

**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР**

**РЕШЕНИЕ № 500– ПД**  
**22.05.2014 г.**

„Албена Инвест-Холдинг” АД, гр.Балчик, е публично дружество, вписано под № РГ-05-46 в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа, воден от Комисията за финансов надзор (КФН), и като такова е адресат на разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и на подзаконовите актове по прилагането му.

Чрез единната система за предоставяне на информация по електронен път на КФН – e-Register, вх. 10-05-9769 от 25.04.2014 г., „Албена Инвест Холдинг” АД е представило покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите на публичното дружество (ИОСА), насрочено за 27.05.2014 г., съответно за 10.06.2014 г., в хипотезата на чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК.

Единствената точка от дневния ред на събранието е със следното съдържание:

*„Овластяване на Управителния съвет на „Албена инвест-холдинг” АД и Изпълнителния директор на дружеството за извършване на сделка по чл. 114, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК, в съответствие с доклада на Управителния съвет по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК; Проект за решение: Общото събрание на акционерите дава съгласие и овластява Управителния съвет и Изпълнителния директор на „Албена инвест-холдинг” АД да сключат сделка съгласно чл. 114, ал.1, т. 3 от ДППЦК и в съответствие с доклада на Управителния съвет по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК, както следва:*

*Сключване на Договор за заем между „Албена инвест-холдинг” АД /заемодател/ и „Приморско Клуб” ЕАД с ЕИК 201795176 /заемател/, при следните задължителни условия:*

- 1. Вид: Дългосрочен заем с цел инвестиции и покриване на текущи разходи за подобряване и реновиране на материалната база;*
- 2. Размер: до 4 000 000 лв. /до четири милиона лева/;*
- 3. Срок за погасяване - 4 /четири/ години/.*
- 4. Годишна лихва 4.5 % /четири цяло и пет десети процента/;*
- 5. Гратисен период - една година;*
- 6. Обезпечение - Първи по ред залог върху вземания на "Приморско Клуб" ЕАД, произтичащи от сключени договори за предоставяне на хотелиерски услуги между „Приморско Клуб” ЕАД и туроператори за 2014 г., като ежегодно следва да се учредява адекватен по размер залог за целия период на заема.”*

Поради факта, че включената точка от дневния ред на ИОСА, попада в приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, към материалите за свикване на събранието, в изпълнение на разпоредбата на чл. 114а, ал. 1, изр. 2 от ЗППЦК, във връзка с чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК, публичното дружество е представило мотивиран доклад за условията и целсъобразността на сделката.

От съдържанието на приложения към материалите мотивиран доклад е видно, че предмет на овластяване от страна на акционерите на публичното дружество „Албена Инвест-Холдинг” АД е предоставяне на паричен заем от негова страна в полза на свързаното лице „Приморско клуб” ЕАД. В доклада е посочено изрично, че „Албена Инвест-Холдинг” АД ще сключи договор, по силата на който дружеството ще предостави заем в размер на 4 000 000 лв., при годишна лихва от 4.5% на свързаното лице „Приморско клуб” ЕАД.

Отбелязва се, че заемодателят и заемателят по сделката са свързани лица по

смисъла на §1, т. 13, б. „б“ от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, доколкото и двете дружества са контролирани от „Албена Холдинг“ АД и поради тази правна свързаност между тях по отношение на същите като страни по предложената сделка може да се обоснове и заинтересованост по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК.

В доклада поименно са изброени заинтересованите лица, които на основание разпоредбата на чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК нямат право на глас, а именно:

- Красимир Станев, който се явява заинтересовано лице, тъй като е Председател на СД на „Приморско клуб“ ЕАД и е изпълнителен директор на едноличния собственик на капитала – „Албена“ АД;

- Ивелина Грозева и Иванка Данчева, заинтересовани лица, тъй като са членове на Управителния съвет на „Албена Инвест Холдинг“ АД, което се явява насрещна страна по сделката (заемодател) по сделката;

- Красимир Станев и Маргита Тодорова, заинтересовани лица, тъй като са членове на НС на „Албена Инвест Холдинг“ АД, явяващо се насрещна страна по сделката (заемодател) по сделката.

- Красимир Станев, Ивелина Грозева и Маргита Тодорова, бидейки членове на Съвета на директорите на „Албена Холдинг“ АД, който е мажоритарен собственик на капитала на „Албена“ АД и „Албена Инвест Холдинг“ АД.

Като заинтересовано лице е посочено „Албена Холдинг“ АД, което притежава 41.99% от акциите на публичното дружество „Албена Инвест Холдинг“ АД.

В мотивирания доклад, представен на вниманието на акционерите е посочено, че Управителният съвет на публичното дружество предлага за обезпечение на паричния заем да се учреди първи по ред залог върху вземания на „Приморско клуб“ ЕАД, произтичащи от сключени договори за предоставяне на хотелиерски услуги между „Приморско Клуб“ ЕАД и туроператори за 2014 г., като ежегодно следва да се учредява адекватен по размер залог за целия период на заема.

В частта от мотивирания доклад, съдържаща икономическата обосновка на сделката е посочено, че „Албена Инвест Холдинг“ АД всяка година инвестира средства във връзка със своите инвестиционни проекти. Освен това, холдингът разполага с определени свободни парични средства, които са позиционирани основно в банкови депозити със средна лихва по тях от 2%. Чрез отпускането на кредит в размер на 4 000 000 лв. на „Приморско клуб“ ЕАД свободните парични средства от банковите депозити ще се трансформират в кредит, но вече при 4.5% годишен лихвен процент. Това ще увеличи бъдещите приходи на холдинга в частта „Приходи от лихви“. Отбелязва се, че увеличението на бъдещите парични потоци на „Албена Инвест-Холдинг“ АД са ясен признак и за увеличение на дивидентната доходност на акционерите на холдинга.

След анализ на съдържанието на представения към материалите за събранието, насрочено за 27.05.2014 г., съответно за 10.06.2014 г. мотивиран доклад се установи, че същият не изпълнява императивните изисквания на чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2 по отношение на съдържащата се в него информация за предстоящата сделка.

Съгласно разпоредбата на чл. 46, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2, мотивираният доклад следва да включва описание на предложената сделка **и другите съществени елементи**, необходими, за да е пълна информацията и да не е подвеждаща.

В доклада се посочва, че заемът, предоставен от „Албена Инвест - Холдинг“ АД, което е публично дружество, вписано във водения от КФН регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН ще бъде обезпечен с първи по ред вземания на „Приморско клуб“ ЕАД, произтичащи от сключени договори за предоставяне на хотелиерски услуги между „Приморско клуб“ ЕАД и туроператори за 2014 г., като не се споменава стойността на обезпечението, за да бъде направена преценка за адекватността му спрямо размера на отпуснатия кредит. В доклада липсва информация за стойността в парично изражение на сключените договори с туроператори от страна на „Приморско клуб“ ЕАД през 2013 г.,

което е пречка за определяне на приблизителната стойност на обезпечението, което ще получи „Албена Инвест-Холдинг” АД срещу предоставения от негова страна заем. Не е представена информация за критерия, по който ще се преценява през периода на връщане на заема, адекватността на предоставеното обезпечение от страна на „Приморско клуб” ЕАД, както и последващите обезпечения, които ще бъдат предоставени евентуално за обезпечаване обслужването на кредита.

Липсата на стойност на обезпечението, което „Приморско клуб” ЕАД ще предостави по заема си от „Албена Инвест Холдинг” АД, пречатства акционерите на публичното дружество „Албена Инвест Холдинг” АД, на които на 27.05.2014 г., съответно на 10.06.2014 г. при липса на кворум, предстои да вземат решение за овластяване на членовете на УС на публичното дружество за отпускане на паричния заем в полза на „Приморско клуб” ЕАД.

На следващо място, разпоредбата на чл. 46, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 определя, че друга съществена част от информацията, съдържаща се в мотивирания доклад е икономическата изгода за публичното дружество от сключването на сделката. Подробната обосновка на изгодата за публичното дружество от сключването на съответната сделка е необходима на акционера в публичното дружество за да формира убеждението му, че като упражни правото си на глас по точка, която касае разпореждане с активи на публичното дружество, дружеството в което той е акционер ще извлече изгода от сключването на сделката - основен мотив при вземането на инвестиционно решение от негова страна за покупка или продажба на акции на съответното дружество.

В представения на вниманието на акционерите мотивиран доклад липсват стойности за приходите от продажби, свързани с осъществявания предмет на дейност на „Приморско клуб” ЕАД. Не е представена информация в какъв процент и как ще нараснат приходите от дейността на „Приморско клуб” ЕАД, с оглед извършване на преценка от страна на акционерите на „Албена Инвест Холдинг” АД преди отпускането на заем да се прецени способността му с текущите си активи да покрива задълженията си по предоставения заем.

Предвид горното е счетено, че изложената в мотивирания доклад икономическа изгода е обща и неконкретизирана и като цяло има несигурен характер, тъй като не са представени конкретни стойности за приходите от договорите с туроператори на „Приморско клуб” ЕАД, които ще послужат като обезпечение връщането както връщането на главницата, така и на уговорената лихва.

Във връзка с констатираните съществени непълноти в разкритата информация в мотивирания доклад, спрямо „Албена Инвест Холдинг” АД е открито производство по прилагане на принудителна административна мярка със следното съдържание:

„Задължавам „Албена Инвест - Холдинг” АД да не подлага на гласуване единствената точка от дневния ред на извънредното общо събрание на акционерите на дружеството, насрочено за 27.05.2014 г., съответно за 10.06.2014 г., при условията на чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК, със следното съдържание:

**Точка единствена:** *Овластяване на Управителния съвет на „Албена инвест-холдинг” АД и Изпълнителния директор на дружеството за извършване на сделка по чл. 114, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК, в съответствие с доклада на Управителния съвет по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК; Проект за решение: Общото събрание на акционерите дава съгласие и овластява Управителния съвет и Изпълнителния директор на „Албена инвест-холдинг” АД да сключат сделка съгласно чл. 114, ал. 1, т. 3 от ДППЦК и в съответствие с доклада на Управителния съвет по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, както следва:*

*Сключване на Договор за заем между „Албена инвест-холдинг” АД /заемодател/ и „Приморско Клуб” ЕАД с ЕИК 201795176 /заемател/, при следните задължителни условия:*

- 1. Вид: Дългосрочен заем с цел инвестиции и покриване на текущи разходи за подобряване и реновиране на материалната база;*
- 2. Размер: до 4 000 000 лв. /до четири милиона лева/;*
- 3. Срок за погасяване - 4 /четири/ години/.*

4. *Годишна лихва 4.5 % /четири цяло и пет десети процента/;*
5. *Гратисен период - една година;*
6. *Обезпечение - Първи по ред залог върху вземания на "Приморско Клуб" ЕАД, произтичащи от сключени договори за предоставяне на хотелиерски услуги между „Приморско Клуб“ ЕАД и туроператори за 2014 г., като ежегодно следва да се учредява адекватен по размер залог за целия период на заема.”*

За откритото производство по прилагане на принудителна дружеството е уведомено с писмо, изх. № РГ-05-46-1 от 19.05.2014 г. Писмото е изпратено по факс за кореспонденция с дружеството и е получено на 19.05.2014 г.

С писмо, вх. № РГ-05-1552-4 от 21.05.2014 г., дружеството е представило обяснения и възражения във връзка с откритото производство по прилагане на принудителна административна мярка.

Доколкото в писмото не се съдържат нови факти и обстоятелства, които да налагат преосмисляне на мотивите на заместник-председателя на КФН за откриване на производството по прилагането на принудителна административна мярка, считам, че същите не следва да бъдат подлагани на обсъждане.

Към обясненията е приложен актуализиран мотивиран доклад, изготвен от членовете на УС на публичното дружество.

Съгласно чл. 115, ал. 5, във връзка с ал. 4 от ЗППЦК, материалите за ОСА се изпращат на КФН и се предоставят на вниманието на акционерите най-малко 30 дни преди откриването на събранието. Независимо от факта, че членовете на УС на „Албена Инвест-Холдинг” АД са изготвили актуализиран мотивиран доклад, в който са допълнили констатираните непълноти, същият е представен извън законоустановения срок от най-малко 30 дни преди събранието, с което, в случай, че общото събрание на акционерите вземе решение по единствената точка от дневния ред, то ще бъде взето в нарушение на разпоредбата на чл. 115, ал. 5, във връзка с чл. 114а, ал. 1, изр. 2 от ЗППЦК, във връзка с чл. 115, ал. 4 от същия закон.

Предвид горното, на основание чл. 15, ал. 1, т. 4 от ЗКФН, чл. 213, ал. 4 от ЗППЦК, чл. 212, ал. 1, т. 1, във връзка с 114а, ал. 1, във връзка с чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК и чл. 215 от ЗППЦК във връзка с чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от АПК,

#### **РЕШИХ:**

**„Задължавам „Албена Инвест - Холдинг” АД да не подлага на гласуване единствената точка от дневния ред на извънредното общо събрание на акционерите на дружеството, насрочено за 27.05.2014 г., съответно за 10.06.2014 г., при условията на чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК, със следното съдържание:**

**Точка единствена: Овластяване на Управителния съвет на „Албена инвест-холдинг” АД и Изпълнителния директор на дружеството за извършване на сделка по чл. 114, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК, в съответствие с доклада на Управителния съвет по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК; Проект за решение: Общото събрание на акционерите дава съгласие и овластява Управителния съвет и Изпълнителния директор на „Албена инвест-холдинг” АД да сключат сделка съгласно чл. 114, ал.1, т. 3 от ДППЦК и в съответствие с доклада на Управителния съвет по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК, както следва:**

**Сключване на Договор за заем между „Албена инвест-холдинг” АД /заемодател/ и „Приморско Клуб” ЕАД с ЕИК 201795176 /заемател/, при следните задължителни условия:**

1. **Вид: Дългосрочен заем с цел инвестиции и покриване на текущи разходи за подобряване и реновиране на материалната база;**
2. **Размер: до 4 000 000 лв. /до четири милиона лева/;**
3. **Срок за погасяване - 4 /четири/ години/.**
4. **Годишна лихва 4.5 % /четири цяло и пет десети процента/;**

5. *Гратисен период - една година;*

6. *Обезпечение - Първи по ред залог върху вземания на „Приморско Клуб” ЕАД, произтичащи от сключени договори за предоставяне на хотелиерски услуги между „Приморско Клуб” ЕАД и туроператори за 2014 г., като ежегодно следва да се учредява адекватен по размер залог за целия период на заема.”*

На основание чл. 214, ал. 2 от ЗППЦК, решението за прилагане на принудителна административна мярка подлежи на незабавно изпълнение, независимо дали е обжалвано.

На основание чл. 15, ал. 3 от ЗКФН, във връзка с чл. 84, ал. 1 от АПК, 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 Върховния административен съд на Република България 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.

**НИКОЛАЙ ПОПОВ**

*Заместник – председател на КФН,  
ръководещ Управление „Надзор на  
инвестиционната дейност“*