

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 19 - ПД
04.01.2013 г.

„Мейфеър груп” АД, гр. София, притежава статут на публично дружество, вписано под № РГ-05-1498 в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа, воден от Комисията за финансов надзор (КФН) и като такава е адресат на нормите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и актовете по прилагането му.

С уведомление чрез единната система за предоставяне на информация по електронен път e-Register, вх. № 10-05-27296 от 06.12.2012 г., публичното дружество „Мейфеър груп” АД е представило в Комисията за финансов надзор (КФН) покана за свикване на ИОСА, насрочено за **07.01.2013 г.**

Поканата е обявена в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията на 04.12.2012 г. под № 20121204160910.

Част от точките от дневния ред на обявената покана съдържат предложения за овластяване за сключването на сделки, попадащи в обхвата на чл. 114 и следващите от ЗППЦК.

Като част от материалите за свикване на извънредното общо събрание на акционерите (ИОСА) на публичното дружество „Мейфеър груп” АД, са представени мотивирани доклади по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК за всяка една сделките по чл. 114, ал. 1 и следващите от ЗППЦК, изготвени от страна на съвета на директорите (СД) на дружеството и оценки от лицензирани оценители във връзка с гореописаните сделки.

Анализът на наличната в КФН информация, в това число материалите към поканата за предстоящото ИОСА, данните от Търговския регистър и Имотния регистър, показва следното:

1. Относно сключването на един или повече договори за управление и други услуги между „Мейфеър груп” и акционера „Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид”

С точка 8 от дневния ред на предстоящото ИОСА се предлага на вниманието на акционерите предложение за овластително решение сключването на сделка по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК. Съгласно тази разпоредба лицата, които управляват и представляват публичното дружество, без да бъдат изрично овластени за това от общото събрание, не могат да извършват сделки, в резултат на които:

2. възникват задължения за дружеството към едно лице или към свързани лица на обща стойност над стойността по т. 1, б. „а”, а когато задълженията възникват към заинтересувани лица или в полза на заинтересувани лица – над стойността по т. 1, буква „б”.

Сделката, предложена на вниманието на акционерите, попада в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 2, предложение второ, тъй като задължението, което възниква в резултат на договора или договорите за управление и предоставяне на услуги, ще бъде към заинтересуваното лице по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 1, а именно „Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид”, което притежава 99.99 % от капитала на „Мейфеър груп” АД и контролира ПД и същевременно е страна по сделката.

Съветът на директорите е изготвил мотивиран доклад в съответствие с изискването на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК за условията и целесъобразността на предложената сделка. Съгласно разпоредбата на чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2 от 17 септември 2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2), докладът на управителния орган пред общото събрание на акционерите на публичното дружество по чл. 114а, ал. 1 ЗППЦК трябва да 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. името, съответно наименованието на страната по сделката; за сделки със заинтересувани лица - имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересувани лица по чл.114, ал. 5 от ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересувани лица, и естеството на интереса им към сделката;

3. относно сделки със заинтересувани лица - пазарната оценка на сделката по чл.114а, ал.4;

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

В представения на акционерите на публичното дружество мотивиран доклад във връзка с предложената за одобрение сделка, е посочено, че предмет на сделката е сключването на **един или повече договори** за управление и други услуги между „Мейфеър груп” и акционера „Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид”. В посочения предмет на сделката липсва конкретност колко на брой ще бъдат договорите и какъв ще е конкретния предмет на всеки един от тях.

Като стойност на предложената на вниманието на акционерите сделка е упоменато, че „общото годишно възнаграждение по договора/ите няма да надвишава сумата от 5% от приходите от оперативната дейност на Дружеството плюс 10 % от печалбата на публичното дружество след данъци за съответната финансова година”. От заверения от регистриран одитор годишен финансов отчет за 2011 г. е видно, че „Мейфеър груп” АД не е реализирало приходи за 2010 и за 2011 г. Финансовия резултат на дружеството за 2011 г. и за 2010 г. възлиза на съществена загуба в размер съответно на 41 хил. лв. и на 33 хил. лв. и ПД е декапитализирано през последните две години. В одиторския си доклад, одиторът две поредни години обръща внимание на акумулираните загуби, вследствие на което собственият капитал на дружеството намалява съответно до 9 хил. лв. за 2011 г. и 17 хил. за 2010 г. Следва да се има предвид, че към последния изготвен финансов отчет за трето тримесечие на 2012 г. приходите от дейността на дружеството също са нулеви и дружество все още не реализира дейност. Стойността на сделката е елемент от минимално изискуемата информация, необходима на акционерите с право на глас за формирането на решение по така направеното предложение и е от съществено значение при преценката за преминаването на приложимия нормативно определен праг по чл. 114 от ЗППЦК. Във връзка с тази преценка следва да се има предвид, че така описаната стойност не е конкретна, не е посочена и максимална стойност, предвид което е невъзможно същата да бъде съотнесена към съответния праг по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. Смяната на предмета на дейност, предложена като самостоятелна точка 3 от дневния ред на предстоящото ИОСА, а именно - „инвестиране в недвижими имоти, включително продажба и покупка на недвижими имоти, инвестиции в земя, инфраструктура, жилищни и вилни имоти, придобиване на други дружества, посреднически услуги, както и всякакви други дейности, които не са забранени от закона“ и липсата на прогнозни стойности на приходите и печалбата на публичното дружество в доклада прави невъзможно извършването на преценка относно коректното определяне на стойността на сделката и съотнасянето ѝ към относимия праг по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. Липсата на определяема стойност представлява нарушение на императивната разпоредба на чл. 46, ал. 1, т. 1 предложение 3, от Наредба № 2. Освен това предложението за решение по т. 8 от дневния ред на ИОСА на съвета на директорите не съдържа искане за овластяване за сключването на конкретна сделка, а за една или няколко неизчерпателно и абстрактно описани сделки, което е недопустимо предвид изискването за конкретно овластяване по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК и съответното изискване за минимално изискуема информация, като част от материалите, съгласно чл. 114а от ЗППЦК и чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2 - за всяка една отделна сделка.

В връзка с гореизложената фактическа обстановка се достига до извода, че поради липсата на конкретен предмет на предложената сделка и липсата на стойност на сделката,

мотивираният доклад не отговаря на изискването за минимално изискуемото съдържание на информацията в него, съгласно чл. 46 от Наредба № 2.

II. Относно сключването на договор за изкупуване на 100% от капитала на дружеството „Бляк Сий Инвестмънт Тръст“ ЕАД

В т. 10 от дневния ред на предстоящото ИОСА, СД на директорите предлага сделка с предмет изкупуването на 100% от капитала на дружеството „Бляк Сий Инвестмънт Тръст“ ЕАД, ЕИК 103874408. Страни по сделката са „Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид“, в качеството му на продавач и „Мейфеър груп“ АД, в качеството му на купувач. В доклада на СД, като заинтересувано лице е посочено „Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид“, което „притежава **значително участие** в „Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид“, което от своя страна е собственик на 24,999 акции (99.99%) от „Мейфеър Груп“ АД“. Не е посочено колко процента от капитала на „Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид“ притежава „Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид“, нито СД е предоставил на акционерите обяснение колко процента от капитала на дружество е това участие и какво се има предвид под „значително участие“. Следователно не може да се извърши преценка дали дружеството се явява заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК. Непредставянето на тази съществена информация създава невъзможност да се определи относимият праг (по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. "а" – 1/3 от активите или 2 % от тях, съгласно б."б", ако в сделката участва заинтересувано лице). Предвид това, докладът на СД не съдържа минимално изискуемата информация, а именно - причините, поради които насрещната страна се явява заинтересувано лице и естеството на интереса на „Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид“ от предлаганата сделка, с което е нарушено изискването на чл. 46, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2.

Към материалите за ИОСА е приложена **оценка на търговско предприятие** „Бляк Сий Инвестмънт Тръст“ ЕАД, изготвена от „Естима-СТД“ ЕООД. В доклада на СД изрично е посочено, че стойността на сделката е „съгласно приложена оценка, изготвена от лицензиран оценител“. След извършена проверка в Публичния регистър на независимите оценители бе установено, че „Естима-СТД“ ЕООД не фигурира в него, следователно не е лицензиран оценител по смисъла на Закона за независимите оценители и няма право да извършва независими оценки. Съгласно разпоредбата на чл. 114, ал. 3, изр. последно от ЗППЦК, когато предмет на сделки по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК са ценни книжа, те се оценяват по текуща пазарна цена. В конкретния случай е следвало да бъде изготвена оценка на 100 % от **акциите** от капитала на „Бляк Сий Инвестмънт Тръст“ ЕАД, а не на **цялото търговско предприятие**. Съгласно чл. 15, ал. 1 от ТЗ, търговското предприятие е „свкупност от права, задължения и фактически отношения“. Разпоредбата на чл. 175, ал. 1 от ТЗ определя акцията като ценна книга, която удостоверява, че притежателят ѝ участва с посочената в нея номинална стойност в капитала. Следователно покупката на 100% от капитала на „Бляк Сий Инвестмънт Тръст“ ЕАД, съгласно предмета на предложената за предварително одобрение сделка, не е еквивалентно на придобиване на собствеността върху предприятието по смисъла чл. 15, ал. 1 от ТЗ, тъй като понятието за търговско предприятие е по-широко от това за дялово участие. Т.е. като материал към поканата е приложена неотнормирана оценка, вместо оценка на ценните книжа, предмет на конкретната сделка.

Освен това в приложената като материал към поканата оценка, в частта „приложение и предназначение на оценката“ изрично е посочено, че „изведената стойност не може да се използва за формално определяне на стойността на един дял от капитала на дружеството.“

Относно стойността на сделката в доклада е посочено, че тя „ще бъде на пазарни нива съгласно приложена оценка, направена от лицензиран оценител, който оценява сделката в размер на 18,888 хиляди евро, но при всички случаи няма да надвишава 20 000 000 евро.“ Последното е неправилно предвид на императивното изискване на чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК да се оценяват ценни книжа по текуща пазарна цена, каквато липсва, поради факта, че приложената оценка не е на акциите от капитала на дружеството, а на цялото предприятие, и не е извършена от лицензиран оценител, предвид което е налице нарушение на ЗППЦК, както и на чл. 46, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2.

С оглед преценка за спазването на изискванията на чл. 114 и следващите от ЗППЦК, е извършена справка в наличната в КФН информация и материалите към представената покана за предстоящото ИОСА. Стойността на активите на ПД съгласно последния изготвен счетоводен отчет за трето тримесечие на 2012 г. е в размер на 31 хил. лв. Стойността на активите съгласно последния заверен от регистриран одитор годишен счетоводен баланс за 2011 г. е в размер на 33 хил. лв. По-ниската стойност на активите е тази, съгласно счетоводния баланс за трето тримесечие на 2012 г. и съответно тази стойност би следвало да бъде взета предвид при изчисляването на относимия праг по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК. Както бе посочено и по-горе, преценка за относимия праг по чл. 114 от ЗППЦК не може да бъде извършена въз основа на информацията от мотивирания доклад, поради липсата на конкретен процент на участие на „Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид“ в капитала на "Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид", и съответно невъзможността да бъде преценено дали дружеството е заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК. Друга съществена пречка при определянето на относимия праг, е липсата на стойност на сделката. Предвид обстоятелството, че СД на ПД предлага овластително решение именно за сделка с участие на заинтересувано лице, тази информация е съществена. Следва да се има предвид, че дори в действителност в сделката да не участва заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, нейната стойност е в такъв размер, че при всички случаи тя би попаднала в обхвата на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, тъй като стойността ѝ многократно надвишава и по-високият праг от 10 333 лв., определен съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК.

Относно икономическата изгода, в доклада на СД е написано, че „предлаганата сделка е част от посочената дейност на дружеството и е свързана с придобиването на 100 % от капитала на дружеството „Бляк Сий Инвестмънт Тръст“ ЕАД, което е собственик на проекта уооVulgaria край Обзор. Този проект е смятан за един от най-добрите подобни проекти по българското Черноморие.” Никъде в доклада не е описано на какъв етап е този проект, в какъв размер са реализираните до момента приходи от него, нито са посочени други данни или информация за проекта. Предвид гореописаното, представената по този начин информация, относно икономическата изгода за публичното дружество, е непълна.

След извършена проверка по партидата на „Бляк Сий Инвестмънт Тръст“ ЕАД в Търговския регистър е видно, че съгласно заверения от регистриран одитор годишен финансов отчет за 2011 г. на дружеството, активите на дружеството възлизат на 13 873 хил. лв., съответно за 2010 г. - в размер на 15 623 хил. лв. Дружеството е декапитализирано през последните две години, като е на загуба съответно в размер на 764 хил. лв. за 2011 г. и в размер на 599 хил. лв. за 2010 г. През последните 2 години одиторът е изразил квалифицирано мнение относно стойността на материалните запаси, които са основния актив на дружеството, и съгласно пояснителните бележки представляват незавършено производство - земи, незавършено строителство, апартаменти и други помещения за продажба, като възлизат на 11 883 хил. лв. за 2011 г. и 12 512 хил. лв. за 2010 г., както и за стойността на други разходи, разходи за данъци, неразпределена печалба и текуща загуба. В мотивирания доклад на СД относно финансовото състояние на дружеството, придобиването на чиито капитал е предложен за одобрение от ОСА, не е оповестена никаква финансова информация или данни състоянието му. Информацията за финансовото състояние на това дружество от съществено значение за акционерите с оглед вземането на информирано овластително решение във връзка с предложената за одобрение инвестиция. Обосновката на икономическата изгода за ПД от сделката, представена по този начин е подвеждаща и задължението по 46, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 за представяне на описание на икономическата изгода е само формално изпълнено, а в действителност дължимата на инвеститорите информация, за формиране на мотивирано овластително решение не е представена.

Във връзка с гореизложената фактическа обстановка се достига до извода, че поради липсата на конкретно описание на заинтересуваните лица, участващи в сделката, естеството на техния интерес, липсата на стойност на сделката и непълнотите в описанието на

икономическа изгода, мотивираният доклад не отговаря на изискването за минимално изискуемото съдържание на информацията в него, съгласно чл. 46 от Наредба № 2.

III. Относно сключване на договор за изкупуването на 100% от капитала на дружеството „Бългериан Пропърти Инвестмънт Тръст“ ЕАД или за сключването на договор в нотариална форма за закупуване на недвижими имоти (земи), притежавани от същото.

В т. 11 от дневния ред на ИОСА СД иска овластяване за сключването на сделка с предмет изкупуването на **100% от капитала** на дружеството „**Бългериан Пропърти Инвестмънт Тръст**“ ЕАД, **ЕИК 103875474** или за сключване на договор в нотариална форма за **закупуване на недвижими имоти (земи)**, притежавани от същото дружество. Следва да се има предвид, че в конкретния случай СД на ПД е посочил като предмет на сделката, за която се иска овластяване, две алтернативни предложения, без да е посочил причините, налагащи подобен подход и без да са посочени критерии за избор на една от двете алтернативи. ЗППЦК и наредбата по прилагането му (Наредба № 2) изискват представянето на вниманието на акционерите на минимално изискуема информация за всяка конкретна сделка. В случая СД на дружеството е лишил акционерите от информация относно конкретния предмет за сделката, за която се иска овластяване. При такава формулировка на предложението за овластяване, не става ясно за коя точно сделка се иска разрешение от ИОСА. Това от своя страна създава затруднение при разкриването на дължимата информация за всеки от алтернативните варианти. Доклада на СД би следвало да включва изискуемите информация и данни съгласно чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2 за всяко от алтернативните предложения. Анализът на представения към точката мотивиран доклад за целесъобразността на сделката показва, че тези данни не са представени по този начин.

Никъде в мотивирания доклад не са посочени конкретните земи, за закупуването на които се иска предварително овластяване. Актуална информация за притежаваните от „Бългериан Пропърти Инвестмънт Тръст“ ЕАД земи не е налична в публичния Търговски регистър. Като част от материалите са представени оценки на някои от притежаваните от „Бългериан Пропърти Инвестмънт Тръст“ ЕАД земи, но в доклада липсва описание на закупуваните земи, както и информация дали са приложени оценки за всички земи, които са обект на сделката, а това е част от минимално изискуемата информация, съгласно чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2.

Относно стойността на сделката за закупуване на 100 % от капитала на „Бългериан Пропърти Инвестмънт Тръст“ ЕАД, в мотивирания доклад е оповестено, че „цената ще бъде на пазарни нива съгласно приложена оценка, направена от лицензиран оценител“. Приложена е оценка на цялото търговско предприятие, изготвена от „Естима-СТД“ ЕООД. Както бе посочено по-горе, „Естима-СТД“ ЕООД не е лицензиран оценител по смисъла на Закона за независимите оценители и няма право да извършва независими оценки, тъй като съгласно чл. 5 от закона, независимият оценител е лице, което въз основа на регистрацията в регистъра на независимите оценители има право да изготвя и подписва доклад за оценка на обекти, подлежащи на оценяване, като прилага необходимите стандарти.

Съгласно разпоредбата на чл. 114, ал. 3, изр. последно от ЗППЦК, когато предмет на сделки по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК са ценни книжа, те се оценяват по текуща пазарна цена. Това изискване важи и за хипотезите на чл. 114, ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК, независимо от това дали предмет на сделката са ценни книжа. Преценката за участие на заинтересувано лице в конкретния случай е невъзможна на база на информацията от доклада на СД, тъй като не е пояснено какво означава „значително участие“.

В конкретния случай е следвало да бъде изготвена оценка на 100 % от **акциите** от капитала на „Бългериан Пропърти Инвестмънт Тръст“ ЕАД. Както бе посочено по-горе налице е съществена разлика между покупката на **акциите** на едно дружество и покупката на самото **търговско предприятие** и покупката на 100% от капитала на „Бългериан Пропърти Инвестмънт Тръст“ ЕАД не е еквивалентна на придобиване на собствеността върху предприятието по смисъла чл. 15, ал. 1 от ТЗ, тъй като понятието за търговско предприятие е по-широко от това за дялово участие.

Предвид гореописаното, информацията в доклада относно стойността на сделката за покупка на ценните книжа е невярна, тъй като приложената като част от материалите към поканата оценка е на цялото търговско предприятие, а не ценните книжа, предмет на сделката, за която се иска предварително овластяване от ИОСА. Освен това оценката е извършена от нелицензиран оценител, предвид което оценителят не отговаря на критериите на чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК. Поднесена по този начин информацията относно стойността на сделката е и подвеждаща, тъй като създава представа у адресатите си, че коректно са изпълнени съответните нормативни изисквания за представяне на минимално изискуема информация на акционерите, въпреки, че е приложена неотнормирана оценка.

Относно стойността на предложените за закупуване имоти, в доклада на СД е посочено, че „цената на сделката ще бъде на пазарни нива, съгласно приложена оценка, направена от лицензиран оценител, който оценява сделката на 31 445 хил. евро, но при всички случаи стойността няма да надвишава 33 000 хил. евро.”

Към материалите за ИОСА са приложени и доклади за оценка на поземлени имоти в гр. Шабла, обл. Добрич, гр. Бяла, обл. Варна, гр. Каварна, обл. Добрич, изготвени от лицензираните оценители Анелия Илиева и Стефан Данговски. В част от докладите за имотите, находящи се в гр. Каварна и гр. Бяла, оценителят се е позовал на данни за оценяваните имоти, неотговарящи на актуалното състояние на тези имоти. Видно от справка в имотния регистър, квадратурата и статута (дали имотът е в или извън регулация) на част от имотите, описани в докладите и оценени от експерта, се различават от данните, налични за имотите в имотния регистър. При трансформирането от нерегулиран в регулиран поземлен имот, при някои от оценените имоти, отделна част е прехвърлена на съответната община, т.е. има частична промяна в собствеността, съответно в квадратурата на тези имоти, което не е отчетено в докладите на оценителите. Не са отчетени и сливания на отделни имоти, отразени в имотния регистър, в резултат на което част от имотите, обект на оценките, са изчезнали от правния мир като отделни имоти, но това не е отчетено при оценката им, видно от докладите на оценителите. Т.е. оценките са базирани на неактуални и неверни данни, предоставени от възложителя, което поставя под съмнение резултатите от оценяването. Респективно под съмнение се поставя стойността на сделката, за която се иска овластително решение от ОСА, тъй като посочената в мотивирания доклад стойност е въз основа на така изготвените експертни оценки.

Разпоредбата на чл. 46, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 указва, че за сделки със заинтересувани лица мотивираният доклад следва да съдържа имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересувани лица, и естеството на интереса им към сделката. Съгласно изложената в доклада на СД фактическа обстановка, заинтересувано лице се явява „Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид” поради „значителното му участие в „Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид”, което от своя страна е собственик притежава 99,99 % от гласовете в ОСА на „Мейфър груп” АД”. Подобна формулировка не съдържа достатъчна конкретика на информацията, въз основа на която да се прецени дали ли е в действителност участие на заинтересувано лице, по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, в сделката. Това е така, тъй като не е уточнено какво е конкретното участие на това лице в капитала на „Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид”, а е използвана общата формулировка „значително участие”, въпреки, че от справка в търговския регистър е видно, че „Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид” е едноличен собственик на насрещната страна по сделката - „Български Пропърти Инвестмънт Тръст” ЕАД и го контролира. Описанието в доклада на причините, поради които дружеството е счетено за заинтересувано лице и в двете хипотези на предложената за предварително одобрение сделка, не е достатъчна, за да е коректно изпълнено изискването на чл. 46, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2.

Горното от своя страна представлява пречка за преценката на относимия нормативно определен праг и вярното представяне на дължимата в доклада на СД минимално изискуема информация.

С оглед преценка за спазването на изискванията на чл. 114 и следващите от ЗППЦК, е извършена справка в наличната в КФН информация и материалите към представената покана

за предстоящото ИОСА. Стойността на активите на ПД съгласно последния изготвен счетоводен отчет за трето тримесечие на 2012 г. е в размер на 31 хил. лв. Стойността на активите съгласно последния заверен от регистриран одитор годишен счетоводен баланс за 2011 г. е в размер на 33 хил. лв. По-ниската стойност на активите е тази, съгласно счетоводния баланс за трето тримесечие на 2012 г. и съответно тази стойност би следвало да бъде взета предвид при изчисляването на относимия праг по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК. Както бе посочено и по-горе, преценка за относимия праг по чл. 114 от ЗППЦК не може да извършена на база информацията от мотивирания доклад, поради липсата на информация относно конкретния процент на дялово участие на „Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид“ в капитала на „Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид“, и съответно невъзможността дружеството бъде определено като заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК. Друга съществена пречка при определянето на относимия праг е липсата на стойност на сделката. Предвид обстоятелството, че СД на ПД предлага овластително решение именно за сделка с участие на заинтересувано лице, тази информация е съществена. Следва да се има предвид, че дори в действителност в сделката да не участва заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, нейната стойност е в такъв размер, че при всички случаи тя би попаднала в обхвата на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, тъй като стойността ѝ многократно надвишава и по-високият праг от 10 333 лв., определен съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК.

В съответствие с изискванията на чл. 46, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 в мотивирания доклад е описана на икономическата изгода за „Мейфеър груп“ АД от предлаганата сделка. С оглед на твърдението на СД, че „придобиването на посоченото дружество и/или неговите активи са необходими, за да бъде подсигурано бъдещото развитие на мащабна инвестиция в проект за недвижими имоти на Българското Черноморие“, като по-долу е посочено, че „с оглед на факта, че бъдещите приходи и печалби на дружеството са свързани с разработването на гореописания инвестиционен проект...“ следва да се отбележи, че никъде в мотивирания доклад не е описано кой е „гореописаният“ инвестиционен проект и какви са неговите параметри, на какъв етап от развитието си е, и в какъв размер ще бъдат очакваните приходи от него за публичното дружество. Представянето на икономическата изгода без прогнозни стойности и конкретни данни и информация, изпълнява само формално изискванията на чл. 46, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2. Следва да се има предвид, че видно от заверения от регистриран одитор годишен финансов отчет (ГФО) за 2011 г. по партидата на „Бългериан Пропърти Инвестмънт Тръст“ ЕАД в Търговския регистър, сумата на активите на дружеството възлиза съответно на 37 919 хил. лв., а за 2010 г. е в размер на 39 898 хил. лв. От отчета за всеобхватния доход за 2011 г. е видно, че реализираните приходи са в размер на 2 хил. лв., като за 2010 г. дружеството няма реализирани приходи. Одиторът е изразил едно и също квалифицирано мнение през 2011 г. и 2010 г. относно стойността на материалните запаси, които са основният актив на дружеството (30 781 хил. лв. за 2011 г. и 2010 г., под формата на незавършено производство- земя в размер на 25 392 хил. лв. и на незавършено производство – строителство – 5 389 хил. лв.), други разходи, разходи за данъци, неразпределена печалба и текуща загуба. В мотивирания доклад на СД относно финансовото състояние на дружеството, придобиването, на чиито капитал е предложен за одобрение от ОСА, не е оповестена никаква финансова информация или данни състоянието му. Информацията за финансовото състояние на това дружество от съществено значение за акционерите с оглед вземането на информирано овластително решение във връзка с предложената за одобрение инвестиция. Обосновката на икономическата изгода за ПД от сделката, представена по този начин е подвеждаща и задължението по 46, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 за представяне на описание на икономическата изгода е само формално изпълнено, а в действителност дължимата на инвеститорите информация, за формиране на мотивирано овластително решение не е представена.

В връзка с гореизложената фактическа обстановка се достига до извода, че поради липсата на конкретен предмет на предложената сделка, липсата на стойност на сделката, предоставянето на непълна информация за участието на заинтересувано лице в сделката, както и информация за икономическата изгода за публичното дружество за всяко от двете

алтернативни предложения, мотивираният доклад не отговаря на изискването за минимално изискуемото съдържание на информацията в него, съгласно чл. 46 от Наредба № 2.

IV. Сключването на договор за изкупуване на 100% от капитала на дружеството „Мадара Бяла“ ЕАД или за сключване на договор в нотариална форма за закупуване на недвижими имоти (земи), притежавани от същото.

В т. 12 от дневния ред на ИОСА, СД иска овластяване за сключването на сделка с предмет изкупуването на **100% от капитала на дружеството „Мадара Бяла“ ЕАД**, ЕИК 175182863 **или** за сключването на договор в нотариална форма за **закупуване на недвижимите имоти** (земите), притежавани от същото дружество. Следва да се има предвид, че и по тази точка, СД на дружеството е посочил като предмет на сделката, за която се иска овластяване, две алтернативни предложения, като отново не е посочил причините, налагащи подобен подход и не са посочени критерии за избор на една от двете алтернативи. ЗППЦК и наредбата по прилагането му (Наредба № 2) изискват представянето на вниманието на акционерите на минимално изискуема информация за всяка конкретна сделка. В конкретния случай СД на дружеството отново е лишил акционерите от информация относно конкретния предмет на сделката, за която се иска овластяване. При такава формулировка на предложението за овластяване не става ясно за коя точно сделка се иска разрешение от ИОСА и какви са критериите, по които ще бъде избрана една от двете предложени алтернативи. Това от своя страна създава затруднение при разкриването на дължимата информация за всеки от двата алтернативни варианта, предложени за одобрение. Доклада на СД би следвало да включва изискуемите информация и данни съгласно чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2 за всяко от алтернативните предложения. Анализът на представения към точката мотивиран доклад за целесъобразността на сделката показва, че тези данни не са представени по този начин.

Относно стойността на сделката за закупуване на 100 % от капитала на „Мадара Бяла“ ЕАД в мотивирания доклад е оповестено, че „цената ще бъде на пазарни нива съгласно приложена оценка, направена от лицензиран оценител“. Приложена е оценка на цялото търговско предприятие, изготвена от „Естима-СТД“ ЕООД. Както бе посочено и по-горе, „Естима-СТД“ ЕООД не е лицензиран оценител по смисъла на Закона за независимите оценители и няма право да извършва независими оценки, тъй като съгласно чл. 5 от закона, независимият оценител е лице, което въз основа на регистрацията в регистъра на независимите оценители има право да изготвя и подписва доклад за оценка на обекти, подлежащи на оценяване, като прилага необходимите стандарти.

Съгласно разпоредбата на чл. 114, ал. 3, изр. последно от ЗППЦК, когато предмет на сделки по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК са ценни книжа, те се оценяват по текуща пазарна цена. Това изискване важи и за хипотезите на чл. 114, ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК, независимо от това дали предмет на сделката са ценни книжа. Преценката за участие на заинтересувано лице в конкретния случай е невъзможна на база на информацията от доклада на СД, тъй като не е пояснено какво означава „значително участие“, предвид обстоятелството, че информацията за участието на заинтересувано лице в доклада на СД и за тази сделка е непълна.

В конкретния случай е следвало да бъде изготвена оценка на 100 % от акциите от капитала на „Мадара Бяла“ ЕАД. Както бе посочено по-горе налице е съществена разлика между покупката на акциите на едно дружество и покупката на самото търговско предприятие и покупката на 100% от капитала на „Мадара Бяла“ ЕАД не е еквивалентна на придобиване на собствеността върху предприятието по смисъла чл. 15, ал. 1 от ТЗ, тъй като понятието за търговско предприятие е по-широко от това за дялово участие.

Стойността на акциите, предмет на сделката, в мотивирания доклад на СД е посочено, че тя ще бъде „на пазарни нива, съгласно приложена оценка (която не оценява ценните книжа, а цялото търговско предприятие), направена от лицензиран оценител, а именно 1 598 хил. евро, но при всички случаи няма да надвишава 2 000 хил. евро“, или съответно 3 125 хил. лв. като не надвишава 3 912 хил. лв.

Предвид гореописаното информацията в доклада относно стойността на сделката за покупка на ценните книжа е невярна, защото посочената стойност не е на ценните книжа,

предмет на сделката. Поднесена по този начин информацията относно стойността на сделката е и подвеждаща, тъй като създава представа у адресатите си, че коректно са изпълнени съответните нормативни изисквания за представяне на минимално изискуема информация на акционерите.

В доклада на СД, представен като част от материалите по точката не се съдържа информация за конкретните имоти, обект на сделката, каквото е изискването на чл. 46 ал. 1 от Наредба № 2.

Като част от материалите е представен доклад за оценка на поземлени имоти, собственост на „Мадара Бяла” ЕАД, находящи се в с. Самотино, с. Горица, гр. Бяла, обл. Варна. Доклада за оценка е изготвен от Стефан Данговски, лицензиран оценител, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения.

Относно стойността на предложените за закупуване имоти, в доклада на СД е посочено, че „цената на сделката ще бъде на пазарни нива, съгласно приложена оценка, направена от лицензиран оценител, който оценява сделката на 20 725 хил. евро, но при всички случаи стойността няма да надвишава 22 000 хил. евро.” или съответно 40 535 хил. лв. като не надвишава 43 028 хил. лв.

От извършена справка по партидата на „Мадара Бяла” ЕАД в имотния регистър е видно, че с изключение на малка част от оценяваните имоти, останалите имоти, описани в доклада за оценка, са ипотекирани. Имотите, описани в оценката, находящи се в гр. Бяла, „Зона за отдых Бяла- Север”, местност Варха Рахи са ипотекирани в полза на банка „Пиреос България” АД, имотите находящи се в местност Копанис са ипотекирани в полза на „Интернешънъл Асет Банк” АД, а част имотите в местност „Кара Дере” с. Самотино, в полза на банка „Пиреос България” АД, а друга част в полза на „Интернешънъл Асет Банк” АД. Оценителят в доклада си изрично посочва, „не са му представени документи за наличие на права и/или ограничения върху имота, включително реституционни искове”, както и че се позовава изцяло на факти, данни и информация, осигурени му от собственика, и служителя, присъствал на огледите на имотите, като тези данни е счел за достоверни и не е извършвал допълнителна проверка.” Предвид гореописаната фактическа обстановка, придобиването на имоти от публичното дружество на минимална стойност 20 725 хил. евро, обременени с тежести, без този риск да е разкрит пред оценителя и на акционерите, поставя под съмнение коректността на експертната оценка и обосновката на икономическата изгода за акционерите на публичното дружество.

Т.е. оценките са базирани на неактуални и неверни данни, което поставя под съмнение резултатите от оценяването. Респективно под съмнение се поставя стойността на сделката, за която се иска овластително решение от ОСА, тъй като посочената в мотивирания доклад стойност е въз основа на така изготвените експертни оценки.

Както вече беше посочено, разпоредбата на чл. 46, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 указва, че за сделки със заинтересувани лица мотивираният доклад следва да съдържа имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересувани лица, и естеството на интереса им към сделката. Съгласно изложената в доклада на СД фактическа обстановка, заинтересувано лице се явява „Мадара Холдингс Лимитид” поради „значителното му участие в „Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид”, което от своя страна притежава 99,99 % от гласовете в ОСА на „Мейфеър груп” АД”. Подобна формулировка не съдържа достатъчна конкретика на информацията, въз основа на която да се прецени дали е в действителност участие на заинтересувано лице, по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, в сделката. Това е така, тъй като не е уточнено какво е конкретното участие на това лице в капитала на „Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид”, а е използвана общата формулировка „значително участие”, въпреки, че от справка в търговския регистър е видно, че „Мадара Холдингс Лимитид” е едноличен собственик на насрещната страна по сделката - „Мадара Бяла” ЕАД и го контролира. Описанието в доклада на причините, поради които дружеството е счетено за заинтересувано лице и в двете хипотези на предложената за предварително

одобрение сделка, не е достатъчна, за да е коректно изпълнено изискването на чл. 46, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2.

Горното от своя страна и в този случай представлява пречка за преценката на относимия нормативно определен праг и вярното представяне на дължимата в доклада на СД минимално изискуема информация.

С оглед преценка за спазването на изискванията на чл. 114 и следващите от ЗППЦК, е извършена справка в наличната в КФН информация и материалите към представената покана за предстоящото ИОСА. Стойността на активите на ПД съгласно последния изготвен счетоводен отчет за трето тримесечие на 2012 г. е в размер на 31 хил. лв. Стойността на активите съгласно последния заверен от регистриран одитор годишен счетоводен баланс за 2011 г. е в размер на 33 хил. лв. По-ниската стойност на активите е тази, съгласно счетоводния баланс за трето тримесечие на 2012 г. и съответно тази стойност би следвало да бъде взета предвид при изчисляването на относимия праг по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК. Както бе посочено и по-горе, преценка за относимия праг по чл. 114 от ЗППЦК не може да извършена на база информацията от мотивирания доклад, поради липсата на информация относно конкретния процент на дялово участие на „Мадара Холдингс Лимитид“ в капитала на „Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид“, и съответно невъзможността дружеството бъде определено като заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

Отделно от това, в случай на сключването на сделка между ПД и „Мадара бяла“ ЕАД, в хипотезата на второто алтернативно предложение на СД по тази точка, ще е налице участие на заинтересувано лице, което не е описано в доклада на СД във връзка със сделката. Това е така, тъй като видно от справка по партидата на „Мадара Бяла“ ЕАД в Търговския регистър, Скот Джеймс Пъркинс е член на СД на дружеството, а същевременно видно от т. 7 от дневния ред на предстоящото ИОСА същото лице е предложено за член СД на ПД. В случай, че кандидатурата му бъде одобрена от ИОСА на ПД и той бъде избран за член на СД, в планираната сделка Скот Джеймс Пъркинс ще се явява заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 3 от ЗППЦК.

Друга съществена пречка при определянето на относимия праг е липсата на стойност на сделката. Предвид обстоятелството, че СД на ПД предлага овластително решение именно за сделка с участие на заинтересувано лице, тази информация е съществена. Следва да се има предвид, че дори в действителност в сделката да не участва заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, нейната стойност е в такъв размер, че при всички случаи тя би попаднала в обхвата на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, тъй като стойността ѝ многократно надвишава и по-високият праг от 10 333 лв., определен съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК.

В съответствие с изискванията на чл. 46, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2, в мотивирания доклад е описана на икономическата изгода за „Мейфеър груп“ АД от предлаганата сделка. Описанието на икономическата изгода е аналогично на описанието на икономическата изгода, посочена в предходната точка. С оглед на твърдението на СД, че „придобиването на посоченото дружество и/или неговите активи са необходими, за да бъде подсигурано бъдещото развитие на мащабна инвестиция в проект за недвижими имоти на Българското Черноморие“, като по-долу е посочено, че „бъдещите приходи и печалби на дружеството са свързани с разработването на гореописания инвестиционен проект...“, следва да се отбележи, че никъде в мотивирания доклад не е описано кой е „гореописаният“ инвестиционен проект и какви са неговите параметри, на какъв етап от развитието си е, и в какъв размер ще бъдат очакваните приходи от него за публичното дружество. Представянето на икономическата изгода без прогнозни стойности, конкретни данни и информация, изпълнява само формално изискванията на чл. 46, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2.

Следва да се има предвид, че след извършена проверка по партидата на „Мадара Бяла“ ЕАД в Търговския регистър, от заверения от регистриран одитор ГФО за 2011 г. е видно, че активите на дружеството възлизат на 34 077 хил. лв., съответно за 2010 г. техният размер е 54 910 хил. лв. Към 31.12.2011 г. дружеството е свръхзадължияло, като има отрицателен собствен капитал в размер на - 5 162 хил. лв. Дружеството е декапитализирано към 31.12.2010 г., като стойността на собствения му капитал (15 712 хил. лв.) е по-ниска от

стойността на записания капитал (16 161 хил. лв.). Финансовият резултат на дружеството за 2011 г. е загуба в размер на 21 323 хил. лв., съответно за 2010 г. е в размер на 449 хил. лв. От отчета за приходите и разходите е видно, че дружеството не е реализирало никакви приходи през последните две години (2010 г. и 2011 г.). ГФО за 2011 г. не съдържа пояснителни бележки. Одиторът изразява квалифицирано мнение през 2011 г., като посочва, че „текущите пасиви превишават текущите активи и чистата стойност на имуществото е отрицателна величина” и счита, че са налице индикатори за липсата на приложение на концепцията за действащо предприятие, както и че не може да се убеди в достатъчна степен, че дружеството ще остане действащо, както и че ще е в състояние да продължи нормално своята дейност. Съгласно разпоредбата на чл. 4, ал. 1, т. 2 от Закона за счетоводството принципа за действащо предприятие се приема, че предприятието е действащо и ще остане такова в предвидимо бъдеще; предприятието няма нито намерение, нито необходимост да ликвидира или значително да намали обема на своята дейност - в противен случай при изготвянето на финансовите отчети следва да се приложи ликвидационна или друга подобна счетоводна база. Принципът на действащото предприятие е фундаментален принцип на счетоводството. Изразеното от одитора съмнение за съществуването на „Мадара Бяла” АД като действащо предприятие е индикатор за сериозен риск ПД да стане едноличен собственик на капитала на търговско дружество, което не осъществява ефективна търговска дейност, с оглед на което се поставя под съмнение рентабилността на инвестицията и икономическата изгода на ПД от предложената сделка.

В мотивирания доклад на СД относно финансовото състояние на дружеството, придобиването на чиито капитал е предложен за одобрение от ОСА, не е оповестена никаква информация или данни за финансовото му състояние. Тази информация е от съществено значение за акционерите с оглед вземането на информирано овластително решение във връзка с предложената за одобрение инвестиция. Обосновката на икономическата изгода за ПД от сделката, представена по този начин е подвеждаща и задължението по 46, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 за представяне на описание на икономическата изгода е само формално изпълнено, а в действителност дължимата на инвеститорите информация, за формиране на мотивирано овластително решение не е представена.

В връзка с гореизложената фактическа обстановка се достига до извода, че поради липсата на конкретен предмет на предложената сделка, липсата на стойност на сделката, предоставянето на непълна информация за участието на заинтересувани лица в сделката, както и информация за икономическата изгода за публичното дружество за всяко от двете алтернативни предложения, мотивираният доклад не отговаря на изискването за минимално изискуемото съдържание на информацията в него, съгласно чл. 46 от Наредба № 2.

V. Сключването на договор за прехвърляне на права и задължения по договор, сключен между „Мадара Бългериън Пропърти Фънд Лимитид и „ББТ Проджектс“ АД

С мотивирания доклад по точка 13 от дневния ред на предстоящото ИОСА, СД предлага на акционерите предварително одобрение на сделка, с предмет „сключването на договор за прехвърляне на права и задължения по договор, сключен между „Мадара Бългериън Пропърти Фънд Лимитид” и „ББТ Проджектс“ АД, ЕИК 121296169.”

Относно стойността на предложената сделка в доклада на СД е посочено, че при прехвърлянето няма да се дължи възнаграждение на „Мадара Бългериън Пропърти Фънд Лимитид”. В резултат от тази сделка ще възникне задължение за плащане на ПД към „ББТ Проджектс“ АД, в размер на 3 000 хил. евро.

Относно страните по сделката в доклада на СД е посочено, че прехвърлител по сделката ще бъде „Мадара Бългериън Пропърти Фънд Лимитид”, Джърси, вписано под № 93301 в Търговския регистър, със седалище и адрес на управление Елизабет Хауз, Кесъл Стрийт, Сейнт Хелиър, Джърси, JE2 3RT. Заинтересувано лице, участващо в сделката, съгласно доклада, е „Мадара Бългериън Пропърти Фънд Лимитид”, притежаващо значително участие в „Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид”, което от своя страна е собственик на 24,999 акции (99.99%) от „Мейфеър Груп“ АД и съответно се явява заинтересувано лице по чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

Като описание на икономическата изгода на „Мейфеър Груп” АД от предложената сделка е посочено, че „договорът държи правата върху проекта на Норман Фостър „Блек Сий Гардънс” и е важен за бъдещия успех на проекта и съответно на дружеството. С това изчерпва цялото съдържание на доклада на СД по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК.

Анализът на доклада сочи, че същият не съдържа конкретна информация относно правата и задълженията, предмет на предложената сделка. Визираните права и задължения, които ще бъдат прехвърлени на ПД не са индивидуализирани, а единствено е посочено, че те са част от договор между „Мадара Българийн Пропърти Фънд Лимитид” и „ББТ Проджектс“ АД. Относно посочения договор в мотивирания доклад на СД са описани единствено страните по него, без същия да е индивидуализиран с дата на сключване, предмет и други съществени параметри, които да го отличат от всеки друг договор, сключен между същите страни. Условиата по този договор са обвързани с два други договора, които не са приложени като част от материалите, в резултат на което предмета на предложената за предварително одобрение сделка не може да бъде извлечен от приложения договор.

Въпреки, че посочения договор е приложен като част от материалите към поканата, в конкретния случай докладът не съдържа съществен елемент от минимално изискуемото си съдържание, необходим на акционерите за взимането на овластителното решение, а именно конкретния предмет на предложената за одобрение сделка.

Съгласно чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК в стойността на задълженията и вземанията по ал. 1, т. 2 и 3 се включват и договорените лихви. Предвид гореописаното докладът не съдържа информация дали за задължението в размер на 3 000 хил. евро, което ще възникне за ПД към „ББТ Проджектс“ АД, са договорени лихви и дали те са включени в стойността на сделката.

Информацията в доклада относно участието на заинтересувано лице в сделката, отново е непълна, и от естество, което не позволява да бъде преценено дали участва в действителност заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, както е посочил СД. В описанието на заинтересуваността отново не е конкретизирано „значителното участие”, тъй като не са посочени никакви цифрови изражения за притежаван брой акции и съответно какъв процент се явяват те от капитала на „Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид”.

След извършена проверка на информацията, публикувана в партидата на дружеството в Търговския регистър от е видно, че „ББТ Проджектс” АД не се явява заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, защото не е член на управителен и контролен орган на публичното дружество и не притежава над 25 % пряко или непряко от публичното дружество и не го контролира. Следва да се има предвид, че въпреки че „ББТ Проджектс” АД не е страна по сделката, от информацията в доклада е видно, че към него възникват задължения в размер на 3 000 000 евро. Следователно сделката попада в приложимото поле на чл. 114, ал. 1, т. 2, предложение първо, тъй като задълженията за дружеството не възникват към заинтересувано лице и е приложим прагът съгласно чл. 114, ал. 1, б. ”а”, а именно една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс. Стойността на активите съгласно последния изготвен счетоводен отчет за трето тримесечие на 2012 г. е в размер на 31 хил. лв. Стойността на активите съгласно последния заверен от регистриран одитор годишен счетоводен баланс за 2011 г. е в размер на 33 хил. лв. По-ниската стойност на активите е тази, съгласно счетоводния баланс за трето тримесечие на 2012 г. и съответно тази стойност би следвало да бъде взета предвид при изчисляването на относимия праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а” от ЗППЦК. Стойността на така посоченото задължение към „ББТ Проджектс” АД многократно надвишава относимия праг от 10 333 лв.

Относно икономическата изгода е посочено, че „този договор държи правата върху проекта на Норман Фостър „Блек Сии Гардънс” и е важен за бъдещия успех на проекта и съответно на дружеството.” Следва да се отбележи, че никъде в мотивирания доклад не е описано какви са неговите параметрите на гореописания проект, на какъв етап от реализацията си е и в какъв размер ще бъдат очакваните приходи от него за публичното дружество. Представянето на икономическата изгода без прогнозни стойности, конкретни данни и информация, изпълнява само формално изискванията на чл. 46, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2, а липсата на конкретна информация за правата и задълженията, които ще бъдат

прехвърлени на ПД въобще поставят под съмнение дали е икономическа изгода за акционерите му. Това, от своя страна, характеризира информацията в мотивирания доклад в тази му част, като непълна и от естество да подведе акционерите при вземането на обосновано инвестиционно решение.

С оглед гореизложеното, мотивираните доклади, изготвени от СД на „Мейфеър груп“ АД не отговарят изискването на чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2 за минимално изискуемото съдържание на дължимата информация, предвид което е налице нарушение на императивните разпоредби, водещо до застрашаване на интересите на инвеститорите, което, от своя страна, представлява правна предпоставка за инициране на административно производство по издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка.

Съгласно чл. 115, ал. 5, във връзка с ал. 4 от ЗППЦК, материалите на ОСА по чл. 224 от Търговския закон се изпращат на КФН и се предоставят на вниманието на акционерите най-малко 30 дни преди откриването на събранието. Във връзка с горното е налице невъзможност материалите за предстоящото ОСА на „Мейфеър груп“ АД да бъдат коригирани и допълнени в законоустановения срок.

Отчитайки гореизложените мотиви и съображения, спрямо „Мейфеър груп“ АД е открито административно производство по издаването на индивидуален административен акт по прилагането на принудителна административна мярка по чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, със следния диспозитив:

„Задължавам „Мейфеър груп“ АД да не подлага на гласуване точки 8, 10, 11, 12 и 13 на от дневния ред на извънредното общо събрание на акционерите на дружеството, свикано за 07.01.2013 г., съответно за 22.01.2013 г., в хипотезата на чл. 227, ал. 3 от Търговския закон, със следното съдържание:

„8. *Вземане на решение по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК за одобряване на сключването на един или повече договори за управление и други услуги между Дружеството и акционера „Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид“, след представяне от Съвета на директорите на мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделката*

Проект за решение "Общото събрание на акционерите реши:

Дружеството чрез Председателя на Съвета на директорите е овластено да сключи договор/и за управление и други услуги с Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид, Малта, вписано в Търговския регистър на Малта под номер 041426, със седалище и адрес на управление ул. „Сейнт Фредерик“ № 7, Валета, Малта, при следните параметри:

- *общото годишно възнаграждение по договора/ите няма да надвишава сумата от 5% от приходите от оперативната дейност на Дружеството плюс 10% от печалбата на Дружеството след данъци за съответната финансова година;*
- *услугите, които ще се извършват са: услуги по общо управление на Дружеството (като член на Съвета на директорите); стратегическо консултиране; услугите могат да включват и организиране на финансови кредитни линии; предоставяне на права на интелектуална собственост и търговски марки; посредничество;*
- *договор/ите ще бъде/бъдат сключени в полза на Дружеството”.*

10. *Вземане на решение по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК за одобряване на сключването на договор за изкупуване на 100% от капитала на дружеството „Бляк Сий Инвестмънт Тръст“ ЕАД, след представяне от Съвета на директорите на мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделката*

Проект за решение "Общото събрание на акционерите реши:

Дружеството чрез Изпълнителния директор е овластено да сключи договор за изкупуване на 100 % от капитала на дружеството „Бляк Сий Инвестмънт Тръст“ ЕАД, ЕИК 103874408, при следните параметри:

- *другата страна по сделката ще бъде дружеството „Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид“, Британски Вирджински острови, вписано под № 548716 в Търговския*

регистър, със седалище и адрес на управление „Мейн Стрийт“ № 263, Роуд Таун, Тортола, Британски Вирджински Острови;

- цената по сделката ще бъде на пазарни нива съгласно приложена оценка, направена от лицензиран оценител и в размер до 20,000,000 евро;
- плащането по сделката може да бъде разсрочено;
- договорот ще бъде сключен в полза на Дружеството.

11. Вземане на решение по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК за одобряване на сключването на договор за изкупуване на 100% от капитала на дружеството „Български Пропърти Инвестмънт Тръст“ ЕАД или договор в нотариална форма за купуване на недвижимите имоти (земи), притежавани от същото, след представяне от Съвета на директорите на мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките

Проект за решение "Общото събрание на акционерите реши:

Дружеството чрез Изпълнителния директор е овластено да сключи договор за изкупуване на 100% от капитала на дружеството „Български Пропърти Инвестмънт Тръст“ ЕАД, ЕИК 103875474, при следните параметри:

- другата страна по сделката ще бъде дружеството „Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид“, Британски Вирджински острови, вписано под № 548716 в Търговския регистър, със седалище и адрес на управление „Мейн Стрийт“ № 263, Роуд Таун, Тортола, Британски Вирджински Острови;
- цената на сделката ще бъде на пазарни нива съгласно приложена оценка, направена от лицензиран оценител и в размер до 35,000,000 евро;
- плащането по сделката може да бъде разсрочено;
- договорот ще бъде сключен в полза на Дружеството.

Алтернативно, по преценка на Изпълнителния директор, Дружеството може да закупи недвижимите имоти (земите), притежавани от същото дружество при следните параметри:

- другата страна по сделката ще бъде дружеството „Български Пропърти Инвестмънт Тръст“ ЕАД, ЕИК 103875474;
- обект на сделка ще бъдат недвижими имоти, описани в приложената оценка;
- цената на сделката ще бъде на пазарни нива, съгласно приложена оценка, направена от лицензиран оценител и в размер на 33.000.000 евро;
- плащането по сделката може да бъде разсрочено;
- договорот ще бъде сключен в полза на Дружеството.

12. Вземане на решение по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК за одобряване на сключването на договор за изкупуване на 100% от капитала на дружеството „Мадара Бяла“ ЕАД или договор в нотариална форма за купуване на недвижимите имоти (земите), притежавани от същото, след представяне от Съвета на директорите на мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките

Проект за решение "Общото събрание на акционерите реши:

Дружеството чрез Изпълнителния директор е овластено да сключи договор за изкупуване на 100% от капитала на дружеството „Мадара Бяла“ ЕАД, ЕИК 175182863, при следните параметри:

- другата страна по сделката ще бъде дружеството „Мадара Холдингс Лимитид“, Малта, вписано под № С 38934 в Търговския регистър, със седалище и адрес на управление Ниво 2, Регионален бизнес център, Юнивърсити Хайтс, Мсида MSDI751, Малта;
- цената по сделката ще бъде на пазарни нива, съгласно приложена оценка, направена от лицензиран оценител и в размер до 2,000,000 евро;
- плащането по сделката може да бъде разсрочено;
- договорот ще бъде сключен в полза на Дружеството.

Алтернативно, по преценка на Изпълнителния директор, Дружеството може да закупи недвижимите имоти (земите), притежавани от същото дружество при следните параметри:

- другата страна по сделката ще бъде дружеството „Мадара Бяла“ ЕАД, ЕИК 175182863;
- обект на сделката ще бъдат недвижими имоти (земя), описани в приложената оценка;
- цената по сделката ще бъде на пазарни нива, съгласно приложена оценка, направена от лицензиран оценител и в размер до 22,000,000 евро;
- плащането по сделката може да бъде разсрочено;
- договорът ще бъде сключен в полза на Дружеството.

13. Взимане на решение по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК за одобряване за сключването на договор за прехвърляне на права и задължения по договор, сключен между „Мадара Българийн Пропърти Фънд Лимитид“ и „ББТ Проджектс“ АД след представяне от Съвета на директорите на мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделката.

Проект за решение "Общото събрание на акционерите реши:

Дружеството чрез Изпълнителния директор е овластено да сключи договор за прехвърляне на права и задължения по договор, сключен между „Мадара Българийн Пропърти Фънд Лимитид“ и „ББТ Проджектс“ АД при следните параметри:

- прехвърлител по сделката ще бъде „Мадара Българийн Пропърти Фънд Лимитид“;
- Джърси, вписано под № 93301 в Търговския регистър, със седалище и адрес на управление „Елизабет Хауз“, Кесъл Стрийт, „Сейнт Хелиър“, Джърси, JE2 3RT;
- предмет на сделката ще бъде прехвърлянето на правата и задълженията по договора между „Мадара Българийн Пропърти Фънд Лимитид“ и „ББТ Проджектс“ АД, приложен като Приложение 2;
- при прехвърлянето няма да се държи възнаграждение на „Мадара Българийн Пропърти Фънд Лимитид“, в резултат от тази сделка ще възникне задължение за плащане на Дружеството към „ББТ Проджектс“ АД, ЕИК 121296169, размер на 3,000,000 евро;
- договорът ще бъде сключен в полза на Дружеството.”

Дружеството е уведомено за така инициираното административно производство с писмо, изх. № РГ-05-1498-1 от 03.01.2013 г. Писмото е изпратено на официално обявения факс на дружеството на 03.01.2013 г., като видно от известието за доставяне, писмото е получено на същата дата. На дружеството е предоставен е срок за представянето на обяснения и възражения по така откритото производство до 13.00 ч. на 04.01.2013 г.

В така предоставения срок, както и към момента на постановяване на настоящото решение, в КФН не са постъпили обяснения и/или възражения от страна „Мейфеър груп“ АД, както и не са настъпили обстоятелства, които да налагат прекратяването на така откритото административно производство.

Във връзка горното и предвид липсата на законосъобразна възможност за отстраняване на непълнотите и неточностите в материалите за ИОСА, на основание чл. 15, ал. 1, т. 4 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН), чл. 213, ал. 4, във връзка с чл. 212, ал. 1, т. 1, във връзка с чл. 114а, ал. 1, чл. 115, ал. 5 във връзка с ал. 4 и чл. 215от ЗППЦК, чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2, във връзка с във връзка с чл. 59, ал. 2 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК),

РЕШИХ:

„Задължавам „Мейфеър груп“ АД да не подлага на гласуване точки 8, 10, 11, 12 и 13 на от дневния ред на извънредното общо събрание на акционерите на дружеството, свикано за 07.01.2013 г., съответно за 22.01.2013 г., в хипотезата на чл. 227, ал. 3 от Търговския закон, със следното съдържание:

„8. *Вземане на решение по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК за одобряване на сключването на един или повече договори за управление и други услуги между Дружеството и акционера „Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид“, след представяне от Съвета на директорите на мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделката*

Проект за решение "Общото събрание на акционерите реши:

Дружеството чрез Председателя на Съвета на директорите е овластено да сключи договор/и за управление и други услуги с Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид, Малта, вписано в Търговския регистър на Малта под номер 041426, със седалище и адрес на управление ул. „Сейнт Фредерик“ № 7, Валета, Малта, при следните параметри:

- *общото годишно възнаграждение по договора/ите няма да надвишава сумата от 5% от приходите от оперативната дейност на Дружеството плюс 10% от печалбата на Дружеството след данъци за съответната финансова година;*
- *услугите, които ще се извършват са: услуги по общо управление на Дружеството (като член на Съвета на директорите); стратегическо консултиране; услугите могат да включват и организиране на финансови кредитни линии; предоставяне на права на интелектуална собственост и търговски марки; посредничество;*
- *договор/ите ще бъде/бъдат сключени в полза на Дружеството”.*

10. *Вземане на решение по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК за одобряване на сключването на договор за изкупуване на 100% от капитала на дружеството „Бляк Сий Инвестмънт Тръст“ ЕАД, след представяне от Съвета на директорите на мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделката*

Проект за решение "Общото събрание на акционерите реши;

Дружеството чрез Изпълнителния директор е овластено да сключи договор за изкупуване на 100 % от капитала на дружеството „Бляк Сий Инвестмънт Тръст“ ЕАД, ЕИК 103874408, при следните параметри:

- *другата страна по сделката ще бъде дружеството „Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид“, Британски Вирджински острови, вписано под № 548716 в Търговския регистър, със седалище и адрес на управление „Мейн Стрийт“ № 263, Роуд Таун, Тортола, Британски Вирджински Острови;*
- *цената по сделката ще бъде на пазарни нива съгласно приложена оценка, направена от лицензиран оценител и в размер до 20,000,000 евро;*
- *плащането по сделката може да бъде разсрочено;*
- *договорът ще бъде сключен в полза на Дружеството.*

11. *Вземане на решение по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК за одобряване на сключването на договор за изкупуване на 100% от капитала на дружеството „Бългериан Пропърти Инвестмънт Тръст“ ЕАД или договор в нотариална форма за купуване на недвижимите имоти (земи), притежавани от същото, след представяне от Съвета на директорите на мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките*

Проект за решение "Общото събрание на акционерите реши:

Дружеството чрез Изпълнителния директор е овластено да сключи договор за изкупуване на 100% от капитала на дружеството „Бългериан Пропърти Инвестмънт Тръст“ ЕАД, ЕИК 103875474, при следните параметри:

- другата страна по сделката ще бъде дружеството „Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид“, Британски Вирджински острови, вписано под № 548716 в Търговския регистър, със седалище и адрес на управление „Мейн Стрийт“ № 263, Роуд Таун, Тортола, Британски Вирджински Острови;
- цената на сделката ще бъде на пазарни нива съгласно приложена оценка, направена от лицензиран оценител и в размер до 35,000,000 евро;
- плащането по сделката може да бъде разсрочено;
- договорот ще бъде сключен в полза на Дружеството.

Алтернативно, по преценка на Изпълнителния директор, Дружеството може да закупи недвижимите имоти (земите), притежавани от същото дружество при следните параметри:

- другата страна по сделката ще бъде дружеството „Българскиан Пропърти Инвестмънт Тръст“ ЕАД, ЕИК 103875474;
- обект на сделка ще бъдат недвижими имоти, описани в приложената оценка;
- цената на сделката ще бъде на пазарни нива, съгласно приложена оценка, направена от лицензиран оценител и в размер на 33.000.000 евро;
- плащането по сделката може да бъде разсрочено;
- договорот ще бъде сключен в полза на Дружеството.

12. Вземане на решение по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК за одобряване на сключването на договор за изкупуване на 100% от капитала на дружеството „Мадара Бяла“ ЕАД или договор в нотариална форма за купуване на недвижимите имоти (земите), притежавани от същото, след представяне от Съвета на директорите на мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките

Проект за решение "Общото събрание на акционерите реши:

Дружеството чрез Изпълнителния директор е овластено да сключи договор за изкупуване на 100% от капитала на дружеството „Мадара Бяла“ ЕАД, ЕИК 175182863, при следните параметри:

- другата страна по сделката ще бъде дружеството „Мадара Холдингс Лимитид“, Малта, вписано под № С 38934 в Търговския регистър, със седалище и адрес на управление Ниво 2, Регионален бизнес център, Юнивърсити Хайтс, Мсида MSDI751, Малта;
- цената по сделката ще бъде на пазарни нива, съгласно приложена оценка, направена от лицензиран оценител и в размер до 2,000,000 евро;
- плащането по сделката може да бъде разсрочено;
- договорот ще бъде сключен в полза на Дружеството.

Алтернативно, по преценка на Изпълнителния директор, Дружеството може да закупи недвижимите имоти (земите), притежавани от същото дружество при следните параметри:

- другата страна по сделката ще бъде дружеството „Мадара Бяла“ ЕАД, ЕИК 175182863;
- обект на сделката ще бъдат недвижими имоти (земя), описани в приложената оценка;
- цената по сделката ще бъде на пазарни нива, съгласно приложена оценка, направена от лицензиран оценител и в размер до 22,000,000 евро;
- плащането по сделката може да бъде разсрочено;
- договорот ще бъде сключен в полза на Дружеството.

13. Взимане на решение по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК за одобряване за сключването на договор за прехвърляне на права и задължения по договор, сключен между „Мадара Българскиан Пропърти Фънд Лимитид“ и „ББТ Проджектс“ АД след представяне от Съвета на директорите на мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделката.

Проект за решение "Общото събрание на акционерите реши:

Дружеството чрез Изпълнителния директор е овластено да сключи договор за прехвърляне на права и задължения по договор, сключен между „Мадара Български Пропърти Фънд Лимитид“ и „ББТ Проджектс“ АД при следните параметри:

- *прехвърлител по сделката ще бъде „Мадара Български Пропърти Фънд Лимитид“,*
- *Джърси, вписано под № 93301 в Търговския регистър, със седалище и адрес на управление „Елизабет Хауз“, Кесъл Стрийт, „Сейнт Хелиър“, Джърси, JE2 3RT;*
- *предмет на сделката ще бъде прехвърлянето на правата и задълженията по договора между „Мадара Български Пропърти Фънд Лимитид“ и „ББТ Проджектс“ АД, приложен като Приложение 2;*
- *при прехвърлянето няма да се държи възнаграждение на „Мадара Български Пропърти Фънд Лимитид“, в резултат от тази сделка ще възникне задължение за плащане на Дружеството към „ББТ Проджектс“ АД, ЕИК 121296169, размер на 3,000,000 евро;*
- *договорът ще бъде сключен в полза на Дружеството.”*

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, 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, 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.

НИКОЛАЙ ПОПОВ

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