

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

**РЕШЕНИЕ № 475 - ДСИЦ**  
**25.06.2020 г.**

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ притежава статут на публично дружество и е вписано като дружество със специална инвестиционна цел под № РГ-05-1280 в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН), воден от Комисията за финансов надзор (КФН). Предвид това е адресат на разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), на подзаконовите нормативни актове по прилагането му и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Съгласно § 2 от предходни и заключителни разпоредби на ЗДСИЦ за неуредените в този закон въпроси се прилагат съответно разпоредбите на ЗППЦК, включително относно разкриването на текуща и периодична информация.

Съгласно чл. 100н, 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, годишен финансов отчет за дейността си (ГФО) в установен в закона срок. Съгласно чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, ГФО следва да съдържа:

1. заверен от регистриран одитор финансов отчет по Закона за счетоводството, както и доклад на одитора;

2. годишен доклад за дейността;

3. декларация от одитора, заверил ГФО на дружество емитент на ценни книжа, с посочване на неговите имена и адрес за кореспонденция, удостоверяваща, че:

а) финансовият отчет, съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента;

б) информацията, отнасяща се до сделките със свързани лица, е надлежно оповестена и разкрита съгласно приложимите счетоводни стандарти;

в) информацията, отнасяща се до съществените сделки за публичното дружество за съответния отчетен период, е надлежно разкрита в приложенията към финансовия отчет;

4. декларации от отговорните в рамките на емитента лица с посочване на техните имена и функции, удостоверяващи, че доколкото им е известно:

а) финансовият отчет, съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента и на дружествата, включени в консолидацията;

б) докладът за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента и дружествата, включени в консолидацията, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен;

5. друга информация, определена с наредба, в конкретния случай:

- Приложение № 11 от 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;

- годишни справки по образец, определен от заместник-председателя;

- доклад за политика за възнагражденията, съгласно чл. 12, ал. 1 от Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията (Наредба № 48), със съдържание съгласно чл.12, ал. 2 и чл. 13 от Наредба № 48.

От справка на интернет страницата на „Българска фондова борса” АД за емитенти, които разкриват регулирана информация, е установено, че „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ използва за оповестяване на дължимата информация пред обществеността интернет портала на „Инвестор.БГ” АД, достъпен на адрес <https://www.investor.bg/>. Справка в масивите на портала сочи, че „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ е представило на 17.03.2020 г. ГФО на дружеството за 2019 г., който не е със съдържанието по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, изискуемо за ГФО, тъй като не са предоставени следните елементи:

- пояснителни приложения, представляващи обобщение на по-важните счетоводни политики, друга пояснителна информация и сравнителна информация по отношение на предходния период, с посочване на изменения на съответните международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), включващи международни счетоводни стандарти (МСС), новите МСФО и разяснения към тях, във връзка с изискванията на МСС 1 „Представяне на финансови отчети”, *в които да е включена подробна информация относно оценката на недвижимите имоти съгласно изискването на чл. 20, ал. 2 от ЗДСИЦ и конкретна информация за размера на всяка сделка със свързани лица, ведно с посочване на конкретното свързано лице;*

- доклад на одитора, в който да е отразена информацията относно спазване на изискването на чл. 247а, ал. 2 от ТЗ, когато чистата стойност на имуществото на дружеството спадне под размера на вписания капитал и относно свръхзадължениост на дружеството,

Съгласно чл. 34, ал. 2, т. 9 от Закона за счетоводството, предприятията, чиито прехвърлими ценни книжа са допуснати до търговия на регулиран пазар в държава-членка на Европейския съюз, съставят финансовите си отчети на базата на международните счетоводни стандарти. От предоставения от **Екатерина Йорданова Аргирова, рег. № 0296**, одиторски доклад към ГФО на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ за 2019 г. е видно, че отчетът е заверен с **немодифицирано становище** и посочване на ключов одиторски въпрос, който е бил с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. В доклада на независимия одитор към ГФО е посочено, че съответният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на дружеството към 31.12.2019 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Съгласно параграф 10, б. „д” и б. „да” от МСС 1, част от пълния комплект на финансовите отчети са пояснителните приложения, представляващи обобщение на по-важните счетоводни политики и друга пояснителна информация и сравнителна информация по отношение на предходния период, както е определено в параграфи 38 и 38А. В параграф 38 се посочва, че с изключение на случаите, когато 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. Изискванията относно структурата на пояснителните приложения са разписани в параграфи 112-116 към МСС 1. В параграфи 117-124 от МСС 1 се посочват изискванията относно оповестяване на счетоводната политика. Съгласно параграф 119 при вземането на решение дали да се оповести конкретна счетоводна политика ръководният екип преценява дали

оповестяването ще подпомогне ползвателите в разбирането на начина, по който операциите, други събития и условия са отразени в отчетените финансови резултати и финансово състояние. **Оповестяването на конкретни счетоводни политики е особено полезно за ползвателите, когато тези политики са избрани от алтернативите, позволени в МСФО.** Изискванията за разкриване на информацията относно източниците на несигурност на приблизителните оценки са разписани в параграфи 125-133 от МСС 1. Параграфи 25 - 26 от МСС 1 са относими към преценката, която ръководният орган на дружеството следва да извърши относно способността на предприятието да продължи дейността си като действащо предприятие, а Международен одитен стандарт 570 „Действащо предприятие“ регламентира отговорностите на одитора при одита на финансовия отчет във връзка с принципа за действащо предприятие и последствията за одиторския доклад.

*В пояснителните приложения следва да е налице по-подробна информацията относно оценката на недвижимите имоти съгласно изискването на чл. 20, ал. 2 от ЗДСИЦ и конкретна информация за размера на всяка сделка със свързани лица, ведно с посочване на конкретното свързано лице.*

*В доклада на одитора липсва информацията относно спазване на изискването на чл. 247а, ал. 2 от ТЗ, когато чистата стойност на имуществото на дружеството спадне под размера на вписания капитал и относно свръхзадължението на дружеството.*

*Необходимо е да се обърне внимание на изявлението на ESMA относно общите европейски приоритети във връзка с прилагането на МСФО за финансовите отчети за 2019 г. (достъпно на следния адрес: <https://www.fsc.bg/bg/evropeyski-vaprosi/es-novini-ivedomleniya/> на интернет страницата на КФН: [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg) в секция „Европейски въпроси“, съответно подсекция „ЕС новини/уведомления“) и на изявлението на ESMA относно разкриване на информацията за потенциалното въздействие на COVID-19 върху прилагането на МСФО 9 „Финансови инструменти“ (достъпна на следния адрес: <https://www.fsc.bg/bg/novini/kfn-i-eotskp-podpomogat-kapitaloviya-pazar-chrez-informatsiya-za-potentsialnoto-vazdeystvie-na-covid-19-varhu-prilaganeto-na-msfo-9-finansovi-instrumenti--9804.html>) при изготвяне на пояснителните приложения.*

Предвид горното, в конкретния случай ГФО за 2019 г., предоставен на обществеността, не е със съдържание по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

Неизпълнението на посоченото задължение е основание за откриване на административно производство по издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка с цел преустановяване на нарушението, тъй като бездействието от страна на поднадзорното лице застрашава интересите на инвеститорите.

В тази връзка, с писмо, изх. № РГ-05-1280-7 от 09.06.2020 г., в съответствие с чл. 26, ал. 1 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) и чл. 213, ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК, дружеството е уведомено, че на основание чл. 15, ал. 1, т. 4 от ЗКФН и чл. 212а, ал. 1, т. 2, вр. чл. 100н, ал. 1 и ал. 4, вр. чл. 100т, ал. 1, изр. първо, предложение второ и ал. 3 от ЗППЦК, спрямо „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, гр. Враца 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 „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, гр. Враца в срок до 31.07.2020 г. да разкрие публично, чрез предоставяне на обществеността, по реда на чл. 100т, ал. 3 от ЗППЦК, а именно посредством информационна агенция или друга медия, коригиран годишен финансов отчет за дейността на дружеството за 2019 г. по чл. 100н, ал. 1 от ЗППЦК, със съдържание по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.“**

На дружеството е предоставен срок от 5 (пет) работни дни от получаване на писмото, за представяне в КФН на обяснения и/или възражения по откритото административно производство. От наличната в КФН обратна разписка е видно, че писмото е получено на 11.06.2020 г. В предоставения срок от 5 (пет) работни дни, който е изтекъл на 18.06.2020 г., в КФН не са постъпили обяснения и/или възражения от дружеството, във връзка с образуваното производство по издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка по реда на чл. 212а, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК.

Справка в масивите на интернет портала на „Инвестор.БГ“ АД, достъпен на адрес <https://www.investor.bg/> сочи, че към датата на постановяване на настоящото решение „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ не е представило на обществеността ГФО за 2019 г., в който да са отстранени констатираните непълноти. Следователно, не са налице основания и предпоставки за прекратяване на така откритото административно производство.

Предвид горепосоченото и с оглед обстоятелството, че дължимата информация не е представена на обществеността, нарушението не е преустановено и опасността за интересите на инвеститорите не е преодоляна, са налице 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, вр. чл. 212а, ал. 1, т. 2, вр. чл. 100н, ал. 1 и ал. 4, вр. чл. 100т, ал. 1, изр. първо, предложение второ и ал. 3 от ЗППЦК, вр. чл. 59, ал. 2 от АПК,

#### **РЕШИХ:**

**Задължавам „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, гр. Враца в срок до 31.07.2020 г. да разкрие публично, чрез предоставяне на обществеността, по реда на чл. 100т, ал. 3 от ЗППЦК, а именно посредством информационна агенция или друга медия, коригиран годишен финансов отчет за дейността на дружеството за 2019 г. по чл. 100н, ал. 1 от ЗППЦК, със съдържание по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.**

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 разноси.

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

**МАРИЯ ФИЛИПОВА**