

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 630 – ДСИЦ

от 07 юли 2014 г.

Подадено е заявление, вх. № РГ-05-1599/1 от 23.01.2014 г., с приложени към него документи от „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ (заявителя, дружеството) и допълнително са внесени документи с писма, вх. РГ-05-1599/1 от 11.02.2014 г., вх. № РГ-05-1599-1 от 21.03.2014 г., вх. № РГ-05-1599-1 от 09.05.2014 г., вх. № РГ-05-1599-1 от 23.06.2014 г. и вх. № РГ-05-1599-1 от 26.06.2014 г., за издаване на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел и за потвърждаване на проспекта за първоначално увеличение на капитала на дружеството.

Във връзка с образуваното производство КФН установи следното:

I. От фактическа страна:

1. Заявлението за издаване на лиценз на „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ за извършване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел и за потвърждаване на проспекта за първоначално увеличаване на капитала на дружеството е подадено в Комисията за финансов надзор (КФН) на основание решение на учредителното събрание на дружеството, проведено на 11.07.2013 г.

Приложени са документите по чл. 11, ал. 1, т. 1 - 5 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и чл. 39 - 43 от Наредба № 11/03.12.2003 г. на КФН за лицензите за извършване на дейност като регулиран пазар, за организиране на многостранна система за търговия, за извършване на дейност като инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, управляващо дружество и дружество със специална инвестиционна цел (Наредба № 11).

След преглед на представения със заявление, вх. № РГ-05-1599/1 от 23.01.2014 г., проспект и приложените към него документи, на „ПЛОВДИВ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТ” АДСИЦ е изпратено писмо, изх. № РГ-05-1599-1 от 24.02.2014 г., с което на дружеството са дадени указания в едномесечен срок от получаване на писмото да отстрани посочени непълноти и несъответствия в приложените към заявлението документи, както и да представи допълнителни сведения и документи, като ги приведе в съответствие с изискванията на ЗДСИЦ и Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППК), и подзаконовите актове по прилагането им, както и с Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29.04.2004 г. относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите и Делегиран Регламент (ЕС) № 486/2012 на Комисията от 30.03.2012 г. за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 по отношение на формата и съдържанието на проспекта, основния проспект, резюмето и окончателните условия, както и по отношение на изискванията за оповестяване, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами (Регламент ЕО № 809/2004, Регламента).

Предвид горното, с писмо, вх. № РГ-05-1599-1 от 21.03.2014 г., от „ПЛОВДИВ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТ” АДСИЦ в КФН е внесено искане за удължаване до 16.05.2014 г. на определения с писмо, изх. № РГ-05-1599-1 от 24.02.2014 г. срок за предоставяне на изискуемите документи и сведения, както и за отстраняване на несъответствията по образуваното административно производство за издаване на лиценз на дружеството.

Във връзка с това, на свое заседание, проведено на 25.03.2014 г., КФН разгледа внесеното искане от „ПЛОВДИВ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТ” АДСИЦ и съответно взе решение по

Протокол № 15 от 25.03.2014 г., за удължаване на искания от дружеството срок до 09.05.2014 г.

В отговор на дадените от КФН указания, с писмо, вх. № РГ-05-1599-1 от 09.05.2014 г., подписано от изпълнителния директор на дружеството – Станислава Попхристева, са представени коригиран проспект на „ПЛОВДИВ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТ” АД СИЦ и приложени документи.

На свое заседание от 22.05.2014 г. КФН разгледа внесеня коригиран проспект и приложени документи и взе решение по Протокол № 23 за изпращане на писмо до заявителя за отстраняване на констатираните непълноти и несъответствия в приложените към заявлението документи, както и за представяне на допълнителни сведения и документи. С писмо, изх. № РГ-05-1599-1 от 23.05.2014 г., от дружеството е изискано отстраняването им в едномесечен срок.

В тази връзка с писмо, вх. № РГ-05-1599-1 от 23.06.2014 г., в КФН е внесен коригиран проспект с приложени документи, а с писмо, вх. № РГ-05-1599-1 от 26.06.2014 г., са внесени допълнителни документи.

II. След като обсъди съдържанието на заявлението, представения проспект за задължително първоначално увеличаване на капитала и приложените към него документи, включително и всички допълнително представени документи, КФН намира от фактическа и правна страна за установено следното:

1. Относно изпълнението на дадени от КФН указания за отстраняване на констатирани непълноти, несъответствия и неточности по съдържанието на представения проспект за задължително първоначално увеличаване на капитала:

1.1. Доколкото в първоначално представения с писмо, вх. № РГ-05-1599/1 от 23.01.2014 г. проспект беше посочено, че до датата на проспекта дружеството не е извършвало инвестиции, няма инвестиции, които са в процес на изпълнение и няма инвестиции, за които Съветът на директорите да е поел твърд ангажимент за изпълнение, а в представеният с писмо, вх. № РГ-05-1599-1 от 09.05.2014 г. коригиран проспект се съдържат данни за сключен предварителен договор за придобиване на недвижими имоти е налице непоследователност и противоречивост на представяната информация за дружеството. Противоречие се констатира и в представената информация относно общата продажна цена на придобитите недвижими имоти, доколкото, на стр. 12 и други места в регистрационния документ е посочено, че общата продажна цена, уговорена в предварителния договор е 250 000 евро с включен ДДС и същата е преведена на ескроу агента по предварителния договор, а видно от т. 2.1 от представения с писмо, вх. № РГ-05-1599-1 от 26.06.2014 г., предварителен договор за продажба на недвижим имот, уговорената цена на недвижимия имот, която не подлежи на промяна, е 253 800 евро с включен ДДС.

1.2. Непоследователност и противоречивост на представяната информация от дружеството се констатира и относно активите на дружеството, доколкото в първоначално внесеня със заявление, вх. № РГ-05-1599-1 от 23.01.2014 г. проспект по т. 9.1. от регистрационния документ е представена информация, че текущите активи на дружеството, в размер на 495 хил. лв. се формират от материални запаси – стоки, а видно от представената информация по т. 9.1. от коригирания регистрационен документ, представен с писмо, вх. № РГ-05-1599-1 от 09.05.2014 г. и годишния финансов отчет на дружеството текущите активи на дружеството, в размер на 495 хил. лв. се формират от търговски вземания.

1.3. Независимо от направена бележка в представения с писмо, вх. № РГ-05-1599-1 от 23.06.2014 г. регистрационен документ не е представена информация за характера на дейността (приходите) на дружеството, включително описание на финансовото състояние и промените във финансовото му състояние и резултатите от дейността, съобразно изискванията на т. 9.1. от Приложение I на Регламента. Също така в КФН не са представени изисканите доказателства (копия от договори и/или фактури за извършените услуги) за спазване на разпоредбата на чл. 4, ал. 2 от ЗДСИЦ.

1.4. Тъй като на различни места в проспекта е представена противоречива информация относно придобити недвижими имоти към датата на съставянето му, и доколкото на стр. 46 от регистрационния документ е посочено, че дружеството не е придобивало недвижими имоти и няма назначени оценители, с оглед разпоредбата на чл. 19, ал. 1 от ЗДСИЦ, с писмо, изх. № РГ-05-1599-1 от 23.05.2014 г., от заявителя е изискано информацията по т. 33 от регистрационния документ да се прецизира и коригира. Видно от внесения с писмо, вх. № РГ-05-1599-1 от 23.06.2014 г., проспект информацията относно оценителите не е коригирана съобразно дадените от КФН указания и в съответствие с изложената в проспекта информация относно придобити недвижими имоти.

В тази връзка следва да се има предвид, че видно от представения от заявителя с вх. № РГ-05-1599-1 от 26.06.2014 г. предварителен договор за продажба на недвижим имот, сключен на 23.07.2013 г. между „ЛГР ДЖИ ЕНД ЕМ“ АД (продавач), „Пловдив Пропърти Инвест“ АДСИЦ (купувач) и Software Limited LTD (ESCROW агент), в раздел I, т. 1.1. от посочения договор купувачът по договора („Пловдив Пропърти Инвест“ АДСИЦ) се е задължил да купи недвижимия имот, предмет на предварителния договор за покупко-продажба, при условията и цената, определени в договора. Допълнително в раздел VIII, т. 8.2. от договора е уредена клауза, съгласно която договорената от страните цена (253 800 евро) е окончателна и не подлежи на промяна. Предвид императивната разпоредба на чл. 19, ал. 1 от ЗДСИЦ, съгласно която преди придобиване на недвижими имоти и вземания дружеството със специална инвестиционна цел възлага оценяването им на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област и доколкото съгласно посочените клаузи на договора цената, която „Пловдив Пропърти Инвест“ АДСИЦ следва да заплати на продавача, е определена в предварителния договор и е окончателна, а съгласно договореното по раздел II, т. 2.2. от договора купувачът следва да заплати цената на ескроу агента в срок 10 дни от подписване на договора, сключването на договора с фиксирана цена без извършването на предварителна оценка, съответно без в договора да е предвидена клауза при сключване на окончателен договор цената да бъде съобразена с извършената от лицензиран оценител оценка, е извършено в нарушение на чл. 19, ал. 1 от ЗДСИЦ.

1.5. Независимо, че с писмо, изх. № РГ-05-1599-1 от 23.05.2014 г. от заявителя е изискано представяне на копия от договора за ескроу сметка и платежния документ, удостоверяващ плащането на цената по сделката, с писма, вх. № РГ-05-1599-1 от 23.06.2014 г. и вх. № РГ-05-1599-1 от 26.06.2014 г. не са представени изисканите документи. Непредставянето на посочените документи не позволява да се установи достоверността на представената в проспекта информация относно владението на недвижимите имоти, които са обект на сключения предварителен договор от 23.07.2013 г.

2. Относно изпълнението на дадени от КФН указания за представяне на всички изискуеми данни и документи се констатира следното:

2.1. Във връзка с изискуемите на основание чл. 11, ал. 1, т. 3 от ЗДСИЦ, чл. 39, т. 5 и чл. 40 от Наредба № 11 данни и документи за членовете на съвета на директорите на заявителя:

С оглед разпоредбата на чл. 40, ал. 1, т. 2-5 от Наредба № 11 във връзка с чл. 8, ал. 2, т. 2-5 ЗДСИЦ за членовете на съвета на директорите на заявителя се изисква да бъдат представени декларации за липсата на нормативно установени пречки за заемане на длъжността. Доколкото първоначално представените с вх. № РГ-05-1599-1/23.01.2014 г. декларации от Ивелина Радева и Станислава Попхристева по чл. 40 от Наредба № 11 предхождат подаването на заявление за издаване на лиценз с повече от половин година, с писмо, изх. № РГ-05-1599-1/24.02.2014 г. е изискано да бъдат представени нови декларации с актуална дата. Видно от представените с вх. № РГ-05-1599-1 от 09.05.2014 г. от „Пловдив Пропърти Инвест“ АДСИЦ документи, посочените декларации не са представени, с оглед на което с писмо, изх. № РГ-05-1599-1 от 23.05.2014 г., повторно е изискано представянето им. Към документите, внесени с вх. № РГ-05-1599-1 от 23.06.2014 г., е представена изисканата декларация само от Станислава Попхристева, но отново не е представена изисканата с писма,

изх. № РГ-05-1599-1/24.02.2014 г., № РГ-05-1599-1/09.05.2014 г. и № РГ-05-1599-1 от 23.05.2014 г., актуална декларация по чл. 40 от Наредба № 11 от Ивелина Радева.

2.2. Във връзка с изискуемите на основание чл. 11, ал. 1, т. 5 от ЗДСИЦ, чл. 39, т. 11 и т. 12 и чл. 41 от Наредба № 11 данни и документи относно лицата, притежаващи пряко над 5 % от акциите с право на глас в дружеството:

2.2.1. Не са представени изискуемите на основание чл. 41, т. 1 от Наредба № 11 и изискани от страна на КФН с писма, изх. № РГ-05-1599-1/24.02.2014 г., № РГ-05-1599-1/09.05.2014 г. и № РГ-05-1599-1 от 23.05.2014 г. удостоверения за липса на данъчни задължения по отношение на Михаил Николаевич и Валентина Черникова.

2.2.2. Въпреки дадените от КФН указания с писмо, изх. № РГ-05-1599-1 от 23.05.2014 г., в представените от заявителя с писма, вх. № РГ-05-1599-1 от 23.06.2014 г. и вх. № РГ-05-1599-1 от 26.06.2014 г. документи във връзка с изискването на чл. 41, т. 2 от Наредба № 11 за представяне на декларации за произхода на средствата, от които са направени вноските в капитала на дружеството, не се съдържат данни, доказващи наличието на средства за придобиване на участие от Станислава Попхристева в „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ, а единствено в писмо, вх. № РГ-05-1599-1 от 23.06.2014 г., с което са представени документи по производството е посочено, че: *„Относно констатацията на стр. 6, т.4.2, че тъй като в годишната данъчна декларация на Станислава Попхристева е посочено, че лицето е заплатило 6750 лв. данъци за 2013 г. не би могло от реализираните през 2013 г. доходи да бъдат заплатени записаните на учредителното събрание 90 000 броя акции, моля да вземете предвид следното – констатацията е невярна, тъй като съгласно чл. 29, ал.1 от ЗДДФЛ „Облагаемият доход от стопанска дейност на физически лица, които не са търговци по смисъла на Търговския закон, се определя, като придобитият доход се намалява с разходи за дейността, както следва: ... т. 3. (предишна т. 2 - ДВ, бр. 95 от 2009 г., в сила от 01.01.2010 г.) с 25 на сто за доходи от упражняване на свободна професия или възнаграждения по извънтрудови правоотношения”. Именно поради обстоятелството, че реализираните от декларатора през 2013 г. приходи са от извънтрудови правоотношения, при определяне на данъчната основа за доходите на лицето са приспаднати и 25% нормативно признати разходи”.*

Във връзка с горното следва да се отбележи, че данък в размер на 6 750 лв. за 2013 г. би се дължал от лице по чл. 29, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ (упражняващо свободна професия или получаващо възнаграждения по извънтрудови правоотношения), което е реализирало годишен доход в размер на 90 000 лв. (без да се вземат предвид дължимите вноски за осигуровки), като чистият доход за 2013 г. на лицето след приспадане на дължимият данък ще бъде 83 250 лв., което е недостатъчно за заплащането на 90 000 бр. акции с номинал от 1 лв. всяка. Следва да се отчете и факта, че вноските за учредяване на „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ са извършени преди вписването на дружеството в търговския регистър, а именно - 23.07.2013 г., а евентуалният доход от 90 000 лв. на Станислава Попхристева се отнася за цялата 2013 г.

В заключение следва да се посочи, че не са представени документи (вкл. годишна данъчна декларация за 2013 г.), които да доказват наличието на достатъчен доход за записване от Станислава Попхристева на 90 000 бр. акции от капитала на „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ, както и че доходите на лицето са от упражняване на свободна професия или възнаграждения по извънтрудови правоотношения, като по този начин не е доказан произхода на средствата, с които са платени акциите.

2.2.3. Към декларацията за произхода на средствата, от които са направени вноските, с които Ивелина Радева-Георгиева е записала 90 000 акции в капитала на „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ не са представени документи (вкл. годишна данъчна декларация за 2013 г.), които да доказват наличието на достатъчен доход, както и че доходите на лицето са от упражняване на свободна професия или възнаграждения по извънтрудови

правоотношения, като по този начин не е доказан произхода на средствата, с които са платени акциите.

2.2.4. Представените с писмо, вх. № РГ-05-1599-1 от 23.06.2014 г. документи, касаещи Михаил Николаевич Черников не доказват по безспорен начин възможността за записване и плащане на 40 000 бр. акции в капитала на „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ, доколкото по т. 5 от декларацията за произхода на средствата е посочено „от собствени приходи – доходи, реализирани през периода 2008-2013 г.”, а от представените документи е видно, че единственият източник на средства на лицето за периода 2008 г. – 2013 г. е месечната пенсия за старост.

2.2.5. Представените с писмо, вх. № РГ-05-1599-1 от 23.06.2014 г. документи, касаещи Валентина Черникова не доказват по безспорен начин възможността за записване и плащане на 40 000 бр. акции в капитала на „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ, доколкото по т. 5 от декларацията за произхода на средствата е посочено „от собствени приходи – доходи, реализирани през периода 2008-2013 г.”, а от представените документи е видно, че единственият източник на средства на лицето за периода 2008 г. – 2013 г. е месечната пенсия за старост.

2.3. Във връзка с изискуемите на основание чл. 39, т. 10 и чл. 43 от Наредба № 11 данни и документи за обслужващите дружества:

Съгласно първоначално представените с вх. № РГ.05-1599-1/23.01.2014 г. документи, обслужващото дружество на „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ, е „Българстрой” ЕООД, гр. Пловдив. С писмо, изх. № РГ.05-1599-1/24.02.2014 г., от заявителя е изискано, в съответствие с изискването на чл. 43, т. 3 от Наредба № 11, за „Българстрой” ЕООД да бъде представена подробна информация относно наличието на необходимите организация и ресурси за осъществяване на дейността по чл. 18, ал. 2 от ЗДСИЦ по обслужване дейността на „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ, в това число за работещите по трудово или друго правоотношение лица, техния професионален опит и квалификация (копия от трудови книжки, дипломи и др.), както и осъществени от дружеството конкретни проекти. С оглед преценка доколко посоченото обслужващо дружество разполага с необходимия опит и квалификация е изискано да се представи информация относно сключени договори за извършвани дейности и услуги с клиенти за периода, през който съществува дружеството.

С писмо, вх. № РГ-05-1599-1 от 09.05.2014 г. от „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ, не са представени никакви документи по отношение на „Българстрой” ЕООД, като видно от изложената информация във внесения коригиран регистрационен документ, вместо „Българстрой” ЕООД са посочени други две дружества, а именно „Тракия имоти-АБ” ЕООД и „Диел 83” ООД. Не са представени никакви данни и документи във връзка с избора от страна на компетентните за това органи на заявителя на посочените в проспекта на „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ обслужващи дружества, не са представени документи във връзка с наличието на необходимите организация и ресурси за осъществяване на дейността по чл. 18, ал. 2 от ЗДСИЦ по обслужване дейността на „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ, както и не са приложени копия от сключените с обслужващите дружества договори.

В съответствие с изискването на чл. 39, т. 10 и чл. 43, т. 3 от Наредба № 11 с писмо, изх. № РГ-05-1599-1 от 23.05.2014 г., от заявителя отново е изискано по отношение на новите обслужващи дружества „Тракия имоти-АБ” ЕООД и „Диел 83” ООД да бъдат представени изискуемите данни относно необходимите организация и ресурси за осъществяване на дейността по чл. 18, ал. 2 от ЗДСИЦ по обслужване на дружеството със специална инвестиционна цел, в това число за работещите по трудово или друго правоотношение лица, техния професионален опит и квалификация (копия от трудови книжки, дипломи и др.), както и осъществени от дружествата конкретни проекти. Допълнително е изискано и представянето на информация за техническата обезпеченост на „Тракия имоти-АБ” ЕООД и „Диел 83” ООД, както и такава относно системата за съхраняване на информация, гарантиращи ефективното изпълнение на дейността по чл. 18, ал. 2 от ЗДСИЦ. В тази връзка с вх. № РГ-05-1599-1 от 23.06.2014 г. в КФН са представени документи по отношение на обслужващите дружества,

като в придружителното писмо е указано за кое от двете дружества се представят документите, както следва: за „Диел 83” ООД - диплома за завършено висше образование специалност „Финанси” на Илия Иванов; дипломи за завършено висше образование специалност „Счетоводство и контрол” на Бойка Спасова, образователно-квалификационни степени „Бакалавър” и „Магистър”; за „Тракия Имоти-АБ” ЕООД - диплома за завършено средно образование специалност на Александър Берийски; трудова книжка на Александър Берийски; свидетелство за зрелост на Александра Георгиева; трудова книжка на Александра Атанасова; диплома за завършено средно образование на Снежана Шкодрова; трудова книжка на Снежана Шкодрова.

Съгласно изложената в проспекта на „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ информация обслужващото дружество „Тракия Имоти-АБ” ЕООД ще предлага посреднически услуги като агенция за недвижими имоти, а обслужващото дружество „Диел 83” ООД ще предоставя финансово-счетоводни услуги на заявителя. На стр. 43 от регистрационния документ е посочено, че ключов служител на „Тракия Имоти-АБ” ЕООД, който ще отговаря пряко за обслужването на дейността на „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ е Александра Георгиева, а по отношение на обслужващото дружество „Диел 83” ООД е посочено, че главен служител, който ще отговаря пряко за обслужването на дейността на „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ ще бъде Динко Спасов.

В тази връзка следва да се отбележи, че представените от заявителя с писмо, вх. № РГ-05-1599-1 от 23.06.2014 г., данни и документи по отношение на лицата, които ще бъдат пряко ангажирани с обслужване на дейността на „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ, са крайно недостатъчни, за да бъде направена преценка за квалификацията и опита на тези лица във връзка с обслужване дейността на дружеството със специална инвестиционна цел. По отношение на Динко Спасов, посочен в проспекта като главен служител на „Диел 83” ООД, отговарящ пряко за обслужването на дейността на „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ, не са представени каквито и да било данни и документи, удостоверяващи притежаваната от лицето професионална квалификация, с оглед на което не може да се направи обосновано заключение, че лицето притежава такава. От представените документи (свидетелство за зрелост и копие от трудова книжка) по отношение на Александра Георгиева, посочена в проспекта на „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ като ключов служител на „Тракия Имоти-АБ” ЕООД, отговарящ за дейността по обслужване на „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ, не може да бъде направен категоричен извод относно наличието на необходимата професионална квалификация на лицето.

Въпреки дадените с писмо, изх. № РГ-05-1599-1 от 24.02.2014 г. указания и допълнително изискани с изх. № РГ-05-1599-1 от 23.05.2014 г. документи, в КФН не е представена изисканата от заявителя информация относно опита, ресурсната и кадровата обезпеченост на всяко от обслужващите дружества. От заявителя не е представена информация относно разпределението на функциите на лицата, които ще бъдат пряко ангажирани с обслужване на дейността на дружеството със специална инвестиционна цел, както и относно конкретно възложените на всяко от лицата дейности и функции. Не е представена изисканата информация за техническата обезпеченост на „Тракия имоти-АБ” ЕООД и „Диел 83” ООД, както и данни относно системата за съхраняване на информация, гарантиращи ефективното изпълнение на дейността по чл. 18, ал. 2 от ЗДСИЦ. Предвид факта, че „Тракия Имоти-АБ” ЕООД е регистрирано в търговския регистър към Агенция по вписванията през април 2013 г., както и доколкото не е предоставена информация относно реализирани от дружеството проекти или сключени сделки, не може да бъде направен категоричен извод, че обслужващото дружество притежава необходимия опит, необходим за осъществяване на дейността по чл. 18, ал. 2 ЗДСИЦ по обслужване на дружеството със специална инвестиционна цел.

Независимо от дадените с писма, изх. №№ РГ-05-1599-1 от 24.02.2014 г. и РГ-05-1599-1 от 23.05.2014 г. указания не са представени заверени преписи от сключените договори между „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ и „Тракия имоти-АБ” ЕООД и „Диел 83” ООД, изискуеми на основание чл. 43, т. 2 от Наредба № 11. Непредставянето от страна на заявителя

на сключените с обслужващите дружества договори възпрепятства извършване от страна КФН на съпоставка на изложената в проспекта информация относно съществените им условия с действително договорените, както и извършването на анализ за съответствието им с действащото законодателство.

III. Във връзка с установеното, посочено по-горе, по представените документи може да се посочи следното:

Констатирана е непоследователност и противоречивост на представената информация от дружеството в хода на производството (както по отношение на инвестициите, така и по отношение на активите на дружеството), както и неспазване на изискването на чл. 19, ал. 1 от ЗДСИЦ за извършване на оценка от лицензиран оценител преди придобиване на недвижими имоти от дружеството със специална инвестиционна цел. Също така не са представени изискваните от КФН документи (копия от договори и/или фактури за извършените услуги), доказващи спазването на разпоредбата на чл. 4, ал. 2 от ЗДСИЦ; копие от сключения договор за ескроу сметка (ескроу споразумение) и платежния документ, удостоверяващ плащането на цената на недвижимите имоти, което не позволява да се установи достоверността на представената в проспекта информация, както и данни и документи относно лицата, притежаващи пряко над 5 % от акциите с право на глас в дружеството по чл. 39, т. 11 и т. 12 и чл. 41 от Наредба № 11.

Отделно от това, независимо от обстоятелството, че от заявителя неколккратно са изисквани данни и документи, имащи отношение към установяване наличието на необходимите организация и ресурси за осъществяване на дейността по чл. 18, ал. 2 от ЗДСИЦ, от представената от „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ информация не може да се направи обосновано заключение, че избраните от „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ обслужващи дружества притежават такава организация и ресурси. Също така от представените от заявителя документи не може да се направи обосновано заключение, че лицата, посочени в проспекта като пряко ангажирани с дейността на обслужващите дружества във връзка с обслужването на „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ, притежават професионална квалификация, съответно че изпълнението на възложените на съответното обслужващо дружество задължения е обезпечено. Независимо от многократно даваните указания, в КФН не са представени съответни документи, удостоверяващи притежаваната от лицата, посочени в проспекта като пряко ангажирани с дейността на обслужващите дружества, професионална квалификация, необходима с оглед обезпечаване изпълнение на задълженията по сключените договори за обслужване. С оглед гореизложеното, от представените в производството документи и информация не може по категоричен начин да бъде установено, че обслужващите дружества „Тракия имоти-АБ” ЕООД и „Диел 83” ООД разполагат с необходимите опит, ресурсна, кадрова и техническа обезпеченост за осъществяване на дейността по чл. 18, ал. 2 от ЗДСИЦ по обслужване на дружеството със специална инвестиционна цел.

Като правнорегулиращ орган КФН е длъжна да съблюдава законосъобразното и правилно функциониране на субектите на капиталовия пазар и в съответствие с обществения интерес, поради което предвид гореизложеното в рамките на надзорната си компетентност, с оглед изпълнението на заложените в чл. 2, т. 2 основни цели на ЗДСИЦ, а именно – да бъдат в максимална степен защитени правата и законните интереси на инвеститорите в дружествата със специална инвестиционна цел, КФН приема, че в настоящия случай интересите на инвеститорите са застрашени и не са спазени изискванията на закона, с оглед на което са налице хипотези КФН да откаже издаването на лиценз на заявителя за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти.

Като взе предвид, че при представеното заявление и приложените към него документи съгласно изискванията на ЗДСИЦ, ЗППЦК, Наредба № 11 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 разкриването на информация от публичните дружества и други емитенти на ценни книжа, не са спазени изискванията за издаване на искания лиценз и за потвърждаване на проспекта, на основание чл. 13, ал. 1, т. 5 във връзка с чл. 15, ал. 1, т. 1 от Закона за Комисията за финансов надзор във връзка с чл. 11, ал. 3, т. 1 и 5 от ЗДСИЦ,

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШИ:

Отказва издаването на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти на „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, район Тракия, ж.к. „Тракия”, бул. „Освобождение” № 75, бл. 191, вх. Г.

Отказва да потвърди проспект за публично предлагане на 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка, издадени от „Пловдив Пропърти Инвест” АДСИЦ в резултат на първоначално увеличение на капитала на дружеството.

На основание чл. 15, ал. 4 от ЗКФН, решението може да бъде обжалвано по съдебен ред пред Върховния административен съд на Република България в 14 – дневен срок от съобщаването му, което не спира изпълнението му.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

СТОЯН МАВРОДИЕВ