

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 708 – ДСИЦ
23.09.2013 г.

„Юнайтед Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество, вписано под № РГ-05-1351 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.

Чрез единната система за предоставяне на информация на КФН по електронен път – e-Register, вх. № 10-05-19932/20.08.2013 г., на основание чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК, „Юнайтед Пропъртис“ АДСИЦ, гр. София, представя покана по чл. 223 от Търговския закон (ТЗ) за свикването на извънредно общо събрание на акционерите (ОСА) на дружеството на 27.09.2013 г. (съответно за 25.10.2013 г. при условията на чл. 227, ал. 3 от ТЗ).

Поканата за свикване на ОСА на „Юнайтед Пропъртис“ АДСИЦ е обявена в Търговския регистър (ТР) към Агенцията по вписвания на 22.08.2013 г. с вписване № 20130822162102.

Видно от обявената в ТР и представена в КФН покана, т. 3 от дневния ред на предстоящото ОСА на дружеството е със следното съдържание:

„Т.3 Отчет и обсъждане на инвестиционната политика на Дружеството. Вземане на решение относно сключен предварителен договор от 09.08.2007 г. между Стоян Стоянов Бояджиев и „Юнайтед Пропъртис“ АДСИЦ; проект за решение: ОСА приема следното решение: Вариант 1. Да бъдат направени постъпки да бъде сключен окончателен договор във формата на нотариален акт; или Вариант 2. Да бъде предявен иск по силата на който сключеният предварителен договор да бъде обявен за окончателен или Вариант 3. Да бъде подписан анекс за продължаване с една година срока за сключване на окончателен договор или Вариант 4. Приема решение, предложено от акционерите.“

По включената точка в дневния ред на събранието в КФН не са представени никакви писмени материали, каквото е изискването на чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК, във връзка с чл. 224, ал. 1 от ТЗ. Предложенията за решения са оформени като няколко алтернативни варианта, по които предстои произнасяне от страна на общото събрание на акционерите, като с оглед взимане на информирано решение от тяхна страна е необходимо да бъдат направени следните коментари:

1. Относно предложения вариант 1, който предвижда приемане от страна на ОСА на решение за сключване на окончателен договор във формата на нотариален акт

Въз основа на Заповед № 415/17.12.2012 г. на Заместник-председателя на КФН, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност“ е извършена проверка на място на дейността на „Юнайтед Пропъртис“ АДСИЦ, при която е установена следната фактическа обстановка:

Предмет на цитирания в поканата предварителен договор от 09.08.2007 г. е покупко-продажба на недвижим имот, представляващ НУПИ с площ 9300 кв. м. в с. Казичене, община Панчарево. Договорът е сключен преди ДСИЦ да е придобило статут на публично дружество, предвид което към онзи момент, при сключването на предварителния договор, същото не е било адресат на разпоредбите на ЗППЦК и по-конкретно на специалния режим на сключване на сделки от страна на публичните дружества по чл. 114, ал. 1 и сл. от ЗППЦК.

Необходимо да се има предвид, че в конкретния случай, при сключване на окончателен договор публичното дружество ще придобие актив (недвижим имот) от

на срещна страна, която се явява заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 6, т.1 от ЗППЦК. Това се потвърждава и от представените в КФН писмени обяснения от страна на изпълнителния директор на дружеството със специална инвестиционна цел (ДСИЦ). Стоян Бояджиев е брат на изпълнителния директор на „Юнайтед Пропъртис“ АДСИЦ, предвид което, същият е свързано лице с представляващия „Юнайтед Пропъртис“ АДСИЦ (§ 1, т. 13, б. „г“ от ЗППЦК).

Предвид изложеното, доколкото в резултат на сключването на окончателния договор публичното дружество „Юнайтед Пропъртис“ АДСИЦ ще придобие недвижим имот от свързано със заинтересованото лице, сключената сделка попада в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК. Следователно за законосъобразното извършване на посочената сделка е необходимо изричното овластяване на лицата, управляващи и представляващи „Юнайтед Пропъртис“ АДСИЦ, от страна на ОСА на дружеството, въз основа на изготвен съгласно изискванията на чл. 114а от ЗППЦК мотивиран доклад.

Уговорената между страните цена на имота, съгласно договора, възлиза на 2 205 000 лв. Страни по предварителния договор са Стоян Бояджиев (продавач) и „Юнайтед Пропъртис“ АДСИЦ (купувач), представлявано от брат му Явор Бояджиев. Видно от наличната в КФН информация, стойността на активите на „Юнайтед Пропъртис“ АДСИЦ съгласно последния одитиран отчет (годишния финансов отчет за 2012 г.) и последния изготвен отчет (отчета за второ тримесечие на 2013 г.) е 875 000 лв. Две на сто от тази стойност възлиза на 17 500 лв. Т.е. преди сключване на сделки над тази стойност, за законосъобразното сключване на сделки с участие на заинтересовани лица по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, е необходимо изрично овластително решение от страна на ОСА.

При извършената проверка по документи на представената от страна на „Юнайтед Пропъртис“ АДСИЦ покана за насроченото на 27.09.2013 г. ОСА на дружеството се установи, че в КФН не е представен мотивиран доклад, изготвен от членовете на СД на ДСИЦ, за целесъобразността на планираната сделка, предложена като проект на решение във Вариант 1, съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК.

Непредставянето на мотивиран доклад, съгласно изискванията на чл. 114а от ЗППЦК, лишава акционерите на публичното дружество от съществена информация, въз основа на която да вземат обосновано решение по този вариант от проектите за решения. В конкретния случай е налице застрашаване на интересите на инвеститорите, което от своя страна обуславя необходимостта от откриване на производство по издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка по чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

Предвид датата на провеждане на ОСА на „Юнайтед Пропъртис“ АДСИЦ, мотивираният доклад по чл. 114а, ал. 1 на ЗППЦК е следвало да бъде представен в КФН и на акционерите не по-късно от 27.08.2013 г. Във връзка с горното е налице невъзможност материалите за предстоящото ОСА на „Юнайтед Пропъртис“ АДСИЦ да бъдат коригирани и допълнени в законоустановения срок, съгласно чл. 115, ал. 4 и ал. 5 от ЗППЦК, което е допълнителен мотив за откриване и прилагане на принудителна административна мярка спрямо „Юнайтед Пропъртис“ АДСИЦ.

2. Относно Вариант 3 да бъде подписан анекс за продължаване с една година срока за сключване на окончателен договор

Както е посочено по-горе спрямо дружеството е извършена проверка на място в офиса на дружеството. В хода на проверката е представено заверено по реда на чл. 19, ал. 5 от ЗКФН копие на сключен на 09.08.2007 г. договор между Стоян Бояджиев брат на изпълнителния директор на публичното дружество Явор Бояджиев и „Юнайтед Пропъртис“ АДСИЦ предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ НУПИ с площ 9300 кв. м. в местността „През Искър“, с. Казичене, община Панчарево на стойност 2 205 000 лв. От представеното копие на договора е установено, че по силата на чл. II.1. от него, купувачът е заплатил на продавача капаро в размер на 147 000 лв. и е извършил частично плащане в размер на 312 000 лв. Остатъкът от 1 746 000 страните се споразумяват да бъде платен при изповядване на сделката в срок до 09.03.2008

г. Установено е, че до настоящия момент сделката все още не е финализирана, съответно нито една от страните по предварителния договор не е упражнила регламентираното в чл. III.5. от предварителния договор право да поиска от съда да обяви договора за окончателен по реда на чл. 19, ал. 3 от Закона за задълженията и договорите. Насрещната страна – продавачът Стоян Бояджиев се е легитимирал като собственик на продавания от него недвижим имот единствено с предварителен договор от 01.08.2007 г. Предвид това, в хода на проверката от изпълнителния директор на „Юнайтед Пропъртис“ АДСИЦ са поискани писмени обяснения относно причините, поради които не е сключен окончателен договор под формата на нотариален акт за покупко-продажба на гореописания недвижим имот. Също така е поискано да се посочи и каква е връзката между представляващия ДСИЦ и продавача на имота, както и с какви документи последният доказва собствеността си върху продавания имот. В отговор на поставените от проверяващия екип въпроси, представляващият ДСИЦ уточнява, че до настоящия момент не са предприети действия по финализиране на предварителния договор поради настъпилата финансова криза и промяна в цените на имотния пазар. В допълнение той посочва, че на предстоящото ОСА за отчетната 2012 г. в дневния ред ще бъде включена точка относно последващите действия във връзка със сключения предварителен договор и извършените плащания по него. Поради промяна в цените на имотния пазар, продавачът Стоян Бояджиев от своя страна не е финализирал сделката по сключване на окончателен договор за покупка на имота, предмет на предварителния договор, сочи на следващо място в обясненията си представляващият ДСИЦ. Относно връзката между страните по предварителния договор, изрично е декларирано, че продавачът и купувачът са братя.

Във връзка със сключения предварителен договор, от страна на ДСИЦ е извършено плащане в размер на 459 000 лв. още през 2007 г., като и до настоящия момент, от страна на управляващите ДСИЦ не са предприети никакви действия в посока възстановяване на платената сума, представляваща значителен дял (52 %) от активите на ДСИЦ към 31.12.2012 г., предвид изтеклия през м. март 2008 г. срок за финализиране на покупко-продажбата. Тъй като от страна на ДСИЦ, близо 5 години не са предприети активни действия, насочени към придобиване на имот, чрез който дружеството да извършва основния си предмет на дейност, а именно придобиване на недвижими имоти, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, на акционерите следва да бъде предоставена информация за мотивите, поради които на акционерите се предлага придобиването на недвижим имот от ДСИЦ да бъде отложено с още една година.

Сключването на анекс за продължаване с една година на сключения преди 6 години предварителен договор, без същият да е трансформиран в окончателен, е необосновано поради факта, че за продължителен период от време ДСИЦ е било лишено от значителен паричен ресурс, предоставен като задатък на заинтересовано лице и чрез който дружеството е могло да осъществява инвестиционната си дейност. Нещо повече, освен че акционерите са лишени от важна информация поради какви причини след 5 години, представляващите ДСИЦ са взели решение да продължат времето на сключване на окончателен договор за придобиване на недвижим имот. При това на акционерите не е представена информация дали изплатените до този момент от ДСИЦ парични суми са използвани целево от насрещната страна, като гаранция за финализиране на сделка. Липсва информация, дали насрещната страна е придобила имота, който предстои да бъде препродаден на ДСИЦ. На основание изричната разпоредба на чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК, поканата, заедно с материалите по чл. 224 от ТЗ се изпраща на комисията в 30-дневен срок преди откриването на самото ОСА и се публикува на интернет страницата на дружеството. Както беше посочено, по-горе в КФН не са постъпили писмени материали релевантни към предложения вариант за решение от страна на ОСА по т. 3 от дневния ред.

Предвид обстоятелството, че остатъкът от дължимата цена съгласно предварителния договор за придобиването от ДСИЦ на недвижимия имот, надвишава праг по чл. 114, ал. 1, б. „б“ от ЗППЦК, тъй като в сделката участва заинтересовано лице, като част от материалите за свикване на ОСА, следва да бъде представен мотивиран доклад по

чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК.

Доколкото към проекта за решение в законоустановения 30-дневен срок по чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК в КФН и на акционерите не са представени дължими писмени материали, с което са застрашени интересите им и са препятства надзорната дейност, са налице материалноправни предпоставки за прилагане на принудителна административна мярка.

3. Относно Вариант 4, предвиждащ приемане от страна на ОСА на решение, предложено от акционерите

Съгласно императивната разпоредба на чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК, предложенията за решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание могат да се правят по реда на чл. 223а от ТЗ. Съгласно разпоредбата на чл. 223а, ал. 2 от ТЗ, списъкът на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред на ОСА, както и предложенията за решения се представят за обявяване в ТР не по-късно от 15 дни от откриването на събранието, като съгласно чл. 223а, ал. 4 от ТЗ към предложенията за решения се представят и писмени материали по седалището и адреса на управление на дружеството. Именно с оглед осигуряване на защитата на правата на акционерите е въведено и правилото всички акционери да получават своевременно окончателният вариант на дневния ред, за да се подготвят за дискусиата и гласуването по всяка точка от дневния ред. В тази връзка разпоредбата на чл. 115, ал. 7 от ЗППЦК предвижда задължение на комисията и на публичното дружество да се представят писмените материали, респективно новите предложения по вече включени въпроси, най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър. Публичното дружество е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

С оглед датата на провеждане на ОСА на „Юнайтед Пропъртис“ АДСИЦ, в конкретния случай срокът по чл. 223а, ал. 2 от ТЗ е изтекъл на 12.09.2013 г. Видно от информацията по партидата на дружеството в ТР, в този срок в ТР не са представени за обявяване и не са обявени проекти за решения по Вариант 4 от т. 3 от дневния ред на ОСА. В тази връзка приемането на решение по Вариант 4 от страна на ОСА на „Юнайтед Пропъртис“ АДСИЦ би представлявало нарушение на нормата на чл. 118, ал. 4 от ЗППЦК.

Предвид факта, че към поканата за свикване на ОСА не са представени писмени материали, които биха осигурили взимането на информирано решение по алтернативните предложения за решения, включени в т. 3 от дневния ред на събранието, спрямо „Юнайтед Пропъртис“ АДСИЦ е открито производство по прилагане на принудителна административна мярка със следното съдържание:

„Задължавам „Юнайтед Пропъртис“ АДСИЦ да не подлага на гласуване т. 3, в частта ѝ относно предложени проекти за решения съгласно Вариант 1, Вариант 3 и Вариант 4 от дневния ред на извънредното общо събрание на акционерите на дружеството, насрочено за 27.09.2013 г., съответно при условията на чл. 227, ал. 3 от Търговския закон (ТЗ) за 25.10.2013 г., със следното съдържание:

„ОСА приема следното решение: Вариант 1. Да бъдат направени постъпки да бъде сключен окончателен договор във формата на нотариален акт; или Вариант 3. Да бъде подписан анекс за продължаване с една година срока за сключване на окончателен договор; или Вариант 4. Приема решение, предложено от акционерите.“

За откритото производство по прилагане на принудителна административна мярка, дружеството е уведомено с писмо, изх. № РГ-05-1351-8 от 19.09.2013 г. Същото е изпратено по факс за кореспонденция с дружеството, както и на адрес на електронна поща и е получено на 19.09.2013 г.

В предоставения срок за обяснения и/или възражения, дружеството не е

представило такива.

С оглед на гореизложеното и предвид обстоятелството, че не са налице правни предпоставки за прекратяване на административното производство, 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, във връзка с чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК и чл. 215 от ЗППЦК във връзка с чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от АПК,

РЕШИХ:

Задължавам „Юнайтед Пропъртис“ АДСИЦ да не подлага на гласуване т. 3, в частта ѝ относно предложени проекти за решения съгласно Вариант 1, Вариант 3 и Вариант 4 от дневния ред на извънредното общо събрание на акционерите на дружеството, насрочено за 27.09.2013 г., съответно при условията на чл. 227, ал. 3 от Търговския закон (ТЗ) за 25.10.2013 г., със следното съдържание:

„ОСА приема следното решение: Вариант 1. Да бъдат направени постъпки да бъде сключен окончателен договор във формата на нотариален акт; или Вариант 3. Да бъде подписан анекс за продължаване с една година срока за сключване на окончателен договор; или Вариант 4. Приема решение, предложено от акционерите.“

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 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 административното производство не са правени разноски.

НИКОЛАЙ ПОПОВ

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