ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До

АКЦИОНЕРИТЕ

На "СЕРДИКА ПРОПЪРТИС " АДСИЦ

Гр. София

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на **"СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ** и неговите дъщерни дружества („Групата"), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2020 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидираният финансов отчет, съдържащи и оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2020 г. и нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидираните парични 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 консолидирания финансов отчет". Ние сме независими от Групата 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 консолидирания финансов 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

Обръщаме внимание на точка 1.2. Основа за изготвяне на финансовия отчет към Приложенията към годишния консолидиран финансов отчет, която оповестява възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от Covid-19. В Групата е направен анализ на рисковите фактори и потенциалния ефект от тях. На база постигнатите резултати е достигнато

Адрес: гр. София, бул. "Акад. Иван Евстратиев Гешов" № 104, ет. 3, офис – 5,
тел: 02/958 29 65; тел/факс: 02/958 29 60; E-mail: office@auditconsult.bg

до извода, че не се очаква потенциалното развитие на пандемията през следващите дванадесет месеца от датата на финансовия отчет да окаже влияние върху дейността на Групата и приложимостта на принципа на действащо предприятие. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалните негативни ефекти от пандемията и дали те ще повлияят негативно върху оперативните показатели от дейността на Групата.

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 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.

Ключов одиторски въпрос	*Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит*
1. Оценяване на инвестиционните имоти Балансовата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2020 г. е 4 866 хил. лв. При оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти се изисква съществена преценка от страна на ръководството. Поради съществеността на салдото на инвестиционните имоти за финансовия отчет като цяло, както и поради необходимостта и прилагането на значителната преценка, оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти се счита за ключов въпрос на одита. Групата използва независим оценител за определяне на справедливите стойности на имотите от всички категории. Входящите данни, които имат най-съществено влияние върху оценките на справедливата стойност на инвестиционните имоти включват прогнози на бъдещи парични потоци, норма на дисконтиране, терминалната стойност в края на прогнозния период и	***В тази област нашите одиторски процедури включиха следното, без да се ограничават до:*** • Извършване на оценка на компетентността, капацитета и обективността на независимия оценител, нает от Групата. В допълнение, обсъждане на обхвата на неговата работа с ръководството и прегледахме условията, при които е бил ангажиран; • Използване на наши вътрешни експерти, за да оценим ключовите преценки при определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти и по-специално, приложените оценителски модели и съществените предположения, включително норма на дисконтиране, терминалната стойност в края на прогнозния период и период на разработване; • Сравняване на тези данни с пазарните данни и специфичната за Дружеството историческа информация, за да оценим уместността на тези преценки; • Тестване на избрани входящи данни, върху които се основава оценката на инвестиционните имоти, включително прогнозни приходи от наем, заетост от наематели, капиталови разходи, спрямо подходяща подкрепяща документация, за оценка на тяхната точност, надеждност и

Адрес: гр. София, бул. "Акад. Иван Евстратиев Гешов" № 104, ет. 3, офис – 5,
тел: 02/958 29 65; тел/факс: 02/958 29 60; E-mail: office@auditconsult.bg

период на разработване.

Затова ние сме определили този въпрос като ключов.

т.2.9 и т.4 Инвестиционни имоти от пояснителни бележки към финансовия отчет;

2. Признаване на приходи от наеми

Приходите от наеми са основен източник на приходи за Групата. Размерът на приходите от наеми и ефектът върху финансовия резултат, зависи от правилната преценка, дали получената авансово сума се отнася за текущия или следващ отчетен период.

Определени договори могат да бъдат твърде сложни като условия, поради което при избора на счетоводното им отчитане се налага прилагането на съществена преценка за всеки конкретен случай.

Признаването на приходи от наеми е от съществено значение за нашия одит, тъй като Групата би могла да отчете неправилно договори за наем. Това обикновено би довело до твърде ранното признаване на приходи и изкуствено завишаване на печалбата.

Затова ние сме определили този въпрос като ключов.
т. 2.4 Приходи и разходи, т. 13 Приходи от продажба от пояснителните бележки към консолидираният финансов отчет;

пълнота..

В тази област нашите одиторски процедури включиха следното без да се ограничават до:

- Подробен анализ на приходите и на времето на тяхното признаване, проучване на условията и ключовите критерии за изпълнение по съответните договори с клиенти и други данни от външни източници, както и изясняване на разликите между действително отчетените приходи и нашите формирани очаквания..

Други въпроси

Консолидираният финансов отчет на **"СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ** за годината, завършваща на 31 декември 2019 г. е одитиран от друг одитор, който е издал одиторски доклад с немодифицирано мнение относно този консолидиран отчет с дата 25 март 2020 г.

Адрес: гр. София, бул. "Акад. Иван Евстратиев Гешов" № 104, ет. 3, офис – 5,
тел: 02/958 29 65; тел/факс: 02/958 29 60; E-mail: office@auditconsult.bg

Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него, които получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

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 и лицата, натоварени с общо управление за консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран 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 консолидираните 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 Групата 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 Групата.

Адрес: гр. София, бул. "Акад. Иван Евстратиев Гешов" № 104, ет. 3, офис – 5,
тел: 02/958 29 65; тел/факс: 02/958 29 60; E-mail: office@auditconsult.bg

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов 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 консолидиран 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 в консолидирания финансов 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 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 в консолидирания финансов 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 консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя

Адрес: гр. София, бул. "Акад. Иван Евстратиев Гешов" № 104, ет. 3, офис – 5,
тел: 02/958 29 65; тел/факс: 02/958 29 60; E-mail: office@auditconsult.bg

основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

— получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности в рамките на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за инструктирането, надзора и изпълнението на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

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 консолидирания финансов 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 консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на консолидирания доклад за дейността, декларацията за корпоративно управление на Групата, 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.

Адрес: гр. София, бул. "Акад. Иван Евстратиев Гешов" № 104, ет. 3, офис – 5,
тел: 02/958 29 65; тел/факс: 02/958 29 60; E-mail: office@auditconsult.bg

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 консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, съответства на консолидираният финансов отчет.

(б) консолидираният доклад 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 на Групата за финансовата година, за която е изготвен консолидираният 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 Групата и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от консолидираният доклад 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.

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.

— Одиторско дружество „Одит Консулт 2004" ООД е назначено за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г. на „СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ („Групата") с Решение на Общото събрание на акционерите, проведено на от 30.06.2020 година, за период от една година. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 30.11.2020 г.

— Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г. на Групата представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на тази група, извършен от ОД „Одит Консулт 2004" ООД, извършен от отговорният одитор Атанаска Филипова-Сланчева .

— Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Групата, 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 Групата.

Адрес: гр. София, бул. "Акад. Иван Евстратиев Гешов" № 104, ет. 3, офис – 5,
тел: 02/958 29 65; тел/факс: 02/958 29 60; E-mail: office@auditconsult.bg

— За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Групата.

Одиторско Дружество
„ОДИТ КОНСУЛТ 2004" ООД
Гр.София 1612,
бул.Акд.Иван Ев.Гешов№ 104, ет.3, офис 5
Управител: Ат.Филипова-Сланчева

Регистриран одитор, отговорен за одита:
Атанаска Филипова-Сланчева

25 март 2021 г.

Адрес: гр. София, бул. "Акад. Иван Евстратиев Гешов" № 104, ет. 3, офис – 5,
тел: 02/958 29 65; тел/факс: 02/958 29 60; E-mail: office@auditconsult.bg