



Política de Gestión de Riesgos de Habitat Inmobiliaria

Rev 1

ÍNDICE

1.- Introducción	3
1.1 Objetivo	3
1.2 Ámbito de aplicación	3
1.3 Definiciones	3
2.- Factores de Riesgo de Habitat Inmobiliaria	4
3. Principios generales de actuación	5
3.1 Medidas previstas en la Gestión del Riesgo	5
3.2 Principios de actuación de la Gestión del Riesgo	5
4. Supervisión del Modelo de Riesgos	6
5. Roles y Responsabilidades	6
5.1 Consejo de Administración:	6
5.2 Dirección General:	6
5.3 Responsables de los Procesos:	7
5.4 Responsables del Control:	7
5.5 Función de Auditoría Interna:	7
6.- Aprobación y difusión	8
6.1- Aprobación	8
6.2- Difusión	8



1.- Introducción

El Consejo de Administración de PROMOCIONES HABITAT, S.A.U. (en adelante, conjuntamente con sus filiales y sociedades participadas, "HABITAT" o la "Sociedad") tiene atribuida la facultad indelegable de determinar la estrategia y las políticas corporativas de la Sociedad, así como de supervisar sus sistemas de control interno. En el ejercicio de estas responsabilidades y de conformidad con nuestro Código Ético, aprueba la presente Política de Gestión de Riesgos.

1.1 Objetivo

El objetivo de la presente Política es establecer el marco general de actuación de HABITAT, así como los procedimientos y las responsabilidades para llevar a cabo el control y gestión de los riesgos a los que se enfrenta HABITAT de manera eficiente y efectiva minimizando el impacto en el caso de que éstos se materialicen.

1.2 Ámbito de aplicación

La presente política se aplica a todas las actividades de HABITAT y a todos los empleados permanentes y/o temporales, a los directores, a los miembros del Órgano de Administración (en adelante, conjuntamente "Personas Sujetas").

1.3 Definiciones

- Apetito de riesgo

Nivel de riesgo que la Sociedad acepta como asumible en el ejercicio de sus actividades. Debido a la coyuntura y mercados en los que se opera, HABITAT opta por tener un apetito moderado de riesgo alineado con sus propios principios de gestión, prudencia, realismo y rigor. No obstante, presenta una tolerancia baja respecto al riesgo de incumplimiento de leyes, regulaciones.

- Control

Cualquier acción, dispositivo, mecanismo, o herramienta destinada a mitigar la probabilidad de ocurrencia de un riesgo o su impacto.

- Dirección

Las personas con responsabilidad operativa para la realización de las actividades de HABITAT.

- Impacto

La materialización de una amenaza y sus consecuencias sobre los objetivos de negocio establecidos para HABITAT

- Probabilidad

Tasa de ocurrencia, medida objetiva o subjetivamente de que un riesgo se materialice dentro de un horizonte temporal determinado.

- Riesgo

Cualquier situación de ocurrencia incierta con un impacto negativo en las operaciones, activos o información financiera de la Sociedad que puede amenazar a los objetivos de esta.

- Riesgo Inherente

Estimación del impacto y probabilidad de un riesgo sin tener en cuenta el efecto de las medidas específicas vigentes para su control.

- Riesgo Residual

Riesgo remanente una vez aplicadas las medidas vigentes de control por parte de Habitat Inmobiliaria.

2.- Factores de Riesgo de Habitat Inmobiliaria

La Política de Gestión de Riesgos está basada y contempla las siguientes categorías de riesgo que se indican a continuación, las cuales permiten diferenciar los mismos en función de su naturaleza o consecuencias:

- ▲ Riesgos Estratégicos

Hechos que amenazan la misión de Habitat considerada en su conjunto o las estrategias definidas para el desarrollo de esa misión. (Grupos: Mercado y entorno, Alianzas, Organización, Gobierno Corporativo, Relaciones Externas, Inversiones y Desinversiones, asociados al Cambio Climático y Reputacionales)

- ▲ Riesgos Operacionales

Son los correspondientes de la propia operativa, tales como problemas con la tecnología aplicada, incumplimiento de estándares de calidad o errores en la ejecución de la operativa establecida. (Grupos: Activos, Contratación y Compras, Técnicos, Comercial y Marketing, Posventa, Recursos Humanos, Ciberseguridad y Eventos Catastróficos)

- ▲ Riesgos Financieros

Todos los riesgos que, de materializarse, implicarían un impacto financiero en los estados financieros de Habitat Inmobiliaria. Sucesos que amenazan la gestión efectiva o el control de las finanzas y/o la fiabilidad de la información financiera de la compañía. Esta categoría agruparía, entre otros, los riesgos fiscales derivados de la operativa de Habitat Inmobiliaria y el riesgo de crédito derivado de las obligaciones contractuales.

- ▲ Riesgos de cumplimiento

Son sucesos que amenazan el cumplimiento de las obligaciones asumidas por Habitat, sean esas obligaciones legales, contractuales o autoimpuestas por normas internas. Divididos en cuatro bloques normativos y un quinto bloque que recoge las obligaciones contractuales:

1. Prevención de Blanqueo de Capitales
2. Protección de Datos personales
3. Prevención de Riesgos Laborales
4. Legislación Medioambiental incluyendo los riesgos relacionados con el cambio climático y los riesgos de transición.
5. Obligaciones contractuales asumidas por Habitat.

▲ Riesgos de Penales

Hechos relacionados con el desarrollo de conductas que pudieran ser constitutivas de delito, según el régimen de responsabilidad penal de las personas jurídicas establecido en el Código Penal.

Asimismo, en relación con los riesgos ESG, teniendo en cuenta su implicación en las distintas áreas de la compañía, la evaluación de los mismos se llevará a cabo integrándolos en las categorías de riesgos mencionadas anteriormente.

3. Principios generales de actuación

3.1 Medidas previstas en la Gestión del Riesgo

El proceso de gestión del riesgo comienza con la identificación, valoración y análisis de los factores que puedan dificultar la consecución de los objetivos estratégicos y operativos de Habitat Inmobiliaria para posteriormente emitir una serie de respuestas que permitan mitigar el riesgo a nivel aceptable. Estas respuestas son:

- ▲ Eliminar: acciones orientadas a evitar si es posible los factores que dan lugar al riesgo, tales como la prohibición de cobros en efectivo, que impiden evitar la amenaza del fraude en el pago de IVA.
- ▲ Mitigar: acciones dirigidas a reducir el impacto o la probabilidad de un riesgo a nivel aceptable, tales como establecer firmas mancomunadas en los pagos para mitigar la realización de pagos en conceptos no autorizados.
- ▲ Transferir: acciones orientadas a compartir el riesgo con terceros a través de la contratación de seguros, externalización de procesos. Esta acción no implica dejar de ser responsables ante el mismo.
- ▲ Asumir el riesgo: consiste en aceptar el riesgo siempre que éste se ajuste al apetito de riesgo definido por la Dirección General.

3.2 Principios de actuación de la Gestión del Riesgo

Las medidas y actividades que HABITAT decida a adoptar (en especial las actividades de control interno) para mitigar y controlar los riesgos a un nivel aceptable, se diseñarán tomando en cuenta los siguientes aspectos:

- ▲ Ser una parte integral de los procesos de Habitat Inmobiliaria.
- ▲ Formar parte de los procesos de toma de decisiones.
- ▲ Basarse en la mejor información posible.
- ▲ Hacerse a medida de la organización de Habitat Inmobiliaria.

- ▲ Contemplar los aspectos humanos y culturales.
- ▲ Ser transparente y crear valor.
- ▲ Ser dinámica, repetible, responder al cambio y facilitar la mejora continua.

4. Supervisión del Modelo de Riesgos

Es responsabilidad de la función de Auditoría Interna la supervisión del Sistema de Gestión de Riesgos por lo que, durante cada ejercicio, llevará a cabo una revisión del del Modelo de Gestión de Riesgos que estará incluido en el Plan de Auditoría Anual en el que se evaluará:

- ▲ La idoneidad y en su caso la actualización de la clasificación de riesgos considerando el entorno y la realidad de Habitat Inmobiliaria.
- ▲ El correcto funcionamiento del Modelo, tanto en lo que se refiere a diseño, como a la implementación y eficacia de este.
- ▲ Se definirán unos indicadores claves de Gestión de Riesgos que permitan optimizar el proceso de monitorización periódico, mediante la actualización y seguimiento de este.

5. Roles y Responsabilidades

Los roles y responsabilidades de cada uno de los miembros de la Organización de Habitat Inmobiliaria que intervienen en la Gestión de Riesgos son los siguientes:

5.1 Consejo de Administración:

Tiene atribuida legal y reglamentariamente, entre sus facultades indelegables, la aprobación de las políticas y estrategias generales de Habitat Inmobiliaria, y entre las mismas la Política de Control y Gestión de Riesgos, así como la supervisión de los sistemas de información y control.

- ▲ Define, establece y/o modifica el apetito de riesgo junto con la Dirección General.
- ▲ Aprueba el Mapa de Riesgos de Habitat Inmobiliaria

5.2 Dirección General:

- ▲ Es responsable de implantar y transmitir una cultura enfocada a riesgos de la empresa.
- ▲ Aprueba los planes y acciones propuestos por el Responsable de Auditoría que puedan considerarse necesarios para afrontar los riesgos identificados.

- ▲ Elaborar y revisa con carácter anual junto con el Director de Calidad y el Responsable de Auditoría Interna el análisis de Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades (DAFOs) de la compañía.

5.3 Responsables de los Procesos:

- ▲ Son las cabezas visibles de cada proceso, encargadas de desarrollar el proceso bajo su responsabilidad, tomando en cuenta la norma y los procedimientos definidos.
- ▲ Son los responsables de promover la implementación y desarrollo del Sistema de Control Interno a través de los Objetivos y Actividades de Control en comunicación permanente con la función de Auditoría Interna.
- ▲ Informan de los riesgos detectados en su proceso, así como las posibles mejoras potenciales a adoptar ante el entorno cambiante de Habitat Inmobiliaria al Director del Área con el fin de garantizar de forma razonable la eficiencia del Sistema de Control.
- ▲ Realiza la valoración del impacto y la probabilidad de los riesgos de su proceso, que posteriormente será revisada con el Responsable de Auditoría Interna.
- ▲ A su vez, se canaliza a través de estos la implantación y seguimiento de los planes de acción con relación a las mejoras y cambios del Sistema de Control.
- ▲ Deben de seguir las directrices marcadas en materia de Gestión de Riesgos.

5.4 Responsables del Control:

- ▲ Cada uno de los empleados que forman parte de Habitat Inmobiliaria, responsables dentro de cada proceso de los controles asignados en la matriz de riesgos y controles y de su ejercicio, designados por el Responsable del Proceso.
- ▲ Informan de los riesgos detectados en su proceso, así como las posibles mejoras potenciales a adoptar ante el entorno cambiante de Habitat Inmobiliaria al Responsable con el fin de garantizar de forma razonable la eficiencia del Sistema de Control.
- ▲ Deben de seguir las directrices marcadas en materia de Gestión de Riesgos.

5.5 Función de Auditoría Interna:

Es responsable de:

- ▲ Elaborar y monitorizar la correcta aplicación de los procedimientos y criterios de Habitat Inmobiliaria para la Gestión de Riesgos.
- ▲ Dar soporte a los Responsables de los Procesos y Responsables de los controles de las diferentes áreas de Habitat Inmobiliaria, en cualquier aspecto derivado de la Gestión de Riesgos.
- ▲ Elaborar y actualizar el Mapa de Riesgos de Habitat Inmobiliaria a partir de la Matriz de Valoración elaborada por los Responsables de los Procesos.

- ▲ Realizar un seguimiento sobre el grado de avance de los planes de acción previamente acordados y aprobados.
- ▲ Informar periódicamente al Consejo en base a la periodicidad fijada por el mismo de la aparición de nuevos riesgos, evolución de los ya identificados ante la automatización o implementación de nuevos controles, grado de avance de los planes.

6.- Aprobación y difusión

6.1- Aprobación

La aprobación de la presente Política corresponde al Consejo de Administración, a propuesta de la Directora General Legal.

6.2- Difusión

La presente Política estará a disposición en la página web corporativa de HABITAT y en su Intranet.