

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

СЪГЛАСНО ЧЛ.8, АЛ.5 ОТ УСТАВА НА „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДЦИП
ПРАВИЛА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕТЕ СЪГЛАСНО ЧЛ.7 Т.8 ОТ ЗДЦИП,

ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ

Точка 1. С настоящите правила се уреждат организационната структура, нивата на отговорност и политиките по установяване, наблюдение, оценяване и управление на риска, във връзка с участието на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДЦИП, в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДЦИП.

(А) Правилата, имат за цел да регламентират:

1. Организационна структура, нива на отговорност и отчетност по управление на рисковете в дружеството.

2. Политика и система за управление на риска в дружеството при такава участие, която включва:

2.1. Процедури за установяване на рисковете, свързани с дейността на дружеството, и за определяне на допусканото от него ниво на риск, ако такава може да бъде установено в организационната структура и нивата на отговорност по управление на риска при дружеството.

2.2. Процедури за наблюдение на рисковете, свързани с дейността на дружеството в съответствие с допусканото от дружеството за допустимо ниво на риск, при отчитане на характера, обхвата и компетентността на дейността на дружеството;

2.3. Ефективни процедури и мерки за управление на рисковете;

2.4. Механизми за осъществяване на наблюдение върху адекватността и ефективността на политиката и процедурите по т. 2.1-2.3 и върху спазването от дружеството и лицата, които работят по договор за него, на процедурите и мерките по тези правила, вкл. механизмите за вътрешен контрол.

2.5. Механизми за наблюдение върху адекватността и ефективността на предприетите мерки за отстраняване на констатирани непълноти и несъответствия в политиката и процедурите по т. 2.1-2.4 и процедурите и мерките по настоящите правила, вкл. невъзможност за спазването им от лицата.

3. Идентификация, анализ, оценка и видове риск.

4. Основни положения и рамка на план за действие при възникване на риск и неговото организиране.

(Б) В „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДЦИП функционират системи за идентифициране и управление на риска, съпътстващи дейността му при участие в учредяването или придобиването на дялове или акции в дружество по чл. 22а и подпомогат тяхното ефективно управление.

ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Точка 2. (А) Организационната структура в дружеството, свързана с управлението на риска включва:

1. Съвет на директорите.

2. Лицето представяващо и управляващо дружеството.

3. Служители, работещи по договор в дружеството.

4. Одитен комитет

5. Обслужващо дружество.

(Б) Формирането на организационна структура и нива на отговорност по управление на риска в дружеството, има за цел ясно и точно разпределение и разделение на отговорностите между всички звена в дружеството и организиране на движението на информацията вътре в дружеството.

(В) Разпределението на функциите и отговорностите съгласно установените от дружеството правила за вътрешна организация предвиждат строгото определяне на нивото на компетентност на всяко лице, което работи по договор за дружеството, което позволява бързо установяване на рисковете, съответно тяхното управление, свързани със системите в дружеството (система за съхраняване на документацията, система за водене на отчетност, вкл. счетоводна такава, система за изпълнение на дейностите на дружеството съгласно прилежаващия лиценз и цялостната система на организация в дружеството).

(Г) Съветът на директорите има решаваща роля по отношение на изграждане на системата за идентифициране и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Точка 3 Съветът на директорите има следните отговорности по управление на риска:

1. Установява конкретни параметри и лимити, които да позволяват на дружеството да оперира със съответната автономност и да извършва сделки на вътрешните пазари, както и определя пределно допустимите нива по основните видове риск, с оглед да не се подлага дружеството на неприемливи рискове.
2. Отопизира дъжкостни лица, с правото да разрешават надвишаване на индивидуално установените лимити за сключаване на сделки и нивата на риск, когато те са основателни, като определя граница на допустимото превъзвешение, както и сълювията за това;
3. Актуализира установените лимити за сделки на вътрешните пазари, както и пределно допустимите нива по основните видове риск;
4. Контролира рисковите фактори за дружеството чрез обсъждане на доклади, внесени от изпълнителния директор и взема решения в границите на своите правомощия;
5. Взема решения за кадрово, софтуерно и друго осигуряване на дейностите по управление на риска.

Точка 4 Представяващият и управляващият дружеството има следните отговорности по управлението на риска:

1. Следи за съответствие на приетите политика и процедури за установяване на рисковете, свързани с дейността на дружеството, използвани от съответните служители и механизмите за наблюдението върху адекватността и ефективността им.

2. Контролира спазването на приетите от Съвета на директорите лимити за сделки на вътрешните пазари и нива на риск.

3. Представя пред СД най-малко веднъж годишно преглед и оценка на правилата, като при необходимост предприема мерки за подобряване на управлението на риска.

4. Създава организация на работа, която осигурява спазването на определените лимити и нива на

риск.

5. Следи за съответствие на използваните от съответните служители процедури по измерване, наблюдение и оценка на риска с приетите вътрешно-дружествени документи от Съвета на директорите.

6. Взема решения за кадрово, материално-техническо и методическо осигуряване на дейностите по управление на риска.

7. Определя лицата, отговорни за разработването на собствени модели за управление на риска, товава когато дружеството реши да не се прилагат общоприети модели за оценка на риска.

Точка. 5 Служители, работещи по договор в дружеството, участват в идентифицирането и

управлението на рисковете като при и във връзка с осъществяване на служебните си задължения следят за възникването, респ. наличието на евентуални рискове и своевременно информират своите преки ръководители при установяването на такива.

Точка. 6. Съгласно настоящите правила всяко звено (отдел) в дружеството участва както в установяването, така и в управлението на рисковете с цел да се подпомогне откриването и решаването на проблем свързани с установяването на рисковете за дружеството посредством участието и приноса на всички служители.

Точка. 7 Единият комитет участва в идентифицирането и управлението на рисковете като при и във връзка с осъществяване на правомощията си по чл. 108 от Закона за независимия финансов одит следи за възникването, респ. за наличието на евентуални рискове и своевременно информира управителния орган на дружеството при установяването на такива.

Точка. 8 Обслужващото дружество участва в идентифицирането и управлението на рисковете като при и във връзка с осъществяване на дейността си следи за възникването, респ. за наличието на евентуалните рискове и своевременно информира управителния орган на дружеството при установяването на такива.

СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА.

Точка. 9. (А) Функционирането на системата за управление на риска се осъществява чрез следните взаимно свързани елементи:

1. контролна среда;

2. управление на риска;

3. контролни дейности;

4. информация и комуникация;

5. мониторинг.

(Б) Контролната среда се отнася до цялостното управление на дружеството и включва всички механизми, чрез които органите на управление на „ПЪЛНИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“

АДСИЦ могат да влияят върху вземане на решение за участие в специализирано дружество по чл. 22а.

(В) Управлението на риска е процесът по идентифициране, оценяване и мониторинг на рисковете, които могат да повлияят върху постигането на инвестиционните цели на дружеството, както и въвеждане на необходимите контролни дейности, с оглед организирането на рисковете или ранното им предвиждане и избягване.

(Г) Контролните дейности включват:

1. предварителен контрол за целесъобразност, който се извършва от членовете на Съвета на директорите на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ, преди подлагане на предложението за участие в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ на обсъждане от общото събрание на акционерите.

2. процедури за вземане на предварително, овластително решение от страна на акционерите, съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗПЗПК, респективно от Съвета на директорите в случаите, когато не е налице необходимост от вземане на овластително решение от акционерите;

3. приваждане в изпълнение на взетото решение от акционерите за участие в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ;

4. текущ анализ за целесъобразност на притежавана инвестиция в специализирано дружество;

(Д) Информацията и комуникацията е предоставяне на информация по всички информационни канали от страна на ръководството на АДСИЦ във връзка с участието му в специализирано дружество. Целта ѝ е да се повиши осведомеността на инвеститорите, с оглед постигането на заложените инвестиционни цели.

(Е) Мониторингът включва процедури по наблюдение, осъществявани от членовете на Съвета на директорите върху дейността както на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ, така и на специализираното дружество по чл. 22а.

ИДЕНТИФИКАЦИЯ, АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА РИСКА НА РИСКА. ВИДОВЕ РИСК

Точка 10. (А) Идентификацията на риска представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ съставя изчерпателен списък на рисковете, които могат да провокират, подбудят, задържат, ускорят или забавят постигането на инвестиционните цели, свързани с участието в специализирано дружество.

(Б) Идентификацията на риска се състои от проверка на влиянието от конкретни последици, включително странични и натрупващи се влияния. Ръководството извършва проверка на широк спектър от последици, дори когато източникът или причината за риска от инвестиране в специализирано дружество, може да не са очевидни.

(В) Съветът на директорите на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ извършва идентифицирането на източниците на риск, влиянието им върху дружеството и специализираното дружество и определя причините за проявяването им, както и последиците им върху бизнеса им.

Точка 11 (А) Анализът на риска, представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ събира данни за оценяване на риска и за вземането на решения за предприемане на конкретни действия/мерки за въздействие на риска. При извършването на анализ на риска, свързан с участието в специализирано

дружество, се позволява да се избера най-подходящите методи и стратегии за въздействие върху него, като Съветът на директорите на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ прави избор на конкретно решение, действия и мерки, в зависимост от видовете и нивата на риск.

(Б) Процесът по анализ на риска включва отчитането на причините и източниците на риск, на техните положителни и отрицателни последиствия и на възможността тези последиствия да повлияят върху изпълнението на инвестиционните цели, свързани с участието в специализирано дружество по чл. 22а.

(В) Стаиите в процеса по анализ на риска, подробно описани в входната алинея, следва да бъдат документиранни.

Точка 12. (А) Извършването на оценката на риска от страна на Съвета на директорите на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ представлява процес за начина, по който корпоративното ръководство на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Извършената оценка и отчетените фактори при конкретно решение за участие/свързване на специализирано дружество следва да бъдат документиранни.

(Б) Оценката на риска включва сравняване на нивото на риск, определено по време на анализа, с вероятността от проявяване на този риск. На база извършеното сравняване е възможно да се получи нивото на риск, влиянието му върху ДСИЦ и специализираното дружество и необходимостта от въздействие върху този риск.

(В) Съветът на директорите на дружеството идентифицира следните видове риск, релевантни към дружеството и специализираните дружества и осъществяваната от тях дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

(Г) Общите (систематични) рискове са свързани с макросредата, в която дружествата функционират, поради което в повечето случаи не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

(Д) Специфичните (несистематични) рискове са пряко относими към дейността на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ и специализираните дружества и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за продължаване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Точка 13. (А) По отношение на специфичните (несистематичните) рискове, Съветът на директорите на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ идентифицира два вида несистематичните рискове, а именно: секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло, и общофирмен риск, произтичащ от спецификите на конкретното дружество.

(Б) При участие в специализирано дружество, ръководството на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ идентифицира следните секторни (отраслови) рискове:

- 1) Благоприятни изменения на пазарните цени;
- 2) Намаление на равнището на наемите;
- 3) Увеличаване на цените на строителството;
- 4) Повишение на застрахователните премии;

- 5) Забава при придобиването на имоти;
 - 6) Неликвидни инвестиции;
 - 7) Зависимост на дружеството от наемателите на недвижими имоти;
 - 8) Свободни имоти и необходимост от престоителство;
 - 9) Рискове, свързани с ремонтни работи на недвижими имоти;
 - 10) Конкуренция за ограничени обекти на инвестиране;
 - 11) Непокрити от застраховки загуби;
- (В) При участие в специализирано дружество, което извършва дейността по чл. 22а, ал. 1 от ЗДНП, ръководството на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДНП и идентифицира следните общофирмени рискове:

- 1) Зависимост на дружеството от ключов персонал;
- 2) Зависимост на дружеството от състоянието на системите за операционен, административен и финансов контрол;
- 3) Зависимост на дружеството от финансиране на планираните капиталови разходи и инвестиции;
- 4) Валутен риск;
- 5) Кредитен риск;
- 6) Лихвен риск;
- 7) Ликвиден риск;
- 8) Риск от сключаване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните;
- 9) Риск от силно конкурентна среда в сектора на недвижими имоти;
- 10) Риск от недостатъчен оборотен капитал на специализираното дружество за изплащане на дивиденди в полза на ДНП;
- 11) Риск от отрицателен финансов резултат, при осъществяването на инвестиционна дейност от специализираното дружество.

- 12) Нормативен риск/само за пояснение може да не се пише в какво се състои, тъй като другите не са описани/- вероятността да се понесат загуби в резултат на нарушения или неспазване на законовите и подзаконови нормативни актове или вътрешно-дружествените документи;
- 13) Репутационен риск/само за пояснение може да не се пише в какво се състои, тъй като другите не са описани/- възможността от негативни публикации и изявиания в средствата за масова информация, електронните медии и др., касаещи дружеството и специализираните дружества, верни или неверни, което да доведе до намаляване на клиентската база, приходите или до закъсване на съдебни дела;
- 14) Пазарен риск/само за пояснение може да не се пише в какво се състои, тъй като другите не са описани/- рискът от загуби, възникващи от неблагоприятни движения в пазарните цени на недвижими имоти, наеми, суровини, материали, стоки и услуги.

Точка. 14 (А) Поради осъществявания контрол по смисъла на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗДНП, ръководството на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДНП има решаваща роля при осъществяването на основната инвестиционна цел на специализираното дружество, с оглед запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите на

публичното дружество и получаване на доход на базата на управлението на идентифицираните

(Б) Специализираното дружество инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), както на територията на Република България, така и на територията на друга държава членка. Ръководството на АД СИЦ има решаваща роля при вземането на решение за осъществяване на експлоатацията на придобитите от специализираното дружество недвижими имоти, посредством отдаването им под наем, лизинг, аренда, или продажба, за което се прилага съответно разпоредбите на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЗК.

(В) Постигането на инвестиционните цели на специализираното дружество, се осъществява посредством:

1) реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наем и други текущи плащания и

2) нарастване стойността на инвестициите в недвижими имоти, притежавани от специализирано дружество.

(Г) Намаляването на несистематичния риск за акционерите, в специализираното дружество се постига чрез изграждане на динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти.

Точка. 15. Общият план на корпоративното ръководство на дружеството за управление на риска при участие в специализирано дружество по чл. 22а, се фокусира върху непрекъснатостта на имотния и финансовите пазари, както в България, така и в държавите членки на ЕС, на чиято територия специализираното дружество възнамерява да инвестира, честите законодателни промени в секторите, в които дружеството ще оперира, като се стремим да минимизира потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние както на публичното дружество, така и на специализираното дружество.

Точка. 16. (А) Определянето на допустимите нива на риск се извършва въз основа на следните критерии, свързани с идентификация на рисковете и оценка на честотата, както и със степента им на въздействие, а именно:

1) Пазарна възвращаемост и риск за съответния клас имоти, в които инвестира дружеството;

2) Пазарни наеми за съответния клас и вид недвижими имоти;

3) Публикувани от надеждни източници средни стойности на незаети площи за съответните класове имоти;

4) Локация и качество на конкретните имоти;

5) Данъчен режим и ниво на задължителни такси;

6) Ликвидност и волатилност на съответния клас имоти за конкретния пазар;

ж) Възможности за диверсификация.

(Б) Въз основа на посочените критерии, рисковете се категоризират на приемливи или неприемливи, съобразно пазарното ниво на възвращаемост и риска за съответния клас имоти.

ОГРАНИЧАВАНЕ НА РИСКА.

Точка. 17 Ограничаване на горепосочените рискове при участие на „ПЪЛНИ ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДЦИП в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДЦИП се извършва посредством приложение на подходящи мерки – контрол, прехвърляне или избягване на неприемливите рискове.

(А) Въз основа на резултатите от оценката на риска, се определят възможните мерки за ограничаването му. Необходимо е да се оцени и остатъчният риск, след предприемането на организационните мерки.

(Б) Ограничаването на риска се налага, в случаите когато идентифицираните нива на риск надхвърлят приетите за допустими. Ограничаването на риска може да бъде осъществено по няколко начина:

1/избягване на риска чрез прекратяване на дейността, която го поражда или заместването ѝ с алтернативна.

2/намаляване на възможността на проява на риска – чрез внедряване на контролни процеси, подобряване на зората върху дейността, обучение.

3/намаляване ефекта от проявяване на риска – например чрез застраховане.

4/прехвърляне на риска към трети страни, които по същество са обект на същият тип риск.

5/предварително установяване и приемане на част от ефекта на риска, като присъща за

решението на управителните органи за продължаване на съответната дейност.

(В) Организационните мерки се одобряват от лицата по Точка 3.

(Г) Извършване на действия съгласно одобрените организационни мерки.

Точка. 18 Определените мерки за ограничаване на риска, оценката на остатъчния риск след приемане на организационните мерки и приетите допустими нива на риска следва да бъдат документирани.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Настоящите правила се приети на основание чл. 7, т. 8 във връзка с чл. 22а от ЗДЦИП на заседание на ОСА на „ПЪЛНИ ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДЦИП през месец февруари, 2020 г.

§ 2. При противоречие на настоящите правила с разпоредбите на устава на „ПЪЛНИ ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДЦИП и/или с императивни разпоредби на ЗДЦИП, ЗППЗК, и/или друг нормативен акт се прилагат разпоредбите на устава на дружеството, императивните разпоредби на ЗДЦИП, ЗППЗК, и/или друг нормативен акт, без да е необходимо незабавното изменение на правилата, освен ако Устава, законовия, подзаконовия и/или друг нормативен акт изрично не предвижда това.