

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 1620 – ДСИЦ

22.12.2017 г.

С Решение № 756-ДСИЦ от 25.11.2010 г. на Комисията за финансов надзор (КФН) е издаден лиценз на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ, да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел, чрез инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти). Със същото решение е потвърден проспект за публично предлагане на 150 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка, издадени от дружеството в резултат на първоначално увеличаване на капитала на дружеството при условията на чл. 5, ал. 3, чл. 13 и § 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), във връзка с чл. 112б, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Със същото решение, емисията акции, издадена от „Валор Пропъртис“ АДСИЦ, е вписана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН), воден от КФН. Предвид това обстоятелство, съгласно §2 от ПЗР на ЗДСИЦ, за неуредените в ЗДСИЦ въпроси, включително по отношение на свикване и провеждане на общи събрания на акционерите на ДСИЦ, се прилагат съответно разпоредбите на ЗППЦК.

Чрез единната система за предоставяне на информация на КФН по електронен път – e-Register, с електронна форма, вх. № (...), „Валор Пропъртис“ АДСИЦ е представило покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите, насрочено за 29.12.2017 г., респективно за 15.01.2018 г., при условията на чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК. Към поканата за свикване на ИОСА, дружеството е приложило мотивиран доклад, изготвен на основание чл. 114, ал. 1, изр. второ от ЗППЦК.

Извършен е преглед на съдържанието на мотивирания доклад за съответствието му с разпоредбата на чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2, в резултат на което се констатира следното:

В мотивирания доклад е посочено изрично, че целта на доклада е да запознае акционерите на ДСИЦ с условията и целесъобразността на сделка, представляваща покупко-продажба на недвижим имот чрез финансов лизинг, представляващ поземлен имот, обособени офис-помещения на 11 етажа и три обособени подземни паркинг-нива, съставляващи офис център „Никулицел“, находящ се на адрес: бул. „Ген. Колев“ № 113, гр. Варна. Посочва се, че цената на сделката е пакетна стойност до 33 000 000 лв. и лихвено задължение за периода на лизинга до 14 500 000 лв. Срокът на сделката е до 25 години. В мотивирания доклад изрично е декларирано, че в сделката не участват заинтересовани лица по чл. 114 от ЗППЦК.

Предмет на сделката е и сключване на договор за банков кредит за финансиране на ДДС, във връзка със сделката по финансов лизинг на имота, като цената на сделката по предоставяне на кредит е задължение за главница до 6 600 000 лв. и лихвено задължение за периода на кредита до 150 000 лв. В доклада се сочи, че СД на ДСИЦ очаква финансиране на сделката със собствени средства чрез схема за финансов лизинг и банков кредит. Финансирането на експлоатацията и оперативната дейност на дружеството и придобитите активи ще бъде финансирано от приходите от неговата експлоатация, а именно от отдаването му под наем.

В описанието за икономическата изгода от предложената на вниманието на акционерите на ДСИЦ сделка е посочено, че придобиването на инвестиционен имот, генериращ дългосрочни приходи, ще подобри качеството на портфейла на ДСИЦ и ще окаже положително въздействие върху печалбата на дружеството. Посочено е също, че *„икономическата изгода за „Валор Пропъртис“ АДСИЦ и неговите акционери, от осъществяването на предложените сделки се изразява в директно увеличение на*

печалбата за разпределение като дивидент на дружеството с размер на чистия доход от сградата.“

Представеният, като част от писмените материали за свикване на ИОСА, мотивиран доклад не покрива изискванията за минимално съдържание, съгласно разпоредбата на чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2. На първо място, в доклада не е представена информацията относно начина, по който ръководството на ДСИЦ е достигнало до избор на конкретна банка за отпускане на заема за финансиране на ДДС по сделката за финансов лизинг и по какъв начин е направено заключението, че именно предложената от Съвета на директорите на ДСИЦ банка предоставя най-благоприятните условия за отпускане на кредита.

На следващо място, на основание разпоредбата на чл. 19, ал. 1 от ЗДСИЦ, е посочено, че преди придобиване на недвижими имоти, ДСИЦ възлага оценяването им на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област. Нито към писмените материали при свикването на ИОСА, нито в мотивирания доклад са представени надлежни доказателства за извършена оценка на имота, който предстои да бъде придобит чрез финансов лизинг, като липсва информацията въз основа на какви обективни факти и обстоятелства, ръководството на ДСИЦ е достигнало до заключението, че пакетната стойност на сделката без включен ДДС е до 33 000 000 лв.

В мотивирания доклад не е представена информацията по ясен и еднозначен начин относно реализацията на намеренията на ръководството да бъде отдаден под наем, придобитият чрез финансов лизинг недвижим имот. Не е посочено дали наемодателят ще успее да осигури събираемостта на посочените като прогнозни месечни приходи от наем. Липсва информацията каква част от площите към момента на изготвяне на мотивирания доклад са отдадени краткосрочно или дългосрочно под наем, има ли неотдадени под наем площи от имота и каква част от тях предстои да бъдат наети, в резултат на проведени преговори с потенциални наематели. Отсъствието на тази информация, както и разписани в мотивирания доклад рискове за ДСИЦ от липса на достатъчно приходи от наем за дружеството, в случай на нередовно изпълнение на наемните отношения, при съществуващи задължения на дружеството към банката за погасяване на кредита и лизингови вноски, води до невъзможност акционерите да направят заключение относно икономическата изгода за публичното дружество като цяло, както и да вземат информирано решение по този въпрос.

За да обоснове икономическата изгода, управителният орган на дружеството е посочил прогнозни разчети за приходите от наем на различните части на имота, както и прогнозни стойности на нетния оперативен приход. Представена по този начин, без база за сравнение информацията е недостатъчна за вземане на обективно информирано решение. Докладът не съдържа разчети с приходна и разходна част за всички елементи на предлаганата сделка (а само за отдаваеми наемни площи и прогнозни стойности на нетния оперативен приход), базирани на надеждни източници, които да обосновават конкретната икономическа изгода от избрания подход за придобиване на имота именно посредством дългосрочен финансов лизинг (25 г.) и сравнителна информация на финансовите показатели за икономическия ефект от сделката спрямо такива на обикновена покупко-продажба на недвижимия имот.

Относно посочената икономическа изгода за дружеството и неговите акционери от предложените сделки, изразена в „директно увеличение на печалбата за разпределение като дивидент на дружеството с размера на чистия доход от сградата“, следва да се има предвид, че представена по този начин, информацията е от естество, което би могло да подведе адресатите си, тъй като реализираният „чист доход от сградата“ вероятно ще се ползва за обслужване на задълженията на ДСИЦ по банковия кредит към „ПИБ“ АД и редовното погасяване на задълженията на ДСИЦ за лизингови вноски, без да е представена информацията за всички съпътстващи разходи по всички елементи на сделката (размер на лизинговите вноски, разходи за застраховка, разходи за обслужване на кредита и др.). В мотивирания доклад не е предоставена информацията за погасителните планове както по банковия кредит, така и по лизинговия договор.

Липсата на описаната дотук информация, препятства вземането на обосновано

решение от страна на акционерите на ДСИЦ за икономическата изгода от сделката и води до непълнота в представения като част от писмените материали мотивиран доклад.

Предвид констатираните несъответствия с императивни разпоредби, гарантиращи предоставянето на информация на акционерите, спомагаща за вземането от тяхна страна на обосновано решение по предложените т. 1 и т. 2 от дневния ред на събранието, спрямо „Валор Пропъртис“ АДСИЦ е открито административно производство по прилагане на принудителна административна мярка със следния диспозитив:

„Задължавам „Валор Пропъртис“ АДСИЦ, гр. София, да не подлага на гласуване т. 1 и т. 2 от дневния ред на извънредното общо събрание на акционерите на дружеството, насрочено за 29.12.2017 г., съответно за 15.01.2018 г., при условията на чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК, със следното съдържание:

Т.1 Одобряване на мотивиран доклад по реда на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК на Съвета на директорите на дружеството за целесъобразността и условията на сделки по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ и т. 2, във връзка с т. 1, б. „а“ от ЗППЦК;

Т.2 Овластяване на Съвета на директорите на Дружеството за извършване на сделки, попадащи в режима на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ и т. 2, във връзка с т. 1, б. „а“ от ЗППЦК. Проект за решение: ОСА овластява Съвета на директорите на дружеството за извършване на сделки, попадащи в режима на чл. 114, ал. 1, т. 1 б. „а“ и т. 2, във връзка с т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, описани в мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, изготвен и представен от Съвета на директорите, а именно:

Придобиване на офис център „Никулицел“, находящ се в гр. Варна, ул. „Ген. Колев“ № 113, представляващ актив на обща стойност над предвиденото в разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК и възникване на задължения във връзка с това – чл. 114, ал. 1, т. 2, във връзка с т. 1, б. „а“ от ЗППЦК.”

За откритото административно производство по прилагане на принудителна административна мярка, дружеството е уведомено с писмо, изх. № РГ-05-1520-3 от 19.12.2017 г., което е изпратено на адрес на електронна поща за кореспонденция с дружеството - info@valorproperties.bg, посочен в секцията „Контакти“ на корпоративната интернет страница на дружеството. С писмото е предоставен срок за обяснения и възражения, най-късно до 17:00 часа на 21.12.2017 г. В предоставения срок, а и към момента на постановяване на настоящото решение, в КФН не са получени обяснения и възражения, които да налагат прекратяване на откритото административно производство.

Предвид гореизложеното, на основание чл. 15, ал. 1, т. 4 от ЗКФН, във връзка с 30, ал. 1 от ЗДСИЦ, във връзка с чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, във връзка с чл. 114а, ал. 1, изр. 1 от ЗППЦК, във връзка с чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г, във връзка с чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК),

РЕШИХ:

Задължавам „Валор Пропъртис“ АДСИЦ, гр. София, да не подлага на гласуване т. 1 и т. 2 от дневния ред на извънредното общо събрание на акционерите на дружеството, насрочено за 29.12.2017 г., съответно за 15.01.2018 г., при условията на чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК, със следното съдържание:

Т.1 Одобряване на мотивиран доклад по реда на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК на Съвета на директорите на дружеството за целесъобразността и условията на сделки по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ и т. 2, във връзка с т. 1, б. „а“ от ЗППЦК;

Т.2 Овластяване на Съвета на директорите на Дружеството за извършване на сделки, попадащи в режима на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ и т. 2, във връзка с т. 1, б. „а“ от ЗППЦК. Проект за решение: ОСА овластява Съвета на директорите на дружеството за извършване на сделки, попадащи в режима на чл. 114, ал. 1, т. 1 б. „а“ и т. 2, във връзка с т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, описани в мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, изготвен и представен от Съвета на директорите, а именно:

Придобиване на офис център „Никулицел”, находящ се в гр. Варна, ул. „Ген. Колев” № 113, представляващ актив на обща стойност над предвиденото в разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а” от ЗППЦК и възникване на задължения във връзка с това – чл. 114, ал. 1, т. 2, във връзка с т. 1, б. „а” от ЗППЦК.”

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 разноски.

БОЙКО АТАНАСОВ

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