

**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. 28 ОТ ЗДСИЦДС**

**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. 28 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС).

(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. 28 от ЗДСИЦДС 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. Трето лице по чл. 27 от ЗДСИЦДС.

(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 и сделки на територията на друга държава членка, както и определя пределно допустимите нива по основните видове риск, с оглед да не се подлага дружеството на неприемливи рискове.

5. Оторизира лицето/лицата представляващо/и Дружеството, 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 в размер на до 5 % спрямо предварително заложените лимити, както и случаите и условията за това. Преглед на установените лимити и предприемане на потенциални действия по тяхната промяна следва да се извършва на всеки 3 месеца. Потенциалната промяна би настъпила основно по причини извън контрола на АДСИЦ в резултат на задължения или упражняване права по сделки.

6. Съобразява установените в ЗДСИЦДС граници за осъществяване на сделки на вътрешните пазари и сделки на територията на друга държава членка 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;

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

9. Осъществява предварителен контрол за целесъобразност, преди подлагане на предложението за участие в специализирани дружества по чл. 28 от ЗДСИЦДС на обсъждане от общото събрание на акционерите при съблюдаване и спазване на чл. 114 и чл. 114а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа в границите определени в чл. 25, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

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

1. Организира работата по правилното прилагане на приетите от Общото събрание на акционерите 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.

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. Изпълнява взетите решения на СД относно 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) Третото лице по чл. 27 от ЗДСИЦДС 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. Посочените задължения следва да бъдат включени в съответния договор с третото лице по чл. 27 от ЗДСИЦДС, с оглед обезпечаване на изпълнението им.

### **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. 28 от ЗДСИЦДС.

(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. 28 от ЗДСИЦДС 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;

3. привеждане в изпълнение на взетото решение от акционерите за участие в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС;

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. 28 от ЗДСИЦДС.

#### **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 последиствия, включително странични и натрупващи се влияния. Ръководството извършва проверка на широк спектър от последиствия, 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 последиствията 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 последствия и на възможността тези последствия да повлияят върху изпълнението на инвестиционните цели, свързани с участието в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС. Всички стадии в процеса на анализ на риска следва да бъдат надлежно документирани.

**1. 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. Извършената оценка и отчетените фактори при конкретно решение за участие/създаване на специализирано дружество следва да бъдат документирани.

(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 Дружеството 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 ремонтването 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.28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, ръководството на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ 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)** Ръководството на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ участва в 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 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.

**(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) 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.

**Чл. 12.** Общият план на корпоративното ръководство на Дружеството за управление на риска при участие в специализирано дружество по чл. 28 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.

**Чл. 13.** (1) 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:

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

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

в) Публикувани от надеждни източници средни стойността на незаети площи за съответните класове имоти;

г) Локация и качество на конкретните имоти;

д) Данъчен режим и ниво на задължителни такси;

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

ж) Възможности за диверсификация.

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

## V. ОГРАНИЧАВАНЕ НА РИСКА

**Чл.14** Ограничаване на горепосочените рискове при участие на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС 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. 28 от ЗДСИЦДС 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 последици 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 последици 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 последици, 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.

(5) 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.

## VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1 Настоящите правила са приети на основание чл.9 ал.3 във връзка с чл.28 от ЗДСИЦДС, на заседание на Общото събрание на акционерите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ на 28.09.2021 г.

§2 При противоречие на настоящите правила с разпоредбите на устава на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ 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.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:

  
МИРОЛЮБ ИВАНОВ