



**Доклад**  
за дейността на вътрешния одит  
в структурата на АКТИВ Пропъртис АДСИЦ  
към 31.12.2009

Дата: 25.02.2010  
София

Утвърден на заседание на одит комитета при Актив пропъртис АДСИЦ на дата:

Подпис: 1.  
2.  
3.

За изминалата година комитетът по вътрешен одит към Актив Пропъртис АДСИЦ отчита извършването на следните дейности в съответствие с обсъдения и приет за изпълнение план за одит и подобряване на дейностите по управление на риска в дружеството.

Относно задача: RA 2009 /1

Име: Идентифициране и оценка на риска в компанията.

Метод на провеждане: Интервюта с директорски борд, съпоставка със сходни организации, анализ на макроикономически данни

Срок на приключване: Април 2009

Комитетът по вътрешен одит организира и приключи вътрешно изследване за оценка на риска в компанията със следните резултати.

В стандартната матрица за разпределение на риска по видове и степен на въздействие рисковете за компанията се разпределят както следва:

**Стратегически:**

1. Макроикономическите ефекти на световната финансова криза върху българската икономика – намаляване стойността на недвижимите имоти, липса на финансиране на нови проекти, намаляване на ликвидността в системата, затруднена реализация на проекти в сферата на дейност

Степен на влияние: **Най-висока, критична**

Методи за намаляване на влиянието: Управлението на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е единодушно в оценката си за сериозността на съвременната ситуация в сферата на дейност.

Конкретни мерки срещу този риск Управлението вижда във:

- внимателен подбор и преценка на бъдещи инвестиционни проекти,
- запазване на ликвидността в дружеството,
- приоритет на реализацията на сключени сделки,
- прекратяване на проекти, за които ръководството смята, че крият риск от нарушаване стабилността на инвестицията,
- запазване на акционерната стойност с всички възможни средства в условията на неликвиден борсов пазар.

2. Конкуренция – умерена степен на влияние

В сегашния етап на развитие Дружеството не е пряко засегнато от конкурентни проекти и дейности в областта. Обезпокоителни са като цяло намаляващите възможности за реализация на нови проекти в условията на пренасищан се пазар и конкурентните действия, водещи до обезценка на проекти и намаляване на печалбата от дейността.

**Финансови**

Рисковете в този сегмент са:

Вид	Степен на влияние
Увеличаване на лихвените проценти -	умерена
Намаляваща системна ликвидност-	умерена
Намаляване на собствена ликвидност-	<b>критична</b>
Неплатежоспособност на партньори-	умерена

Предвид позицията на фонда през 2009 (липса на големи започнати проекти в критична фаза, добра ликвидност и състояние на собствени средства) Управлението преценява обстановката в пазара на основните дейности като трудна и изискваща сериозни усилия в посока управление към ненамаляваща стабилност. Приоритетите на управлението са насочени към недопускане на отрицателно влияние върху сегашните показатели на дружеството и стремеж за използване на открити се възможности в условията на подценен пазар през 2010.

## Оперативни

Вид	Степен на влияние
Регулаторни рискове	Умерена, ниска
Управление и система за контрол	Умерена, ниска
Конкуренция	Ниска
Счетоводни отчети, ИТ система	Ниска

На този етап от развитието на дружеството Управлението отделя нужното внимание върху повече от аспектите на оперативните дейности предвид ограничената дейност в условията на променен пазар и оптималния обем от фактори, изискващи контрол в дейността на все още неразвения потенциал на дружеството.

Препоръките на ВО са това внимание да бъде запазено в непроменена степен на изискателност и контрол и през 2010.

## Рискове от физическа опасност

Вид	Степен на влияние
Природни бедствия, човешка дейност	малка

В дейността на дружеството тези фактори не са определящи – действащи проекти са надлежно застраховани и оценка на риска се прави по установен ред за нови проекти.

Отделът по ВО препоръчва да се търсят и използват всички предлагани от пазара методи за финансиране на риска за бъдещи проекти за да се поддържа нивото на опасност до минимални размери.

### Относно задача RA 2009/2:

Име: Проверка на процедури за взимане на решение. Съответствие на законови и добри практики. Форма.

Метод на провеждане: Интервюта с директорски борд. Проверка и консултация от външен експерт – правно съответствие. Проверка на налична документация, оценка. Проверка на методи за архивиране и запазване на информацията за взети решения и одобрени процедури на дружеството.

Комитетът по вътрешен одит извърши проверка по установените методи. Заключениета показват, че дейността на фонда се извършва в съответствие с добрите практики и очакваните от закона действия. Документацията се изготвя в срок и взаимоотношенията с регулаторните органи не крият увеличен риск за дейността.

Препоръка: Комитетът по ВО препоръчва на ръководството да проучи възможността за електронно архивиране на документацията чрез конкурс за избор на външен подизпълнител. Осъществяването на подобен проект ще улесни контрола върху дейността и достъпността на изследваната информация.

Относно задача RA 2009/3

Име: Проверка на осчетоводяване на активи на фонда. Проверка на методи и системи за архивиране на важна счетоводна и акционерна информация.

Метод на провеждане: Интервюта с директорски борд. Проверка и консултация на налични документи. Проверка на процедури при назначения външен одитор. Проверка на методи за архивиране и запазване на счетоводна информация в електронен вид и на хартиени носители.

Срок на приключване: ноември 2009

Предвид намаляване на обема на проверяваната информация и дейността на дружестовото Комитетът по вътрешен одит счита за правилно изпълнението на задачата да бъде прехвърлено за 2010. Установеният нов срок на приключване следва да бъде 30-ти ноември 2010.

Изготвил:

Стоян Лилев  
Председател Одит Комитет  
към „Актив Пропъртис“ АДСИЦ