

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 388 - ПД
05.03.2007 г.

„Саф Магелан” АД гр. София е публично дружество, вписано в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа, воден от Комисията за финансов надзор (КФН), под № РГ – 05 – 1192 и като такова е адресат на разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и на подзаконовите нормативни актове по прилагането му.

С писмо, вх. № РГ - 05 - 1192/2 от 07.02.2007 г., в КФН са получени покана, ведно с писмени материали, за свиканото на 26.03.2007 г., респективно на 10.04.2007 г., при условията на спадащ кворум, извънредно общо събрание на акционерите (ИОСА) на публичното дружество „САФ МАГЕЛАН” АД, гр. София. Поканата е обнародвана в Държавен вестник, бр. 12 от 06.02.2007 г. и е публикувана в борсовия бюлетин на „БФБ-София” АД, бр 27/08.02.2007 г.

След анализ на наличната в КФН информация по партидата на публичното дружество беше установено следното:

Намерението на членовете на Съвета на директорите е да бъдат овластени за две отделни сделки, от които е изяснен вида само на една от тях - продажба. За втория вид – обратно изкупуване не става ясно, дали се касае за сделка по чл. 333 от Търговския закон (ТЗ) – продажба с уговорка за обратно изкупуване или за сделка по чл. 342, ал. 1 от ТЗ – договор за лизинг.

Видно от проекта за решение и изготвения мотивиран доклад, намерението на Съвета на директорите е да бъде продаден обектът, описан подробно в предложението за решение и мотивирания доклад, а след осъществяването на първата сделка, отново да бъде придобита собствеността върху него.

По отношение на първата сделка – **продажба**, предложена от страна на членовете на Съвета на директорите, в съдържанието на мотивирания доклад не са включени задължителните реквизити по чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и други емитентни на ценни книжа (Наредба № 2).

Съгласно изискванията на чл. 46, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2, мотивираният доклад следва да съдържа **съществените елементи** на сделката, с оглед възможността за вземане на обосновано решение от страна на акционерите. Не е посочена и насрещната страна по сделката, с оглед преценката за спазването на разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а” и б. „б”.

Съществен елемент на договора за продажба е цената, на която ще се продаде горесцитираният обект.

Освен това, видно от разпоредбата на чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК, сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1 и ал. 2, в които участват заинтересувани лица, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. Оценката се извършва от управителния орган, а в случаите на чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б”- от определени от него независими експерти с необходимата квалификация и опит.

В съдържанието на мотивирания доклад е посочено, че е изготвена пазарна оценка на обекта, като се посочва справедлива пазарна стойност, определена по различни методи както и цена, за която не става ясно към коя от двете сделки се отнася – продажба или обратно изкупуване.

Отделно от това, не е спазена императивната разпоредба на чл. 114, ал. 3, предложение второ от ЗППЦК. Съгласно изискванията на същата следва да се посочи балансовата стойност на обекта.

Видно от съдържанието на поканата и мотивирания доклад, намерението на членовете на СД е след осъществяването на продажбата на горесцитирания обект,

същият отново да бъде включен в активите на публичното дружество чрез „обратно изкупуване”. Посочвайки, ориентировъчни параметри на бъдещата сделка, като срок за плащане на лизинговите вноски, лихвените условия и цената на горепосочения обект, от съдържанието на мотивирания доклад не става ясно чрез какъв вид сделка ще бъде придобита собствеността (в конкретния случай в мотивирания доклад се фиксира размер на лизинговите вноски, от което може да се направи заключение, че вероятно се касае за договор за лизинг). Съгласно нормата на чл. 342, ал. 1 от ТЗ обаче, с договора за лизинг лизингодателят се задължава да предостави за ползване вещь срещу възнаграждение. За лизинга е необходимо да е налице придобиването на собственост върху вещта, за да бъде отстъпено право на ползване върху нея.

В конкретния случай, в проекта за решение, което предстои да бъде гласувано от общото събрание на акционерите се говори за „продажба и обратно изкупуване” на обекта, от което може да се направи заключение, че в частта „обратно изкупуване”, исканото овластяване от страна на акционерите е предварително и общо, тъй като последващата сделка – „обратно изкупуване” е поставена в зависимост от реализирането на първата сделка – продажбата (за която не са налице изискванията на чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2)

В разпоредбата на чл. 342, ал. 3 от ТЗ се въвежда възможността лизингополучателят (какъвто предстои да стане „САФ МАГЕЛАН”, непосредствено след осъществяването на продажбата на обекта на трето лице, което по силата на договора за продажба и договор за лизинг ще може да придобие качеството лизингодател) да придобие вещьта по време на договора или след изтичането на договора за лизинг. Посочената правна възможност за придобиване на собствеността, следва да включва уговорка в такъв смисъл.

Видно от мотивирания доклад, който изброява единствено параметрите на бъдещия договор и срока за плащане на лизинговите вноски, не се споменава за подобна уговорка, която да касае „обратното изкупуване” на обекта, т.е. придобиването отново на собствеността върху обекта.

В нарушение на разпоредбите на чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2, не е посочена страната, която в случая ще се яви лизингодател на публичното дружество.

В частта, касаеща икономическата изгода за публичното дружество се посочва, че целта на сделката е подобряването на капиталовата база на дружеството.

Поради тези причини Зам.-председателя, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност” взе решение за откриване на производство по прилагане на принудителна административна мярка със следното съдържание:

„Задължавам управителния орган на дружеството да не подлага на гласуване включената в дневния ред точка на извънредното общо събрание, на акционерите на публичното дружество „САФ МАГЕЛАН” АД, гр. София, насрочено за 26.03.2007 г., съответно за 10.04.2007 г., при условията на спадащ кворум, със следното съдържание:

„ОС овластява СД и изпълнителния директор да извърши следната сделка: Продажба и обратно изкупуване (Sale & Lease back) на построен Пазар на едро (тържище) за риба с административна част, външно ел. захранване кабелни линии – 20 кв с МКТП 2 800 KVA, площадкови кабели НН и районно осветление, външни ВиК връзки и вертикална планировка, находящ се в УПИ XII-764, 1087, кв.31 А по плана на гр. София, НПЗ Искър- Юг, район Искър - СО, с административен адрес бул. „Професор Цветан Лазаров” № 123 при следните условия: цена 2 500 000 евро; срок за плащане на лизинговите вноски: 10 години; лихвени условия : Euribor +2,75% до 3%; такса за обслужване и др. такси: 0,25% до 0,5%

Целта на сделката е подобряване на капиталовата база на дружеството.”

За така откритото административно производство, дружеството е уведомено с писмо, изх. № РГ-05-1192/3 от 23.02.2007 г. На дружеството е предоставен срок от 3 дни, считано от получаване на писмото, за представяне на обяснения и/или възражения

по така иницираното административно производство. Видно от обратната разписка, писмото е получено от дружеството на **26.02.2007 г.**

С писмо, вх. № РГ-05-1192/3 от 27.02.2007 г., изпълнителният директор на публичното дружество „Саф Магелан” АД представя на заместник – председателя на КФН възражения от името на „Саф Магелан” АД по така откритото административно производство.

В писмото до Заместник-председателя на КФН, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност” изпълнителният директор на публичното дружество, излага довода, че забележките по отношение на съдържанието на мотивирания доклад са неоснователни. Освен това, се застъпва убеждението, че акционерите на дружеството са **в достатъчна степен** финансово компетентни, което обосновава отпадането на нуждата от допълнителни разяснения по отношение на сделките, за които се иска овластяване.

В представените възражения, изпълнителният директор поддържа становището, че целта на прилагането на принудителна административна мярка от Зам. – председателя на КФН е задължаването на публичното дружество да публикува пълния текст на евентуалния договор с лизингодателя.

След анализ на представените от страна на изпълнителния директор обяснения и възражения, може да се направи извод, че е налице неразбиране на целта на така откритото производство по прилагане на принудителна административна мярка, с оглед на спазването на основния принцип за осигуряване защита на инвеститорите в ценни книжа, **чрез създаване на условия за повишаване на тяхната информираност**, залегнал в чл. 1, ал. 2, т. 1 от ЗППЦК.

От съдържанието на мотивирания доклад, представен в КФН на основание чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и във възраженията по повод откритото производство по прилагане на принудителна административна мярка, е видно, че намерението на членовете на Съвета на директорите е да бъдат овластени за две отделни сделки – „Продажба и обратно изкупуване”(Sale & Lease back) , от които е изяснен вида само на едната от тях - продажба. За втората сделка, обаче няма яснота относно вида на сделката, чрез която ще бъде реализирано обратно изкупуване.

В представените обяснения и възражения от страна на изпълнителния директор се твърди, че *това е терминът, използван от лизинговите фирми и то точно в този му вид.*

Подобни твърдения са несъстоятелни и не допринасят за изпълнението на задълженията на управителните органи с грижата на добър търговец, по начин, който **обосновано** считат, че е в интерес на всички акционери на дружеството като ползват информация, за която обосновано считат, че е **достоверна и пълна**.

Същите не носят информация и за конкретните сделки за които се иска изрично овластяване от страна на общото събрание на акционерите на основание чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

По отношение на вида на сделките, които се съдържат в понятието ”Продажба и обратно изкупуване (Sale & Lease back) ” се изтъкват ирелевантни за изясняването на вида на сделките, доводи. Нещо повече, изпълнителният директор заявява, че след като КФН е разбрала правилно вида на сделките, то и акционерите ще бъдат в състояние да направят това. Подобни уверения от страна на управителните органи на дружеството, които не почиват на нормативните изисквания, касаещи сключването на разпоредителни сделки с дружественото имущество, не съставляват достатъчна гаранция за защита в пълна степен на интересите на акционерите.

По отношение на едната сделка – **продажба**, предложена от страна на членовете на Съвета на директорите, в съдържанието на мотивирания доклад, както и в представените възражения не се посочва насрещната страна по сделката.

Не се декларира изрично, дали насрещната страна по договора за продажба е заинтересувано лице, за да бъдат изпълнени в пълнота изискванията на чл. 114, ал. 4, изречение второ.

По отношение на втория реквизит от съдържанието на мотивирания доклад – **стойността на прехвърляното имущество**, в представените възражения изпълнителния директор навежда довода, че *Саф Магелан неслучайно е публично дружество и всички подобни информации са качени на сайта на БФБ и по този начин публично достъпни за всички.*

Към горното се изтъква, че *балансовата стойност на обекта е различна във всеки тримесечен баланс на дружеството, защото има непрекъснати подобрения и амортизации.* Посочва се още, че Съветът на директорите „не може да предполага каква е балансовата стойност на обекта в момента на доклада или публикацията. Както и че „*към края на 2006 г. тази цифра е 4,370,000 лв.*

Сред необходимите, неизчерпателно изброени реквизити от съдържанието на мотивирания доклад, разпоредбата на чл. 46, ал. 1, т. 1, предл. 3 от Наредба № 2 изисква изричното посочване на стойността на предложението за продажба обект. Балансовата стойност на прехвърляното и предоставяно за ползване имущество, следва да бъде посочена **към датата на изготвяне на мотивирания доклад.**

Видно от представения в КФН отчет за IV тримесечие на 2006 г. и от приложенията към него се установи, че е налице **невъзможност** да се определи стойността на конкретния обект, предмет на сделката тъй като в баланса, същият се позиционира в раздел А – нетекущи активи, но в отделните групи са включени и други видове активи.

Относно цената на сделката, изпълнителния директор възразява, че същата е *определена в мотивирания доклад експлицитно – 2 500 000 евро.*

Безспорно е, че в мотивирания доклад се посочва горесцитираната сума, но не може да се определи със сигурност дали това ще е цената на продажбата или това ще е цената на придобиване на собствеността върху обекта.

По отношение на втория вид сделка – „обратното изкупуване”, в обясненията се цитират ориентировъчни параметри, идентични с представените в мотивирания доклад, като се посочва, че след като не е посочено друго, „*се приема, че в края на лизинговия период, „Саф Магелан” АД отново става собственик*”.

Горните твърдения, противоречат на разпоредбата на чл. 342, ал. 3 от Търговския закон. Цитираната норма съдържа правна възможност, вещта да бъде придобита по време на договора за лизинг или след изтичане на срока му, като реализирането ѝ е въпрос на уговорка в подобен смисъл.

По отношение на насрещната страна по договора за лизинг се възразява, че към момента на изготвяне на доклада, лизингодателят не е бил известен. Заявява се, че изборът на лизингодател, не би бил в разрез с интересите на дружеството и неговите акционери. Едва в представените възражения се съобщава, че насрещна страна по договора за лизинг е Пиреос Лизинг. В мотивирания доклад, обаче не е посочена тази вече известна страна по договора за лизинг.

Считаме, че целта на членовете на СД на публичното дружество е да получат **предварително и общо овластяване** от страна на акционерите на дружеството, без да се посочват вида и съществените елементи на сделките като страни, стойност и описание на икономическата изгода за публичното дружество.

Относно икономическата изгода за дружеството, в представените възражения се цитира дословно коментара за икономическата изгода, представен в мотивирания доклад, а именно „*подобряване на капиталовата база на дружеството*”. Като тълкувание към горното се добавя че *целта е в касата на дружеството да има повече пари.*

От представените коментари в мотивирания доклад и възраженията по повод откритото производство по прилагане на принудителна административна мярка, не може да се направи заключение, че се обосновава **икономическата изгода за дружеството от предложените сделки в дългосрочен план.**

Като допълнение към горното, в разпоредбата на чл. 46, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 се въвежда изискване за **описание**, в смисъл на подробен коментар на

икономическата изгода на публичното дружество от предложената сделка. Целта от въвеждането на подобно изискване е акционерите да бъдат улеснени в максимална степен при вземането на обосновано инвестиционно решение.

Отчитайки факта, че в предложението мотивиран доклад се предлагат две отделни сделки, Дирекцията смята, че следва да бъде разяснена изгодата за публичното дружество за всяка една от тях поотделно.

Предвид това и на основание чл. 15, ал. 1, т. 4 от ЗКФН, чл. 213, ал. 4, във връзка с чл. 212, ал. 1, т. 1 и чл. 215 от ЗППЦК, във връзка с чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от АПК и чл. 22, пр. 1 от Закона за административните нарушения и наказания,

РЕШИХ:

„Задължавам управителния орган на дружеството да не подлага на гласуване включената в дневния ред точка на извънредното общо събрание, на акционерите на публичното дружество „САФ МАГЕЛАН” АД, гр. София, насрочено за 26.03.2007 г., съответно за 10.04.2007 г., при условията на спадащ кворум, със следното съдържание:

„ОС овластява СД и изпълнителния директор да извърши следната сделка: Продажба и обратно изкупуване (Sale & Lease back) на построен Пазар на едро (тържище) за риба с административна част, външно ел. захранване кабелни линии – 20 кв с МКТП 2 800 KVA, площадкови кабели НН и районно осветление, външни ВиК връзки и вертикална планировка, находящ се в УПИ XII-764, 1087, кв.31 А по плана на гр. София, НПЗ Искър- Юг, район Искър - СО, с административен адрес бул. „Професор Цветан Лазаров” № 123 при следните условия: цена 2 500 000 евро; срок за плащане на лизинговите вноски: 10 години; лихвени условия : Euribor +2,75% до 3%; такса за обслужване и др. такси: 0,25% до 0,5%

Целта на сделката е подобряване на капиталовата база на дружеството””.

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 подлежи на обжалване по административен ред пред КФН при съответно прилагане на АПК.

На основание чл. 15, ал. 4 от ЗКФН, Решението може да се обжалва по съдебен ред пред Върховния административен съд на Република България.

По административното производство не са правени разnosки.

**ЗАМ. - ПРЕДСЕДАТЕЛ, РЪКОВОДЕЩ
УПРАВЛЕНИЕ „НАДЗОР НА
ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ”:**

(Д. Ранкова)