

**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР**

**РЕШЕНИЕ № 672 - ДСИЦ**  
**20.10.2010 г.**

„Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ, гр. София е публично дружество, вписано под № РГ-05-1424 в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа, воден от Комисията за финансов надзор (КФН), и като такава е адресат на разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и на подзаконовите актове по прилагането му.

С уведомление до КФН, вх. № 10-05-18284 от 06.08.2010 г. и № 10-05-20292 от 03.09.2010 г., „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ представя покана по чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК за свикването на редовно общо събрание на акционерите на дружеството (ОСА) на 20.09.2010 г., респективно за 04.10.2010 г. при условията на чл. 227, ал. 3 от Търговския закон (ТЗ).

Поканата по чл. 223, ал. 4 от ТЗ е обявена в търговския регистър на 04.08.2010 г. с вписване № 20100804161459.

Видно от наличната в КФН информация, на първоначално обявената дата 20.09.2010 г. ОСА не е проведено, тъй като на тази дата в предварително обявения час не са се регистрирали акционери с право на глас за участие в ОСА, предвид което събранието е проведено на 04.10.2010 г. при условията на чл. 227, ал. 3 от ТЗ.

Проведеното ОСА е с предварително обявен с поканата дневен ред както следва:

1. Приемане доклад за дейността на дружеството през 2009г. Проект за решение: ОС на акционерите на „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ приема представения доклад за 2009г.;
2. Приемане и утвърждаване на годишния финансов отчет на дружеството за 2009г.; Проект за решение: ОС на акционерите на „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ приема годишния финансов отчет на дружеството за 2009г.;
3. Освобождаване от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им пред 2009г. Проект за решение: ОС на акционерите на „БУЛГАРИ РЕЗЕРВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ освобождават от отговорност членовете на Съвета на директорите на „БУЛГАРИ РЕЗЕРВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, за дейността им през 2009г.;
4. Приемане и утвърждаване на междинен финансов отчет на дружеството към 30.04.2010г. (заверен от регистриран одитор), изготвен поради напускането на двама от общо четиримата членове на СД. Освобождаване от отговорност на заличените през м. май 2010г. като членовете на Съвета на директорите Явор Драганов и Красимира Маринова за дейността им през 2010г. до момента на заличаването им като членове на СД в търговския регистър към Агенция по вписванията. Проект за решение: ОС на акционерите на „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ приема междинния финансов отчет на дружеството към 30.04.2010г.; ОС на акционерите на „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ освобождава от отговорност бившите членове на СД Явор Драганов и Красимира Маринова за дейността им през 2010г. до момента на заличаването им като членове на СД в търговския регистър към Агенция по вписванията.
5. Избор на регистриран одитор за извършване на проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ за 2010г. Проект за решение: ОС на акционерите на „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ избира за извършване на проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2010г. “Ей Си Одит” ООД, с ЕИК 121910973, чрез управителя и регистриран одитор, Емилия

Илиева, с ЕГН: ХХХ

6. Разпределяне на финансовия резултат от дейността на дружеството за 2009г.; Проект за решение: ОС на акционерите на „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ не разпределя финансов резултат, тъй като дружеството за 2009г. реализира загуба.

7. Намаляване броя на членовете на Съвета на директорите от 4-ма на 3-ма. . Проект за решение: ОС на акционерите на „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ намалява броя на членовете на СД на 3-ма;

8. Зачисване като член на СД на „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ на Пламен Кралев, считано от датата на вписване в търговския регистър към Агенцията по вписванията; Проект за решение: ОС на акционерите на „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ зачислява като член на Съвета на директорите на дружеството Пламен Кралев, считано от датата на вписване в търговския регистър към Агенцията по вписванията;

9. Промяна на устава на „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ, във връзка с предложението промени в броя на членовете на СД. Проект за решение: ОС на акционерите на „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ приемат промяна в устава на дружеството, като броя на членовете на СД стават 3-ма.

10. Доклад на Директора за връзки с инвеститорите на „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ за дейността му през 2009г.

Проект на решение: Общото събрание на акционерите на „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ приема доклада на Директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2009г.

11. Други;

Видно от наличната в КФН информация, по т. 11 от дневния – „Други”, към поканата не са представени никакви материали.

При преглед на съдържанието на представения в КФН протокол, вх. № 10-05-22609 от 08.10.2010 г., от проведеното на 04.10.2010 г. РГОСА на публичното дружество чрез системата e-Register, е установено, че на гласуване е бил подложен въпрос, който не е включен в предварително обявения дневен ред на събранието.

След приемане на решение от страна на РГОСА, по точка 10 от предварително обявения дневен ред, с което е приет докладът на Директора за връзки с инвеститорите (ДВИ) на „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ за дейността му през 2009г., ОСА е преминало към разглеждане и гласуване на въпрос, който не е бил включен в дневния ред на събранието по реда на чл. 223а от Търговския закон. Видно от съдържанието на протокола въпросът, който е бил подложен на гласуване по т. 11 - „Разни”, непосредствено след взетото решение за приемане на доклада на ДВИ е със следното съдържание: *„Общото събрание на акционерите на „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ взема решение за закупуване на недвижим имот – терен в атрактивен туристически район в Италия с налична сграда върху него с цел реконструкция и продажба. Средствата за закупуване на недвижимия имот- терен в атрактивен туристически район в Италия с налична сграда върху него да се осигурят, чрез финансиране от банка, лизингово дружество и/или друга финансова институция и собствени на дружеството средства. Овластяват Съвета на директорите да договорят и сключат договор за финансиране закупуването на недвижим имот – терен в атрактивен туристически район в Италия с налична сграда върху него с размер до 1 200 000 (един милион и двеста хиляди) евро. Недвижимият имот- терен в атрактивен туристически район в Италия с налична сграда върху него да служи за обезпечаване на кредита. Овластяват Съвета на директорите да вземат необходимите решения за сключването на предварителни договори, договори за кредит, нотариални актове, ипотечи при условия каквито договорят. Одобрява всички сключени до момента сделки.”*

Съгласно чл. 4, ал. 4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), недвижимите имоти, придобивани от дружеството със специална

инвестиционна цел, **трябва да се намират на територията на Република България.**

Видно от съдържанието на представения в КФН протокол от проведеното на 04.10.2010 г. РГОСА, председателят на Съвета на директорите Пламен Кралев е открил заседанието на общото събрание, обявявайки, че са представени 650 000 акции, представляващи 100% от гласовете на всички акционери на дружеството, предвид което е налице необходимия кворум и същото може да взема легитимни решения. С оглед деловото протичане на заседанието Пламен Кралев е разяснил процедурата за провеждане и гласуване на заседанието и е предложил в изпълнение на изискванията на закона и на устава на дружеството да бъдат избрани председател на заседанието на РГОСА, секретар на заседанието, както и преброител при гласуването. По негово предложение с пълно единодушие за съответните длъжности са избрани за Председател - Пламен Кралев, член на съвета на директорите, за Секретар – Петър Петров, член на Съвета на директорите, за Преброител – Петър Чернев, член на Съвета на директорите.

В протокола е посочено, че поради присъствието на всички акционерите и на основание чл. 231, ал.1 от ТЗ, Пламен Кралев е обобщил **направените от акционерите предложения:**

1. Да не се гласува по т.4 от обявения дневен ред, на основание Решение № 622-ДСИЦ от 20.09.2010г. на Заместник-председателя на Комисията за финансов надзор, съгласно което задължават „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ да не подлага на гласуване т.4 от дневния ред на свиканото за 20.09.2010г., респективно за 04.10.2010г.

2. Точка 11 от дневния ред да се допълни: Закупуване на терен в атрактивен туристически район в Италия с налична сграда върху него с цел реконструкция и продажба. Одобряване на сключени до момента сделки с недвижими имоти.

Направените предложения по изменение и допълнение на дневния ред са подложени на гласуване и са били единодушно приети, а в протокола е записано, че не са постъпили възражения във връзка с така проведеното гласуване и резултатите от него.

Видно от горното, нито председателят на събранието, нито преброителят или секретарят, които са членове на управителния орган на дружеството, а двама от тях са и представляващи „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ, не са предупредили ОСА за императивната разпоредба на чл. 4, ал. 4 от ЗДСИЦ и не са пояснили, че взимането на решение по тази точка относно придобиването на недвижими имоти извън Република България ще е незаконосъобразно, а несъобразяването с изискването на тази разпоредба е скрепено с административнонаказателна отговорност.

Съгласно разпоредбата на чл. 231, ал. 1 от ТЗ, ОСА не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били обявени съобразно разпоредбите на чл. 223 и 223а от ТЗ, освен когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възражава повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани. Видно от съдържанието на протокола и на приложения към него списък на присъстващите акционери, на РГОСА са били представени 100 % от капитала на дружеството и при тези условия, съобразно изискванията на чл. 231, ал. 1 от ТЗ, РГОСА на „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ е могло да подлага на гласуване въпроси, които не са предварително обявени по реда на 223 и чл. 223а от ТЗ.

Видно е също така, че направените предложения по изменение и допълнение на дневния ред са подложени на гласуване и единодушно приети от ОСА, при което не са постъпили възражения във връзка с така проведеното гласуване и резултатите от него и без да е обсъждано нормативното ограничение чл. 4, ал. 4 от ЗДСИЦ. Последният е специален закон спрямо общия за всички търговци ТЗ и не е отчетено, че въпреки спазването на чл. 231, ал. 1 от ТЗ, приемането на решение по точката ще е незаконосъобразно.

От протокола не е видно, по чия инициатива конкретно е изменена и допълнена

т. 11 от дневния ред.

От наличната в КФН информация по партидата на публичното дружество, както и от проверка на обстоятелствата, вписани по партидата на дружеството в търговския регистър към Агенцията по вписванията е видно, че акционери в дружеството, притежаващи заедно или поотделно повече от 5 на сто от капитала на дружеството са членът на съвета на директорите Димитър Илиев и Татяна Крапивченко, притежаващи по 325 000 бр. акции с право на глас в ОСА. Не са налични данни някой от тях да е поискал включване на нови въпроси към поканата за РГОСА.

Имайки предвид горното, към датата на провеждане на събранието не са налице данни сочещи, че акционерите са разполагали с информация относно мотивите за направеното предложение по т. 11 от дневния ред, информация за самата сделка и нейните основни параметри, включително индивидуализиране на насрещната/те страна/и и останалите участници в сделката и нейното финансиране, индивидуализиране на недвижимия имот, конкретна цена, участие на заинтересувани лица в сделката, обосновка на икономическата изгода и др.

Не е изрично предоставена или оповестена информация дали планираната сделка попада в обхвата на чл. 114 и следващи от ЗППЦК и какво налага предварителното ѝ одобрение от ОСА.

Не на последно място, с решението ОСА е одобрило всички сключени до момента сделки от страна на АДСИЦ, чрез представляващите го лица, отново без да е обоснована причината за това и да са предоставени данни за съответните сделки, икономическата изгода от тях, финансов резултат след реализирането им и т.н., както и какво налага последващото им одобрение от ОСА.

Имайки предвид, че ЗППЦК предвижда особен режим за разкриване на информация при сключване на сделки с голяма стойност и сделки със заинтересувани лица от страна на управляващите и представляващите публично дружество лица, както и обстоятелството, че от страна на тези лица нито в материалите към поканата нито на самото ОСА (видно от представения протокол) не е представена информация, изрично поясняваща, че предложената за обсъждане по т. 11 от дневния ред на проведеното на 04.10.2010 г. РГОСА и свързаното с нея единодушно решение не касаят сделки попадащи в обхвата на чл. 114 и следващите от ЗППЦК, при така описаната фактическа обстановка, липсва яснота за какви сделки става дума и дали за същите не се дължи информация, за която е предвидено минимално изискуемо съдържание от закона. По този начин е нарушено правото на акционерите на дружеството да получат пълна и вярна информация, необходима за взимането на решение по посочената точка от дневния ред на ОСА и е налице предпоставка от застрашаване на техните права при последващото предприемане на действия в изпълнение на така взетото решение.

Гласуваното решение е незаконосъобразно, предвид изискването на чл. 4, ал. 4 от ЗДСИЦ и изпълнението му ще доведе и до ангажиране на административнонаказателна санкция за дружеството, което ще засегне допълнително интересите на неговите акционери.

Описаното дотук от своя страна, представлява материалноправна предпоставка за откриването на административното производство по издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка по отношение на „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ.

Във връзка с това, Заместник - председателят на КФН, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност”, взе решение за откриване на производство за издаване на индивидуален административен акт по прилагане на принудителна административна мярка по чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, за което дружеството е уведомено с писмо, изх. № РГ-05-1424-12 от 13.10.2010 г.

Със същото писмо е предоставен тридневен срок за представяне на обяснения и/или възражения по така иницираното административно производство.

Писмото е получено от дружеството на 14.10.2010 г.

В срока за обяснения и/ или възражения, от страна на „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ в КФН са представени обяснения, вх. № РГ-05-1424-12 от 19.10.2010 г., във връзка с които е отправена молба за прекратяване на производството за прилагане на принудителна административна мярка спрямо дружеството.

В обяснителното писмо е изразено съжаление за допуснатата от страна на дружеството грешка, довела до приемането на решение от страна на ОСА, което е в противоречие със забраната на чл. 4, ал. 4 от ЗДСИЦ. Пояснено е, че грешката се дължи на известна небрежност от страна на дружеството и на заблудата, предизвикана от съществуването на трайните идеи за либерализиране на ЗДСИЦ в частта му, касаеща разрешаването на придобиването на имоти извън страната, както и на редица скорошни публикации, относно реализирането на такава именно законова промяна. В писмото е посочено, че СД и изпълнителният директор на дружеството са отчели сериозността на допуснатата неточност и веднага са преустановили всички действия по реализиране на гореописаното решение на ОСА. Изрично е декларирано, че в бъдеще не възнамеряват да продължават с каквито и да било опити за закупуване на недвижими имоти извън страната. Посочено е, че двамата акционери не са били запознати със забраната на чл. 4, ал. 4 от ЗДСИЦ, както и че с оглед икономия на време и опростяване на протокола от заседанието на ОСА, не са записани конкретните думи на акционерите, а е протоколирано обобщението на председателстващото заседанието. Изрично е посочено, че към момента на отправяне на искането за изменение на точка „разни”, акционерът Татяна Кравченко не е имала предвид конкретна сделка, а само общи параметри на база общи сведения и обобщена информация за състоянието на пазара на недвижими имоти в Италия, поради което в решението не са гласувани и не са залегнали конкретни параметри на сделката, а само е посочена общата насока за типа имоти и максималната цена. Обяснено е, че всъщност решението на ОСА е предварително, като е следвало да послужи единствено за база за водене на преговори с потенциални продавачи за различни имоти, едва след което и при условие, че отпадне законовата забрана за придобиване на имоти в чужбина и по специално в ЕС – да се вземе окончателно решение с всички необходими параметри.

Изложените във възраженията доводи не могат да бъдат кредитирани по следните съображения:

Същите не са подкрепени с документи или други доказателства. Неубедително е и обяснението, че акционер, който е член на управителен орган на дружество със специална инвестиционна цел, чиято дейност е регламентирана в специален закон ЗДСИЦ, не е запознат с изискванията за дейността на дружеството, заложили в специалния закон. В протокола ясно и еднозначно е записано решението на ОСА по обсъжданата точка от дневния ред. То не съдържа конкретен текст, сочещ че овластяването е само във връзка с воденето на преговори с потенциални инвеститори, още по-малко е обусловено от отмяната на ограничението на чл. 4, ал. 4 от ЗДСИЦ. Фактът, че в обясненията се твърди, че намерението при предлагането на въпроса за обсъждане и тълкуването на решението следва да се схващат като предварителни стъпки предхождащи окончателното решение, не променя незаконосъобразния характер на приетото решение и не би могло да се отрази на недвусмислено изразената и обективизирана в него воля и на правните последици, които то поражда. Без съответни доказателства, няма особена тежест и декларацията, че представляващият и мениджмънтът на дружеството веднага са преустановили всички действия по реализиране на гореописаното решение на ОСА.

Описано по-горе е достатъчно основание за прилагане на принудителна мярка по отношение на „Булгари резерв пропъртис” АДСИЦ.

С оглед на гореизложеното и на основание чл. 15, ал. 1, т. 4 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН), чл. 213, ал. 4 от ЗППЦК, чл. 212, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 114а, ал. 1 и ал. 4, чл. 115, ал. 5 и чл. 215 от ЗППЦК във връзка с чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК),

#### **РЕШИХ:**

**„Задължавам управляващите и представляващите публичното дружество „Булгари резерв пропъртис“ АДСИЦ да не предприемат действия по изпълнение на взетото решение от страна на редовното годишно общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 04.10.2010 г. по т. 11 от дневния ред със следното съдържание:**

**„Общото събрание на акционерите на „Булгари резерв пропъртис“ АДСИЦ взема решение за закупуване на недвижим имот – терен в атрактивен туристически район в Италия с налична сграда върху него с цел реконструкция и продажба. Средствата за закупуване на недвижимия имот- терен в атрактивен туристически район в Италия с налична сграда върху него да се осигурят, чрез финансиране от банка, лизингово дружество и/или друга финансова институция и собствени на дружеството средства. Овластяват Съвета на директорите да договорят и сключат договор за финансиране закупуването на недвижим имот – терен в атрактивен туристически район в Италия с налична сграда върху него с размер до 1 200 000 (един милион и двеста хиляди) евро. Недвижимият имот- терен в атрактивен туристически район в Италия с налична сграда върху него да служи за обезпечаване на кредита. Овластяват Съвета на директорите да вземат необходимите решения за сключването на предварителни договори, договори за кредит, нотариални актове, ипотечи при условия каквито договорят. Одобрява всички сключени до момента сделки.”**

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.

На основание чл. 15, ал. 5 от ЗКФН, обжалването на Решението по чл. 15, ал. 4 от ЗКФН не спира изпълнението му.

По производството не са правени разноски.

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

**(Д. Ранкова)**