



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
КОМИСИЯ ЗА  
ФИНАНСОВ НАДЗОР

Изх. № РГ-05-413-1/ 13 -04- 2017

ДО  
„ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД  
УЛ. „УСПЕНСКА“ № 8  
8000 - ГР. БУРГАС

На вниманието на представляващия  
Николай Милев

**Относно:** откриване на административно производство по издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН МИЛЕВ,**

В съответствие с чл. 26, ал. 1 от Административнопроцесуалния кодекс и чл. 213, ал. 1 и ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Ви уведомявам, че на основание чл. 15, ал. 1, т. 4 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН), във връзка с чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, във връзка с чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, във връзка с чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (Наредба № 2), спрямо представляваното от Вас дружество „Трансстрой-Бургас“ АД, гр. Бургас, е открито административно производство по издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка, със следния диспозитив:

„Задължавам публичното дружество „Трансстрой-Бургас“ АД, гр. Бургас, да не подлага на гласуване на извънредното общо събрание на акционерите (ИОСА), насрочено за 24.04.2017 г., съответно за 12.05.2016 г., при условията на чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК, точки 1 и т. 2 от дневния ред на събранието, със следното съдържание:

„1. Приемане на Мотивиран доклад на Управителния съвет на „Трансстрой - Бургас“ АД по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл.46 от Наредба № 2 от 17 септември 2003г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (загл. доп. - ДВ, бр. 82 от 2007 г., изм. - ДВ, бр. 63 от 2016 г.) във връзка с извършване на непарична вноска - апорт в новоучредяващо се дъщерно търговско дружество в следната правна форма: **ЕДНОЛИЧНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО** с фирма „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ ЕАД на подробно описаните в Мотивирания доклад недвижими имоти - собственост на „Трансстрой-Бургас“ АД.

София 1000, ул. „Будапеща“ 16, 02/ 9404 999, факс 02/ 8294 324, e-mail: [bg\\_fsc@fsc.bg](mailto:bg_fsc@fsc.bg),

[www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)

Проект за решение: Общото събрание на акционерите на „Трансстрой-Бургас“ АД приема мотивирания доклад на Управителния съвет на „Трансстрой-Бургас“ АД по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл.46 от Наредба № 2 от 17 септември 2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (загл. доп. - ДВ, бр. 82 от 2007 г., изм. - ДВ, бр. 63 от 2016 г.) във връзка с извършване на непарична вноска - апорт в новоучредяващо се дъщерно търговско дружество в следната правна форма: ЕДНОЛИЧНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО с фирма „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ ЕАД на подробно описаните в Мотивирания доклад недвижими имоти - собственост на „Трансстрой-Бургас“ АД.

2. Вземане на решение за овластяване на Управителния съвет на „Трансстрой - Бургас“ АД и на лицата, които представляват публичното дружество с правото да прехвърлят в патримониума на новоучредяващо се дъщерно търговско дружество в следната правна форма: ЕДНОЛИЧНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО с фирма „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ ЕАД чрез непарична вноска - апорт следните собствени на „Трансстрой - Бургас“ АД недвижими имоти: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 07079.610.246 (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, едно, нула, точка, две, четири, шест) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, общ. Бургас, обл. Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. Бургас, п.к. 8000, ул. „Успенска“ № 8, с площ от 748 (седемстотин четиридесет и осем) кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 т), номер по предходен план: 2180 (две хиляди сто и осемдесет), квартал 41 (четиридесет и едно), парцел 3 (три), при съседни: поземлени имоти с идентификатори 07079.610.400, 07079.610.356, 07079.610.428, 07079.610.399, 07079.610.245, съгласно скица №15-585064- 25.11.2016г. на СГКК-Бургас, който поземлен имот е идентичен на УПИ 111-2180 (трети за имот с пл.№ две хиляди сто и осемдесет) в кв. 41 (четиридесет и първи) по плана на ЦГЧ - гр.Бургас, целият с площ от 854 (осемстотин петдесет и четири) кв.м, при граници: изток - УПИ IV, запад - УПИ 11-2181 и ул. „Гео Милев“, север - ул. „Митрополит Симеон“, юг - ул. „Успенска“, съгласно документ за собственост, заедно с построената в имота СГРАДА с идентификатор 07079.610.246.4 (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, едно, нула, точка, две, четири, шест, точка, четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, общ. Бургас, обл. Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение, засягащо сградата със Заповед № КД-14-02-1897/27.11.2013 г. на Началник на СГКК - Бургас, с адрес на сградата гр. Бургас, п.к. 8000, ул. „Успенска“ № 16, със застроена площ от 520 кв.м (петстотин и двадесет квадратни метра), брой етажи- 4 (четири), предназначение - Административна, делова сграда, стар идентификатор 07079.610.246.1,07079.610.246.2, съгласно скица № 15-584769-25.11.2016 г. на СГКК-Бургас, която сграда съгласно документ за собственост е със застроена площ от 502 кв.м (петстотин и два квадратни метра), като вещите лица при изготвяне на оценката са приели тази площ при определяне стойността на сградата. Съгласно документ за собственост, сградата представлява АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА на четири етажа, с административен адрес: гр. Бургас, ул. „Успенска“ № 8, със застроена площ от 502 (петстотин и два) кв.м, състояща се от сутерен със застроена площ от 472 кв. м, , състоящ се от кафе - еспресо, обслужващи помещения:стая-архив, два броя помещения, обслужващи локално парно, два броя помещения- складове и два санитарни възела с общо преддверие, обслужващи кафе - еспресото, първи етаж със застроена площ от 502 кв.м., състоящ се от входно фойе, 7 стаи-офиси, две тоалетни, стая на обслужващ персонал и ресторант, втори етаж със застроена площ от 472 кв.м, състоящ се от 15 стаи-офиси, две тоалетни и стая на обслужващ персонал, трети етаж със застроена площ от 472

кв. м, състоящ се от 16 стаи-офиси, две тоалетни и стая на обслужващ персонал и четвърти етаж със застроена площ от 472 кв.м, състоящ се от 12 стаи, в т.ч. архив, заседателна зала и библиотека, две тоалетни и стая на обслужващ персонал. Стойността на недвижимите имоти-предмет на апорта е в размер на 4 577 100 лв. (четири милиона петстотин седемдесет и седем хиляди и сто лева) съгласно заключение по оценка на вещи лица, извършена на основание чл. 72, ал. 2 от ТЗ въз основа на Акт за назначаване на вещи лица № 20161209111626/12.12.2016 г. на Агенция по вписванията, Търговски регистър. На тази стойност ще бъде прехвърлена и собствеността върху недвижимите имоти посредством непаричната вноска - апорта. Срещу извършения апорт „Трансстрой-Бургас“ АД ще придобие от новоучредяващото се дъщерно дружество „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ ЕАД 45 771 броя поименни акции, с право на глас, с номинална стойност 100 лева всяка.”

Горепосочената мярка се налага по следните съображения :

Чрез единната система за предоставяне на информация по електронен път на Комисия за финансов надзор (КФН) – e-Register, с електронна форма, вх. № 10-05-6199 от 14.03.2017 г., публичното дружество „Трансстрой-Бургас“ АД, гр. Бургас, е представило покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите, насрочено за 24.04.2017 г. от 10:00 часа, в седалището на дружеството, гр. Бургас, ул. „Успенска“ № 8, съответно за 12.05.2017 г., при условията на чл. 115, ал. 12 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

В изпълнение на разпоредбата на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и поради факта, че предложената на вниманието на акционерите сделка за учредяването на ново дъщерно дружество на „Трансстрой-Бургас“ АД попада в приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, за което се изисква изрично овластяване от страна на акционерите на публичното дружество, управителният орган на дружеството е изготвил и представил като част от писмените материали, мотивиран доклад за целесъобразността и условията на предлаганата сделка.

След анализ на съдържанието на мотивирания доклад се установи следната фактическа и юридическа обстановка:

Предмет на сделката е извършване на апорт на собствен на „Трансстрой-Бургас“ АД недвижим имот, подробно описан в предложението за решение към поканата за свикване на извънредното общо събрание на акционерите. Вносител на апорта е „Трансстрой-Бургас“ АД, като новоучреденото дружество, в полза на което ще се извърши апорта, е „ТСИНВЕСТ Бургас“ ЕАД. В доклада е посочено, че в предлаганата сделка не вземат участие заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК. В раздел „Стойност на сделки. Пазарна оценка на обекта на сделката“ от мотивирания доклад е посочено, че за целите на предлаганата сделка и във връзка с изискванията на ЗППЦК и ТЗ, Управителният съвет на дружеството е предприел действия за определяне на реалната пазарна цена на апортирания недвижим имот. Съгласно изготвената експертна оценка пазарната стойност на недвижимия имот е 4 577 100 лв., без ДДС. На база извършената пазарна оценка, Управителният съвет на дружеството предлага апортирането на описаните имоти в „ТСИНВЕСТ-Бургас“ ЕАД да се извърши при цена от 4 577 100 лева без включен ДДС. Посочено е още, че новоучреденото дъщерно дружество ще е с основен капитал в размер на 4 577 100 лв., разпределен в 45 771 броя акции, с номинална стойност 100 лв. всяка. По информация от мотивирания доклад, с извършването на непаричната вноска (апорт) в капитала на новоучреденото дружество „ТСИНВЕСТ- Бургас“ ЕАД, ще започне изграждането на нова вертикална структура, която да обхване сектора на високото строителство, което по своята същност е технологично различно от транспортното строителство и строителството на геозащитни строежи и съоръжения в свлачищни райони. Към настоящия момент строителните дейности на дружеството не са отделени нито юридически, нито счетоводно, което

водило до затруднения в контрола и прогнозирането на паричните потоци на строителните дейности. С отделянето на високото строителство ще се улесни контролът, управлението и отчетността, като по този начин ясно и точно ще се определят технологичните дейности според вида на строителството. Дружествата „Трасстрой-Бургас“ АД и дъщерното му дружество, което ще бъде учредено, след извършване на реструктурирането ще получат отделни регистрации в Камарата на строителите в Р. България. Вписването на отделните дружества в Централния професионален регистър на строителя щяло да позволи на „ТСИНВЕСТ Бургас“ ЕАД да извършва самостоятелна строителна дейност и да получи вписване за съответната група в категория строежи.

От гледна точка на нормативните изисквания, изготвеният от управителния орган на публичното дружество мотивиран доклад не съдържа минимално изискуема информация по отношение на икономическата изгода за публичното дружество от сключването на сделката, което препятства вземането на информирано решение от страна на акционерите на дружеството.

В доклада не е представена информация по какъв начин учредяването на новото дружество ще допринесе за развитието на публичното дружество и кое налага, учредяването на ново дружество, което ще функционира дефакто с основния актив на публичното дружество „Трансстрой-Бургас“ АД.

От гледна точка на защита на интересите на инвеститорите, следва да се има предвид, че предложената на вниманието на акционерите точка от дневния ред на ОСА за вземане на овластително решение за апорт от публичното дружество в полза на новоучредено дъщерно дружество, ще застраши интересите на инвеститорите, тъй като не е ясно по какъв начин публичното дружество ще осъществява дейността си след апортирането на сградата, в която е концентрирана оперативната му дейност, когато тя ще бъде прехвърлена на ново дружество.

Съмнението относно икономическата изгода от сделката за публичното дружество и за миноритарните му акционери се засилва и от обстоятелството, че основният предмет на дейност на публичното дружество „Трансстрой-Бургас“ АД е концентриран предимно в строителство, реконструкция, както и ремонт на различни обекти от инфраструктурата (железопътни линии, летища, пристанища и др.) в страната и в чужбина.

В разпоредбата на чл. 277 от ТЗ е дадено легално определение на холдингово дружество. Съгласно цитираната разпоредба, за да бъде характеризирано едно дружество като холдингово е необходимо да са налице две кумулативни предпоставки, а именно - в предмета на дейност на дружеството да е заложено, че същото има за цел под каквато и да е форма да участва в други дружества и в тяхното управление, както и най-малко 25 на сто от съдебно регистрирания капитал на дружеството да е внесен пряко в дъщерни дружества.

В предмета на дейност на дружество „Трансстрой-Бургас“ АД не е включено участие в други дружества, предвид което предлаганата на вниманието на акционерите сделка не би могла да бъде свързана с осъществяване на обичайния му предмет на дейност.

По отношение на второто условие, а именно 25 на сто от съдебно регистрирания капитал на дружеството да е внесен пряко в дъщерни дружества, следва да се посочи, че в ГФО за 2016 г., който е заверен от регистрирано одиторско предприятие „Дурин и партньори“ ООД и по-конкретно в отчета за финансовото състояние, т. 8, към пояснителните бележки, доклада за дейността и справка по образец № 8 на КФН, е посочено, че общата стойност на инвестициите в дъщерни предприятия е в размер на 7 002 лв., както следва:

- инвестиция в „Трансстрой Пайплайн“ ЕООД – в размер на 4 000 лв.
- инвестиция в „Трансстрой Консулт“ ЕООД – в размер на 3 000 лв.
- инвестиция в „ТС Бургас“ ЕООД – в размер на 2 лв.

Предвид посоченото, общата стойност на инвестициите на публичното дружество в дъщерни предприятия, което е със съдебно регистриран капитал в размер на 87 714 лв.,

към настоящия момент е под 25 на сто. Дружеството не покрива критериите за холдинг, следователно предложената на вниманието на акционерите сделка не е във връзка с осъществяване на обичайната търговска дейност на публичното дружество.

Обстоятелството, че публичното дружество е във влошено финансово състояние (за две поредни години – 2015 г. и 2016 г., видно от одиторските доклади върху годишните финансови отчети на дружеството, е обърнато внимание на обстоятелството, че собствения капитал на дружеството е отрицателна величина и не са спазени изискванията на чл. 252, ал. 1, т. 5 от Търговския закон), застрашава интересите на инвеститорите в ценни книжа на публичното дружество „Трансстрой-Бургас“ АД.

В доклада липсва достатъчна и конкретна информация за икономическата изгода на публичното дружество. Не е предоставена информация, за размера на ползите, които евентуално биха били реализирани от публичната компания, в случай че бъде учредено ново дружество, както и какво налага осъществяването на дейността на дружеството да бъде отчасти изнесена в ново дружество. Липсва количествена финансова обосновка на рентабилността на планираната инвестиция, която да е годна да послужи за формиране на информирано и обосновано мнение у акционерите, с оглед исканото от тях овластително решение.

Предоставянето в мотивирания доклад на финансова обосновка за икономическите ползи от учредяването на ново дружество, ще спомогне за вземането на информирано решение от страна на акционерите и се явява необходима предпоставка за вземането му. Икономическата изгода за публичното дружество от предложената сделка, на основание чл. 46, ал. 1, т. 5 от Наредба № 2 е важна част от информацията, съдържаща се в мотивирания доклад. Подробната обосновка на икономическата изгода за публичното дружество от сключването на съответната сделка е необходима на акционера в публичното дружество за да формира убеждението си, че упражнявайки правото си на глас по точка, която касае разпореждане със значителни активи на публичното дружество, дружеството в което той е акционер ще извлече изгода от сключването на конкретната сделката, което е основен мотив, при вземането на инвестиционно решение от негова страна за покупка или продажба на акции на съответното дружество, в качеството му на инвеститора

Предвид горното е сметено, че изложената в мотивирания доклад икономическа изгода е обща и неконкретизирана. От изложеното дотук е видно, че приложения към материалите за събирането мотивиран доклад не отговаря на императивните изисквания на ЗППЦК и чл. 46, ал. 1, т. 5 от Наредба № 2. Липсата на тази минимално изискуема информация в мотивирания доклад за съответните сделки го характеризира като непълен, а взетите въз основа на него овластително решение от страна на акционерите, ще бъде необосновано, тъй като същите ще бъдат лишени от информация от съществено значение при формиране на убеждението им да подкрепят или отхвърлят предложението на управителния орган на „Трансстрой-Бургас“ АД.

**Обяснения и/или възражения по така иницираното производство можете да представите по факс на КФН – 02/829 43 24, в срок не по-късно от 17:30 на 20.04.2017 г.**

На основание чл. 26, ал. 1, изречение второ от АПК, Ви уведомяваме, че срокът за произнасяне по откритото административно производство е 14-дневен, считано от датата на получаване на настоящото писмо.



**ВЛАДИМИР САВОВ**

*Член на КФН, изпълняващ правомощията на  
Заместник – председател на КФН, ръководещ  
Управление „Надзор на инвестиционната  
дейност“*