

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 423 - ПД
12.07.2010 г.

„София Хотел Балкан” АД е публично дружество, вписано под № РГ-05-808 в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа, воден от Комисията за финансов надзор (КФН), и като такова е адресат на разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и на подзаконовите актове по прилагането му.

В изпълнение на изискването на чл. 115, ал. 5, във връзка с чл. 115, ал. 1, изр. 2 от ЗППЦК, дружеството е представило на КФН покана, ведно с писмени материали по чл. 224 от Търговския закон (ТЗ) за свикването на редовно годишно общо събрание на акционерите (РГОСА) на 13.07.2010 г. чрез единната система за предоставяне на информация на КФН Е-Регистър (вх. № 10-05-13035 от 10.06.2010 г.) Така представената в КФН покана е обявена в Търговския регистър под номер 20100608155532 .

Към поканата като част от писмените материали е приложен мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, обосноваващ целесъобразността и условията на предлаганите сделки.

Видно от съдържанието на доклада, намерението на Съвета на директорите на „София Хотел Балкан” АД е да получи овластяване от страна на РГОСА за сключването на две сделки. Едната е сключване на договор за залог на дружествения дял, собственост на „София Хотел Балкан” АД от капитала на „Метропол Палас” Д.О.О, Белград, Р. Сърбия, на което публичното дружество е едноличен собственик на капитала. Залогът на притежавания от „София Хотел Балкан” АД дружествен дял от капитала на „Метропол Палас Д.О.О се дава като обезпечение по договор за заем до 2 000 000 EUR (приблизително около 3 900 000 лв.) между „Метропол Палас” Д.О.О като заемополучател и „И Еф Джи Сайпръс Лтд.” Р. Кипър като заемодател. В мотивирания доклад е указано предназначението и условията на заема, а именно - реконструкция и реновация на Хотел Метропол, Белград, при лихва, равняваща се на тримесечния EURIBOR плюс добавка от 3,25% и срок на заема най-късно до 31.12.2012 г.

Втората сделка, за която мениджмънтът на публичната компания иска овластяване от страна на ОСА, е сключването на договор за заем между съдружници с „Метропол Палас” Д.О.О., по силата на който „София Хотел Балкан” АД ще предостави на „Метропол Палас” Д.О.О заем под формата на допълнителна парична вноска в размер на 5 000 000 EUR (приблизително около 10 млн. лв.), при лихва равняваща се на тримесечния EURIBOR плюс добавка от 3, 25 % и срок на заема 7 години.

Като мотиви за сключване от страна на публичното дружество „София Хотел Балкан” АД на изброените сделки е осъществяване на инвестиции, свързани с реконструкция и реновация на хотела с цел привличане на повече чуждестранни гости, предвид придобиването на собствеността върху „Хотел Метропол” Белград от страна на публичното дружество.

В мотивирания доклад е декларирано, че предложените за одобрение от страна на ОСА сделки ще са с участието на заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5,

т. 3 от ЗППЦК, доколкото Димитри Константинопулос и Йоанис Даскалантакис са членове на Съвета на директорите на „София Хотел Балкан“ АД и едновременно с това са и управители на „Метропол Палас“ Д.О.О. Указано е, че сделките ще са в полза на „И Еф Джи Сайпръс лтд.“, Р.Кипър и „Метропол Палас“ Д.О.О.

Така представеният на вниманието на акционерите мотивиран доклад **не съдържа** информация по всички реквизити, регламентирани в чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2). Съгласно цитираната разпоредба, докладът на управителния орган, представян пред ОСА, следва да съдържа **най-малко**: описание на предложената сделка, нейния предмет, **стойност**, в чия полза се извършва, както и други съществени елементи, за да е пълна информацията и да не е подвеждаща; 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; относно сделки със заинтересувани лица - **пазарната оценка на сделката** по чл. 114а, ал. 4; **описание на икономическата изгода за публичното дружество** от предложената сделка. Отделно от горното, мотивираният доклад не съдържа информация за частта от дружествените дялове от капитала на „Метропол Палас“ ООД, върху които публичното дружество ще учреди залог. Мотивираният доклад съдържа информация единствено за размера на заема, бенефициент по който ще е „Метропол Палас“ О.О.Д, но не информира акционерите на публичното дружество „София Хотел Балкан“ АД за стойността на дружествените дялове, предложени като обезпечение.

След преглед на информацията от заверения от регистриран одитор годишен финансов отчет на дружеството за 2009 г. се установи, че стойността на инвестицията на публичното дружество в капитала на „Метропол Палас“ ООД възлиза на 55 886 000 лева, което представлява 58,25% от общата стойност на активите на публичното дружество. Също така, видно от заверения от регистриран одитор консолидиран годишен финансов отчет на дружеството за 2009 г., общата стойност на активите на публичното дружество възлиза на 108 224 000 лева. Всичко това налага извода, че повече от половината от активите на публичното дружество, включително и на консолидирана основа ще бъдат предоставени като обезпечение по заем, който възлиза едва на 2 000 000 EUR или 3 900 000 лв. От съдържанието на представения мотивиран доклад или от материалите към поканата за редовното годишно общо събрание на акционерите не става ясно и не е обоснована, причината поради която за посочения заем като обезпечение се предоставят активи, които в пъти надхвърлят стойността на заема.

Съгласно чл. 114а, ал. 4, изр. 2 от ЗППЦК, сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1 и ал. 2 от ЗППЦК, в които участват заинтересувани лица, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. Оценката в случаите на чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК се изготвя от определени от управителния орган независими експерти. При условие, че в сделките участват заинтересувани лица, управителният орган на „София Хотел Балкан“ АД не е представил пазарна оценка на притежаваните от публичното дружество дялове от „Метропол Палас“ О.О.Д.

Отделно от горното, представената информация за икономическата изгода за публичното дружество от предложените сделки е недостатъчна и би пречатвала инвеститорите при вземането на тяхното обосновано инвестиционно решение. Не е ясно дали сключването на сделките действително ще е икономически изгодно за

публичното дружество и в какво точно ще се изразява тази изгода, при положение, че на акционерите се предлагат за разглеждане сделки при неясни параметри и условия. Предвид констатираните съществени непълноти в съдържанието на мотивирания доклад и произтичащата от това опасност от увреждане на интереса на акционерите е открито производство по издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка по чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

За откритото административно производство, дружеството е уведомено с писмо, изх. № РГ-05-808-3 от 09.07.2010 г. Писмото е изпратено по факс, както и по e-mail на дружеството, като е предоставен срок до 12.00 часа на 12.07.2010 г. за обяснения и възражения по така откритата мярка.

С писмо, изх. № 237/ 12.07.2010 г., подадено в КФН по факс, вх. № РГ-05-808/3 от 12.07.2010 г., са представени възражения по откритото административно производство.

Независимо, че цитираните възражения са внесени в КФН по факс в 12,55 часа след определения от Зам.-председателя на КФН срок, а именно 12 часа на 12.07.2010 г., същите следва да бъдат обсъдени с оглед издаване на законосъобразен административен акт от страна на административния орган, отразяващ всички факти и обстоятелства от значение за настоящия случай.

Видно от съдържанието на цитираните възражения, пазарна оценка от назначени от Съвета на директорите на „София Хотел Балкан” АД независими експерти на дяловото участие на публичното дружество е направена през месец ноември 2009 г. *„като част от извършвана пазарна оценка на акциите на дружеството”*. Твърди се, че тази оценка е на разположение на Съвета на директорите на публичното дружество, като тази информация ще бъде предоставена при поискване от акционерите на самото общо събрание. Същевременно, позовавайки се на разпоредбата на чл. 46, ал. 2 от Наредба № 2, Съветът на директорите на публичното дружество не е включил информация за тази оценка в мотивирания доклад, тъй като *„оповестяването на тези данни до неограничен кръг лица, преди да е осигурено финансиране за завършване на реновацията на хотел Метропол би могло да осуети успешното сключване на договора за кредит между „Метропол Палас” ООД и финансиращата банка.”*

Разпоредбата на чл. 46, ал. 2 от Наредба № 2 допуска определени данни (в конкретния случай пазарната оценка на притежаваните дялове от капитала на „Метропол Палас”) да не бъдат включвани в съдържанието на мотивирания доклад, но само при положение, че оповестяването им ще доведе до **съществени вреди** за дружеството. Легална дефиниция на „същественост” по отношение на дадено обстоятелство (информация, промяна и др.) е въведена в §1, т. 4 от ДР на Наредба № 2.

В мотивирания доклад не е посочено, в какво точно ще се изразят вредите за самото публично дружество и как оповестяването на тази информация ще окаже влияние върху дейността му. В тази връзка изтъкнатите аргументи, които обосновават съображенията на мениджмънта на „София Хотел Балкан” АД да не обяви пазарната цена на дяловете на „Метропол Палас”, не могат да бъдат възприети. Съгласно разпоредбата на чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2, докладът на управителния орган, представян пред ОСА, следва да съдържа описание на предложената сделка, нейния предмет, стойност в чия полза се извършва, както и други съществени елементи за да е пълна информацията и да не е подвеждаща. Възраженията не обосновават в максимална степен същественост на вредите, които ще настъпят за публичното дружество или неговите инвеститори. Дори и да се приемат аргументите, че оповестяването на тези данни до неограничен кръг лица, преди да е осигурено финансирането за завършване на реновацията на хотел „Метропол” ще се отрази

негативно на сключването на договора за кредит между „Метропол Палас“ ООД и финансиращата институция, същите липсват като аргументация в мотивирания доклад, който на основание чл. 114а, ал. 1, изр. 2 от ЗППЦК е част от писмените материали, предоставяни на акционерите при свикване на общото събрание на акционерите.

Предвид горното, като се отчита обстоятелството, че опасността от застрашаване на интересите на инвеститорите не е преодоляна, в конкретния случай са налице правните предпоставки за издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка по смисъла на чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

С оглед на гореизложеното, на основание чл. 15, ал. 1, т. 4 от ЗКФН, чл. 213, ал. 4 от ЗППЦК, чл. 212, ал. 1, т. 1, във връзка с 114а, ал. 1 и чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, във връзка с чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК),

РЕШИХ:

„Задължавам „София Хотел Балкан“ АД, гр. София да не подлага на гласуване т. 10 от дневния ред на свикването на 13.07.2010 г., респективно на 03.08.2010 г. при условията на чл. 227, ал. 3 от Търговския закон (ТЗ), редовно годишно общо събрание на акционерите на дружеството, а именно:

„Овластяване на Изпълнителните директори на Дружеството Йоанис Даскалантонакис и Димитрис Константиноулос, заедно или поотделно: (i) да проведат преговори и сключат от името на Дружеството договор за залог на дружествения дял, собственост на Дружеството в капитала на „Метропол Палас“ Д.О.О., Белград, Сърбия, дружество с ограничена отговорност, на което Дружеството е едноличен собственик на капитала, регистрирано под единен идентификационен номер 20166495, данъчен идентификационен номер (ПИБ) 104439205, в обезпечение на Договор за заем в размер до EUR 2 000 000 (два милиона евро), за реконструкция и реновация на Хотел Метропол, Белград, при годишна лихва равняваща се на тримесечния EURIBOR плюс добавка от 3,25 (три цяло и двадесет и пет стотни) процента, и срок на заема най-късно до 31.12.2012 г., между „Метропол Палас“ Д.О.О. като заемополучател и „И Еф Джи Сайпръс Лтд.“, Кипър като заемодател, както и да предприемат всички изискващи се действия за валидното учредяване на Залога на дружествен дял, и да проведат преговори и сключат от името на Дружеството договор за заем между съдружници с „Метропол Палас“ Д.О.О., по силата на който Дружеството ще предостави на „Метропол Палас“ Д.О.О. заем под формата на допълнителна парична вноска в размер до EUR 5 000 000 (пет милиона евро), при годишна лихва равняваща се на тримесечния EURIBOR плюс добавка от 3,25 (три цяло и двадесет и пет стотни) процента, и срок на заема 7 (седем) години.”

На основание чл. 214, ал. 2 от ЗППЦК, Решението подлежи на незабавно изпълнение, независимо от неговото обжалване.

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.

По производството не са правени разноси.

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

РАЛИЦА АГАЙН - ГУРИ