

ПРОЕКТ

ПРАВИЛА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕТЕ НА „АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ
ПРИ УЧАСТИЯ В УЧРЕДЯВАНЕТО ИЛИ ПРИДОБИВАНЕТО НА ДЯЛОВЕ ИЛИ
АКЦИИ В СПЕЦИАЛИЗИРАНО ДРУЖЕСТВО ПО ЧЛ. 28, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС

ГЛАВА ПЪРВА
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Съгласно чл. 8, ал. 4 от Устава на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ Дружеството може да участва в учредяване или придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, което представлява търговско 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.
2. Тези Правила са изготвени на основание чл. 9, ал. 3 от ЗДСИЦДС.
3. Правилата имат за цел да регламентират:
 - 3.1. Организационна структура, нива на отговорност и отчетност по управление на рисковете в дружеството;
 - 3.2. Политика и система за управление на риска в Дружеството при такова участие, която включва:
 - 3.2.1. 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;
 - 3.2.2. 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;
 - 3.2.3. Ефективни процедури и мерки за управление на рисковете;
 - 3.2.4. Механизми за осъществяване на наблюдение върху адекватността и ефективността на политиката и процедурите по т. 3.2.1 - 3.2.3 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;
 - 3.2.5. Механизми за наблюдение върху адекватността и ефективността на предприетите мерки за отстраняване на констатирани непълноти и несъответствия в политиката и процедурите по т. 3.2.1 - 3.2.3 и процедурите и мерките по настоящите правила, вкл. невъзможност за спазването им от лицата;
 - 3.3. Идентификация, анализ, оценка и видове риск;
 - 3.4. Основни положения и рамка на план за действие при възникване на риск и неговото ограничаване.
4. В „Актив Пропъртис“ 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.

ГЛАВА ВТОРА

ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

5. Организационната структура в Дружеството, свързана с управлението на риска включва:
 - 5.1. Съвет на директорите;
 - 5.2. Изпълнителен директор;
 - 5.3. Служители, работещи по договор в дружеството;
 - 5.4. Одитен комитет;
 - 5.5. Трети лица по смисъла на чл.27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.
6. 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.
7. 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).
8. 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.

Раздел I

Отговорности на Съвета на директорите

9. Съветът на директорите има следните отговорности по управление на риска:
 - 9.1. 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.
 - 9.2. Актуализира установените лимити за сделки на вътрешните пазари, както и пределно допустимите нива по основните видове риск;
 - 9.3. Контролира рисковите фактори за Дружеството чрез обсъждане на доклади, внесени от изпълнителния директор и взема решения в границите на своите правомощия;
 - 9.4. Взема решения за кадрово, софтуерно и друго осигуряване на дейностите по управление на риска.

Раздел II

Отговорности на Изпълнителния директор

10. Изпълнителният директор на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ има следните отговорности по управлението на риска:
- 10.1. Следи за съответствие на действията на лицата, които работят по договор за Дружеството, с процедурите и мерките по тези Правила и извършва наблюдение върху адекватността и ефективността им.
 - 10.2. Контролира спазването на приетите от Съвета на директорите лимити за сделки на вътрешните пазари и нива на риск.
 - 10.3. Представя пред СД най-малко веднъж годишно преглед и оценка на правилата, като при непълноти предлага мерки за подобряване на управлението на риска;
 - 10.4. Създава организация на работа, която осигурява спазването на определените лимити и нива на риск.
 - 10.5. Следи за съответствие на използваните от съответните лица процедури по измерване, наблюдение и оценка на риска с приетите вътрешно-дружествени документи от Съвета на директорите.
 - 10.6. Изпълнява приетите от СД решения за кадрово, материално-техническо и методическо осигуряване на дейностите по управление на риска.
 - 10.7. 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.

Раздел III

Отговорности на служителите

11. 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 Изпълнителния директор при установяването на такива.

Раздел IV

Отговорности на Одитния комитет

12. Одитният 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.

Раздел V

Отговорности на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

13. Трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (обслужващото дружество по смисъла на отменения Закон за дружествата със специална инвестиционна цел) 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 Съвета на директорите на дружеството при установяването на такива.

ГЛАВА ТРЕТА

СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

14. Функционирането на системата за управлението на риска се осъществява чрез следните взаимно свързани елементи:
 - 14.1. контролна среда;
 - 14.2. управление на риска;
 - 14.3. контролни дейности;
 - 14.4. информация и комуникация;
 - 14.5. мониторинг.
15. Контролната среда се отнася до цялостното управление на дружеството и включва всички механизми, чрез които органите на управление на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ могат да влияят върху вземане на решение за участие в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.
16. 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.
17. Контролните дейности включват:
 - 17.1. предварителен контрол за целесъобразност, който се извършва от членовете на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ преди подлагане на предложението за участие в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС на обсъждане от Общото събрание на акционерите.
 - 17.2. процедури за вземане на предварително, овластително решение от страна на акционерите съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК;
 - 17.3. текущ анализ за целесъобразност на притежавана инвестиция в специализирано дружество.
18. Информацията и комуникацията е предоставяне на информация по всички информационни канали от страна на ръководството на „Актив Пропъртис“ 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.
19. Мониторингът включва процедури по наблюдение, осъществявани от членовете на Съвета на директорите върху дейността както на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, така и на специализираното дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

ИДЕНТИФИКАЦИЯ, АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА РИСКА. ВИДОВЕ РИСК.

20. Идентификацията на риска представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ 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.
21. 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 последствия, дори когато източникът или причината за риска от инвестиране в специализирано дружество, може да не са очевидни.
22. Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ 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.
 23. Анализът на риска, представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ 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 стратегии за въздействие върху него, като Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ прави избор на конкретно решение, действия и мерки в зависимост от видовете и нивата на риск.
 24. 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.
 25. Стадиите в процеса по анализ на риска, подробно описани в т. 24, следва да бъдат документирани.
 26. Извършването на оценката на риска от страна на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ 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.
 27. 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.
 28. 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.
 29. 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.
 30. Специфичните (несистематични) рискове са пряко относими към дейността на „Актив Пропъртис“ 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.
 31. По отношение на специфичните (несистематичните) рискове, Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ 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.
 32. При участие в специализирано дружество, ръководството на „Актив Пропъртис“

АДСИЦ идентифицира следните секторни (отраслови) рискове:

- 32.1. Неблагоприятни изменения на пазарните цени;
- 32.2. Намаление на равнището на наемите;
- 32.3. Увеличаване на цените на строителството;
- 32.4. Повишение на застрахователните премии;
- 32.5. Забава при придобиването на имоти;
- 32.6. Неликвидни инвестиции;
- 32.7. Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти;
- 32.8. Свободни имоти и необходимост от преустройство;
- 32.9. Рискове, свързани с ремонтирането на недвижими имоти;
- 32.10. Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране;
- 32.11. Непокрити от застраховки загуби.

33. При участие в специализирано дружество, което извършва дейността по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, ръководството на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ идентифицира следните общофирмени рискове:

- 33.1. Зависимост на дружеството от ключов персонал;
- 33.2. Зависимост на дружеството от състоянието на системите за операционен, административен и финансов контрол;
- 33.3. Зависимост на дружеството от финансиране на планираните капиталови разходи и инвестиции;
- 33.4. Валутен риск;
- 33.5. Кредитен риск;
- 33.6. Лихвен риск;
- 33.7. Ликвиден риск;
- 33.8. Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните;
- 33.9. Риск от силно конкурентна среда в сектора на недвижимите имоти;
- 33.10. Риск от недостатъчен оборотен капитал на специализираното дружество за изплащане на дивиденди в полза на ДСИЦ;
- 33.11. Риск от отрицателен финансов резултат, при осъществяваната инвестиционна дейност от специализираното дружество;
- 33.12. Нормативен риск - вероятността да се понесат загуби в резултат на нарушения или неспазване на законовите и подзаконови нормативни актове или вътрешно-дружествените документи;
- 33.13. 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;
- 33.14. Пазарен риск - рискът от загуби, възникващи от неблагоприятни движения в пазарните цени на недвижими имоти, наеми, суровини, материали, стоки и услуги .

34. Специализираното дружество може да инвестира в недвижими имоти (сгради и земя) на територията на Република България. Ръководството на дружеството 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.
35. Постигането на инвестиционните цели на специализираното дружество, се осъществява посредством:
- 35.1. реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания и
 - 35.2. нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от специализирано дружество.
36. 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.
37. 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 в България, 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.
38. 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:
- 38.1. Пазарна възвращаемост и риск за съответния клас имоти, в които инвестира дружеството;
 - 38.2. Пазарни наеми за съответния клас и вид недвижими имоти;
 - 38.3. Публикувани от надеждни източници средни стойността на незаети площи за съответните класове имоти;
 - 38.4. Локация и качество на конкретните имоти;
 - 38.5. Данъчен режим и ниво на задължителни такси;
 - 38.6. Ликвидност и волатилност на съответния клас имоти за конкретния пазар;
 - 38.7. Възможности за диверсификация.
39. Въз основа на посочените критерии, рисковете се категоризират на приемливи или неприемливи, съобразно пазарното ниво на възвращаемост и риска за съответния клас имоти.

ГЛАВА ПЕТА

ОГРАНИЧАВАНЕ НА РИСКА.

40. Ограничаване на горепосочените рискове при участие на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС се извършва посредством приложение на подходящи мерки - контрол, прехвърляне или избягване на неприемливите рискове.
41. Въз основа на резултатите от оценката на риска, се определят възможните мерки за неограничаването му. Необходимо е да се оцени и остатъчният риск, след предприемането на ограничителните мерки.
42. 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:

- 42.1. избягване на риска чрез прекратяване на дейността, която го поражда или заменянето ѝ с алтернативна.
 - 42.2. намаляване на възможността на проява на риска - чрез внедряване на контролни процеси, подобряване надзора върху дейността, обучения.
 - 42.3. намаляване ефекта от проявяване на риска - например чрез застраховане.
 - 42.4. прехвърляне на риска към трети страни, които по същество са обект на същият тип риск.
 - 42.5. предварително установяване и приемане на част от ефекта на риска, като присъща за решението на управителните органи за продължаване на съответната дейност.
- 43. Ограничителните мерки се одобряват от лицата по т. 9.
 - 44. 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.

ГЛАВА ШЕСТА

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. При противоречие на настоящите правила с разпоредбите на устава на „Актив Пропъртис“ 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.

§ 2. Правилата се приети на основание на решение на общо събрание на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, проведено на __. __.2022 г.

Представяващ „АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ:

Георги Налбантски
Изпълнителен директор



КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 187 - ДСИЦ

от 10.03.2022 г.

В Комисията за финансов надзор е постъпило заявление, вх. № РГ-05-1185-1 от 17.02.2022 г., и допълнително са представени документи с писмо, вх. № РГ-05-1185-1 от 02.03.2022 г., от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, гр. Пловдив, за издаване на одобрение на Правила за управление на рисковете на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ при участия в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). Правилата ще бъдат предложени за гласуване на следващо общо събрание на акционерите на дружеството.

Като взе предвид, че представеното заявление и приложените към него документи отговарят на изискванията на ЗДСИЦДС, на 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), чл. 15, ал. 5, изр. първо във връзка с ал. 3 от ЗДСИЦДС,

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШИ:

Одобрява представените с писмо, вх. № РГ-05-1185-1 от 02.03.2022 г., Правила за управление на рисковете на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ при участия в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, приети на заседание на Съвета на директорите на дружеството, проведено на 02.03.2022 г., които ще бъдат предложени за гласуване на следващо общо събрание на акционерите на дружеството.

На основание чл. 13, ал. 3 от ЗКФН решението може да бъде обжалвано пред Административен съд – София област в 14 – дневен срок от съобщаването му.

Обжалването на решението не спира изпълнението на индивидуалния административен акт. При обжалване чл. 166 от Административнопроцесуалния кодекс не се прилага.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

БОЙКО АТАНАСОВ

