигационния заем.



- предложение към годишното Общо събрание на акционерите през 2020 г. срокът на съществуване на Дружеството да бъде удължен с 3 години, за да се осигури достатъчен времеви хоризонт за реализацията на имота.

Посрещането на плащанията по облигационния заем изисква съществени преценки с присъща висока несигурност, вкл. относно предстоящи събития и бъдеща реализация на сделки, като същевременно то има съществено влияние за цялостното представяне на финансовия отчет за 2019 година, поради което ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.

Други въпроси

Финансовия отчет на И АР ДЖИ КАПИТАЛ - 3 АД СИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2018, е одитиран от друг одитор, който е издал одиторски доклад с немодифицирано мнение относно този финансов отчет, с дата 7 март 2019 година.

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

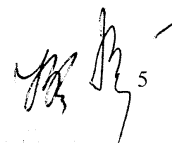
Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, съдържащ и декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия 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 финансовия 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 финансовия 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 и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС 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 финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството 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 Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

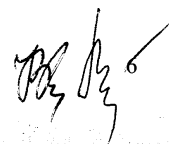
Лицата натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

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 неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско 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 неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания 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, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този 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 неправилни отчитания 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 база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, 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 засбикаляне 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 Дружеството.
- 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 Дружеството 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 Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него 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.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, включващ и декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). 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.

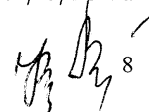
Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

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

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) 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) В декларацията за корпоративно управление (като част от доклада за дейността) за финансовата година, за която е изготвен финансовият 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.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

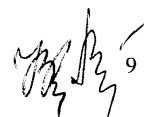
Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение № 11 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 година, във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия 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 нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 година, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.


Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит


Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.



- АФА ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 година на И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ (Дружеството) от Общото събрание на акционерите, проведено на 22 май 2019 година за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 година на Дружеството представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от АФА ООД.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на Одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.


АФА ООД
Одиторско дружество


Валя Йорданова Йорданова
Управител


Надя Димитрова Вячка
Регистриран одитор, отговорен за одита



6 април 2020 година

ул. "Оборище" 38

гр. София 1504, България