



## КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

### РЕШЕНИЕ № 675 – ДСИЦ

15.09.2021 г.

„ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, гр. София, е вписано под № РГ-05-1419 в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН), воден от Комисия за финансов надзор (КФН), и като дружество със специална инвестиционна цел (ДСИЦ) е адресат на нормите на Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН), Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и на подзаконовите нормативни актове по тяхното прилагане.

Съгласно § 4 от допълнителните разпоредби (ДР) на ЗДСИЦДС за неуредените в този закон въпроси по отношение на дружествата със специална инвестиционна цел се прилагат съответно разпоредбите на ЗППЦК, включително относно разкриването на текуща и периодична информация.

Съгласно чл. 100о, ал. 1, във връзка с чл. 100т, ал. 1, изр. първо, предложение второ от ЗППЦК, емитентът е длъжен да представи на обществеността, като част от регулираната информация, 6-месечен финансов отчет за дейността си, обхващащ първите 6 месеца на финансовата година, в срок до 30 дни от края на шестмесечието, в конкретния случай до 30.07.2021 г., включително, със съдържание, посочено в разпоредбата на чл. 100о, ал. 4 от ЗППЦК, съответно информация съгласно ЗДСИЦДС и Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриване на информация.

Регулираната информация се разкрива на обществеността чрез предоставянето ѝ по реда на чл. 100т, ал. 3 от ЗППЦК, а именно чрез избрана от дружеството информационна агенция или друга медия.

При извършена справка от интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД за емитенти, които разкриват регулирана информация, е установено, че „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ използва за оповестяване на дължимата информация пред обществеността интернет портала достъпен на адрес <http://www.investor.bg>.

Въз основа на извършена проверка на съдържанието на предоставения на обществеността на 30.07.2021 г. чрез посочения интернет портал 6-месечен финансов отчет за дейността на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, обхващащ първите 6 месеца на 2021 г., е констатирано, че емитентът е представил финансов отчет, който е с непълно съдържание, тъй като не са представени следните елементи:

- пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики, друга пояснителна информация (пояснителни бележки) и сравнителна информация по отношение на предходния период, във връзка с изискванията на Международен счетоводен стандарт (МСС) 34 „Междинно финансово отчитане“ и МСС 1 „Представяне на финансови отчети“, съгласно чл. 100о, ал. 4, т. 1 от ЗППЦК;

- междинен доклад за дейността, съгласно чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК;

- декларация от съставителя на финансовия отчет, съгласно чл. 100о, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК;

- информация, с изискуемото съдържание съгласно чл. 31, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Невключването на горепосочената информация в 6-месечния финансов отчет за дейността на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, обхващащ първите 6 месеца на 2021 г. е счетено за основание за откриване на административно производство по прилагане на принудителна административна мярка, с цел преустановяване на нарушението и тъй като бездействието от страна на поднадзорното лице застрашава интересите на инвеститорите.

В тази връзка, с писмо, изх. № РГ-05-1419-6 от 30.08.2021 г., в съответствие с чл. 26, ал. 1 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), дружеството е уведомено, че на основание чл. 58, ал. 1 от ЗДСИЦДС и чл. 213, ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК, чл. 15, ал. 1, т. 4 от ЗКФН и чл. 212а, ал. 1, т. 2, вр. чл. 100о, ал. 1, вр. ал. 4 от ЗППЦК, вр. чл. 31, ал. 1 от ЗДСИЦДС, вр. чл. 100т, ал. 1, изр. първо, предложение второ и ал. 3 от ЗППЦК, спрямо „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е открито административно производство по издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка по чл. 212а, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК със следния диспозитив:

„Задължавам „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, гр. София срок от 5 (пет) работни дни от получаване на решението за прилагане на принудителна административна мярка да представи на обществеността по реда на чл. 100т, ал. 3 от ЗППЦК, а именно посредством информационна агенция или друга медия, коригиран 6-месечен финансов отчет за дейността си, обхващащ първите 6 месеца на 2021 г., по чл. 100о, ал. 1 от ЗППЦК, със съдържание съгласно чл. 100о, ал. 4 от ЗППЦК, вр. чл. 31, ал. 1 от ЗДСИЦДС.“

На дружеството е предоставен срок от 3 (три) работни дни от получаване на писмото за представяне в КФН на обяснения и/или възражения по откритото административно производство.

Цитираното по-горе писмо е изпратено по седалище и адрес на управление на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, обявен в Търговския регистър и регистър на юридически лица с нестопанска цел (ТРРЮЛНЦ), воден от Агенцията по вписванията и наличен в КФН, като видно от върнатата в КФН обратна разписка, същото е получено на 02.09.2021 г. Даденият от заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, срок за обяснения и/или възражения е изтекъл на 08.09.2021 г. Същото писмо е изпратено и до електронни адреси за кореспонденция с дружеството: [antova@grandhotelsvetivlas.bg](mailto:antova@grandhotelsvetivlas.bg); [gdogramadjiev551@gmail.com](mailto:gdogramadjiev551@gmail.com) и [administration@florimont.bg](mailto:administration@florimont.bg) на 30.08.2021 г.

На 03.09.2021 г., след откриването на административното производство, посредством интернет портала достъпен на адрес <http://www.investor.bg>, „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е представило повторно 6-месечен финансов отчет за дейността си, обхващащ първите 6 месеца на 2021 г. След извършена проверка на съдържанието на публикувания отчет, е установено, че от страна на дружеството не са отстранени всички посочените в писмо на КФН изх. № РГ-05-1419-6 от 30.08.2021 г. непълноти, което би могло да обоснове прекратяване на откритото административно производство, **тъй като не са представени следните елементи:**

1) пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики, друга пояснителна информация и сравнителна информация по отношение на предходния период, във връзка с изискванията на Международен счетоводен стандарт (МСС) 34 „Междинно финансово отчитане“ и МСС 1 „Представяне на финансови отчети“, съгласно чл. 100о, ал. 4, т. 1 от ЗППЦК;

- 2) междинен доклад за дейността, съгласно чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК;
- 3) декларация от съставителя на финансовия отчет, съгласно чл. 100о, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК и
- 4) информация, с изискуемото съдържание съгласно чл. 31, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Съгласно параграф 5, б. „д” и б. „да” от МСС 34, част от пълния комплект на финансовите отчети са пояснителните приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация и сравнителна информация по отношение на предходния период, както е определено в параграфи 38 и 38А от МСС 1.

В параграф 38 се посочва, че с изключение на случаите, когато Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) разрешават или изискват друго, предприятието представя сравнителна информация по отношение на предходен период за всички суми, отчетени във финансовите отчети за текущия период. Сравнителната информация се включва в текстови и описателен вид, когато това е уместно и необходимо за по-доброто разбиране на финансовите отчети за текущия период.

Минимално изискуемото съдържание на междинния доклад за дейността, съгласно чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК, следва да съдържа информация за важни събития, настъпили през шестмесечието, за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година, а за емитентите на акции докладът трябва да съдържа и информация за сключените големи сделки между свързани лица.

Съгласно разпоредбата на чл. 100м, ал. 3 от ЗППЦК, „членовете на управителния орган на емитента, както и неговият прокурор са солидарно отговорни за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в отчетите, уведомленията и другата информация, която се разкрива по тази глава. Лицата по чл. 18 от Закон за счетоводството (такова лице е съставителят на финансовия отчет) са солидарно отговорни с лицата по изречение първо за вредите, причинени от неверни, подвеждащи или непълни данни в уведомленията и финансовите отчети на емитента”.

Законът за счетоводството изрично определя кръга на лицата, които са отговорни за съставянето и съдържанието на съответния финансов отчет на дружеството, който включва освен управляващите и представляващите дружеството и съставителя на отчета. В този смисъл, декларацията от съставителя на отчета по чл. 100о, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК, е компонент от финансовия отчет и следва да бъде предоставена като неразделна част от 6-месечния финансов отчет за дейността на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, обхващащ първите 6 месеца на 2021 г.

Към шестмесечния финансов отчет за дейността на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ за 2021 г. не е представена в цялост информацията съгласно чл. 31, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Липсва информация по конкретни точки от чл. 31, ал. 1 от ЗДСИЦДС, а именно: по т. 1 - информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти, по т. 3 - информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1 - 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС и по т. 4 - информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави.

С оглед на това и предвид обстоятелството, че непредставянето на дължимата информация на обществеността застрашава интересите на инвеститорите и поради нарушените императивни разпоредби на ЗППЦК и ЗДСИЦДС, са налице законовите предпоставки за издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка по чл. 212а, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК спрямо

дружеството. Предвид гореизложеното, на основание чл. 15, ал. 1, т. 4 от ЗКФН, чл. 213, ал. 4, чл. 212а, ал. 1, т. 2 и чл. 215 от ЗППЦК, вр. чл. 100о, ал. 1, вр. ал. 4 от ЗППЦК, вр. чл. 31, ал. 1 от ЗДСИЦДС, вр. чл. 100т, ал. 1, изр. първо, предложение второ и ал. 3 от ЗППЦК, вр. чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от АПК,

#### **РЕШИХ:**

**„Задължавам „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, гр. София срок от 5 (пет) работни дни от получаване на решението за прилагане на принудителна административна мярка да представи на обществеността по реда на чл. 100т, ал. 3 от ЗППЦК, а именно посредством информационна агенция или друга медия, коригиран 6-месечен финансов отчет за дейността си, обхващащ първите 6 месеца на 2021 г., по чл. 100о, ал. 1 от ЗППЦК, със съдържание съгласно чл. 100о, ал. 4 от ЗППЦК, вр. чл. 31, ал. 1 от ЗДСИЦДС.“**

На основание чл. 214, ал. 2 от ЗППЦК, решението подлежи на незабавно изпълнение, независимо дали е обжалвано.

На основание чл. 15, ал. 3 от ЗКФН, решението може да бъде обжалвано по административен ред по реда на АПК пред КФН в 14-дневен срок от съобщаването му.

На основание чл. 15, ал. 4 от ЗКФН, във връзка с чл. 149, ал. 1 от АПК, решението може да бъде обжалвано по съдебен ред пред Административния съд – София област в 14-дневен срок от съобщаването му, съответно от произнасянето на КФН или от изтичането на срока за произнасяне на КФН, ако решението е било обжалвано по административен ред.

На основание чл. 15, ал. 5 от ЗКФН, обжалването на решението по чл. 15, ал. 4 от ЗКФН не спира изпълнението му.

По административното производство не са правени разnosки.

**ЗАМЕСТНИК - ПРЕДСЕДАТЕЛ,  
РЪКОВОДЕЩ УПРАВЛЕНИЕ „НАДЗОР  
НА ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ“:**

**МАРИЯ ФИЛИПОВА**