

## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

**До акционерите на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД**

### **Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет**

#### **Мнение**

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД („Дружеството-майка“) 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 консолидирания финансов отчет, съдържащи оповестяване на съществения 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 2020г. 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 CMCEC), 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 CMCEC. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база 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.



1. Оценка и класификация на финансови активи, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние.

Реферираме към следните пояснителни приложения към приложения консолидиран финансов отчет към 31.12.2020г., оповестяващи оценката, класификацията и представянето на финансовите активи, съгласно МСФО 9 „Финансови инструменти“:

- Пояснително приложение 25. „Други финансови позиции“, в което са представени резултатите от продажби и преоценка на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- Пояснително приложение 24. Финансови приходи и разходи, относно приходи и разходи свързани с финансови активи отчитани по амортизирана стойност
- Пояснителни приложения 28. „Вземания от свързани лица“, 10. „Финансови активи“, 11. „Търговски и други вземания“, 13. „Пари и парични еквиваленти“, 32. „Категории финансови активи и пасиви“, 33. „Рискове свързани с финансовите инструменти“ и 34. „Оценяване по справедлива стойност“, относно отчитаните финансови активи от Групата.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Оценката и представянето на финансовите активи е ключов въпрос за нашия одит, тъй като се изискват значителни преценки за класификацията и оценката на финансовите активи. За финансовите активи класифицирани като Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност, Групата е разработила модели за определяне на очакваните кредитни загуби. При определяне на справедливата стойност на акции, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, Групата е използвала и оценки от независими лицензирани оценители, за тези, които не търгуват на активен регулиран пазар. Освен това финансовите активи, са съществена част от общата сума на активите на Групата – 55 % към 31 декември 2020г. Поради това считаме, че за тях се изисква отделяне на специално внимание от наша страна и сме определили тази област за ключов одиторски въпрос.</p>	<p><i>Нашите одиторски процедури включиха, наред с други:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оценка на системата за вътрешен контрол по отношение процесите свързани с финансови активи;</li> <li>- преглед на счетоводната политика по отношение на финансови активи, включително проверка и оценка на прилаганата от Групата методология за класификация и оценка на финансовите активи и съответствието и с МСФО 9 <i>Финансови инструменти</i>;</li> <li>- проверка на резултатите от приложените от Групата модели за обезценка на финансови активи, класифицирани като Дългови инструменти отчитани по амортизирана стойност;</li> <li>- проверка на квалификацията и оценка на независимостта, компетентността и обективността на лицензирания оценител нает от Групата;</li> <li>- преглед на работата на лицензирания оценител нает от Групата от наш експерт – оценител;</li> <li>- проверка и анализ на изменението на финансови активи след датата на консолидирания финансов отчет.</li> <li>- оценка за пълнота и адекватност на оповестяванията на Групата по отношение на финансовите активи.</li> </ul>



## 2. Оценка и представяне на инвестиционните имоти

Реферираме към оповестяванията на Групата по отношение на инвестиционните имоти включени в пояснителни приложения 8. „Инвестиционни имоти“ и 34. „Оценяване по справедлива стойност“ от приложенията към консолидирания финансов отчет.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Инвестиционните имоти на Групата към 31 декември 2020г., включват урегулирани поземлени имоти в град София. Към 31 декември 2020г. те са на обща стойност 20 327 хил.лв. Последващата оценка на инвестиционните имоти е по справедлива стойност. При определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти Групата ангажира външни лицензирани оценители. На оценките по справедлива стойност е присъща несигурност, свързана с използване на различни прогнози и допускания. Поради съществеността на инвестиционните имоти, представляващи 45 % от общата сума на активите на Групата към 31 декември 2020г. и присъщата несигурност при оценяването им, ние сме определили тази област като ключов одиторски въпрос.	<i>Нашите одиторски процедури включиха, наред с други:</i> <ul style="list-style-type: none"><li>- преглед на счетоводната политика по отношение на инвестиционните имоти;</li><li>- проверка на квалификацията и оценка на независимостта, обективността и компетентността на лицензираните оценители наети от Групата;</li><li>- преглед на работата на лицензираните оценители наети от Групата от наш експерт – оценител;</li><li>- проверка и анализ на изменението на инвестиционните имоти след датата на консолидирания финансов отчет.</li><li>- оценка на адекватността на оповестяванията по отношение на инвестиционните имоти.</li></ul>

### Други въпроси

Консолидираният финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2019г., е одитиран от друг одитор, който е издал одиторски доклад с немодифицирано мнение върху този консолидиран отчет с дата 31 юли 2020г.

### 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 и 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, която 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 на Групата, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление (Одитния Комитет на Дружеството-майка), носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата.

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

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидирания 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.
- достигахме 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 консолидирания финансов отчет представя 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 последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществен 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 и декларацията за корпоративно управление ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията 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 становища 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 консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.
- б) Консолидирания 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 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 Групата и средата, в която тя функционира, 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 консолидирания 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.

- Регистрирания одитор Евгени Атанасов е назначен за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г. на

„ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД от общото събрание на акционерите, проведено на 30.09.2020г., за период от една година.

- 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 нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД, 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.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Групата.

Регистриран одитор:

Евгени Атанасов

гр. София, бул. „Витоша“ № 1 а, ет.4

29 април 2021г.

