

**Приложение No.7 към материалите за  
Редовното годишно общо събрание на акционерите  
„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, 29.06.2017 г.**

**ГОДИШЕН ДОКЛАД  
ЗА ДЕЙНОСТТА НА ТЕОДОРА ДИМИТРОВА,**

Член на Одитния комитет

**ЧЛЕН НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ**

310/19.05.2017

**НА „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ” АДСИЦ**

**ЗА 2016 г.**

**I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**

Действащият към момента, Одитен комитет на „Прайм пропърти БГ” АДСИЦ е избран с решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 14.12.2009г. в съответствие с Глава Осма, „Б” от Закона за независимия финансов одит /отм./.

Настоящият годишен доклад е изготвен от Теодора Димитрова, член на Одитния комитет, като е съставен на основание чл. 108, ал. 1, т. 8 от Закона за независимия финансов одит, изискващ отчет за дейността пред Общото събрание на акционерите. Поради затруднения контакт с г-н Атанас Тасков, втория член на Одитния комитет, настоящият доклад отчита дейността на съставителя си.

**II. ДЕЙНОСТ НА ТЕОДОРА ДИМИТРОВА, ЧЛЕН НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ ПРЕЗ 2016г.**

По повод изпълнението на задълженията на одитния комитет, съгласно чл. 108 от ЗНФО, искам да обърна внимание, че и досега не са ми предоставени голяма част от исканите документи и справки. Поради тази причина изготвеният доклад за дейността ми, предоставен за разглеждане в офиса на дружеството, не е изчерпателен и не обхваща всички необходими аспекти – счетоводен, финансов и правен.

С цел качествено изпълнение на задълженията на Одитния комитет, бих искала да ми се окаже необходимото съдействие от страна на Съвета на директорите за предоставяне на поисканите документи и справки, както и на допълнителни такива, които биха ми били необходими.

През 2016г. Одитният комитет на „Прайм пропърти БГ” АДСИЦ следва да изпълнява основните си функции, включващи:

- да информира управителните органи на предприятието за резултатите от задължителния одит, като пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на Одитния комитет в този процес;
- да наблюдава процеса по финансово отчитане в предприятието и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;

- да наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- да наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като вземе предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл.26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- да проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл.5 от същия регламент;
- да отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и да препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- да уведомява Комисията, както и управителните и надзорните органи на предприятието за всяко дадено одобрение по чл.64, ал.3 и чл.66, ал.3 от ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението;
- да отчита дейността си пред органа по назначаване;
- да изготвя и представя пред комисията в срок до 30 юни годишен доклад за дейността си.

Въз основа на получената информация, проведените анализи и предвид изискванията на действащото законодателство, като член на Одитният комитет на „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ формулирах следните констатации, изводи и препоръки относно дейността на дружеството през 2016г.:

**1. Становище за резултатите от задължителния одит, включващ заключение по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на Одитния комитет в този процес.**

Задължителният финансов одит на „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ е извършен от ДЕС Маргарита Радева, назначена за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2016г., от общото събрание на акционерите, проведено на 13.12.2016г. за период от една година. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 31.01.2017г., а резултатите от извършения одит са представени в изготвения Доклад на независимия одитор.

Заключението ми като член на Одитния комитет е, че задължителния одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, като при извършване на одита, одитора е използвал професионална преценка със запазен скептицизъм по време на целия одит, идентифицирал е и оценил рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, разработил е одиторски процедури, подходящи при конкретни обстоятелства, оценил е уместността на използваните счетоводни политики, както и разумността на счетоводните приблизителни оценки, оценил е цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет. Описаните одиторски процедури са извършени задълбочено, независимо и професионално, с

което задължителният финансов одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане. Ролята ми като член на Одитния комитет в процеса на извършване на задължителния одит се изразява в срещи с одитора, на които са комуникирани всички съществени констатации на одитора, като избрания ключов одиторски въпрос, проведените одиторски процедури в тази връзка, резултатите от тях и други.

**2. Наблюдение процеса по финансово отчитане в предприятието, препоръки и предложения от Одитния комитет, за да се гарантира неговата ефективност.**

През 2016г. ръководството на „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ прилага последователно счетоводна политика и непосредствено контролира процесите на финансовото отчитане на предприятието. Дружеството изготвя тримесечни междинни финансови отчети и годишен финансов отчет в съответствие с МСФО, които представя в Комисията за финансов надзор, „БФБ София“ АД, „Централен депозитар“ АД и разкрива на обществеността в законоустановения срок. Като член на Одитния комитет и въз основа на годишния финансов отчет на дружеството, констатирах спазване на финансова отчетност в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети. Ръководството на дружеството е отговорно да контролира процесите на финансово отчитане, като носи отговорност, че финансовите отчети представят честно и достоверно дейността на „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ, както и финансовите резултати от нея.

**Препоръки и предложения с цел гарантиране на ефективността на процесите по финансово отчитане:**

- с цел повишаване ефективността на системите по финансово отчитане бих препоръчала изготвянето на подробен анализ за ефективността на извършените разходи. При преглед на Отчета за всеобхватния доход на дружеството за 2016г., констатирах значително увеличение на разходите за външни услуги - през 2016г. са в размер на 668 хил. лв., спрямо 425 хил. лв. през 2015г., т.е. налице е увеличение на разходите, без да е налице съответстващо увеличение на приходите. В Годишния доклад за дейността /стр.8/, ръководството е обявило, че е разработило система от мерки за оптимизиране на структурата на текущите разходи и намаляване на техния размер. Разработването и спазването на подобна система би гарантирало ефективността на процесите по финансово отчитане, но само ако мерките са ефективни. За съжаление цитираната система от мерки не ми е предоставена, поради което не бих могла да изкажа препоръки и предложения. Препоръчвам ръководството да запознае акционерите с планираните мерки и да предостави на тяхното внимание и разработената „система от мерки за оптимизиране на структурата на текущите разходи и намаляването на техния размер“ за обсъждане, като се посочат и конкретни примери за положителен резултат от приложението на тази система.

**3. Наблюдение ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие**

Като член на Одитния комитет наблюдавах ефективността на системата за вътрешен контрол и ефективността на системата за управление на риска в дружеството. В дружеството има изградена система за вътрешен контрол, като се

прилагат различни системи за контрол и управление на риска. Подробно описание на основните рискове по отношение дейността на дружеството се съдържат в Годишния доклад за дейността на „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ, който е изготвен и се представя от Ръководството пред Общото събрание на акционерите. Описаните рискове, според ръководството са ограничени до допустими граници.

Бих искала да подчертая, че постигнатият финансов резултат за 2016г. е счетоводна загуба в размер на 720 хил.лв., като през годината не са осъществени планираните инвестиции и не са достигнати очакваните показатели. Финансовият резултат на дружеството за 2016г., изчислен на базата на чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ (като се елиминират ефектите от преоценката на имотите през текущата година) е загуба в размер на 632 хил.лв. Планираните през 2016г. инвестиционни намерения относно покупки на нови недвижими имоти не са осъществени. За поредна година резултатите от дейността на дружеството не само, че не са достатъчно ефективни, но въпреки извършената през 2016г. продажба на един от имотите на дружеството /незастроен терен с площ 384 кв.м. в гр. София на цена от 175 хил.евро без ДДС/, в годишен план се наблюдава намаляване на финансовите ресурси на дружеството. Въпреки, че „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ е с добра ликвидност и е осигурено с достатъчно ресурси за обслужване на задълженията си, както по отношение на оперативната, така и по отношение на инвестиционната си дейност, продължава да липсва ясна стратегия и планиране за ефективно управление дейността на дружеството, дори напротив през 2016г. е налице увеличение на оперативните разходи без това да доведе до съответно увеличение на приходите, на което основно се дължи отрицателния финансов резултат. Това води до незначителен интерес от страна на потенциални инвеститори и акционери, видно от трайно ниската стойност на акциите на „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ на БФБ, като среднопретеглената годишна цена на една акция е била 0,32лв., а последната търгуема цена към края на годината – 0,26лв. за една акция.

Ръководството следва да обърне внимание на състоянието на обслужващото дружество „Рийт Пропърти мениджмънт“ ЕООД. Видно от информацията описана на стр. 7 от Доклада за дейността, финансовият резултат за 2016г. на дъщерното дружество е загуба в размер на 14 хил.лв. Притеснителен е отрицателния размер на нетните активи – 51 хил.лв. към 31.12.2016г. Декларирано е разработването на прогнозен разчет за дейността на дружеството през периода до 2021г. с очаквания за реализиране на нарастващи печалби през следващите години. От друга страна „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ е изразило готовност за разсрочване на задълженията и увеличаване на капитала на „Рийт Пропърти мениджмънт“ ЕООД с оглед стабилизиране на финансовото състояние на дружеството. Увеличаването на капитала обаче няма да повиши ефективността от дейността на обслужващото дружество, ще доведе до увеличаване стойността на инвестиция на „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ, без да е налице достатъчна сигурност за изплащане на инвестираните средства и получаването на приходи от дивиденди. Следва да се анализира дейността, извършвана от обслужващото дружество като се определят очакваните приходи и се съпоставят с необходимите разходи. При констатиране на превишение на разходите над очакваните приходи, ръководството следва да предложи методи за увеличаване на приходите, както и план за намаляване на оперативните разходи с цел преустановяване на реализирани загуби от дейността на „Рийт Пропърти мениджмънт“ ЕООД. Всички предвиждания за по-големи приходи на „Рийт Пропърти мениджмънт“ ЕООД са свързани с намаляване на наличните средства в „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ. Защо дружеството няма приходи от други клиенти, освен от „Прайм пропърти

БГ“ АДСИЦ е въпрос, на който ръководството следва да отговори. Редно е и този прогнозен отчет да се предостави на акционерите за обсъждане и ако се приеме, да се следи ежегодно неговото изпълнение и дали се постига очаквания ефект, което ако не се случва да се търсят нови по-ефективни форми или да се правят промени в ръководството.

Отново потвърждавам препоръката, изразена и в Доклада на Одитния комитет за 2015г., а именно, наложително е ръководството да изготви ясна визия, цели и стратегия за развитие на инвестиционни намерения на дружеството. Трябва да се търси съпоставимост между оперативните разходи и приходите по видове и съответно обекти. Ръководството не следва да допуска неефективни разходи, тъй като това ще доведе до намаление на финансовия ресурс, който ще е необходим за изпълнение на инвестиционни намерения. За съжаление финансовите резултати на „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ показват, че дадените препоръки от Одитния комитет не са взети предвид от ръководството, през годината не са осъществявани активни действия по завършване на имотите в процес на реализация, които да доведат до увеличаване на активите на дружеството или до увеличаване на реализираните приходи, наблюдава се увеличение на оперативните разходи, и ако не се вземат спешни мерки, това ще доведе до реализиране на отрицателни финансови резултати, намаление на свободните финансови средства, изпълнението на последващи инвестиционни проекти на дружеството няма да е финансово обезпечено, което ще намали значително ефективността на управлението на финансовите ресурси и опазването на активите, както и ще доведе до невъзможност дружеството да реализира изобщо инвестиционните си намерения. В същото време въпреки спада на финансовия резултат, възнагражденията на ръководството запазват размерите си, като всяка година се изплащат и допълнителни възнаграждения в размер до 0,5% /нула цяло и пет десети на сто/ от средната годишна стойност на балансовите активи на дружеството, съгласно решение на Съвета на директорите. Общата сума на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите за 2016г. възлиза на 252 хил.лв., а за 2015г. – 238 хил.лв. Така определените възнаграждения не кореспондират с постигнатите резултати от дружеството и не отговарят на никаква логика, след като не са обвързани с финансови показатели като реализирани приходи, реализиран положителен финансов резултат или друг показател, характеризиращ ефективността от дейността. Крайно време е тази практика да се преустанови и възнагражденията да се приведат в съответствие за всяка финансова година с постигнатите резултати. Иначе излиза, че за твърди ниски и по-често отрицателни финансови резултати се заплащат значителни възнаграждения, което продължава години наред.

При осигуряване от страна на ръководството и отговорните служители на исканата информация за осъществяване на дейността на Одитния комитет в разумни срокове, препоръките и предложенията за повишаване ефективността от дейността на дружеството, както и евентуални възможности за ограничаване на някои негативни тенденции, биха били изчерпателни, цялостни и конкретни, което ще е в интерес на „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ и акционерите.

- 4. Наблюдение на задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като се вземат предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл.26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;**

Като член на Одитният комитет наблюдавах независимия финансов одит на предприятието. Годишният финансов отчет на дружеството за 2016г. е заверен от ДЕС г-жа Маргарита Ташева Радева. Запознах се с доклада на регистрирания одитор за извършения одит за 2016г. и го приех без забележки, като са взети предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл.26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;

Потвърждавам, че финансовия одит за 2016г. е извършен законосъобразно при стриктно спазване на Закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, като изразеното одиторско мнение е независимо и обективно.

При изпълнението на одита, не ми е докладвано за наличие на съществени слабости в системите за вътрешен контрол на „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ, във връзка с процеса по финансово отчитане.

**5. Проверка независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл.5 от същия регламент.**

Извършеният преглед на независимостта на регистрирания одитор на „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит, показва, че г-жа Маргарита Ташева Радева изцяло покрива изискванията за независимост на регистрирания одитор на „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014. През 2016г. не са предоставяни услуги извън одита на одитираното предприятие по чл.5 от същия регламент.

**6. Процедура за подбор на регистрирания одитор и препоръка за назначаване на регистриран одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ за 2017г., с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;**

Като член на Одитният комитет констатирах изключително прецизното и професионално изпълнение на задълженията като регистриран одитор по проверката и заверката на годишния финансов отчет на Дружеството за 2016г. и в изпълнение на чл.108, ал.1, т.6 от Закона за независимия финансов одит, препоръчвам на акционерите да изберат Маргарита Ташева Радева (диплом 0134) за регистриран одитор, който да направи проверка и заверка на Годишния финансов отчет на „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ за 2017г.

**7. Уведомления до Комисията, както и управителните и надзорните органи на предприятието за всяко дадено одобрение по чл.64, ал.3 и чл.66, ал.3 в 7-дневен срок от датата на решението**

През 2016г. няма дадени одобрения по чл.64, ал.3 и чл.66, ал.3 и в тази връзка не са изпратени уведомления до Комисията, управителните и надзорните органи на предприятието.

**8. Отчет за дейността пред органа по назначаване.**

Настоящият доклад отчита дейността ми през 2016г. като член на Одитния комитет на „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ.

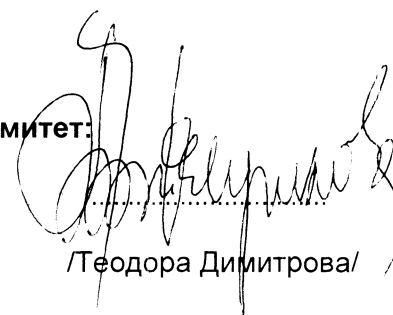
**9. Задължение за изготвяне и представяне пред Комисията в срок до 30 юни на годишен доклад за дейността.**

В законоустановения срок ще представя настоящия доклад и пред Комисията.

18.05.2017г.

гр.София

Член на Одитния комитет:



/Теодора Димитрова/



312/19.05.2017

ГОДИШЕН ДОКЛАД  
НА ЧЛЕН НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ  
НА „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ  
ЗА 2016 г.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Действащият към момента, Одитен комитет на „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ бе избран с решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 14.12.2009г. в съответствие с Глава Осма „Б“ от Закона за независимия финансов одит.

Годишният ми доклад, като член на Одитния комитет е съставен на основание чл. 40л от Закона за независимия финансов одит, изискващ отчет за дейността пред Общото събрание на акционерите веднъж годишно, заедно с приемането на годишния финансов отчет.

II. ДЕЙНОСТ НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ ПРЕЗ 2016г.

През 2016 г. като член на Одитния комитет на „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ съм изпълнявал основните си функции, включващи:

- наблюдение на процесите по финансово отчитане в предприятието;
- наблюдение на ефективността на системите за вътрешен контрол;
- наблюдение на ефективността на системата за управление на риска;
- наблюдение на финансовия одит в предприятието и независимостта на регистрирания одитор.

Въз основа на получената информация, проведените анализи и предвид изискванията на действащото законодателство, като член на Одитния комитет на „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ формулирах следните констатации, изводи и препоръки относно дейността на дружеството през 2016 г.:

1. Наблюдение на процесите по финансово отчитане в предприятието.

През 2016 г. ръководството на „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ прилага последователно адекватна счетоводна политика и непосредствено контролира процесите на финансовото отчитане на предприятието. Констатирах спазване на адекватна финансова отчетност в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети. Дружеството изготвя тримесечни междинни финансови отчети и годишен финансов отчет в съответствие с МСФО, които представя в Комисията за финансов надзор, „БФБ София“ АД, „Централен депозитар“ АД и разкрива на обществеността в законоустановения срок. Потвърждавам, че в дружеството се осъществяват законосъобразни и действено контролирани процеси на финансово отчитане, като финансовите отчети представят честно и достоверно дейността на „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ, както и финансовите резултати от нея.

