

---

**ПРАВИЛА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕТЕ**

**НА**

**„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД”**

**АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО  
СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ**

**При участия 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**

---

## I. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ

**Чл. 1.** (1) С настоящите правила се определят дейностите по управление на рисковете, във връзка с участие на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

(2) Правилата, имат за цел да установят:

а) организационната структура, нивата на отговорност и отчетност при управление на рисковете в дружеството.

б) политики за управление на рисковете в Дружеството, в резултат на участие в специализирано дружество

(3) В „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ функционират системи за идентифициране и управление на риска, съпътстващи дейността на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ при участие в учредяването или придобиването на дялове или акции в дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС и подпомагат тяхното ефективно управление.

## II. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

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

- А) Съвет на директорите;
- Б) Лицето, което управлява и представлява Дружеството;
- В) Служители, работещи по договор в Дружеството;
- Г) Одитен комитет.

(2) Съветът на директорите, както и лицето, което управлява и представлява „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ имат решаваща роля по отношение на изграждане на системата за идентифициране и управление на риска. Те изпълняват както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

(3) Съветът на директорите има следните отговорности във връзка с управлението на рисковете при участие на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС, а именно:

- изготвя правила за управление на риска, които се приемат от Общото събрание и следи за възникване на необходимост от тяхната актуализация;
- най-малко веднъж годишно оценява правилата, като при констатиране на непълноти и/или необходимост от подобряване на управлението на риска изготвя проект на изменения, които предлага за одобрение от страна на Общото събрание на акционерите.
- осъществява предварителен контрол за целесъобразност, преди подлагане предложението за участие на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ в специализирани дружества по чл. 28 от ЗДСИЦДС на обсъждане от страна на общото събрание на акционерите при стриктно спазване на разпоредбите на чл. 114 и чл. 114а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа в границите определени в чл. 25, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

- съобразява установените в ЗДСИЦДС граници за осъществяване на сделки на вътрешните пазари, и на сделки на територията на други държави членки на ЕС, като определя пределно допустимите нива по основните видове риск;
- контролира рисковите фактори за дружеството, произтичащи от участие на ДСИЦ в специализирано дружество, предварително идентифицирани от изпълнителния директор и взема решения в рамките на своите правомощия;
- (изм. с писмо на КФН, изх. № РГ-05-1643-8 от 25.10.2021 г.) съгласува взетите от управляващия и представляващия Дружеството решения за кадрово, софтуерно и друго осигуряване на дейностите по управление на риска.

Чл. 3. Представляващият и управляващият дружеството има следните компетентности по отношение на управлението на риска:

1. Организира точното прилагане на приетите от Общото събрание правила за управление;
2. (изм. с писмо на КФН, изх. № РГ-05-1643-8 от 25.10.2021 г.) Следи за спазване точното прилагане на приетите от ОСА правила за управление на рисковете;
3. Контролира спазването на приетите от Съвета на директорите лимити за сделки и допустими нива на риск;
4. Най-малко веднъж годишно в сътрудничество с Одитния комитет извършва преглед и оценка на правилата, като в случай на констатиране на непълноти и необходимост от подобряване на управлението на риска, предлага на Съвета на директорите да бъдат предприети съответни действия по свикване на Общо събрание на акционерите на Дружеството за приемане на промени в правилата;
5. Взема решения за кадрово, материално-техническо и методическо осигуряване на дейностите, свързани с управлението на риска.

Чл. 4. |Съгласно настоящите правила всяко звено (отдел) в Дружеството участва както в установяването, така и в управлението на рисковете с цел да се улесни идентифицирането на проблеми, които са свързани с установяването на рисковете при участие в специализирано дружество.

1. Всички членове на Съвета на директорите, както и директорът за връзки с инвеститорите, участват в идентифицирането и управлението на рисковете посредством постоянен мониторинг за възникване, респ. за наличието на евентуални рискове;
2. Одитният комитет участва в идентифицирането и управлението на рисковете, при осъществяване на правомощията си по чл. 108 от Закона за независимия финансов одит, включително следи за възникването, респективно за наличието на евентуални рискове, като своевременно информира Съвета на директорите при установяването на такива.

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

Чл. 5 (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 „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ могат да влияят върху вземане на решение за участие в специализирани дружества 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. (изм. с писмо на КФН, изх. № РГ-05-1643-8 от 25.10.2021 г.) предварителен контрол за целесъобразност, който се извършва от членовете на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, преди подлагане на предложението за участие в специализирани дружества 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, 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 специализирани дружества по чл. 28 от ЗДСИЦДС;

4. текущ анализ за целесъобразност на притежавана инвестиция в специализирани дружества.

(5) Информацията и комуникацията е предоставяне на информация по всички информационни канали от страна на ръководството на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, във връзка с участието му в специализирани дружества. 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 „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, така и върху специализираните дружества по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

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

**Чл. 6 (1)** (изм. в съответствие с писмо на КФН, изх. № РГ-05-1643-8 от 25.10.2021 г.) Идентификацията на риска представлява процес, в рамките на който изпълнителният директор на „Браво Пропърти 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 специализирани дружества, може да не са очевидни.

(3) Съветът на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ извършва идентифицирането на източниците на риск, влиянието им върху дружеството и

специализираните дружества и определя причините за проявлението им, както и последствията им върху бизнеса им.

**Чл. 7. (1)** Анализът на риска представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на „Браво Пропърти 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 дружеството 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 специализирани дружества по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

**(3)** Стадиите в процеса по анализ на риска, съгласно предходната алинея се документират.

**Чл. 8. (1)** Извършването на оценката на риска от страна на Съвета на директорите на „Браво Пропърти 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 специализираните дружества и необходимостта от въздействие върху този риск.

**(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 „Браво Пропърти 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. 9. (1)** По отношение на специфичните (несистематичните) рискове, Съветът на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ идентифицира два вида несистематични 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 специализирани дружества, ръководството на „Браво Пропърти 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. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, ръководството на „Браво Пропърти 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.

**Чл. 10. (изм. в съответствие с писмо на КФН, изх. № РГ-05-1643-8 от 25.10.2021 г.)** (1) Ръководството на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ има решаваща роля при осъществяването на основната инвестиционна цел на специализираните дружества, 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) Специализираните дружества инвестират в недвижими имоти (сгради и земя), както на територията на Република България, така и на територията на друга държава членка на ЕС. Ръководството на АДСИЦ има решаваща роля при вземането на решение за осъществяване на експлоатацията на придобитите от специализираните дружества 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 специализираните дружества, 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 специализирани дружества.

(4) Намалването на несистематичния риск за акционерите, в специализираните дружества се постига чрез изграждане на динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти.

**Чл. 11.** 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 специализираните дружества възнамеряват да инвестират, честите законодателни промени в секторите, в които дружествата ще оперират, като се стреми да минимизира потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние както на публичното дружество, така и на специализираните дружества.

**Чл. 12. (1)** Определянето на допустимите нива на риск се извършва въз основа на следните критерии, свързани с идентификацията на рисковете и оценка на честотата, както и степента им на въздействие върху дейността на дружеството, а именно:

а) пазарна възвръщаемост и риск за съответния клас имоти, в които дружеството инвестира;

б) публикувани от надеждни източници за средната стойност на наемните цени на незаетите площи за съответните класове имоти;

в) локация и качество на конкретните имоти;

г) данъчен режим и ниво на задължителни такси;

д) ликвидност и волатилност на съответния клас имоти за конкретния пазар;

е) възможности за диверсификация.

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

## **V. ОГРАНИЧАВАНЕ НА РИСКА**

**Чл. 13 (1)** Ограничаване на горепосочените рискове при участие на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС се осъществява чрез прилагане на подходящи мерки – контрол, прехвърляне или избягване на неприемливи рискове.

(2) Въз основа на резултатите от оценката на риска, се определят възможните мерки за ограничаването му.

(3) Ограничаването на риска се налага, в случаите когато идентифицираните нива на риск надхвърлят приетите за допустими. Ограничаването на риска се осъществява по няколко начина:

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

Б) намаляване на възможността за проява на риска – чрез внедряване на контролни процеси и механизми, подобряване на надзора върху дейността, както и провеждането на обучения.

В) намаляване на ефекта от проявяване на риска

Г) прехвърляне на риска към трети страни

(4) Ограничителните мерки се одобряват от Съвета на директорите и се съгласуват с Одитния комитет.

(5) Определените мерки за ограничаване на риска, оценката на остатъчния риск след приемане на ограничителните мерки и приетите за допустими нива на риск следва да се документират.

## VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

**Чл. 14** (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, проведено на 08.10.2021 г., последващо изменени с решение на ОСА, проведено на 05.05.2022 г.

(2) (изм. в съответствие с писмо на КФН, изх. № РГ-05-1643-8 от 25.10.2021 г.)  
При противоречие на настоящите правила с разпоредбите на Устава на „Браво Пропърти фонд“ АДСИЦ и/или императивни разпоредби на ЗДСИЦДС, ЗППЦК и/или друг нормативен акт се прилагат разпоредбите на Устава, императивните разпоредби на ЗДСИЦДС, ЗППЦК и/или друг нормативен акт, без да е необходимо незабавното изменение на правилата, освен ако в Устава, законовия, подзаконовия и/или друг нормативен акт изрично не предвижда това.

Съвет на директорите:

.....

Асен Лисев – изпълнителен директор

.....

Владислав Христов – член на СД

.....

Константин Проданов – член на СД