



КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 409 - ПД

15.06.2020 г.

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ, гр. София притежава статут на публично дружество и е вписано като дружество със специална инвестиционна цел под № РГ-05-1317 в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисия за финансов надзор (ЗКФН), воден от Комисия за финансов надзор (КФН). Предвид това дружеството е адресат на разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), на подзаконовите нормативни актове по прилагането му и на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Съгласно § 2 от предходните и заключителните разпоредби на ЗДСИЦ, за неуредените в закона въпроси се прилагат съответно разпоредбите на ЗППЦК, включително относно разкриването на текуща и периодична информация.

Чрез единната система за предоставяне на информация на КФН по електронен път e-Register, вх. № 10-05-2225 от 15.05.2020 г., „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ е представило покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите (ИОСА), насрочено за 19.06.2020 г., съответно за 06.07.2020 г. при условията на чл. 115, ал. 14 от ЗППЦК и писмени материали по чл. 224 от Търговския закон (ТЗ).

От извършената справка в интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД за емитенти, които разкриват регулирана информация е установено, че „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ използва за оповестяване на дължимата информация пред обществеността интернет портала на „Инвестор.БГ“ АД, достъпен на адрес <https://www.investor.bg/>.

Поканата е обявена в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел (ТРРЮЛНЦ) на 14.05.2020 г. Поканата и материалите за ИОСА са представени на обществеността на 15.05.2020 г. посредством интернет портала на „Инвестор.БГ“ АД, достъпен на адрес <https://www.investor.bg/>., обявена на сайт с адрес в интернет: <http://www.rodnazemya.bg/bg/investor/5/Puldin>.

От представената в КФН на 15.05.2020 г. покана за свикване на ИОСА е видно, че в дневния ред на събранието на дружеството са включени точки 1 и 2 със следното съдържание:

„1. Разглеждане и приемане на мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК на Съвета на директорите на дружеството за целесъобразността и условията на предлагани сделки по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК: Проект за решение - Общото събрание на акционерите приема мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК на Съвета

на директорите на дружеството за целесъобразността и условията на предлагана сделка по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК;

2. Овластяване на членовете на Съвета на директорите и представляващите на дружеството да извършат сделка по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, изразяваща се в придобиване на активи на обща стойност над два процента от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството; Проект за решение - Общото събрание овластява членовете на Съвета на директорите и изпълнителния директор да извършат сделка по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК при условията и реда, посочени в мотивирания доклад на Съвета на директорите.“

Видно от посочените точки от дневния ред, същите са свързани с обсъждане на въпроси и предложения за решения, относно приемане на мотивиран доклад на Съвета на директорите (СД) на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба № 2 от 17 септември 2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (Наредба № 2) относно целесъобразността и условията за извършване на сделки по реда на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК. Съгласно проекта на решение по т. 2 от дневния ред, общото събрание на акционерите на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ ще овласти СД за сключването на договор за покупко-продажба на недвижими имоти със страни „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ (купувач) и „НЕВЕНА“ ЕООД, ЕИК 103215692 (продавач), по силата на който публичното дружество да придобие от „НЕВЕНА“ ЕООД за сумата от **23 931 311,77 лв. без ДДС**, недвижими имоти, представляващи земеделски земи, разположени на територията на землищата на селата Гранит, Православ и Ветрен, община Братя Даскалови, област Стара Загора, подробно описани в мотивирания доклад на СД.

В мотивирания доклад изрично е посочено, че продавачът по сделката се явява заинтересовано лице по смисъла чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

Също така е отбелязано, че в изпълнение на изискванията на ЗППЦК и на изискванията на чл. 19 от ЗДСИЦ, СД е **възложил** оценяването на гореописания недвижим имот на независимия оценител „Брайт Консулт“ ООД. В точка 2 - „Възложител“ от представената пазарна оценка, изготвена от дружеството „Брайт Консулт“ ООД, обаче е посочено, че „възложител на оценката е собственикът на земеделските имоти - „Невена“ ЕООД“. Горното представлява нарушение на чл. 19, ал. 1 от ЗДСИЦ, където изрично в уредено, че преди придобиване на недвижими имоти **дружеството със специална инвестиционна цел** възлага оценяването им на един или повече експерти с квалификация или опит в областта.

В изготвената пазарна оценка на гореописаните имоти крайната пазарната стойност на същите възлиза на 25 222 970 лв. (двадесет и пет милиона двеста двадесет и две хиляди деветстотин и седемдесет лева). Пълното описание на приложените методи е представено в заключението на независимите експерти, което представлява неразделна част от

мотивирания доклад на СД и е приложена към материалите за ИОСА. Предмет на пазарната оценка са земеделски имоти, с обща площ 14 662 626 кв. м. в землищата на Община Братя Даскалови, област Стара Загора, а целта е да се определи пазарната стойност на земеделските земи, собственост на „НЕВЕНА“ ЕООД към 31.12.2019 г. Оценката е изготвена на базата на анализ на предоставената информация от възложителя „НЕВЕНА“ ЕООД, като е посочено, че е предназначена за финансовото отчитане на дружеството към 31.12.2019 г. Относно датата на изготвяне и срок на валидност на оценката е отразено, че датата на доклада на оценителя е 20.03.2020 г., като оценката е валидна към 31.12.2019 г. Описано е, че оценителите считат, че валидността на оценката може да бъде в сила до 6 месеца от нейното изготвяне и след тази дата стойностите по оценката трябва да бъдат актуализирани, ако това е необходимо.

С писмо, изх. № РГ-05-1317-6 от 20.05.2020 г., от публичното дружество е изискано да предостави информация дали към момента на получаване на писмото е налице изготвен годишен финансов отчет за дейността (ГФО) на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ за 2019 г., съответно на каква база е съставен тримесечният финансов отчет за първо тримесечие на 2020 г. и съответно прогнозна дата за предоставяне на ГФО за 2019 г. на КФН и на обществеността, копие на годишния доклад на СД на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ за управлението и дейността на дружеството през 2019 г., при изготвен такъв, както и копие от протокол от заседание на членовете на СД на дружеството за избора на „Брайт Консулт“ ООД за оценител на посочените в мотивирания доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЗК недвижими имоти.

В отговор на това, с писмо, вх. № РГ-05-1317-6/26.05.2020 г., ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ предоставя в КФН следната информация и документи:

- към момента на изготвяне на писмото ГФО за 2019 г. е изготвен и ще бъде предоставен на КФН и обществеността в срок най-късно до 12.06.2020 г., като в този срок в търговския регистър ще бъде публикувана и покана за свикване и провеждане на РГОСА, планирано към средата на месец юли, на което отчетът да бъде представен и приет;
- тримесечният финансов отчет на дружеството за първо тримесечие на 2020 г. е съставен на база Международните счетоводни стандарти, приложими към 01.01.2019 г. при спазване на условията за действащото предприятие;
- копие от годишния доклад на СД на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ за управлението и дейността на дружеството през 2019 г.;
- протокол от заседание на членовете на СД от 06.04.2020 г. на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ, на което е взето решение за избора на „Брайт Консулт“ ООД за оценител на недвижимите имоти, собственост на „НЕВЕНА“ ЕООД;

От предоставения протокол от заседание на членовете на СД на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ от 06.04.2020 г. е видно следното:

- по т. 1 СД е взел решение за избор на „Брайт Консулт“ ООД, притежаващ фирмен

сертификат номер 9026000591/ 02.04.2019 г. за оценка на недвижими имоти и земеделски земи, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания, финансови активи и права на индустриална и интелектуална собственост, издаден от Камарата на независимите оценители в България, за оценител на притежаваните от „НЕВЕНА“ ЕООД недвижими имоти.

- по т. 2 СД е взел решение за приемане на изготвената на 20.03.2020 г. от „Брайт Консулт“ ООД пазарна оценка на недвижими имоти (земеделски земи), собственост на „Невена“ ЕООД, представляващи земеделска земя, находящи се на територията на землищата на селата Гранит, Нравослав и Верен, община Братя Даскалови, област Стара Загора, с обща площ от 14 662 626 кв. м.

Предвид гореизложеното може да се направи заключение, че приложената пазарна оценка не е коректно изготвена и не отговаря на императивните изисквания на чл. 19, ал. 1 от ЗДСИЦ, тъй като възложителят, посочен в оценката, която е представена на КФН и на акционерите като част от писмените материали, е дружеството-продавач, а именно „Невена“ ЕООД, което се явява и заинтересовано лице по чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК по сделката. В потвърждение на това е и датирането на оценката от независимия оценител, а именно: 20.03.2020 г., която дата предхожда вземането на решение за избор на оценител от страна на СД на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ (06.04.2020 г.).

На следващо място, в мотивирания доклад на СД на публичното дружество в т. 2 „Страни по сделката“ относно продавача е посочено, че „Невена“ ЕООД притежава 46,10 % от капитала на „Родна земя Холдинг“ АД, а „Родна земя Холдинг“ АД притежава 90,37 % от капитала на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ, поради което „Невена“ ЕООД **и свързаните с него лица** се явяват заинтересовани лица и не могат да упражняват правото си на глас при вземане на решение относно предложената сделка. В т. 3. „Участие на заинтересовани лица в сделката по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК“ се конкретизира, че в предложената сделка участва заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, а именно „Невена“ ЕООД като страна по сделката. В края на доклада се посочва, че СД на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ уведомява всички заинтересовани по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК лица, независимо дали са споменати в настоящия доклад изрично, но които изпълняват условията на горепосочената разпоредба, че същите, в случай че са акционери в „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ, нямат право да участват в гласуването на съответната точка от дневния ред на свиканото за 19.06.2020 г. ОСА.

Съгласно чл. 46, ал. 1, т. 3 от Наредба № 2 докладът на управителния орган пред ОСА на публичното дружество по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК включва най-малко следната информация относно името, съответно наименованието на страната по сделката; *за сделки със заинтересовани лица, съответно с участие на заинтересовани лица – имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересовани лица по чл. 114, ал. 7 ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересовани лица, и естеството на интереса им към сделката.*

Предвид императивния характер на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, с която се поставят по-високи нормативни изисквания към публичните дружества, като специфичен вид търговски дружества, с цел осигуряване на определено ниво на прозрачност по отношение на лицата, които имат интерес от сключването на сделки на публичното дружество, следва да бъде отчетено, че изискването на приложимата нормативна уредба е посочването **на заинтересованите страни** в доклада, **в т.ч. и свързаните с него лица, които се явяват заинтересовани лица**, да бъде **изчерпателно и изрично**. Предвид това при наличие на лица, свързани с „Невена“ ЕООД, които са заинтересовани лица по сделката, същите следва да бъдат надлежно индивидуализирани. Законодателят изисква предоставянето на посочената информация в мотивирания доклад изчерпателно и в пълнота, като акцентът е върху естеството на интереса от сделките и причините, поради които тези лица се явяват заинтересовани лица. Граматическото тълкуване на чл. 46, ал. 1, т. 3 от Наредба № 2 изисква в мотивирания доклад да бъдат посочени и коректно индивидуализирани посредством цитираните параметри в нормата всички лица, имащи интерес към сключването на посочената сделка. В тази връзка, липсата на ясна, точна и изчерпателна информация относно съществен елемент от информацията по сделка, подлежаща на одобрение от страна на акционерите на публичното дружество, какъвто елемент е участието на заинтересовани лица, представлява нарушение на императивна разпоредба на приложимия закон. Поради това, горното генерира риск за интересите на инвеститорите, тъй като може да доведе до невъзможност те да вземат обосновано решение по така предложените точки в дневния ред.

Съгласно изискванията на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК лицата, които управляват и представляват публично дружество, включително лицата - представители на юридическо лице, което е член на управителен орган на публичното дружество, без да бъдат изрично овластени за това от общото събрание на публичното дружество, не могат да извършват сделки, в резултат на които дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи на обща стойност над 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т, когато в сделките участват заинтересовани лица. Съгласно чл. 100т, ал. 1, изр. първо, предл. първо и второ от ЗППЦК емитентът или лицето, поискала без съгласието на емитента допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар, е длъжен да разкрива публично регулираната информация чрез предоставянето ѝ на комисията и на обществеността.

В случая не може да се приложи изключението по чл. 114, ал. 10, т. 1 от ЗППЦК, съгласно което разпоредбите на чл. 114, ал. 1 и 3 от ЗППЦК не се прилагат в случаите при сделки, извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на дружеството, тъй като в сделката участва заинтересовано лице.

От т. 6 на мотивирания доклад **„преценка на условията по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК“** е видно, че за определяне на прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК е използвана като база сумата на активите на дружеството, съгласно изготвените счетоводни

баланси на дружеството към тримесечния финансов отчет за дейността на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ” АДСИЦ за **четвърто тримесечие на 2019 г.** и към ГФО на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ” АДСИЦ за **2018 г.**, които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК.

Във връзка с изискването на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК от наличната в КФН информация, както и от справка в масива на интернет портала е видно, че към датата на приемането на мотивирания доклад от СД (07.05.2020 г.) последните изготвени и разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК счетоводни баланси на дружеството са тримесечният финансов отчет за дейността на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ” АДСИЦ за **първо тримесечие на 2020 г.** (разкрит на КФН и на обществеността на 30.04.2020 г.) и одитиран ГФО на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ” АДСИЦ за **2018 г.**

Сумата на активите съгласно счетоводния баланс към тримесечния финансов отчет за дейността на дружеството за първо тримесечие на 2020 г. е в размер **41 249 хил. лв.**, а съгласно одитирания счетоводен баланс към ГФО за 2018 г. сумата на активите е в размер на **1 602 хил. лв.** По-ниската стойност на сумата на активите е тази към 31.12.2018 г. на ГФО за 2018 г. Съответно прагът по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК от 2 на сто от тази по-ниска стойност (**1 602 хил. лв.**) и е в размер на 32 040 лв.

В мотивирания доклад е посочен праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК в размер на 32 040 лв. и сума на сделката по договор за покупко-продажба на недвижими имоти: 23 931 311,77 лв., като в случая е **следвало прагът да бъде определен** на база сумата на активите на дружеството, съгласно изготвения и разкрит публично счетоводен баланс на дружеството към тримесечния финансов отчет за дейността на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ” АДСИЦ за **първо тримесечие на 2020 г.**, вместо използвания счетоводен баланс на дружеството към тримесечния финансов отчет за дейността на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ” АДСИЦ за **четвърто тримесечие на 2019 г.**

Въпреки некоректното посочване като база на сумата на активите на дружеството, съгласно изготвения и публично разкрит счетоводен баланс на дружеството към тримесечния финансов отчет за дейността на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ” АДСИЦ за **четвърто тримесечие на 2019 г.** вместо този за **първо тримесечие на 2020 г.**, **стойността на прага** по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК е правилно изчислена, тъй като по-ниската стойност на сумата на активите, както спрямо **четвърто тримесечие на 2019 г.**, **така и спрямо първо тримесечие на 2020 г.**, е тази към 31.12.2018 г. на ГФО за 2018 г.

В т. 7 „**Целесъобразност на предлаганата сделка**“ към мотивирания доклад на СД на публичното дружество, СД е посочил следните аргументи за определяне на сделката като целесъобразна за публичното дружество: увеличението на цените на земята и рентата през последните години; отличното местоположение на поземлените имоти в една от най-динамичните в икономическо и аграрно отношение области – гр. Стара Загора (през последните години Стара Загора е била класирана на 1-во място в категорията малки региони на бъдещето - ефективност на разходите в престижната класация за най-обещаващи инвестиционни дестинации в Европа, проведено от fDiMagazine- издание на Файненшъл

Таймс, а отделно градът е бил обявен и за най-добрият град за живеене в България в друга национална класация) и заключението, че земеделските земи са доста бърз като реализация актив - поради високото търсене от страна на арендатори и различни инвеститори, съответно малки и дори солидни като територия земеделските площи, могат да бъдат сравнително бързо продадени по тяхната справедлива стойност). По този начин придобиването на гореописаните недвижими имоти от „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ дава възможност за получаване на приходи от наем (рента) или за увеличаване стойността на капитала и последващата им реализация, съобразно пазарните условия.

Във връзка с изискването на чл. 46, ал. 1, т. 3 от Наредба № 2 към предоставената информация относно целесъобразността на предлаганата сделка липсва същинската обосновка, която би могла да се постигне чрез предоставянето на информация относно направени прогнози за бъдещата възвръщаемост на инвестициите и тяхното управление, в т.ч. относно средни цени на аренда, налице ли е възможност за отдаване под аренда, информация относно потенциални арендатори, данни относно възможността реално да бъде постигнато увеличение на приходите и намаление на разходите за дружеството в хода на употребата на имотите - земеделски земи, както и документи, подкрепящи посоченото по безспорен начин. Липсата на обосновка на икономическата изгода от сделката за публичното дружество личи и по това, че в доклада не се съдържат разчети, от които да е видно какви печалби ще реализира публичното дружество от придобиването на активите, предложени за покупка, с което да бъде обоснована и целесъобразността на сделката. Икономическият ефект за публичното дружество не е обоснован, тъй като в мотивирания доклад не са представяни никакви прогнозни данни за бъдещото развитие на дружеството, нито конкретни разчети за управлението на предложените за покупка активи и целесъобразността на конкретната покупка.

Представена по този начин, информацията относно икономическата изгода на публичното дружество е непълна и подвеждаща. Същата не може да послужи за взимането на обосновано инвестиционно решение от страна на акционерите по направеното предложение.

В мотивирания доклад, приложен към материалите за свиканото ИОСА е посочено, че същият е изготвен и приет от СД при спазване на разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и изискванията на чл. 46 от Наредба № 2. Съгласно чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2 докладът на управителния орган пред общото събрание на акционерите на публичното дружество по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК включва най-малко следната информация:

1. описание на предложената сделка, включително нейния предмет, **стойност, в чия полза се извършва сделката и другите съществени елементи, необходими, за да е пълна информацията и да не е подвеждаща;**

2. в случаите по чл. 114, ал. 5 ЗППЦК – описание на сделките, с посочване, за всяка от сделките, на предмета, **стойността и в чия полза е извършена;**

3. името, съответно наименованието на страната по сделката; за сделки със заинтересовани лица, съответно с участие на заинтересовани лица – имената, съответно

наименованията на лицата, които са заинтересовани лица по смисъла на ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересовани лица, и естеството на интереса им към сделката;

4. относно сделки със заинтересовани лица - пазарната оценка на сделката по чл. 114а, ал. 5 ЗППЦК;

5. описание на икономическата изгода на публичното дружество от предложената сделка.

От гореизложеното следва, че целта и предназначението на изготвената пазарна оценка не са обвързани с направеното предложение и предмет на сделката от страна на СД за покупка на земеделските земи, както и не е налице обстоятелство, което да конкретизира интереса на публичното дружество, съответно на неговите акционери. Липсата на оповестяване на минимално изискуемото съдържание на доклада по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, в т.ч. непълното изброяване на заинтересованите лица и свързаните с тях, прави невъзможно вземането на обосновано инвестиционно решение от акционерите по направеното предложение, включено в дневния ред на ИОСА, като по този начин застрашава интересите на инвеститорите, а също така представлява и нарушение на императивни нормативни изисквания.

Предвид горното и поради факта, че при свикване на ИОСА на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ, насрочено за 19.06.2020 г., съответно за 06.07.2020 г., в хипотезата на чл. 115, ал. 14 от ЗППЦК, не са спазени императивни нормативни изисквания, накърнено е правото на информация на акционерите и са застрашени интересите на инвеститорите, са налице материалноправни предпоставка за откриване на административно производство по издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка по чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

В тази връзка с писмо, изх. № РГ-05-1317-7 от 03.06.2020 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, вр. чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, вр. чл. 115, ал. 5 и чл. 114а, ал. 1 и ал. 7 от ЗППЦК, вр. чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, вр. чл. 19, ал. 1 и ал. 5 от ЗДСИЦ, спрямо ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ, гр. София, е открито административно производство по издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка по чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, със следния диспозитив:

„Задължавам „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ, гр. София да не подлага на гласуване на извънредно общо събрание на акционерите (ИОСА), насрочено за 19.06.2020 г. от 10:00 часа, съответно за 06.07.2020 г. от 10:00 часа, при условията на чл. 115, ал. 14 от ЗППЦК, т. 1 и т. 2 от дневния ред на ИОСА, както следва:

1. Разглеждане и приемане на мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК на Съвета на директорите на дружеството за целесъобразността и условията на предлагани сделки по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК: Проект за решение - Общото

събрание на акционерите приема мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК на Съвета на директорите на дружеството за целесъобразността и условията на предлагана сделка по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК;

2. Овластяване на членовете на Съвета на директорите и представляващите на дружеството да извършат сделка по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, изразяваща се в придобиване на активи на обща стойност над два процента от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството; Проект за решение - Общото събрание овластява членовете на Съвета на директорите и изпълнителния директор да извършат сделка по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК при условията и реда, посочени в мотивирания доклад на Съвета на директорите.“

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. Писмото е изпратено и на обявения към тримесечния финансов отчет за дейността на дружеството за първо тримесечие на 2020 г. електронен адрес за кореспонденция: **office@arax90.com**, на 03.06.2020 г. От полученото на 03.06.2020 г. електронно съобщение за генериране на информация, е видно, че писмото е успешно изпратено. Срокът за предоставяне на обяснения и/или възражения в КФН от страна на дружеството изтича на 08.06.2020 г., включително.

С писмо, вх. № РГ-05-1317-7 от 09.06.2020 г., в КФН са постъпили обяснения от страна на дружеството, във връзка с образуваното производство по прилагане на принудителна административна мярка по реда на чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

Приложени са обяснения и документи, които е следвало да бъдат представени като писмени материали към поканата по чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК в срока по чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК, както следва:

На първо място, представена е актуализирана пазарна оценка, отговаряща на изискванията на чл. 19, ал. 1 от ЗДСИЦ, приета с решения на СД на дружеството, отразени съответно в протоколи от заседания на СД, проведени на 04.06.2020 г. и 08.06.2020 г. Посочено е, че представената към писмото пазарна оценка кореспондира с предмета на сделката за покупката на земеделските земи и интереса на публичното дружество, съответно неговите акционери.

На следващо място, представени са обяснения във връзка с мотивирания доклад, като съответно е посочено, че мотивираният доклад е допълнен (предоставен отново към писмото) с изрично и изчерпателно посочване на заинтересованите страни и свързаните с тях лица, които се явяват заинтересовани лица, на всички относими места в документа, както и че същите нямат право да вземат участие в гласуването по съответната точка от дневния ред на свиканото ИОСА. Отбелязано е, че приложения към писмото мотивиран доклад е коригиран съобразно изискванията на КФН и представя съществена информация

във връзка със сделката, предложена за одобрение, тъй като оповестява точно заинтересованите страни и ефектите от нея.

На трето място, посочено е, че прагът по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, съгласно който се извършва преценка за условията по чл. 114 от ЗППЦК е определен на база сумата на активите на дружеството, съгласно изготвения и разкрит публично счетоводен баланс на дружеството за първо тримесечие на 2020 г., вместо използвания счетоводен баланс на дружеството към тримесечния финансов отчет за дейността на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ за четвърто тримесечие на 2019 г., като информацията е актуализирана и в мотивирания доклад.

Относно „Целесъобразността на сделката“ и изпълнението на изискванията на Наредба № 2, е представена информация към актуализирания мотивиран доклад относно прогнози за срок на възвръщаемост на инвестициите и тяхното управление, както и планове за управлението на предложените за покупка активи и целесъобразността на конкретната покупка, както следва: *„По последно публикувани данни на НСИ, цената на земята в България от 2010 г. до 2018 г. отбелязва значителен ръст, който е 237,29% (за област Стара Загора е 244,14%), а ръстът на средната рента е 108,70% (за област Стара Загора е 113,33%). Дружеството очаква възвръщаемост на инвестицията, при условие, че ръста на стойността на рентата е в границите на регистрираните през периода 2010 г.-2018 г. и вземайки предвид стойността на средната рента на земеделските земи в България от 48 лв./дка. през 2018 г., в рамките на приблизително 25 г. дружеството смята инвестицията за целесъобразна и поради абсолютната нееластичност на предлагането на този актив и значителния ръст на цената на земята и рентата в България“.*

След запознаване с представените обяснения и при отчитане на всички факти и обстоятелства по настоящия случай, е необходимо да се вземе предвид следното:

Дружеството е коригирало пазарната оценка и мотивирания доклад в съответствие с изложените в писмото на КФН съображения. Въпреки това обаче, същите не могат да бъдат сметени за основателни в настоящото производство, тъй като актуализираните документи са част от писмените материали за свикването на ИОСА, съгласно чл. 224 от ТЗ, които е следвало да бъдат представени в актуализирания им вид на КФН, на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия ценните книжа на дружеството, и на интернет страницата на дружеството в срока по чл. 115, ал. 4, във връзка с ал. 5 от ЗППЦК, а именно най-малко 30-дни преди откриването на общото събрание на акционерите (ОСА). Защитимото право на сведение или право на информация на акционерите започва от момента на обявяване на поканата за свикване на ОСА, т.е. най-рано 30 дни преди провеждането на ОСА. В тази връзка и с оглед горепосоченото, искането на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ за прекратяване на образуваното административно производство и неприлагане на принудителна административна мярка е неоснователно въпреки представянето на актуализираните писмени материали.

В тази връзка следва да се вземе предвид, че по-високите нормативни и императивни изисквания към дейността на публичните дружества, като специфичен вид търговски дружества, целят осигуряване на необходимата за инвеститорите прозрачност в дейността на публичните компании, която да спомогне за вземането на обосновани инвестиционни решения, защита интересите на настоящите и потенциалните акционери и най-вече повишаване на доверието в капиталовия пазар. В конкретния случай цялата относима и дължима информация не е била поставена на вниманието на акционерите в нормативно установения срок от 30 дни преди провеждането на ИОСА. Представянето на актуализирани писмени материали и обяснения в хода на настоящото административно производство не могат да санират нарушенията на императивни законови разпоредби.

Предвид обстоятелството, че предоставените обяснения и документи не могат да обосноват прекратяването на настоящото административно производство и с оглед факта, че при свикване на ИОСА на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ, насрочено за 19.06.2020 г., съответно за 06.07.2020 г., в хипотезата на чл. 115, ал. 14 от ЗППЦК, не са спазени императивни нормативни изисквания, накърнено е правото на информация на акционерите и са застрашени интересите на инвеститорите, са налице предпоставки за издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка по чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК спрямо дружеството.

Предвид гореизложеното, на основание чл. 15, ал. 1, т. 4 от ЗКФН, чл. 213, ал. 4, вр. чл. 212, ал. 1, т. 1, вр. чл. 215, вр. чл. 115, ал. 5, вр. чл. 114а, ал. 1, вр. чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ и чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, вр. чл. 19, ал. 1 и ал. 5 от ЗДСИЦ, вр. чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от АПК,

РЕШИХ:

Задължавам „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ, гр. София да не подлага на гласуване на извънредно общо събрание на акционерите (ИОСА), насрочено за 19.06.2020 г. от 10:00 часа, съответно за 06.07.2020 г. от 10:00 часа, при условията на чл. 115, ал. 14 от ЗППЦК, т. 1 и т. 2 от дневния ред на ИОСА, както следва:

- 1. Разглеждане и приемане на мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК на Съвета на директорите на дружеството за целесъобразността и условията на предлагани сделки по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК: Проект за решение - Общото събрание на акционерите приема мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК на Съвета на директорите на дружеството за целесъобразността и условията на предлагана сделка по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК;**
- 2. Овластяване на членовете на Съвета на директорите и представляващите на дружеството да извършат сделка по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, изразяваща се**

в придобиване на активи на обща стойност над два процента от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството; Проект за решение - Общото събрание овластява членовете на Съвета на директорите и изпълнителния директор да извършат сделка по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК при условията и реда, посочени в мотивирания доклад на Съвета на директорите.

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, 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 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