

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 349-ДСИЦ
06.06.2011 г.

„Инвестмънт пропъртис /Ин - пропъртис/” АДСИЦ е вписано под № РГ-05-1172 в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа, воден от Комисията за финансов надзор (КФН), притежава статут на публично дружество и като такова е адресат на нормите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

Чрез единната система за предоставяне на информация по електронен път E-Register, получена в Комисията за финансов надзор (КФН), вх. № 10-05-10318 от 03.05.2011 г., публичното дружество представя покана за свикване на общо събрание на акционерите (ОСА), насрочено за 07.06.2011 г., при условията на чл. 227, ал. 3 от Търговския закон (ТЗ) за 22.06.2011 г.

Поканата е обявена в Търговския регистър към Агенцията по вписванията под № 20110502101119 на 02.05.2011 г.

Точка 10 от дневния ред на обявената покана е със следното съдържание:

„Вземане на решение за овластяване на членовете на Съвета на директорите и Изпълнителния член на дружеството за сключване на предложените с приетия мотивиран доклад сделки по чл. 114, ал.1, т.1, б. „б” от ЗППЦК.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите на основание чл.114, ал.1, т.1, б. ”б” от ЗППЦК одобрява и овластява членовете на Съвета на директорите и Изпълнителния член на „Инвестмънт Пропъртис /Ин - Пропъртис/” АДСИЦ да закупят от „Ви - Веста Холдинг” ЕАД следния недвижим имот, представляващ 6 /шести/ етаж от сграда, изградена на груб строеж, находяща се в гр. София, Столична община, район „Възраждане” в Урегулиран поземлен имот I за ЖС, КОО, магазин, хидрофор, трафопост и паркинг, квартал 280А /двеста и осемдесет буква „А”/, по плана на гр. София, местност „Зона Б-19“, целия с площ 7099 кв. м., при съсед: изток - Владайска река, запад - ул. „Царибродска”, север - ул. „Д. Калинков” и юг-„Владайска река”, срещу продажна цена в размер на 615 123 лв., без ДДС...”

От анализа на така включената в дневния ред на предстоящото събрание точка могат да се направят следните заключения:

Попадайки под особения режим на чл. 114 и сл. от ЗППЦК, субектите целящи сключването на подобен род сделка следва да се съобразяват не само с юридическите предпоставки, упоменати в чл. 114 от ЗППЦК, но и с изискванията на чл. 114а от ЗППЦК и чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2. Тези императивни разпоредби следва да са спазени, с цел законосъобразното овластяване на управителните органи по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК и с цел акционерите на публичното дружество да разполагат с изчерпателна информация при формирането на убеждението си по какъв начин да гласуват по предложената точка.

В конкретния случай, независимо от факта, че предлаганите на вниманието на акционерите сделки са в обичайния предмет на дейност на дружеството със специална инвестиционна цел (ДСИЦ), насрещната страна по тях е заинтересувано лице, с оглед на което съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, управителният орган е представил мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

Съгласно чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2, докладът на управителния орган пред ОСА на публичното дружество по чл. 114а, ал. 1 ЗППЦК включва **най-малко** следната информация:

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

От анализа на представения от СД на „Инвестмънт пропъртис” АДСИЦ доклад се констатира, че в него не е включена информацията, изискуема по чл. 46, ал. 1, т. 1, пред. последно от Наредба № 2, като по т. 4 от същата разпоредба, СД единствено формално е включил описание на евентуалната икономическа изгода за дружеството.

На първо място, следва да се отбележи, че в доклада за целесъобразността и условията на предлаганите сделки не се съдържа каквато и да е информация за другите съществени елементи, необходими, за да е пълна информацията и да не е подвеждаща. СД не е представил информация дали страните ще предвидят обезпечение по сделките, в какъв вид и в какъв размер ще бъде то, не е представил информация относно това дали в договорите ще бъдат предвидени неустойки при евентуално неизпълнение или частично изпълнение на договорните задължения и други. Действително, в мотивирания доклад на СД ясно е оповестена информация относно сделките, техния предмет и стойност, но в тази насока следва да се отбележи, че другите съществени елементи, които принципно се включват при сделки, свързани с покупко - продажба на недвижими имоти, биха могли да бъдат от съществено значение както за изграждането на мнение от страна на акционерите дали сделките да бъдат въобще сключени, така и от гледна точка на факта, че тези други съществени елементи биха могли да повлияят значително върху последващото развитие на договорните отношения между страните.

Непредставянето на каквато и да е друга информация освен страните по сделката, нейният предмет и стойност не изпълнява в пълнота изискването на чл. 46, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 и лишава акционерите от правото на сведение, гарантирано им съгласно разпоредбите на закона.

В представения доклад за условията и целесъобразността по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК са допуснати и съществени пропуски, свързани с представянето на икономическата изгода за публичното дружество от предложената сделка, свързана с покупката на етаж 6 от недвижимия имот, находящ се в „Зона Б-19”. В тази част от мотивирания доклад е посочено, че през последните две години „дружеството е направило значителни инвестиции в недвижими имоти с цел те да бъдат застроени”, като настъпилата тежка икономическа криза рязко е намалила броя на инвеститорите в бизнес имоти и е принудила ДСИЦ да преосмисли част от своите проекти. Посочено е, „че закупуването на атрактивен имот на добра цена, какъвто е имотът в „Зона Б-19” е печеливша инвестиция за дружеството, още повече, че по този начин собствеността върху непродадената част от бизнес центъра се концентрира изцяло в ДСИЦ, което е предпоставка за неговата последваща продажба”. В заключение СД на дружеството е изразил становището, „че очакваната продажба на офиси и магазини в бизнес центъра ще осигури висока ликвидност и добри печалби за акционерите през следващите години”.

Във връзка с така описаното от СД като икономическа изгода е необходимо принципно да се отбележи, че изгодата на публичното дружество от дадена сделка следва да се базира и да отразява както пряката финансова обосновка за решението за сключване на сделката, така и нейното конкретно влияние върху финансовото и икономическото състояние на дружеството и неговата дейност. Задължението да се представи конкретна икономическа изгода за дружеството е продиктувано от правото на акционерите на съответното дружество

да са запознати с инвестиционните планове, намеренията за развитие на дружеството от страна на СД и въз основа на това да преценят дали предприеманите от управляващите действия са адекватни и биха довели до положителни резултати. Именно поради тази причина икономическата изгода на публичното дружество следва да бъде максимално конкретизирана, изчерпателна и детайлно предадена, като се основава на професионалната преценка на управляващите. От тази гледна точка тя не следва да бъде общо пресъздавана в доклада за условията и целесъобразността по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, като управителният орган единствено да сочи, че ще е изгодна.

На първо място, в представената информация за икономическата изгода на „Инвестмънт пропъртис“ АД СИЦ е посочено, че през последните две години дружеството е извършило „значителни инвестиции“ в недвижими имоти. Същевременно от представените в КФН финансови отчети е видно, че за 2009 г., 2010 г. и за първото тримесечие на 2011 г. дружеството не е инвестирало в недвижими имоти. През 2009 г. стойността на инвестиционните имоти е в размер на 4 696 хил. лв. Тази стойност е получена след преценка на стойността на имотите, която в края на 2008 г. е в размер на 6 444 хил. лв. Към 31.12.2010 г. стойността на инвестиционните имоти е 0 лв., следователно дружеството е осъществило продажби на инвестиционни имоти на посочената стойност, но не и придобиване на нови имоти, т.е. инвестиции (в т.ч. не са придобивани и други дълготрайни активи). През първото тримесечие на 2011 г. също не са извършвани инвестиции в недвижими имоти. Същевременно от представените отчети е видно, че „Инвестмънт пропъртис“ АД СИЦ е извършило инвестиции през 2009 г., свързани със строителство на жилищна сграда с офиси, търговски площи и гаражи на обект „Борово“ и обект бизнес център „Виктория“, но през 2010 г. и първо тримесечие на 2011 г. подобни разходи не са извършвани.

От тази гледна точка, информацията за „извършени значителни инвестиции в недвижими имоти през последните две години“ не отговаря на оповестените във финансовите отчети на дружеството данни и на практика би могла да въведе инвеститорите в заблуда, както относно типа осъществена от ДСИЦ дейност през 2009 и 2010 г., така и относно част от мотивите за сключването на предлаганата на вниманието на акционерите сделка. Наред с това, в доклада не е предоставено разяснение каква е връзката между извършените инвестиции и икономическата изгода на „Инвестмънт пропъртис“ АД СИЦ от предложените сделки.

На второ място, предложеният за закупуване недвижим имот (общо 9 броя офиси) е описан като „атрактивен“, като ще бъде закупен на добра цена. В мотивирания доклад обаче не са изложени доводи и каквато и да е друга информация, въз основа на които СД е направил своята преценка за атрактивността на обекта. Тази инвестиция бланкетно е определена като „печеливша“ за дружеството и то при положение, че в предходното изречение на доклада е посочено, че поради финансовата и икономическа криза рязко е спаднал броят на инвеститорите в имоти. В тази насока не са представени каквито и да е прогнози, анализи на пазара на недвижими имоти, в т.ч. и на бизнес имотите, които да обосноват твърдението на СД, че инвестицията е печеливша.

На трето място, в мотивирания доклад е посочено, че очакваната продажба на офиси и магазини (независимо, че от представената оценка е видно, че сделката касае само офиси) в бизнес центъра ще осигури висока ликвидност и добра печалба за инвеститорите през следващите години, като и това твърдение за очакваните положителни икономически резултати не е подкрепено дори с общи прогнозни данни или анализи.

Гореизложеното води до заключението, че информацията, свързана с икономическата изгода на публичното дружество от предлаганите сделки единствено формално изпълнява изискванията на чл. 46, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2. Наред с това, представянето на адекватна и пълна информация по чл. 46, ал. 1, т. 1, пред. последно и т. 4 от Наредба № 2 гарантира правото на сведение на акционерите, тъй като им се предоставя възможност да се запознаят с

всички детайли на предлаганите сделки, с инвестиционните планове, намеренията за развитие на дружеството от страна на СД и най-вече дали предприеманите от управляващите действия са от естество да доведат до положителни резултати за дружеството.

Предвид факта, че в мотивирания доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК не са налице част от изискванията на чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2, акционерите на „Инвестмънт пропъртис“ АДСИЦ ще бъдат препятствани при вземането на обосновано инвестиционно решение по т. 10 от дневния ред на предстоящото ОСА, в частта ѝ относно първата предложена сделка. Липсата на изискуемата информация излага на риск интересите на инвеститорите, което е самостоятелно материалноправно основание за откриването на административно производство по издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка по чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

Отчитайки гореизложените мотиви и съображения, спрямо „Инвестмънт пропъртис“ АДСИЦ 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 „Инвестмънт пропъртис /Ин - Пропъртис/“ АДСИЦ да не подлага на гласуване точка 10 от дневния ред на насроченото за 07.06.2011 г., респективно за 22.06.2011 г. - при условията на чл. 227, ал. 3 от ТЗ редовно общо събрание на акционерите на дружеството, в следната част:

„Вземане на решение за овластяване на членовете на Съвета на директорите и Изпълнителния член на дружеството за сключване на предложените с приетия мотивиран доклад сделки по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите на основание чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК одобрява и овластява членовете на Съвета на директорите и Изпълнителния член на „Инвестмънт Пропъртис /Ин - Пропъртис/“ АДСИЦ да закупят от „Ви - Веста Холдинг“ ЕАД следния недвижим имот, представляващ 6 /шести/ етаж от сграда, изградена на груб строеж, находяща се в гр. София, Столична община, район „Възраждане“ в Урегулиран поземлен имот I за ЖС, КОО, магазин, хидрофор, трафопост и паркинг, квартал 280А /двеста и осемдесет буква „А“/, по плана на гр. София, местност „Зона Б-19“, целия с площ 7099 кв. м., при съседни: изток -Владайска река, запад- ул. „Царибродска“, север - ул. „Д. Калинков“ и юг- ул. „Владайска река“, срещу продажна цена в размер на 615 123 лв., без ДДС.”

Дружеството е уведомено за така иницирираното административно производство с писмо, изх. № 05-1172-2 от 31.05.2011 г., което е изпратено на официално обявения факс на дружеството на 01.06.2011 г., като от обратното съобщение е видно, че писмо е получено от „Инвестмънт пропъртис“ АДСИЦ на същата дата.

С уведомителното писмо на „Инвестмънт пропъртис“ АДСИЦ е предоставен двудневен срок за представянето на обяснения или възражения, като както в предоставения от Заместник - председателя срок, който е изтекъл на 03.06.2011 г. включително, така и към настоящия момент в КФН не са постъпили обяснения или възражения от страна на публичното дружество, свързани с административното производство.

Към момента на издаване на настоящото решение не са налице други факти или обстоятелства, които биха могли да послужат като основание за прекратяване на образуваното административно производство, като наред с това застрашаването на интересите на инвеститорите не е преодоляно.

Предвид гореизложеното, 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 и чл. 215, във връзка с чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 46, ал. 1, т. 1, пред. последно и т. 4 от Наредба № 2, във връзка с чл. 59, ал. 2 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК),

РЕШИХ:

„Задължавам „Инвестмънт пропъртис /Ин - Пропъртис/“ АДСИЦ да не подлага на гласуване точка 10 от дневния ред на насроченото за 07.06.2011 г., респективно за 22.06.2011 г. - при условията на чл. 227, ал. 3 от ТЗ редовно общо събрание на акционерите на дружеството, в следната част:

„Вземане на решение за овластяване на членовете на Съвета на директорите и Изпълнителния член на дружеството за сключване на предложените с приетия мотивиран доклад сделки по чл. 114, ал.1, т.1, б. „б“ от ЗППЦК.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите на основание чл.114, ал.1, т.1, б. "б" от ЗППЦК одобрява и овластява членовете на Съвета на директорите и Изпълнителния член на „Инвестмънт Пропъртис /Ин - Пропъртис/“ АДСИЦ да закупят от „Ви - Веста Холдинг“ ЕАД следния недвижим имот, представляващ 6 /шести/ етаж от сграда, изградена на груб строеж, находяща се в гр. София, Столична община, район „Възраждане“ в Урегулиран поземлен имот I за ЖС, КОО, магазин, хидрофор, трафопост и паркинг, квартал 280А /двеста и осемдесет буква „А“/, по плана на гр. София, местност „Зона Б-19“, целия с площ 7099 кв. м., при съсед: изток - Владайска река, запад- ул. „Царибродска“, север - ул. „Д. Калинков“ и юг- ул. „Владайска река“, срещу продажна цена в размер на 615 123 лв., без ДДС.”

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.

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

(Д. Ранкова)