



ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД – АДСИЦ

МАТЕРИАЛИ

ИЗВЪНРЕДНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

12 септември 2019г. от 13.30 часа

ДНЕВЕН РЕД:

1. Приемане на промени в Устава на Дружеството;

Проект за решение – ОСА приема промени в Устава на Дружеството

Промените в Устава са одобрени с Решение № 806-ДСИЦ от 19 юни 2019г. на Председателя на Комисия за финансов надзор, както следва:

■ Създават се нови ал. 4 и ал. 5 към чл. 8:

(4) (нова.....2019г.) Дружеството може да участва в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

(5) (нова.....2019г.) Дейността по ал. 4 се осъществява при спазване на правила за управление на рисковете, съгласно чл. 7, т. 8 от ЗДСИЦ, които са неразделна част от този устав (*Приложение I*).

■ Изменя се ал.4 и се създават нови ал. 5 и ал. 6 на чл. 10:

(4) (Изм.....2019) Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ.

(5) (Нова –2019 г.) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

(6) (Нова –2019 г.) Дружеството може да участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, при условие, че дружеството упражнява контрол върху специализираното дружество по смисъла на § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

■ Изменя се т. 3 на ал. 3 на чл. 21:

3. (Изм.....2019г.) под условието акциите да бъдат закупени от определени ища съгласно чл. 195 от ТЗ, при нарушаване на предимственото право на акционерите по чл. 23 от устава.

■ Създава се нова т. 9 на ал. 1 на чл. 31:

9. (нова.....2019г) избира одитен комитет, определя броя, мандата и възнаграждението на членовете му, избира председател на одитния комитет в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит.

■ Изменя се ал. 2 и 4 на чл. 33:

(2) (Изм.....2019) Свикването на Общото събрание на акционерите се извършва с покана по реда на чл. 223, ал. 3, изречение първо от ТЗ обявена в търговския регистър и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК най-малко 30 (тридесет) дни преди неговото откриване. В срока по предходното изречение поканата, заедно с материалите за общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпращат на КФН, на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството и се публикува на интернет страницата на Дружеството. По реда на предходното изречение се публикуват и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо.

(4) (Изм.....2019г.) Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ. В случаите по чл. 223а от ТЗ акционерите представят на КФН, на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството и на Дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването за включване на други въпроси в дневния ред на Общото събрание материалите по чл. 223а, ал. 4 от ТЗ. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

■ Изменя се ал. 2 на чл. 35:

(2) (Изм.....2019)Присъствието на пълномощници на акционерите на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, ако пълномощното е изрично и за конкретното общо събрание и има нормативно определеното минимално съдържание, както и ако са спазени останалите изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.

■ Изменя се ал. 1 и ал. 2 на чл. 36:

(1) (Изм.....2019г.) Решенията по чл. 31 ал. 1 от Устава се вземат, само ако на Общото събрание е представена поне половината от капитала. За целите на определяне на кворума се вземат предвид броя акции на Дружеството съгласно Книгата на акционерите, предоставена от „Централен депозитар“ АД 14 (четиринадесет) дни преди датата на общото събрание.

(2) (Изм.....2019г.) При липса на кворум може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 (четиринадесет) дни и то е законно, независимо от броя на представените на него акции. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на чл. 223а от Търговския закон.

■ Изменя се ал. 2 на чл. 37:

(2) (Изм.....2019г.) Решенията на Общото събрание се приемат с мнозинство 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции. За приемането на решения по чл. 31, ал. 1, т.2 (за преобразуване) се изисква мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас.

■ Създава се нов чл. 37а:

Чл. 37а. (нов - 2019 г.) (1) Решение за отказ от издадения лиценз се взема от общото събрание на акционерите с мнозинство от 3/4 (три четвърти) от записания капитал.

(2) При вземане на решение по ал. 1 на акционерите се представя проект на предложение за обратно изкупуване на акции съгласно чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа само при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от същия закон.

(3) Дружеството е длъжно в срок до 7 работни дни от провеждане на общото събрание на акционерите, на което е взето решение по ал. 1, да поиска от комисията отнемане на издадения лиценз.

■ Изменя се ал. 3 на чл. 40:

(3) (изм. –2019 г.) Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование, професионална квалификация и опит, необходими за управление на дейността на дружеството и да не са:

- 1.осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- 2.обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
- 3.били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

■ Създава се нова ал. 6 на чл. 40:

(6) (Нова–2019 г.) За установяване на обстоятелствата по ал. 3 се представят декларация, диплома за завършено образование и свидетелство за съдимост.

■ Изменя се ал. 5 на чл. 41:

(5) (Изм.....2019г.) Имената на лицата, овластени да представляват Дружеството, се вписват в търговския регистър.

■ Създава се нова т.12 на ал. 5 на чл. 42:

12. (Нова.....2019г.) Взема решения за участие в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ, при условията и по реда на чл. 114 и 114а от ЗППЦК.

■ Създава се нов раздел III Одитен комитет с нов чл. 50а и ал. 1-5:

Раздел III. Одитен комитет

Чл. 50а. (Нов.....2019г.) (1) Одитният комитет на Дружеството се избира от Общото събрание на акционерите, което определя мандата, броя на членовете и възнаграждението им, и избира председател на одитния комитет, в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит.

(2) Одитният комитет изпълнява следните функции:

1. наблюдава процесите по финансово отчитане в Дружеството;
2. наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в Дружеството;
3. наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в Дружеството;
4. наблюдава независимия финансов одит в Дружеството;
5. извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното предприятие.

(3) Изборът на регистриран одитор, който да извърши независим финансов одит на Дружеството, се извършва въз основа на препоръка на одитния комитет.

(4) Регистрираните одитори докладват на одитния комитет по основните въпроси, свързани с изпълнението на одита.

(5) Одитният комитет отчита дейността си пред общото събрание веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет.

■ Създава нови ал. 5-9 на чл. 56:

5) (Нова- 2019 г.) За Банката-депозитар се прилагат изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

(6) (Нова- 2019 г.) В случаите, когато дружеството сключи договор за кредит с банка, различна от банката-депозитар, разплащанията през банката-кредитор могат да бъдат в размер не по-голям от определените от банката в договора за кредит кредитни обороти по разплащателна сметка, съгласно чл. 9, ал. 5 от ЗДСИЦ.

(7) (Нова- 2019 г.) В срок до три работни дни от сключването на договора за кредит дружеството уведомява комисията и банката-депозитар относно банката-кредитор. Уведомлението съдържа най-малко информация за вида, размера, валутата, лихвения процент, годишния процент на разходите, срока на кредита, обезпечения и солидарни длъжници, както и периодите на плащания по лихви и главници. Дружеството е длъжно да уведоми комисията и банката-депозитар и за всяко изменение в договора, което води до промяна в подадената информация по изречение първо.

(8) (Нова- 2019 г.) Дружеството е длъжно на всяко тримесечие да представя на банката-депозитар информация относно усвояването на кредита и неговото погасяване.

(9) (Нова- 2019 г.) Информацията по ал. 8 се предоставя до 15-о число на месеца, следващ съответното тримесечие.

■ Отменя чл. 57

■ Изменя ал. 2 на чл. 61:

(2) (Изм.....2019г.) Когато Общото събрание не е избрало регистрирани одитори до изтичане на календарната година, по молба на Съвета на директорите или на отделен акционер той/те се назначава/т от длъжностно лице по регистрацията към Агенцията по вписванията.

■ Отменя ал 2 на чл. 63

■ Създава нови ал. 6 и ал. 7 на чл. 64

(6) (Нова –2019 г.) Дружеството има право да изплаща междинен дивидент на база 6-месечен финансов отчет при спазване изискванията на чл. 115в от ЗППЦК и чл. 247а от ТЗ. Правото за разпределяне на дивидент на база 6-месечен финансов отчет се погасява при заличаването на Дружеството от регистъра на публичните дружества по чл. 30 от ЗКФН.

(7) (Нова –2019 г.) Право да получат дивидент имат лицата, вписани в книгата на акционерите на Дружеството, водена от Централен депозитар АД, на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния, респективно 6-месечния финансов отчет и е взето решението за разпределяне на печалбата.

■ Изменя ал. 1 и ал. 2 на чл. 65:

(1) (Изм. –2019 г.) Преобразуването на Дружеството чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на КФН само между дружества със специална инвестиционна цел със същия предмет на дейност, които секюритизират активи от същия вид.

(2) (Изм. –2019 г.) Преобразуването на Дружеството чрез разделяне или отделяне се извършва с разрешение на КФН, като новосъздаденото или новосъздадените дружества също трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел със същия предмет на дейност.

■ Създава нов чл. 66:

Чл. 66. (Нов.....2019г.) Дружеството се прекратява по реда, предвиден в закона. За прекратяване на дружеството се издава разрешение от Комисията за финансов надзор. Лицата, определени за ликвидатори или синдици на дружеството със специална инвестиционна цел, се одобряват от Комисията за финансов надзор.

■ Приема Приложение 1 „Правила за управление на рисковете на ЦКБ Риъл Истейт Фонд – АДСИЦ, при участия в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ” във връзка с чл. 8 и новата ал. 5 от Устава на дружеството.

Приложение 1

**ПРАВИЛА
ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕТЕ НА „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙ ФОНД” АДСИЦ
ПРИ УЧАСТИЯ В УЧРЕДЯВАНЕТО ИЛИ ПРИДОБИВАНЕТО НА ДЯЛОВЕ
ИЛИ АКЦИИ В СПЕЦИАЛИЗИРАНО ДРУЖЕСТВО ПО ЧЛ. 22а ОТ ЗДСИЦ**

I. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ:

Чл.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 „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ, в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

(1) 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 .

(2) В „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” 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. 22а и подпомага тяхното ефективно управление.

II. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Чл.2 (1) Организационната структура в дружеството, свързана с управлението на риска включва:

1. Съвет на директорите (СД);

2. Лицето, представляващо и управляващо дружеството;

3. Служители, работещи по договор в дружеството;

4. Одитен комитет;

5. Обслужващо дружество.

(2) 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.

(3) 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) .

(4) 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.

Чл.3 (1) Съветът на директорите има следните отговорности по управление на риска:

1. Приема политика по управление на риска и правила за управление на риска, като следи за тяхната актуализация. Одобрените правила за управление на риска от СД влизат в сила и/или се изменят след приемане от Общо събрание на акционерите (ОСА) на дружеството.

2. Най-малко веднъж годишно оценява правилата, като при непълноти и/или необходимост от подобряване на управлението на риска приема изменения и допълнения в правилата, които предлага за приемане от ОСА.

3. Независимо от изискването на т.2 от настоящия член, СД одобрява изменения и допълнения в правилата при констатиране на необходимост и ги предлага за приемане от ОСА.

4. 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.

5. Оторизира длъжностни лица, с правото да разрешават 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;

6. Актуализира установените лимити за сделки на вътрешните пазари, както и пределно допустимите нива по основните видове риск;

7. Контролира рисковите фактори за дружеството чрез обсъждане на доклади, внесени от изпълнителния директор и взема решения в границите на своите правомощия;

9. Взема решения за кадрово, софтуерно и друго осигуряване на дейностите по управление на риска.

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

1. Организира работата по правилното прилагане на приетите от СД Правила за управление на риска.

2. Организира работата по правилно провеждане на приетата от СД политика по управление на риска.

3. 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.

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

5. Представя пред СД най-малко веднъж годишно преглед и оценка на правилата, като при непълноти предлага мерки за подобряване на управлението на риска.

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

7. 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.

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

9. 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.

10. Може да изменя залегналите в настоящите правила вътрешно-нормативни актове, както и да издава нови, в съответствие с разпоредбите на настоящите правила и действащата нормативна уредба и ги представя пред СД за одобрение.

Чл.5 Съгласно настоящите правила всяко звено (отдел) в дружеството участва както в установяването, така и в управлението на рисковете с цел да се подпомага откриването и решаването на проблеми свързани с установяването на рисковете за дружеството посредством участието и приноса на всички служители.

(1) Служителите, работещи по договор за дружеството, имат следните отговорности по управление на риска:

1. Изпълняват надлежно всички свои текущи задължения, спазвайки Политиката по управление на риска и Правилата за управление на риска.

2. Сигнализират своевременно лицата, управляващи и представляващи дружеството при възникване на потенциален риск или казус, свързан с Политиката по управление на риска и Правилата за управление на риска.

3. Спомагат за навременното и адекватно справяне с последиците от настъпил евентуален риск или решение на казус, свързан с Политиката по управление на риска и Правилата за управление на риска.

(2) Одитният комитет има следните отговорности по управление на риска:

1. Наблюдава ефективността на системите за управление на риска.

2. Сигнализира своевременно лицата, управляващи и представляващи дружеството при нарушение на ефективността на системата за управление на риска.

3. Отчита резултатите от провежданата Политика по управление на риска.

(3) Обслужващото дружество има следните отговорности по управление на риска:

1. Наблюдава ефективните процеси по Управление на риска на дружеството.

2. Спомага своевременно дейността на дружеството при възникване на казус, свързан с Политиката по управление на риска и Правилата за управление на риска.

III. СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА.

Чл. 6. (1) 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.

(2) Контролната среда се отнася до цялостното управление на дружеството и включва всички механизми, чрез които органите на управление на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ могат да влияят върху вземане на решение за участие в специализирано дружество по чл. 22а.

(3) 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 предвиждане и избягване.

(4) Контролните дейности включват:

1. предварителен контрол за целесъобразност, който се извършва от членовете на Съвета на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” 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 ЗППЦК, респективно от Съвета на директорите в случаите, когато не е налице необходимост от вземане на овластително решение от акционерите;

3. привеждане 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;

(5) 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.

(6) Мониторингът включва процедури по наблюдение, осъществявани от членовете на Съвета на директорите върху дейността както на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ, така и на специализираното дружество по чл. 22а.

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

Чл.7. (1) Идентификацията на риска представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” 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.

(2) 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.

(3) Съветът на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ извършва идентифицирането на източниците на риск, влиянието им върху дружеството и специализираното дружество и определя причините за проявлението им, както и последиците им върху бизнеса им.

Чл. 8. (1) Анализът на риска, представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” 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 „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ прави избор на конкретно решение, действия и мерки, в зависимост от видовете и нивата на риск.

(2) Процесът по анализ на риска включва отчитането на причините и източниците на риск, на техните положителни и отрицателни последици и на възможността тези последици да повлияят върху изпълнението на инвестиционните цели, свързани с участието в специализирано дружество по чл. 22а. Всички стадии в процеса на анализ на риска следва да бъдат надлежно документирани.

Чл. 9. (1) Извършването на оценката на риска от страна на Съвета на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ представлява процес за начина, по който корпоративното ръководство на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани.

(2) 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.

Оценката на риска и отчетените фактори при конкретно решение за участие/създаване на специализирано дружество следва да бъдат надлежно документирани.

(3) 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.

(4) 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.

(5) Специфичните (несистематични) рискове са пряко относими към дейността на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” 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.

Чл. 10. (1) По отношение на специфичните (несистематичните) рискове, Съветът на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” 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.

(2) При участие в специализирано дружество, ръководството на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ идентифицира следните секторни (отраслови) рискове:

- а) Неблагоприятни изменения на пазарните цени;
- б) Намаление на равнището на наемите;
- в) Увеличаване на цените на строителството;
- г) Повишение на застрахователните премии;
- д) Забава при придобиването на имоти;
- е) Неликвидни инвестиции;
- ж) Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти;
- з) Свободни имоти и необходимост от преустройство;
- и) Рискове, свързани с ремонтирането на недвижими имоти;
- к) Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране;
- л) Непокрити от застраховки загуби;

(3) При участие в специализирано дружество, което извършва дейността по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ, ръководството на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АД СИЦ идентифицира следните общофирмени рискове:

- а) Зависимост на дружеството от ключов персонал;
- б) Зависимост на дружеството от състоянието на системите за операционен, административен и финансов контрол;
- в) Зависимост на дружеството от финансиране на планираните капиталови разходи и инвестиции;
- г) Валутен риск;
- д) Кредитен риск;
- е) Лихвен риск;
- ж) Ликвиден риск;
- з) Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните;
- и) Риск от силно конкурентна среда в сектора на недвижимите имоти;
- к) Риск от недостатъчен оборотен капитал на специализираното дружество за изплащане на дивиденди в полза на ДСИЦ;
- л) Риск от отрицателен финансов резултат, при осъществяваната инвестиционна дейност от специализираното дружество;
- м) Нормативен риск;
- н) Репутационен риск;
- о) Пазарен риск.

Чл. 11. (1) Поради осъществявания контрол по смисъла на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, ръководството на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АД СИЦ 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 рискове и диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

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

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

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

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

(4) 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.

Чл. 12. Общият план на корпоративното ръководство на Дружеството за управление на риска при участие в специализирано дружество по чл. 22а, 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.

V. ОГРАНИЧАВАНЕ НА РИСКА.

Чл.13 Ограничаване на горепосочените рискове при участие на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ се извършва посредством приложение на подходящи мерки – контрол, прехвърляне или избягване на неприемливите рискове.

(1) Въз основа на резултатите от оценката на риска, се определят възможните мерки за ограничаването му, които следва да бъдат документирани. Необходимо е да се оцени и остатъчният риск, след предприемането на ограничителните мерки. Извършената оценка също следва да бъде документирана.

(2) Ограничаването на риска се налага, в случаите когато идентифицираните нива на риск надхвърлят приетите за допустими такива, които надлежно се документират. Критериите за определяне на нивото на допустимост на даден риск при участие в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ включват, но не се ограничават до следните такива:

1. определяне на вътрешни индивидуални лимити за размера на всеки тип сделка с цел ненарушаване на нормалното протичане на дейността на дружеството при евентуално настъпване на негативни събития, свързани с дадена инвестиция; допустимото ниво на риск е свързано с възможността на дружеството да продължи да осъществява безпрепятствено обичайната си дейност в обозримо бъдеще при евентуални негативни последствия от дадена инвестиция;

2. отчитане на нивата на ликвидност на дружеството и възможностите му за покриване на текущите разходи в рамките на 12 месеца след извършване на дадена сделка и евентуални последствия от реализиране на потенциалните рискове, свързани с дадена инвестиция;

3. провеждане на предварителни сравнителни процедури при идентифицирането на потенциалните рискове от дадената инвестиция;

4. прилагане на определените вътрешни индивидуални лимити при извършване на текущия анализ на идентифицираните потенциални рискове от дадена инвестиция,

както и надлежна проверка на влиянието – директно и индиректно – от конкретни последствия, включително допълнителни и/или натрупващи се влияния;

5. текущ мониторинг на критериите за определяне на нивото на допустимост на даден риск с цел навременна реакция при възникване на съществена промяна в параметрите на дадена инвестиция, която би довела до възникване на затруднение на обичайната дейност на дружеството.

Ограничаването на риска може да бъде осъществено по няколко начина:

а) избягване на риска чрез прекратяване на дейността, която го поражда или заменянето и с алтернативна.

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

в) намаляване ефекта от проявяване на риска – например чрез застраховане.

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

д) предварително установяване и приемане на част от ефекта на риска, като присъща за решението на управителните органи за продължаване на съответната дейност.

(3) Ограничителните мерки се одобряват от лицата по чл.3.

(4) Извършване на действия съгласно одобрените ограничителни мерки.

VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1 Настоящите правила са изготвени от Съвета на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ, на основание чл.7 т.8 във връзка с чл.22а от ЗДСИЦ, представляват неразделна част от Устава на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ и са одобрени и приети от Общото събрание на акционерите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ на09.2019 г.

§2 При противоречие на настоящите правила с разпоредбите на устава на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ и/или с императивни разпоредби на ЗДСИЦ, ЗППЦК, и/или друг нормативен акт се прилагат разпоредбите на устава на дружеството, императивните разпоредби на ЗДСИЦ, 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.

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 806 - ДСИЦ

от 19 юни 2019 г.

В Комисията за финансов надзор е постъпило заявление, вх. № РГ-05-1235-2 от 04.04.2019 г. и допълнително са представени документи с писма, вх. № РГ-05-1235-2 от 03.05.2019 г. и вх. № РГ-05-1235-2 от 07.06.2019 г., за издаване на одобрение на промени в устава на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ, гр. София, които ще бъдат предложени за гласуване на предстоящо извънредно общо събрание на акционерите на дружеството.

Като взе предвид, че представеното заявление и приложените към него документи отговарят на изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането им, на основание чл. 13, ал. 1, т. 6 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН) и чл. 15, ал. 2, изр. първо във връзка с ал. 1 от ЗДСИЦ,

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШИ:

Одобрява промени в устава на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ, гр. София, приети от съвета на директорите на заседание, проведено на 05.06.2019 г. и представени с писмо, вх. № РГ-05-1235-2 от 07.06.2019 г., които ще бъдат гласувани на предстоящо извънредно общо събрание на акционерите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ.

На основание чл. 13, ал. 3 от ЗКФН, решението може да бъде обжалвано пред Административния съд - София област в 14-дневен срок от съобщаването му, което не спира неговото изпълнение.

ПРЕДСЕДАТЕЛ: _____

БОЙКО АТАНАСОВ

