

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 1125 - ДСИЦ

от 5 декември 2012 година

Образувано е производство по чл. 16, ал. 1, т. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) във връзка с чл. 13, ал. 1, т. 5 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН) и чл. 24, ал. 1, предложение първо от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) с решение по Протокол № 57/21.11.2012 г. на Комисията за финансов надзор (КФН) за отнемане на издадения лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел (ДСИЦ) на „Маунтин Парадайс Инвест“ АДСИЦ.

С писмо, изх. № РГ-05-1456-24/21.11.2012 г., „Маунтин Парадайс Инвест“ АДСИЦ е уведомено за откритото пред КФН производство по отнемане на издадения му лиценз за извършване на дейност като ДСИЦ. В посоченото писмо на дружеството е определен срок от 5 работни дни за представяне на обяснения и възражения. В предоставения срок, който е изтекъл на 28.11.2012 г., обяснения и възражения не са постъпили в КФН.

След определения срок с писмо, вх. № РГ-05-1456-24/30.11.2012 г., в КФН са представени обяснения и възражения като е отправено искане да се предостави на дружеството възможност за представяне на допълнителни бележки до 05.12.2012 г., с оглед факта, че „основното управляващо ядро на компаниите, страни по предварителния договор по изкупуване на имотите“ е било в задгранична командировка в периода от 12.11.2012 г. до 30.11.2012 г.

Във връзка с образуваното производство в КФН се установи следното:

I. От фактическа страна:

1. С Решение № 1041-ДСИЦ/07.08.2008 г. КФН е издала лиценз на „Маунтин Парадайс Инвест“ АДСИЦ да извършва следната дейност, като дружество със специална инвестиционна цел: **набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните средства във недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).**

Със същото решение КФН е потвърдила проспекта за публично предлагане на 9 500 000 броя обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност 1 лв. всяка и емисионна стойност 1,09 лв. всяка, които ще бъдат издадени от „Маунтин Парадайс Инвест“ АДСИЦ в резултат на първоначално увеличение на капитала на дружеството при условията на чл. 5, ал. 3, чл. 13 и § 2 от Преходните и заключителните разпоредби на ЗДСИЦ във връзка с чл. 112б, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), съгласно решение на учредителното събрание на дружеството, проведено на 01.02.2008 г.

Към 19.12.2008 г. „Маунтин Парадайс Инвест“ АДСИЦ е пласирало 2 000 бр. безналични акции от първоначалното задължително увеличението на капитала на дружеството.

Увеличението на капитала му от 500 000 лв. на 502 000 лв. е вписано по партида на дружеството в търговския регистър на 22.01.2009 г.

Във връзка със заявление, вх. № РГ-05-1456-3/14.07.2011 г., и приложени към него документи, от които е видно, че в търговския регистър е вписано увеличение на капитала на „Маунтин Парадайс Инвест“ АДСИЦ и емисията акции от увеличението на капитала на дружеството е регистрирана в „Централен депозитар“ АД, **КФН с Решение № 481-ПД/27.07.2011 г. вписва „Маунтин Парадайс Инвест“ АДСИЦ като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.** Със същото решение КФН вписва емисия в размер на 502 000 лв., разпределени в 502 000 бр. обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с

номинална стойност 1 лв. всяка в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, с цел търговия на регулиран пазар.

2. От данните по партидата на „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ в търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, е видно, че дружеството е вписано в търговския регистър на 13.03.2008 г. с акционерен капитал в размер на 500 000 лв. Учредители на дружеството са „Турифо” ЕООД, записало 350 000 бр. акции, представляващи 70 % от капитала на дружеството и УД „Статус Капитал” АД, действащо за сметка на ДФ „Статус Нови Акции”, записал 150 000 бр. акции, представляващи 30% от капитала на дружеството.

Видно от годишния финансов отчет на ДСИЦ за 2011 г. към 31.12.2011 г. акционерната структура на „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ е както следва:

- „Турифо” ЕООД, притежаващо 352 000 бр. акции, представляващи 70,12% от капитала на дружеството;
- Лъчезар Динев, притежаващ 148 150 бр. акции, представляващи 29,51% от капитала на дружеството и
- Други лица, притежаващи общо 1850 бр. акции, представляващи 0.37% от капитала на дружеството.

Членове на съвета на директорите (СД) на ДСИЦ са „Турифо” ЕООД, „Фигури” ООД и Радослав Йорданов Христов. До 26.07.2012 г. представляващ „Турифо” ЕООД като член на СД на ДСИЦ е Лъчезар Динев, а след тази дата и към настоящия момент - Матей Манчев. „Фигури” ООД като член на СД на ДСИЦ се представлява от Мария Шидерова.

От 2008 г. банка депозитар на „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ е „Райфайзенбанк България” ЕАД, а обслужващо дружество на ДСИЦ е „Маунтин Парадайс” АД.

3. От финансовите отчети на дружеството се установи следното:

Видно от представените в КФН заверени от регистриран одитор годишни финансови отчети на „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ за 2008, 2009, 2010 и 2011 г. и от последно представения междинен неаудитиран финансов отчет за трето тримесечие на 2012 г. се установи, че за периода на своето съществуване дружеството не е реализирало приходи. За целия период от създаването на дружеството са отчетени разходи в общ размер на 15 х. лв., като 11 х. лв. от тях са отчетени за предоставени външни услуги през 2008 г., а 4 х. лв. са отчетени през 2009 г., поради което към 30.09.2012 г. финансовият резултат на дружеството е „Непокрита загуба от предходни години” за 15 х. лв. и 0 лв. текущ финансов резултат. Активите на дружеството възлизат на 497 х. лв. към 30.09.2012 г., като основна част от тях са „Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи” за 400 х. лв. и вземане по ЗДДС за 80 х. лв. Налице са също предоставени аванси за придобиване на дълготрайни материални активи (ДМА) - 11 х. лв., парични средства 3 х. лв. и друг нематериален нетекущ актив – лиценз за дейността за 3 х. лв.

В доклада за дейността на емитента, приложен към годишния финансов отчет (ГФО) за 2008 г., се твърди, че нетекущият актив „Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи” е формиран през 2008 г. вследствие на подписания на 20.05.2008 г. предварителен договор за закупуване на недвижими имоти и частично заплащане на цената по договора в размер на 480 х. лв. с ДДС. Паричните потоци на дружеството отразяват отчетените разходи за придобиване на недвижим имот, данъчни плащания и плащания към доставчици през 2008 г., а след това не са налице парични потоци от основната, инвестиционната и финансовата дейност. **Видно от последно внесения в КФН одитиран ГФО към 2011 г. и междинния отчет на „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ за трето тримесечие на 2012 г., не е настъпило финализиране на договора, като посочените активи се водят по същия начин като „Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи” за 400 х. лв. и данъци за възстановяване (ДДС) за 80 х. лв. По отношение на останалите активи на дружеството не са настъпили съществени промени за целия период на съществуването му.**

По отношение на докладите на одиторите към ГФО за 2008, 2009, 2010 и 2011 г. е установено следното: в докладите си одиторите посочват, че одитът е извършен при прилагане на международните одиторски стандарти, а отговорността на ръководството на „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ се носи за изготвянето на ГФО в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, като одиторското мнение гласи, че финансовият отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние

и резултатите от дейността и паричните потоци в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия. В оповестяванията (изготвени от съставителя на финансовите отчети) към ГФО за всяка от посочените години е направено изявление, че база за изготвяне на отчетите е националното законодателство на Република България и Международните Стандарти за финансови отчети (МСФО).

За 2008 и 2009 г. одитор на дружеството е специализирано одиторско предприятие „Евроодит Би Екс“ ООД с отговорен за извършения одит Изабела Джалъзова. За 2008 г. одиторският доклад е без квалификации и модифициране на мнението, а също така и без параграф за обръщане на внимание, като в доклада си към ГФО за 2009 г. одиторът е включил параграф за обръщане на внимание, както следва:

„Обръщане на внимание

Без да изразяваме резерви, обръщаме внимание, че стойността на собствения капитал пада под тази, на регистрирания. През текущия отчетен период не са извършвани търговски сделки по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Има индикация за нарушаване принципа на действащо предприятие. При запазване на тенденцията в следващия отчетен период, ръководството следва да оповести целите и стратегията си, за да го запази действащо.

Не е спазено изискването на СС 11 предприятието да не посочва в съответната форма на финансовия си отчет, тези раздели, групи и статии, за които липсва информация за предходния и текущия отчетен период”.

През следващата година одиторът на дружеството е сменен, като видно от ГФО за 2010 г. е отразена промяната, без да са посочени мотиви за нейното извършване.

Одитор за 2010 и 2011 г., заверил ГФО на „Маунтин Парадайс Инвест“ АДСИЦ, е Михаил Динев, регистриран одитор при Института на дипломираните експерт – счетоводители (ИДЕС) с диплома № 0003. Одиторските доклади за 2010 и 2011 г. са без квалификации и модифициране на мнението, а също така и без параграф за обръщане на внимание, като следва да се отбележи, че от последващите годишни и междинни финансови отчети на дружеството (включително до 30.09.2012 г.) не се установява настъпила промяна по отношение на активите и пасивите на „Маунтин Парадайс Инвест“ АДСИЦ, няма реализирани приходи, не са отчетени разходи за дейността. Докладите за посочените години също съдържат констатация на одитора за съответствие на представените финансови отчети с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

С Решение № 1026-ДСИЦ/19.10.2012 г. е наложена принудителна административна мярка (ПМ) на „Маунтин Парадайс Инвест“ АДСИЦ да не предприема действия по взето решение на проведено на 14.09.2012 г. редовно общо събрание на акционерите (ОСА) на дружеството загубата за 2011 г. да се покрие с външен заем.

4. Съгласно Акт за актуално състояние в „Централен депозитар“ АД към 02.10.2012 г. акционери в „Маунтин Парадайс Инвест“ АДСИЦ към тази дата са: „Туринфо“ ЕООД (352 000 бр. акции); Цъен Юнг Чхан (4006 бр. акции); Сюй Син Цхай (4005 бр. акции); Цхао Сяо Мин (4007 бр. акции); Лай Руй Шенг (4001 бр. акции); Сунг Хунг Вей (4004 бр. акции); Хе И Чхао (4011 бр. акции); Ли Сяоцин (4018 бр. акции); Янг Сунг Юй (4008 бр. акции); Ди Юень Чхен (4014 бр. акции) и Лъчезар Динев (113 926 бр. акции). С изключение на Лъчезар Динев изброените физически лица са китайски граждани.

От справка за реализирани сделки с акции на „Маунтин Парадайс Инвест“ АДСИЦ за периода 01.02.2012 г. – 02.10.2012 г. е видно, че единствените сделки в този период са продажби на акции от Лъчезар Динев на китайски граждани на цена 250 лв. за акция, т. е. пазарната капитализация на дружеството в този период е 125 500 000 лв.

5. Предвид значителното забавяне на вписването на издадената от дружеството емисия, съответно явната липса на интерес от публично търгуване на акциите в продължение на повече от две години, както и незначителния размер на собствения капитал на дружеството (под 500 000 лв.) е извършена допълнителна проверка относно осъществяваната от дружеството дейност и евентуалното наличие на основание за отнемане на издадения му лиценз.

С писмо, изх. № 09-06-136/19.01.2012 г., от „Маунтин Парадайс Инвест“ АДСИЦ е изискано в КФН да бъдат представени документи във връзка с евентуална осъществявана от дружеството дейност. В отговор с писмо, вх. № 09-06-136/26.01.2012 г., изпълнителният директор

на ДСИЦ е представил в КФН следните документи:

5.1. Копие на предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти – урегулирани поземлени имоти с разположени в тях три хотелски комплекса, находящи се в гр. Банско. Договорът е сключен на 20.05.2008 г.

Насрещни страни по него са следните 5 юридически лица:

5.1.1. **„България Тур” ЕООД** - едноличен собственик на капитала и представляващ дружеството е Лъчезар Динев, който от своя страна към датата на сключване на договора е представляващ юридическото лице, представител на ДСИЦ - „ТурИнфо” ЕООД в СД на „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ (до 26.07.2012 г.) и собственик на „ТурИнфо” ЕООД (до 07.05.2012 г.).

По силата на предварителния договор „България Тур” ЕООД поема ангажимент да прехвърли на ДСИЦ урегулирани поземлени имоти срещу цена в размер на **3 611 063,28 лв.**

5.1.2. **„Планински рай” ЕООД** - едноличен собственик на капитала и представляващ дружеството е Лъчезар Динев (важи гореизложеното за лицето).

По силата на предварителния договор „Планински рай” ЕООД поема ангажимент да прехвърли на ДСИЦ хотелски комплекс с апартаменти срещу цена в размер на **2 181 087,63 лв.**

5.1.3. **„ТурИнфо” ЕООД**, което е мажоритарен акционер на ДСИЦ от учредяването му до настоящия момент. Лъчезар Динев е бил едноличен собственик на капитала и представляващ дружеството до 07.05.2012 г., след което е прехвърлил участието си на „Нови гаражи” ЕООД, чийто едноличен собственик към настоящия момент е „Овърсийс Файнаншъл Акуизишън Сървисис”, дружество регистрирано в Хонконг. До 14.01.2012 г. едноличен собственик на „Нови гаражи” ЕООД е било „България Тур” ЕООД, което е еднолична собственост на Лъчезар Динев и към настоящия момент.

По силата на предварителния договор „ТурИнфо” ЕООД поема ангажимент да прехвърли на ДСИЦ хотелски комплекс с апартаменти срещу цена в размер на **3 612 426,79 лв.**

5.1.4. **„Международна строителна компания” ЕООД** - Лъчезар Динев е бил едноличен собственик на капитала и представляващ дружеството до 23.05.2012 г. след което е прехвърлил участието си на горепосоченото дружество „Нови гаражи” ЕООД.

По силата на предварителния договор „Международна строителна компания” ЕООД поема ангажимент да прехвърли на ДСИЦ два урегулирани поземлени имота и хотелски комплекс с апартаменти срещу цена в размер на **13 631,80 лв.**

5.1.5. **„Интернет България” АД** - Лъчезар Динев притежава 60 % от капитала на дружеството като лицето има това участие от 2008 г.

По силата на предварителния договор „Интернет България” АД поема ангажимент да прехвърли на ДСИЦ урегулиран поземлен имот срещу цена в размер на **81 790,79 лв.**

Срокът за сключване на окончателен договор под формата на нотариален акт за една част от имотите е изтекъл на 30.12.2008 г., а за друга – на 30.12.2009 г., като между страните не е подписан анекс за неговото удължаване.

По силата на т. 13 от договора купувачът се задължава да плаща **данъците** на имотите, считано от 20.05.2008 г. (датата на предварителния договор). Видно от финансовите отчети на ДСИЦ разходи в тази насока не са правени през следващите години и до настоящия момент.

От т. 20 от договора е видно, че **адресът за кореспонденция** и електронната поща на продавачите и купувача съвпадат.

5.2. Счетоводни документи за извършените от „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ, въз основа на сключения договор, преводи към продавачите по предварителния договор, както следва:

5.2.1. Две фактури с дата съответно 13.03.2008 г. и 07.05.2008 г. Първата фактура с дата 13.03.2008 г. е за извършено плащане от „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ, към „Планински рай” ЕООД на сума в размер на 499 950 лв. Представена е и втора фактура с дата 07.05.2008 г., коригираща първата като намалява сумата по нея с 9 000 лв.

Двете фактури са с дати, предхождащи сключването на предварителния договор, и в тях има несъответствия между словесния и цифровия израз на сумата за плащане. Допълнително не може да се установи как е получена сумата по коригиращата фактура.

5.2.2. Преводно нареждане, от което е видно, че ДСИЦ плаща на „Планински рай” ЕООД

сума в размер на 499,950 лв. (сумата по първата фактура). Документът е с неясна дата и основанието за плащане не се чете.

5.2.3. Банково извлечение от сметка, в което е посочена дата 07.05.2008 г., сума в размер на 9 000 лв. и наименованието на дружествата „Планински рай” ЕООД и „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ. Копието на документа е неясно и не може да се установи какво плащане удостоверява то, но сумата по него съвпада с тази по коригиращата фактура.

Във връзка с изисканата информация относно предприети от „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ действия за финализиране на сделката по придобиване на недвижимите имоти, предмет на представения предварителен договор, както и за изпълнение на инвестиционните цели на дружеството, в писмо, вх. № 09-06-136 от 26.01.2012 г., представляващият ДСИЦ уточнява, че към настоящия момент дружеството не е успяло да финализира посочената сделка, поради неуспешна емисия за набиране на капитал от външни инвеститори.

II. Във връзка с посочената фактическа обстановка КФН приема за установено следното:

1. Съгласно чл. 16, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦ КФН отнема издадения на дружеството със специална инвестиционна цел лиценз, ако то не започне да извършва разрешената дейност в срок 12 месеца от датата на издаването на лиценза.

„Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ е вписано в търговския регистър на 13.03.2008 г. като горепосоченият предварителен договор е сключен на 20.05.2008 г. (т. е. преди издаването на лиценза на дружеството за извършване на дейност като ДСИЦ). Лицензът на „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ е издаден с Решение № 1041-ДСИЦ/07.08.2008 г.

Видно от съдържанието на представения предварителен договор, страни по него са, от една страна, „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ, а от друга четири дружества, които са еднолична собственост на Лъчезар Динев, представляващ и собственик на капитала на мажоритарния акционер на ДСИЦ „ТурИнфо” ЕООД до 07.05.2012 г., и едно дружество, в което Лъчезар Динев е мажоритарен акционер, т. е. може да се приеме, че при сключването на предварителния договор лицето непряко е договаряло само със себе си. Независимо от този факт, който би следвало да подпомогне изпълнението на предвиденото в договора, действия в тази насока не са предприети

В изпълнение на предварителния договор видно от съдържанието му е следвало да бъдат подписани окончателни договори в нотариална форма съответно в срок не по-късно от 30.12.2008 г. и 30.12.2009 г., което не е осъществено и доколкото няма данни за подписан анекс към предварителния договор може да се приеме, че задълженията на ДСИЦ по договора не са изпълнени. От изложеното следва, че в едногодишния период от издаването на лиценза на „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ (07.08.2008 г. - 07.08.2009 г.) ДСИЦ не е осъществило някаква дейност въз основа на единствения договор, свързан с дейността му, който дружеството е подписало.

Подписаният от „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ предварителен договор не може да бъде възприет за осъществявана от дружеството дейност по следните съображения:

- този договор е сключен преди издаването на лиценза на дружеството и в едногодишния срок, който е предмет на преценка по чл. 16, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦ, като осъществявана от дружеството дейност и еднозначно изразена от управляващите го лица воля за такава дейност може да се приеме изпълнението на ангажиментите по сключения предварителен договор, чийто срок за изпълнение е изтекъл именно в този едногодишен срок, но дружеството не е пристъпило към такава изпълнение.

- доколкото причината за неизпълнението по договора съгласно посоченото в писмо, вх. № 09-06-136 от 26.01.2012 г., е неуспешната емисия за увеличение на капитала на дружеството, управляващите „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ са имали възможност да подпишат анекс към предварителния договор, удължаващ срока за изпълнението му, с което да изразят еднозначна воля за извършване на дейност от ДСИЦ. Такъв анекс не е представян в КФН, а доколкото както е посочено по-горе, при сключването на предварителния договор Лъчезар Динев непряко е договарял сам със себе си, за последния не би било затруднение да постигне съгласие за анекс, ако има воля от управляващите ДСИЦ лица в тази насока. Съществувала е и възможност

за инициране на ново увеличение на капитала на дружеството, емитиране на облигационна емисия или използване на кредити като способи за набавяне на средства за проекта на дружеството, но не са предприети мерки в тази насока.

- като доказателства за изпълнението на предварителния договор „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ е представило в КФН горепосочените четири счетоводни документа за извършени преводи към фирмите – насрещна страна по предварителния договор като два от тях са с дата, предхождаща сключването на този договор (13.03.2008 г. и 07.05.2008 г.), а датата на другите два документа не може да се установи, т. е. тези документи не доказват, че ДСИЦ е предприело някакви действия по изпълнението на договор в едногодишния период след издаване на лиценза на дружеството. Допълнително следва да се има предвид, че представените фактури съдържат сериозни неточности в изложените в тях данни – има несъответствия между словесния и цифровия израз на сумата за плащане, неясно е как е получена сумата по коригиращата фактура. От представена фактура с дата 13.03.2008 г. е видно, че „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ е превело сума в размер на 499 950 лв. на „Планински рай” ЕООД. Представена е и втора фактура, коригираща първата със сумата от 9 000 лв. Същата сума е отразена и в банковото извлечение, в което е посочена дата 07.05.2008 г. (което е датата на коригиращата фактура), без да е ясно какво обозначава тази дата. Като се има предвид изложеното независимо от твърдението в доклада за дейността на емитента, приложен към ГФО за 2008 г., че нетекущият актив „Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи” е формиран през 2008 г. вследствие на подписания на 20.05.2008 г. предварителен договор за закупуване на недвижими имоти и частично заплащане на цената по договора в размер на 480 х. лв. с ДДС, видно от представените в КФН документи, посочената сума е фактурирана още преди сключването на договора, т. е. не може да е резултат от изпълнение на ангажиментите по него. От изложеното следва, че в КФН не са представени доказателства за извършени плащания съгласно сключения договор (до 31.12.2008 г., съответно до 31.12.2009 г.) на никой от продавачите по договора, нито се установяват предприети каквито и да е други действия във връзка с този договор. Допълнително одиторът на ГФО за 2009 г. изрично е изразил становище, че през отчетния период не са извършвани търговски сделки по реда на ЗДСИЦ и има индикация за нарушаване принципа на действащо предприятие. Паричните потоци на дружеството отразяват отчетените разходи за придобиване на недвижим имот (без последният да е придобит), данъчни плащания и плащания към доставчици през 2008 г., а след това не са налице парични потоци от основна, инвестиционна или финансова дейност.

- от счетоводните отчети на дружеството е видно, че то не е изпълнило и ангажимента си по т. 13 от договора да плаща данъците на имотите, считано от 20.05.2008 г. (датата на предварителния договор) като разходи в тази насока не са правени през следващите години и до настоящия момент, т.е. няма никаква индикация, че дружеството възнамерява да придобие имотите.

- закъснялото почти с две години вписване на увеличението на капитала на ДСИЦ, както и дружеството като публично също е индикация за отсъствието на интерес за привличане на нови инвеститори с оглед набавяне на средства за осъществяване на инвестиционните намерения на „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ.

От изложеното е направен извод, че независимо от формалното наличие на подписан предварителен договор не може да се приеме, че в периода от 07.08.2008 г. до 07.08.2009 г. „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ е извършвало дейността, която е предмет на лиценза му.

2. Видно от наличната в КФН информация „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ не е осъществявало дейност не само в едногодишния срок от издаването на лиценза, но и в следващите 3 години, както и до настоящия момент. Допълнително дружеството влошава финансовото си състояние, в резултат на което се опитва да покрие генерирани загуби с кредит, което е предмет на горепосочената ПАМ, наложена с Решение 1026-ДСИЦ от 19.10.2012 г.

Освен това Лъчезар Динев се освобождава от участието си в ДСИЦ като активно прехвърля акции на китайски граждани, а на 07.05.2012 г. е прехвърлил и участието си в „ТурИнфо” ЕООД на „Нови гаражи” ЕООД, чийто едноличен собственик е дружество, регистрирано в Хонконг. До 14.01.2012 г. едноличен собственик на „Нови гаражи” ЕООД е било

„България Тур” ЕООД - еднолична собственост на Лъчезар Динев.

Въз основа на изложената фактическа и правна обстановка е направен извод, че в период една година след издаване на лиценз на „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ, дружеството не е започнало да извършва дейността, за която му е издаден лиценз, т. е. спрямо него е налице основанието по чл. 16, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦ за отнемане на издадения на дружеството лиценз за извършване на дейност като ДСИЦ.

3. Въз основа на изложеното с решение по Протокол № 57 от 21.11.2012 г. на основание чл. 13, ал. 1, т. 5 във връзка с чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗКФН и чл. 16, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦ във връзка с чл. 24, ал. 1, предложение първо от АПК КФН откри спрямо „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ производство за отнемане на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

4. С писмо, изх. № РГ-05-1456-24 от 21.11.2012 г., „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ е уведомено за откритото срещу него производство по отнемане на издадения му лиценз, като на дружеството е даден срок от 5 работни дни да представи в КФН обяснения и възражения.

Писмото е получено по факс на 21.11.2012 г., като срокът за представяне на обяснения и възражения по разглежданото производство е изтекъл на 28.11.2012 г. В предоставения срок обяснения и възражения не са постъпили в КФН.

След определения срок с писмо, вх. № РГ-05-1456-24 от 30.11.2012 г., в КФН са представени обяснения и възражения от „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ, като е отправено искане да се предостави на дружеството възможност за представяне на допълнителни бележки до 05.12.2012 г., с оглед факта, че „основното управляващо ядро на компаниите, страни по предварителния договор по изкупуване на имотите” е било в задгранична командировка в периода от 12.11.2012 г. до 30.11.2012 г.

5. Във връзка с направените с писмо, вх. № РГ-05-1456-24 от 30.11.2012 г., възражения е установено следното:

5.1. В представените от дружеството възражения е посочено, че в съответствие със ЗДСИЦ „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ е подписал договор за „управление” с обслужващо дружество „Маунтин Парадайс” АД, което до момента продължава да извършва дейности по обслужване на закупените имоти и дейността на ДСИЦ. Уточнено е, че на основание сключения договор обслужващото дружество е извършвало дейност по обслужване на закупените от ДСИЦ имоти, като е осъществявало „подготовка на вписване” на имотите, отдавало ги е под наем, охранявало е и поддържало имотите в добро състояние, включително като е възстановило за собствена сметка щетите по тях от наводнението в гр. Банско през м. май 2010 г., от които последните са били значително пострадали, извършвало е счетоводно и финансово обслужване на ДСИЦ. Направено е изявление в смисъл, че обслужващото дружество за собствена сметка е възвърнало предишния вид на засегнатите имоти, отново напълно ги е обзавело и оборудвало.

Във връзка с направеното възражение на първо място следва да се има предвид, че коментираните недвижими имоти не са собственост на „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ, доколкото видно от наличната в КФН информация и информацията представена от ДСИЦ дружеството няма придобити недвижими имоти.

На второ място, описаните извършени от обслужващото дружество „Маунтин Парадайс” АД действия не е ясно за чия сметка и в чия полза са извършени. От една страна, в настоящото производство не са представени доказателства във връзка с тези действия. От друга – дори такива действия да са извършени, предвид липсата на каквито и да е приходи в отчетите на дружеството със специална инвестиционна цел, а се твърди отдаване под наем на имотите, както и предвид липсата на извършени разходи, а се твърди извършвана от обслужващото дружество дейност, не може да се приеме, че се осъществява експлоатация на имотите, предмет на предварителния договор. От наличната информация се установява, че дружеството не е извършвало дейността, за която му е издаден лиценз, в срок една година от издаването на лиценз, но и в значителен период след това (съгласно представените в КФН и на обществеността отчети).

На трето място, във връзка с посоченото, че „обслужващото дружество е „възстановило за собствена сметка щетите по имотите”, следва да се има предвид, че видно от посоченото по т. 2.1.2., б. „ж” и т. 7.3. от сключения между „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ и „Маунтин Парадайс” АД на 20.03.2008 г. договор за обслужване обслужващото дружество е длъжно да

извършва за сметка на ДСИЦ всички поправки в недвижимите имоти, освен когато това е задължение на наемателите, като всички разноски, свързани с извършване на поправки, ремонти, подобрения и строителство на недвижимите имоти, за заплащане на данъци и такси и др. подобни са за сметка на дружеството със специална инвестиционна цел. Съгласно т. 9.2. от договора ДСИЦ е длъжно да възстанови направените от обслужващото дружество от името и за сметка на „Маунтин Парадайс Инвест“ АД СИЦ разноски в срок от 7 дни, считано от тяхното отчитане.

Като се има предвид представената по-горе информация за посоченото в договора за обслужване относно юридическото лице, за чиято смета се извършват поправки в недвижимите имоти на ДСИЦ и с оглед твърдението, че обслужващото дружество е възстановило за собствена сметка щетите от наводнението в гр. Банско, може да се направи извод, че на практика от една страна част от клаузите на сключения договор между ДСИЦ и обслужващото му дружество не са спазвани, ако приемем тезата, че имотите – предмет на предварителния договор, са за негова сметка, а от друга - независимо че не са представени доказателства в този смисъл, обслужващото дружество е извършвало разход за възстановяване на нанесени щети на имоти, които и към момента, съгласно посоченото по-долу не са собственост на ДСИЦ. Допълнително с оглед изясняване на изложената информация е извършена служебна проверка във водените от КФН регистри по отношение на оповестяванията направени в представените от „Маунтин Парадайс Инвест“ АД СИЦ годишни финансови отчети. От извършената проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2010 г. се установи, че не са налице извършени от ДСИЦ извънредни разходи за възстановяване на нанесени щети на коментираните по-горе имоти. Информация за извършени разходи от такъв характер не е налице и в отчетите на дружеството за предходните и следващата финансова година.

Като се има предвид посоченото по-горе представените от дружеството аргументи за извършване на дейност в съответствие със ЗДСИЦ не могат да бъдат приети, доколкото видно от наличната в КФН информация, извлечена от представените от „Маунтин Парадайс Инвест“ АД СИЦ финансови отчети, дружеството не е извършвало разходи за осъществяване на дейността си, включително за възнаграждение на обслужващото дружество и за възстановяване на щетите на недвижимите имоти (обстоятелство което е следвало да бъде отразено в случай, че такива разходи са били извършени). Отделно от това на стр. 1 от представените от „Маунтин Парадайс Инвест“ АД СИЦ възражения, като аргумент в подкрепа на твърдението на дружеството, че последното е извършвало дейност в съответствие с издадения му лиценз по ЗДСИЦ, е посочено, че обслужващото дружество е „отдавало под наем, охранявало и поддържало в изключително добро състояние“ недвижимите имоти на ДСИЦ. Следва да се отбележи, че направените от „Маунтин Парадайс Инвест“ АД СИЦ твърдения не се подкрепят от публично достъпната информация, от която е видно, че дружеството не притежава имоти, които да бъдат отдавани под наем, и не отчита приходи от дейността от издаването на лиценз на последното през 2008 г. и към момента.

Като се има предвид посоченото изложените от ДСИЦ обяснения в подкрепа на твърдението на дружеството, че последното е извършвало дейност, обслужвана от „Маунтин Парадайс“ АД, са необосновани.

5.2. На второ място с оглед доказване наличието на извършвана от „Маунтин Парадайс Инвест“ АД СИЦ дейност в писмо, вх. № РГ-05-1456-24/30.11.2012 г., дружеството твърди, че към писмото са приложени копие на дневника по продажбите на „Планински рай“ ЕООД за периода м. март 2008 г. – м. май 2008 г.; банково извлечение за получен на 13.03.2008 г. превод по сметка на „Планински рай“ ЕООД от „Маунтин Парадайс Инвест“ АД СИЦ и банково извлечение за извършен на 07.05.2008 г. превод от „Планински рай“ ЕООД към „Маунтин Парадайс Инвест“ АД СИЦ. При извършена служебна проверка във водените от КФН регистри се установи, че посочените документи не са приложени към писмото. Независимо от това, дори да се приеме, че бъдат представени описаните по-горе документи, доколкото тяхната дата е предхождаща датата на подписания предварителен договор, съдържанието на последните не би могло да подкрепи тезата на ДСИЦ, че дружеството е извършвало дейност по смисъла на ЗДСИЦ. В тази връзка е относимо посоченото по-долу.

На следващо място като аргумент в подкрепа на твърдението, че „Маунтин Парадайс Инвест“ АД СИЦ е извършвало дейност в едногодишния период от издаване на лиценз по ЗДСИЦ

е посочено, че на 20.05.2008 г. дружеството е сключило предварителен договор с посочените по-горе пет дружества за покупко – продажба на недвижими имоти – урегулирани поземлени имоти с разположени в тях три хотелски комплекса, находящи се в гр. Банско, с което действие ДСИЦ неправилно приема, че е придобило собствеността върху тези недвижими имоти. Предвид направените от „Маунтин Парадайс Инвест“ АДСИЦ твърдения следва да се има предвид, че на първо място коментираният предварителен договор за покупко – продажба е сключен на 20.05.2008 г., към който момент дружеството не е притежавало лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел и в този смисъл сключената сделка не може да се приеме като такава, осъществена във връзка със специалния предмет на дейност на ДСИЦ.

След издаване на лиценз дружеството не е извършвало каквато и да е дейност съгласно издадения му лиценз – не е придобивало недвижими имоти (както е посочено и по-долу, за придобиване на имотите – предмет на предварителния договор, е необходимо сключване на окончателен такъв) и вещни права по такива, съответно не е извършвало строежи и подобрение върху недвижими имоти, не е предоставяло за управление, под наем, лизинг или аренда такива, което се потвърждава включително от представените одитирани и междинни финансови отчети.

Отделно от това следва да се има предвид, че съгласно чл. 18 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) сделките с право на собственост върху недвижим имоти и с ограничени вещни права върху тях се извършват само във формата на нотариален акт. Формата на сделките се определя от императивни правни норми, като в случаите на прехвърляне на вещни права върху недвижима собственост формата е издигната като условие за валидността на сделката.

В конкретния случай на 20.05.2008 г. е сключен предварителен договор за покупко – продажба на недвижими имоти, като съгласно константната съдебна практика волята на страните се преценява към момента на сключването на окончателния договор, доколкото предварителния договор е само обещание за продажбата на недвижимия имот и съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор.

Предвид изложеното недоказани остават твърденията, че „Маунтин Парадайс Инвест“ АДСИЦ е придобило собствеността върху обсъжданите недвижими имоти, с оглед на което направеното възражение не е прието.

5.3. На следващо място във възраженията се твърди, че направените от страна на КФН изводи, че в едногодишния срок от издаване на лиценз по ЗДСИЦ „Маунтин Парадайс Инвест“ АДСИЦ не е започнал да извършва дейност са неправилни, доколкото съгласно решение № 150/10.11.2009 г. на Върховния касационен съд (ВКС) вписването на активите на ДСИЦ в служба вписвания в гр. Разлог цели само да се противопостави на трети лица, които след това са придобили от същия собственик и вписали вещни права върху недвижимия имот съгласно чл. 113 от Закона за собствеността (ЗС). Обърнато е внимание, че доколкото преобретателят и собствениците на недвижимите имоти са се представлявали от едно и също лице, опасност от посочения по-горе характер не е налице.

Като се има предвид така направеното от дружеството възражение следва да се посочи, че в настоящото производство не се спори относно това какъв би бил ефектът на вписване на прехвърлителната сделка в служба вписвания по местонахождение на недвижимия имот, напротив. Предмет на настоящото производство е установяване наличието на извършвана от страна на „Маунтин Парадайс Инвест“ АДСИЦ дейност по смисъла на ЗДСИЦ в едногодишния срок от издаване на лиценз на последното. Ето защо независимо, че от една страна по т. 5.2 от настоящото изложение направените по-горе твърдения, че ДСИЦ не е придобило собствеността върху обсъжданите недвижими имоти и не е извършвало дейност по отдаване на последните бяха подкрепени с посочване на конкретните законови разпоредби, изясняващи въпроса за това какъв е предвиденият в действащото законодателство ред за прехвърляне на вещно право на собственост върху недвижим имот, а от друга страна – позоваването в случая на посоченото решение на ВКС е неправилно (решението е неотнормосимо към разглеждания казус), с оглед пълнота на информацията и стабилност на издавания административен акт, по отношение на направените от дружеството възражения за липсата на транслативен ефект на вписването на прехвърлителната сделка в служба по вписванията следва да се посочи следното:

Безспорно сделките с право на собственост върху недвижими имоти и с ограничени вещни права върху тях се извършват само във формата на нотариален акт, като спазването на изисканата

от закона форма за сключване на този вид придобивна сделка е абсолютна предпоставка за валидност на последната. Различен е ефектът от вписване на придобивната сделка в служба вписвания по партида на имота, а именно противопоставимост по отношение на трети лица, които след това са придобили от същия собственик и са вписали вещни права върху недвижимия имот съгласно чл. 113 от ЗС, като неправилно в представените възражения „Маунтин Парадайс Инвест“ АДСИЦ смесва двете понятия.

Допълнително следва да се посочи, че сключването на договор за покупко – продажба на недвижимия имот в указаната от закона форма е задължителна предпоставка за отразяване на това обстоятелство по партида на последния, а не следствие от извършването на вписване.

Като се има предвид изложеното по-горе следва да се отбележи, че представената от „Маунтин Парадайс Инвест“ АДСИЦ информация за ефекта на вписване в служба по вписванията на прехвърлителна сделка по договор за покупко – продажба на недвижим имот и направените от дружеството възражения в тази връзка са неотнормирани и не подкрепят твърдението, че последното е извършвало дейност в едногодишен срок от издаване на лиценз по ЗДСИЦ, а напротив – потвърждават констатираното от КФН, че ДСИЦ не е започнало да извършва дейност, доколкото последното не е придобило недвижимите имоти, за финансиране на покупката на които през 2008 г. е емитирана описаната по-горе емисия акции.

5.4. Във възраженията на дружеството се посочва, че след влизане в сила на Електронния кадастър при Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК) в община Банско от 2008 г. не могат да се изповядват сделки без кадастрална схема на земята и схема за индивидуалните обекти върху нея. Описани са отделните имоти, които са предмет на предварителния договор, и възникнали проблеми при изготвянето на кадастрални схеми за тях, което от своя страна води и до невъзможност да се изповядат сделките по прехвърлянето им.

Прави впечатление, че във възражението са описани еднотипни грешки в данните за имотите в АГКК, допуснати по отношение на няколко имота, намиращи се в три различни квартала. Грешките в данните са свързани с факта, че собствеността на земята, върху която са построени хотелските комплекси е на едно лице, а правото на строеж на друго или е направено обединение на два урегулирани поземлени имота (УПИ), но тези обстоятелства (собствениците на имотите или обединяване на УПИ) не е коректно отразено в АГКК и този факт възпрепятства изготвянето на кадастрални схеми за имотите и изповядването на сделките въз основа на сключения предварителен договор. Подробно са описани административните процедури за коригирането на изложените грешки в АГКК, което е възложено на обслужващото дружество на ДСИЦ. Посочено е, че поради огромния обем работа за имотите в квартал 236 след писмено одобрение и анекси към договора с ДСИЦ, обслужващото дружество е сключило договор за индивидуално обслужване с Агенция по кадастър в гр. София, както и договор с лицензирано дружество „Мапгео“ ЕООД за повторно заснемане на сградите и обектите в тях. Уточнено е, че договора за индивидуално обслужване и документи за извършените плащания по него са приложени към писмо, вх. № РГ-05-1456-24 от 30.11.2012 г., но такива приложения не са представени.

Допълнително е посочено, че за част от имотите, предмет на предварителния договор, след издаването на кадастралните схеми са подадени документи в община Банско за издаване на данъчни оценки, които са отказани на заявителя до плащане на всички дължими данъци, които според ДСИЦ са начислени неправомерно и без основание. Във възраженията изрично се посочва, че плащането на данъците от страна на ДСИЦ е стопирано до изясняване на реалните активи и заприходяване на сградите по надлежния ред в данъчната служба, което не е приключило и до настоящия момент.

Във връзка с разглежданото възражение следва да се има предвид, че от 2008 г. до настоящия момент в КФН не са представени никакви данни, от които да е видно, че „Маунтин Парадайс Инвест“ АДСИЦ е осъществявало горепосочените процедури по отношение на имотите, предмет на предварителния договор. Доколкото описаните административни процедури са свързани със съществени разходи и съгласно твърденията на дружеството тези процедури са осъществявани от обслужващото дружество на ДСИЦ, би следвало това да е свързано с извършване на разходи от страна на „Маунтин Парадайс Инвест“ АДСИЦ. Видно от отчетите на

дружеството, то не е извършвало никакви разходи и не е отразявало задължения от 2009 г. до настоящия момент, с оглед на което не става ясно доколко описаните процедури са извършвани и дали те са осъществени в полза на ДСИЦ, с оглед факта, че съществува възможност собствениците на имотите да изготвят необходимата документация с цел прехвърлянето им на лица, различни от ДСИЦ.

Видно от данните в търговския регистър (протокол от ОСА на „Маунтин Парадайс“ АД – обслужващо дружество на ДСИЦ, проведено на 19.07.2012 г.) акционери на обслужващото дружество са Лъчезар Динев (90 % от капитала) и Даниела Динева (10 % от капитала). С оглед факта, че „Маунтин Парадайс“ АД и дружествата, собственици на имотите, предмет на предварителния договор, са към настоящия момент или са били („ТурИнфо“ ЕООД до 07.05.2012 г. и „Международна строителна компания“ ЕООД до 23.05.2012 г.) мажоритарна собственост на Лъчезар Динев и видно от данните за търговията с акции на ДСИЦ, Лъчезар Динев продава интензивно свои акции в „Маунтин Парадайс Инвест“ АДСИЦ, се създава обосновано съмнение, доколко описаните административни процедури пред АТКК са осъществени с оглед прехвърлянето на имотите именно на ДСИЦ, което от своя страна не разполага с необходимите средства нито е предприело допълнителни действия (увеличаване на капитала, издаване на облигации или сключване на договори за банков кредит) за осигуряване на такива, за да плати стойността на имотите, с оглед финализиране на сделките по придобиването им и не е осъществявало никакви разходи свързани с административните производства пред АГКК.

Допълнително следва да се има предвид, че договорът за индивидуално обслужване с Агенция по кадастър в гр. София, подписан от обслужващото дружество, както и документи за извършените плащания по него не са приложени към писмо, вх. № РГ-05-1456-24 от 30.11.2012 г., въпреки направено изявление в този смисъл в писмото. Независимо от това, предвид изложеното по-горе във връзка с неяснотите относно това за чия сметка и в чия полза е сключен договорът между обслужващото дружество и АГКК, представянето му в настоящото производство е неотнормо.

Анекси към договора между ДСИЦ и обслужващото му дружество, въз основа на които би следвало да са сключени този договор и договора с „Мапгео“ ЕООД също не са представени в КФН.

Във връзка с описаните затруднения относно издаването на данъчни оценки на част от имотите от община Банско и „стопираните“ плащания на данъци следва да се има предвид, че видно от отчетите на „Маунтин Парадайс Инвест“ АДСИЦ, то не е плащало никакви данъци, за който и да е от имотите, независимо от включена клауза в този смисъл в предварителния договор.

Като се има предвид изложеното следва да се подчертае, че в КФН не са представени никакви доказателства за осъществяване на описаните административни производства, нито може да се направи извод, че дори да са осъществени, това е направено с оглед придобиване на имотите от ДСИЦ. От друга страна, ДСИЦ не разполага със средства за придобиването им и съгласно данните в КФН не е предприело никакви действия по набиране на такива средства (емитиране на емисии ценни книжа или банков кредит), т.е. няма никакви данни и доказателства, че предстои придобиване на имотите от „Маунтин Парадайс Инвест“ АДСИЦ, както се твърди във възраженията.

Необходимо е да се има предвид и обстоятелството, че коментираните във възражението действия са с оглед вписване на предварителния договор, като се твърди, че са постановени откази за извършване на вписване от „Служба Вписване“, гр. Разлог. В тази връзка важи изложеното вече по-горе: вписването на прехвърлителна сделка с предмет недвижими имоти е с оглед противопоставимост, но за това вписване е необходимо сключване на договор в предписаната от закона форма, а такъв не е сключен.

С оглед изложеното разглежданото възражение не е прието като доказателство за извършвана от „Маунтин Парадайс Инвест“ АДСИЦ дейност в едногодишния период след издаването на лиценза на дружеството, както и до настоящия момент.

5.5. В следващото възражение на ДСИЦ се твърди, че са намерени реални инвеститори, които искат да изкупят имотите на ДСИЦ „след вписване на договора“ и при поэтапно изкупуване и продажба това може да се осъществи и с наличния набран капитал.

От друга страна, е подчертано, че паралелно с горепосочените процедури пред АГКК ДСИЦ заедно с обслужващото дружество подготвят емисия нови акции, с които да могат да заплатят имотите с една сделка след процедурите по вписване, както и за „закупуване на земеделска земя”.

На трето място се твърди, че след описаната дълга и сложна процедура ДСИЦ очаква до няколко дни да получи данъчни оценки за имотите и другата седмица да се осъществи нотариалната сделка по прехвърляне на част от тях.

Изложените твърдения на ДСИЦ съдържат сериозни противоречия с оглед факта, че не съществува възможност в рамките на една седмица ДСИЦ да набере средства от потенциални инвеститори за закупуване на имоти, които още не притежава, и по този начин да плати последните със средствата от началния си набран капитал. От отчетите на „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ е видно, че до настоящия момент такива средства не са набрани. От друга страна, набирането на капитал чрез издаване на емисия акции, с които да бъдат заплатени имотите, е продължителна процедура, която отнема няколко месеца и до настоящия момент не са предприети никакви действия по издаването на такава емисия.

От изложеното е направен извод, че твърденията на дружеството в разглежданото възражение са бъдещи намерения, които не могат да бъдат реализирани в посочения от ДСИЦ срок и за осъществяването им до настоящия момент в КФН не са представени данни и доказателства, с оглед на което възражението не може да бъде прието. Освен това тези обяснения нямат отношение към факта, че ДСИЦ не е осъществявало дейност в едногодишен срок след издаване на лиценза му.

5.6. Допълнително във възраженията се посочва, че ако се отнеме лицензът на „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ за извършване на дейност като ДСИЦ, след като то е изпълнило задължението си по проспекта, закупувайки описаните имоти в срок, то досегашните усилия на дружеството за разрешаване на проблемите с АГКК ще са напразни, а инвеститорите, които са направили големи инвестиции не само в „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ, но и в други компании на регулирания пазар и други сектори на българската икономика, ще загубят изцяло доверие и интерес от бизнеса в България. Подчертано е, че инвеститорите имат големи възможности и финансови средства и след отнемане на лиценза ще останат с впечатление, че България е страна, в която административните производства се бавят необосновано и не е надеждно да се инвестира. Допълнително е посочено, че факти като недопускането на България в шенгенското икономическо пространство създават предпоставки за третирането на страната като „втора ръка” и до недопускане на реални инвеститори в икономиката. Като извод е подчертано, че неизпълнението на закона от страна на държавните органи, министерства и агенции и евентуалното отнемане на лиценза на „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ, което е извършило всички стъпки и указания съгласно проспекта, ще е лоша реклама на България пред чуждестранните инвеститори.

Във връзка с изложеното следва да се има предвид, че ДСИЦ не е изпълнило задълженията си по проспекта, доколкото в него са заложени инвестиционни цели и е описан конкретният проект за придобиване на имотите, предмет на предварителния договор, включително сроковете за придобиването им, но посочените цели и конкретни инвестиции не са осъществени. „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ е дружество, което не е осъществявало дейност от издаването на лиценза му до настоящия момент, за което има изразено и одиторско становище през 2009 г., а в следващите години няма никаква промяна в счетоводните отчети на дружеството. Като се има предвид изложеното ДСИЦ не е обект на инвестиции, който се отличава с голяма сигурност, а пазарната му цена е абсолютно необоснована с оглед активите, които дружеството притежава. Ако ДСИЦ е набирано инвестиции, основавайки се на бъдещи очаквания за развитие на дейността на дружеството, то тези очаквания до настоящия момент не са оправдани.

Като се има предвид изложеното, лицата, инвестирали в „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ въз основа на изложените в проспекта на дружеството данни и финансовите му отчети са разполагали с необходимата информация за оценка на риска, с който е свързана инвестицията в акциите на ДСИЦ. Освен това независимо от необосновано високата си пазарна капитализация „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ не е дружество, което е от основополагащо значение за

българската икономика, доколкото дружеството не е осъществявало дейност, а чуждите граждани, инвестирали в него, не притежават големи пакети от акции (с изключение на непрякото притежание на акции от хонконгската фирма, притежаваща дружеството – едноличен собственик на основния акционер в ДСИЦ - „ТурИнфо” ЕООД), с оглед на което, ако тези лица имат наистина големи финансови възможности и много други инвестиции в България, прекратяването на дейността на една от тях, която е в дружество без активи и реална дейност, не би застрашавала финансовото състояние на лицата и не би накърнило авторитета на страната пред чуждите инвеститори.

Допълнително следва да се подчертае, че макроикономическите фактори, които оказват влияние върху атрактивността на България като дестинация за чужди инвестиции, не могат да бъдат повлияни от законосъобразното отнемане на лиценза на едно неосъществяващо дейност дружество, в което инвеститори са лица с големи финансови възможности и с множество други инвестиции в страната, което е подчертано във възраженията.

Като се има предвид изложеното горепосочените обяснения на „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ са необосновани и нямат отношение към основанието, на което е открито настоящото производство за отнемане на лиценза на дружеството.

6. На последно място следва да се има предвид, че с писмо, вх. № РГ-05-1456-24 от 30.11.2012 г., „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ е отправило искане да се предостави на дружеството възможност за представяне на допълнителни бележки до 05.12.2012 г., с оглед факта, че „основното управляващо ядро на компаниите, страни по предварителния договор по изкупуване на имотите” е било в задгранична командировка в периода от 12.11.2012 г. до 30.11.2012 г.

Във връзка с отправеното искане е взето предвид, че „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ е поднадзорно на КФН лице повече от 3 години и последното е имало възможност да представи доказателства за реално осъществявана дейност, но такива не са представени. Освен това при откриването на производството е събрана цялата налична информация за ДСИЦ и видно от нея дружеството не е осъществявало дейност през първата година след издаването на лиценза му. На ДСИЦ е предоставен срок за представяне на обяснения и възражения, който е изтекъл на 28.11.2012 г. Независимо от този факт представените обяснения и възражения след определения срок са подробно разгледани.

Освен това, доколкото разгледаните възражения са подписани от лицето, представляващо „Туринфо” ЕООД в качеството му на изпълнителен член на СД на „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ, дружеството е реализирало вече правото си да представи обяснения и възражения по производството.

Като се има предвид изложеното и доколкото срокът за произнасяне на КФН по откритото производство изтича на 05.12.2012 г. без възможност за удължаването му съгласно разпоредбите на АПК е прието за необосновано предоставянето на допълнителен срок за възражения на „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ.

Въз основа на изложената фактическа и правна обстановка и с оглед факта, че направените от „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ възражения са неоснователни е направен извод, че в период една година след издаване на лиценза на „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ, дружеството не е извършвало дейността, за която му е издаден лиценз, т. е. спрямо него е налице основанието по чл. 16, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦ за отнемане на издадения на дружеството лиценз за извършване на дейност като ДСИЦ.

Предвид гореизложеното, на основание чл. 13, ал. 1, т. 5 във връзка с чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗКФН и чл. 16, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦ

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШИ:

ОТНЕМА издадения с Решение № 1041-ДСИЦ/07.08.2008 г. лиценз на „Маунтин Парадайс Инвест” АДСИЦ, със седалище и адрес на управление: гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Орел” № 8, за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

На основание чл. 13, ал. 3 от ЗКФН, решението може да бъде обжалвано пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му, което не спира неговото изпълнение.

ЗА ПРЕДСЕДАТЕЛ:

АНГЕЛ ДЖАЛЪЗОВ