

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 451 – ДСИЦ

от 21 юли 2010 г.

С писмо, вх. № РГ-05-1424/1 от 23.02.2010 г., в КФН е постъпило заявление за издаване на одобрение за замяна на обслужващо дружество на „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ.

В заявлението е посочено, че съветът на директорите (СД) на „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ е взел решения за прекратяване на съществуващия договор със „София Сити” АД, в качеството му на обслужващо дружество, ангажирано с действията по експлоатация и поддържане на придобитите недвижими имоти, и е взел решение за сключване на нов договор с „Кредито Консулт” ЕООД на основание чл. 18, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

След разглеждане на приложените към заявленията документи, с писмо, изх. № РГ-05-1424/1 от 05.03.2010 г., е изискано от заявителя отстраняване на констатираните непълноти и несъответствия, както и да представи допълнителни сведения и документи. Предоставен е едномесечен срок, считано от получаване на писмото, за тяхното отстраняване и за внасяне в КФН на коригирани документи и изисканата допълнителна информация.

В изпълнение на дадените указания, с писмо, вх. № РГ-05-1424/1 от 23.04.2010 г., „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ внася в КФН нови коригирани документи.

На свое заседание КФН, след като се запозна и обсъди заявлението и приложените към него коригирани документи, взе решение по Протокол № 29 от 05.05.2010 г да изпрати писмо до дружеството и да изиска внасянето на нови коригирани документи както и допълнителна информация. На дружеството е изпратено писмо, изх. № РГ-05-1424/1 от 05.05.2010 г., с което е изискано да внесе в КФН нужните документи и допълнителна информация.

В тази връзка с писмо, вх. № РГ-05-1424/1/18.06.2010 г. в КФН, „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ представя изисканите нови данни и документи.

Въз основа на представените в хода на производството документи могат да бъдат направени следните констатации и изводи:

Към настоящия момент „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ има две обслужващи дружества, одобрени в производството по издаване на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел: „София Сити” АД - натоварено с дейностите по обслужване на недвижимите имоти, и „Кредито Консулт” ЕООД - натоварено с извършване на счетоводна отчетност.

В настоящото производство е поискано издаването на одобрение за възлагането на „Кредито Консулт” ЕООД на допълнителни дейности, извършвани до момента от друго обслужващо дружество, което в конкретния случай води до замяна на обслужващо дружество, като съгласно представения в производството договор между „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ възлага и „Кредито Консулт” ЕООД на последното се възлага извършването на следните услуги и дейности: да изготвя мотивирани предложения относно покупка на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти, както и за начина на управление и/или разпореждане с недвижими имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия,

извършване на необходимите услуги във връзка с придобиването и прехвърлянето на имоти, както и обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти и извършване на строежи и подобрения в тях.

В хода на производството заявителят представя следните документи с цел установяване наличието на необходимите организация и ресурси на „Кредито Консулт” ЕООД за обслужване на дейността на дружеството със специална инвестиционна цел съгласно сключения договор:

- С първоначално внесено заявление е представена справка, съдържаща информация за предмета на дейност на „Кредито Консулт” ЕООД, сферите на дейност на дружеството: счетоводно обслужване, данъчни и финансови услуги, както и услуги в областта на недвижимите имоти и строителството (проучване на вещно-правния режим на недвижими имоти по поръчка на клиент, анализ на предложения за инвестиции в недвижими имоти, анализ на възможности за финансиране и обезпечение на конкретни инвестиционни проекти, консултации във връзка с водене на преговори за финансиране на проекти, консултации по отношение на данъчните аспекти, касаещи сделките с недвижими имоти, анализ на предложения за сключване на договори за строителство, анализ на предложения за сключване на договори за наем на недвижими имоти), партньорите на дружеството, с които има сключени рамкови договори за сътрудничество по различни проекти: „Мултиплекс инженеринг” ЕООД (предмет на дейност упражняване на независим строителен надзор в проектирането и строителството), „Тераконсулт” ЕООД (предмет на дейност проектиране и строителство на обекти, покупко-продажба на недвижими имоти и други), „Лайф енерджи” ООД (предмет на дейност обследване за енергийна ефективност и сертифициране на сгради и промишлени системи), информация, че са сключени договори с над 60 клиента с различен предмет и специфика на дейност като жилищно и промишлено строителство, архитектура, проектиране и строителен надзор и други, служителите на дружеството (управител, счетоводители и двама технически специалисти), техническото осигуряване (офисът на дружеството и неговото оборудване, както и използването на специализирани софтуерни продукти и нормативни бази данни).

- Във връзка с изискана допълнителна информация, от която да се установят опитът, организацията и ресурсите на „Кредито Консулт” ЕООД за извършване на възложената му дейност по обслужване, с писмо от 23.04.2010 г. са представени план за организационната структура (административен отдел с един служител, счетоводен отдел с трима служители, финансово – консултантски отдел с един служител – финансов мениджър, и технически отдел с двама служители – технически специалисти); автобиографии на трима служители - Весела Николова (опит в сферата на счетоводството и обслужването), Зоя Кръстева (опит в сферата на приватизация на държавна собственост) и Славчо Янев (опит в сферата на строителството и поддръжката на недвижими имоти) - лица, които пряко ще бъдат ангажирани с обслужването на дейността на „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ; договорите, сключени между „Кредито Консулт” ЕООД и консултантските дружества - подизпълнители: „Мултиплекс инженеринг” ЕООД (оценка на съответствието на инвестиционни проекти и/или упражняване на строителен надзор); „Тераконсулт” ЕООД (проучвателни работи и изготвяне на инвестиционни проекти по части „Архитектура”, „Конструкции”, „Електрозахранване”, „ВиК”, „Отопление и вентилация”, „Геодезия”, „ПБЗ и ПОИС” „Геология” и „Озеленяване”) и „Лайф енерджи” ООД (обследване за енергийна ефективност на сградите).

- Доколкото Весела Николова няма относим опит в сферата на управлението и стопанисването на недвижими имоти, липсата на информация относно сферата на дейност, която Зоя Кръстева ще извършва, липсата на доказателства за опита на подизпълнителите в отделните сфери, по които ще консултират „Кредито Консулт” ЕООД, и непредставянето на предходно изисканата информация относно опита и необходимия ресурс на обслужващото дружество за извършване на дейностите, които ще му бъдат възложени с

договор за обслужване, и как на практика ще извършва възложените му функции по предмета на сключения договор, а именно: изготвяне на мотивирани предложения за покупка на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти, - управление и разпореждане с недвижими имоти, придобиване и прехвърляне на имоти, дейностите, свързани със строителство, обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, от заявителя е изисквана допълнителна информация. В отговор с писмо от 18.06.2010 г. са представени: биографична справка на Веселина Паликрушева, в която се съдържа информация за притежавания от нея професионален опит в сферата на управлението и стопанисването на недвижими имоти, информация за притежавания опит и потенциал на „Мултиплекс инженеринг“ ЕООД : за извършване на дейност съгласно сключения договор с „Кредито Консулт“ ЕООД (презентация на дейността, лиценз за оценяване на съответствието на инвестиционните проекти и упражняване на строителен надзор, удостоверение за членство в Българската асоциация на архитектите и инженерите консултанти, сертификати и др.), консултантски договори между „Кредито Консулт“ ЕООД и Веселина Паликрушева и „Рент Ит“ ООД, презентация на „Рент Ин“ ООД, от която са видни предлаганите услуги, както и опитът и сферата на дейност на дружеството.

От представените документи може да се направи извод, че е доказан относим опит на Веселина Паликрушева в сферата на управлението и стопанисването на недвижими имоти, както и на „Рент Ит“ ООД в сферата на управление на имоти, брокерство и консултации за недвижими имоти, както и за обзавеждане и оборудване. От представената информация за „Мултиплекс инженеринг“ ЕООД е видно, че дружеството притежава нужния опит и ресурс за изготвянето на оценка на съответствието на инвестиционните проекти с нормативните изисквания към съответния строеж, както и в последващия и текущ строителен надзор.

Въпреки дадените указания, в новите коригирани документи, „Кредито Консулт“ ЕООД не се е съобразило и не е представило изисканата от КФН допълнителна информация относно Зоя Кръстева, относно конкретната сфера на дейност, свързана с обслужването на „Булгари резерв пропъртис“ АДСИЦ, която лицето ще извършва, и как тази дейност ще е в съответствие с придобитата от лицето квалификация и опит.

Също така „Кредито Консулт“ ЕООД не е съобразило и не е представило изисканата с писмо, изх. № РГ-05-1424/1 от 05.05.2010 г., информация за другите два подизпълнители на дружеството - консултантски дружества „Тераконсулт“ ЕООД и „Лайф енерджи“ ООД относно притежавания от тях опит и необходим ресурс за извършване на услугите и дейностите, възложени им по договорите сключени с обслужващото дружество.

Във връзка с това не може да се даде обоснован извод, дали и до каква степен дружествата са подготвени за изпълнение на поетите по договор задължения, като подизпълнители на „Кредито Консулт“ ЕООД.

От приложените към заявлението документи, както и от допълнително изисканата информация от дружеството, може да се направи обоснован извод, относно притежавания опит и необходим ресурс от обслужващото дружество и неговите подизпълнители, за успешното изпълнение на следните услуги и дейности, възложени на „Кредито консулт“ ЕООД съгласно договора за обслужване с „Булгари резерв пропъртис“ АДСИЦ, както следва: да изготвя мотивирани предложения относно покупка на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти; управление и/или разпореждане с недвижими имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия; извършване на необходимите услуги във връзка с придобиването и прехвърлянето на имоти, както и обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти.

От друга страна, съгласно договора за обслужване между „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ и „Кредито Консулт” ЕООД, обслужващото дружество поема задължение за извършване на строежи и подобрения в тях. От заявителя е изискана, но не е представена нужната информация относно притежавания потенциал за извършването на подобен род дейност, както и не е представена информация относно съществуваща възможност за сключване на договор със специализиран подизпълнител, който да поеме изпълнението на тези функции. Не е представена и информация относно евентуалните изисквания и критерии, приложими към избора на подизпълнител, натоварен за извършването на строежи и на подобрения в тях.

Въз основа на представената информация и документи може да се направи обоснован извод, че дружеството не притежава необходимите съгласно чл. 18, ал. 2 от ЗДСИЦ организация и ресурси за изпълнение на всички услуги и дейности, възложени му по договор, от което може да се заключи, че то не е в състояние да изпълни поетите задължения, произтичащи от договора с „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ.

Предвид гореизложеното на основание чл. 15, ал. 2, във връзка с ал. 1 от ЗДСИЦ и чл. 13, ал. 1, т. 23 от Закона за Комисията за финансов надзор,

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШИ:

Отказва да издаде одобрение на „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ за замяна на „София Сити” АД с „Кредито Консулт” ЕООД, гр. София, ул. „Байлово” бл. 80, вх, Б, ет. 2 като обслужващо дружество, извършващо строителна дейност, поддържане, обслужване и управление на придобитите от „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ недвижими имоти.

Решението може да бъде обжалвано пред Върховния административен съд на Република България в 14 - дневен срок от съобщаването му, което не спира неговото изпълнение.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

СТОЯН МАВРОДИЕВ