

## СЪГЛАСНО ЧЛ. 8, АЛ. 5 ОТ УСТАВА НА „СИИ ИМОТИ” АДСИЦ

### ПРАВИЛА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕТЕ, СЪГЛАСНО ЧЛ. 9АЛ.3 ОТ ЗДСИЦДС И ЧЛ. 8, АЛ. 5 ОТ УСТАВА НА „СИИ ИМОТИ” АДСИЦ

#### ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ

**Точка 1.** (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) 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 „СИИ Имоти” АДСИЦ, в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28, ал.1 от ЗДСИЦДС

(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 такова 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 такова може да бъде установено в организационната структура и нивата на отговорност по управлението 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 ограничаване.

(Б) (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) В „СИИ Имоти” АДСИЦ 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. 28, ал.1 от ЗДСИЦДС и подпомага тяхното ефективно управление.

#### ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

**Точка 2. (А)** (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) Организационната структура в дружеството, свързана с управлението на риска включва:

1. Съвет на директорите.
2. Лицето представляващо и управляващо дружеството .

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

(В) Разпределението на функциите и отговорностите съгласно установените от дружеството правила за вътрешна организация предвиждат строго 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 притежавания 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. *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Разрешава надвишаване на индивидуално установените лимити за сключване на сделки и нивата на риск, когато те са основателни, като определя граница на допустимото превишение, както и случаите и условията за това;
3. Актуализира установените лимити за сделки на вътрешните пазари, както и пределно допустимите нива по основните видове риск;
4. Контролира риска 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.
6. *(Нова, решение ОС от 10.03.2022г. )* Подготвя проект на правила за управление на риска, които следва да се приемат от ОС на Дружеството.

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

1. *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Организира работата по правилното прилагане на приетите от ОСА Правила за управление на риска.
2. *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Следи за съответствие на приетите Правила за управление на, свързани с дейността на дружеството, използвани от съответните служители и механизмите за наблюдението върху адекватността и ефективността им.
3. Контролира спазването на приетите от Съвета на директорите лимити за сделки на вътрешните пазари и нива на риск.
4. *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Представя пред СД най-малко веднъж годишно преглед и оценка на Правила за управление на риска, като при непълноти предлага мерки за подобряване на управлението на риска.
5. Създава организация на работа, която осигурява спазването на определените лимити и нива на риск.
6. Следи за съответствие на използваните от съответните ослужители процедури по измерване, наблюдение и оценка на риска с приетите вътрешно-дружествени документи от Съвета на директорите.
7. *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Следи за кадрово, материално-техническо и методическо осигуряване на дейностите по управление на риска.
8. Определя лицата, отговорни за разработването на собствени модели за управление на риска, тогава когато дружеството реши да не се прилагат общоприети модели за оценка на риска.

**Точка. 5** *(Отм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)*

**Точка. 6.** *(Отм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)*

**Точка.7***(Отм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)*

**Точка. 8** *(Отм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)*

#### **СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА.**

**Точка. 9. (А)** Функционирането на системата за управлението 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)** *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Контролната среда се отнася до цялостното управление на дружеството и включва всички механизми, чрез които органите на управление на „СИИ Имоти“ АДСИЦ могат да влияят върху вземане на решение за участие в специализирано дружество по чл. 28, ал.1 от ЗДСИЦДС

(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 ограничаването на рисковете или ранното им придвиждане и избягване.

(Г) Контролните дейности включват:

1. (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) предварителен контрол за целесъобразност, който се извършва от членовете на Съвета на директорите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ, преди подлагане на предложението за участие в специализирано дружество по чл. 28, ал.1 от ЗДСИЦДС на обсъждане от общото събрание на акционерите.
2. (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) процедури за вземане на предварително, овластително решение от страна на акционерите, съгласно членове 114 и 114а от ЗППЦК се прилагат съответно, като изключението на чл. 114, ал. 10 от същия закон не се прилага.
3. (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) привеждане в изпълнение на взетото решение от акционерите за участие в специализирано дружество по чл. 28, ал.1 от ЗДСИЦДС
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) (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) Мониторингът включва процедури по наблюдение, осъществявани от членовете на Съвета на директорите върху дейността както на „СИИ Имоти“ АДСИЦ, така и на специализираното дружество по чл. 28, ал.1 от ЗДСИЦДС .

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

**Точка. 10. (А)** Идентификацията на риска представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на „СИИ Имоти“ 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 последствия, включително странични и натрупващи се влияния. Ръководството извършва проверка на широк спектър от последствия, дори когато източникът или причината за риска от инвестиране в специализирано дружество, може да не са очевидни.

(В) Съветът на директорите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ извършва идентифицирането на източниците на риск, влиянието им върху дружеството и специализираното дружество и определя причините за проявлението им, както и последствията им върху бизнеса им.

**Точка. 11 (А)** Анализът на риска, представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на „СИИ Имоти“ 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 изберат най-подходящите методи и стратегия за въздействие върху него, като Съветът на директорите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ прави избор на конкретно решение, действия и мерки, в зависимост от видовете и нивата на риск.

(Б) (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) Процесът по анализ на риска включва отчитането на причините и източниците на риск, на техните положителни и отрицателни последствия и на възможността тези последствия да повлияят върху изпълнението на инвестиционните цели, свързани с участието в специализирано дружество по чл. 28, ал.1 от ЗДСИЦДС.

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

**Точка. 12. (А)** Извършването на оценката на риска от страна на Съвета на директорите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ 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/създаване на специализирано дружество следва да бъдат документирани.

(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 проучи нивото на риск, влиянието му върху ДСИЦ и специализираното дружество и необходимостта от въздействие върху този риск.

на стойността на инвестициите на акционерите на публичното дружество и получаване на доход на базата на управлението на идентифицираните рискове и диверсификация на портфейла от недвижими имоти, при спазване на чл. 28 ал. 1 и ал.2 от ЗДСИЦДС.

(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 АДСИЦ 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 прилагат съответно разпоредбите на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК.

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

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

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

(Г) Намалването 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.** (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) Общият план на корпоративното ръководство на Дружеството за управление на риска при участие в специализирано дружество по чл. 28, ал.1 от ЗДСИЦДС, се фокусира върху непредвидимостта 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 стреми 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 стойността 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;

7) 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** (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) Ограничаване на горепосочените рискове при участие на „СИИ Имоти” АДСИЦ в специализирано дружество по чл. 28, ал.1 от ЗДСИЦДС 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 ограничителните мерки.

(Б) (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) Ограничаването на риска се налага, в случаите когато идентифицираните нива на риск надхвърлят приетите за допустими нива, съгласно точка. 16 (А). Ограничаването на риска може да бъде осъществено по няколко начина:

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

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

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) Ограничителните мерки се одобряват от лицата по Точка 3.

(Г) Извършване на действия съгласно одобрените ограничителни мерки.

(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, същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

(Д) Специфичните (несистематични) рискове са пряко относими към дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ 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 преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

**Точка 13. (А)** По отношение на специфичните (несистематичните) рискове, Съветът на директорите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ 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 „СИИ Имоти“ АДСИЦ идентифицира следните секторни (отраслови) рискове:

- 1) Неблагоприятни 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 преустройство;
- 9) Рискове, свързани с ремонтирането на недвижими имоти;
- 10) Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране;
- 11) Непокрити от застраховки загуби;

(В) *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* При участие в специализирано дружество, което извършва дейността по чл. 28, ал.1 от ЗДСИЦДС, ръководството на „СИИ Имоти“ АДСИЦ идентифицира следните общо фирмени 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 сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните;
- 9) Риск от силно конкурентна среда в сектора на недвижимите имоти;
- 10) Риск от недостатъчен оборотен капитал на специализираното дружество за изплащане на дивиденди в полза на ДСИЦ;
- 11) Риск от отрицателен финансов резултат, при осъществяваната инвестиционна дейност от специализираното дружество.
- 12) Нормативен риск вероятността да се понесат загуби в резултат на нарушения или неспазване на законовите и подзаконовите нормативни актове или вътрешно-дружествените документи;
- 13) Репутационен риск възможността от негативни публикации и изявления в средствата за масова информация, електронните медии и др., касаещи дружеството и специализираните дружества, верни или неверни, което да доведе до намаление на клиентската база, приходите или до завеждане на съдебни дела;
- 14) Пазарен риск рискът от загуби, възникващи от неблагоприятни движения в пазарните цени на недвижими имоти, наеми, суровини, материали, стоки и услуги.

**Точка 14 (А)** *(Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.)* Ръководството на „СИИ Имоти“ АДСИЦ има решаваща роля при осъществяването на основната инвестиционна цел на специализираното дружество, с оглед запазване и нарастване

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

#### **ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

§ 1. (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) Настоящите правила се приети на основание чл.9 ал.3 във връзка с чл. 28, ал.1 от ЗДСИЦДС на заседание на ОСА на „СИИ Имоти“ АДСИЦ през 10.03.2022г.

§ 2. (Изм. – решение на ОС от 10.03.2022г.) При противоречие на настоящите правила с разпоредбите на устава на „СИИ Имоти“ АДСИЦ и/или с императивни разпоредби на ЗДСИЦДС, ЗППЦК, и/или друг нормативен акт се прилагат разпоредбите на устава на дружеството, императивните разпоредби на ЗДСИЦДС, ЗППЦК, 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.



Светослав Дечев

Изпълнителен Директор