

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 367– ПД
04.04.2014 г.

„София Хотел Балкан” АД, гр. София, е публично дружество, вписано във водения от Комисия за финансов надзор (КФН) регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН) и като такова е адресат на разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и подзаконовите актове по прилагането му.

Чрез единната система за предоставяне на информация на КФН по електронен път e-Register, с форма, вх. № 10-05-5516 от 07.03.2014 г., „София Хотел Балкан” АД, гр. София, което е публично дружество, вписано във водения от КФН регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН) е представило покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите (ИОСА), насрочено за 08.04.2014 г., съответно за 23.04.2014 г., при условията на чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК.

Цитираната покана е обявена в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 07.03.2014 г., с вписване № 20140307074609 и е публикувана на интернет страницата на дружеството www.sofiabalkan.net, раздел „Връзки с инвеститорите”, подраздел „Общи събрания”, с което е налице изпълнение на разпоредбата на чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК.

В дневния ред на събранието е включена точка 3 със следното съдържание:

„Т. 3 Овластяване на Изпълнителния директор на Дружеството за сключване на анекс към договор за заем, сключен между Дружеството и Бандола Пропъртис Лимитид - Маршалски острови на 12.04.2012год. Предложение за решение: ОС дава съгласие и овластява Изп. директор за сключване на анекс към договор за заем, сключен между Дружеството и Бандола Пропъртис Лимитид - Маршалски острови на 12.04.2012год., с който да се предоговори плащането на лихвата по заема, както следва: (i) дължимата лихва по заема, начислена през периода от получаване на първия транш по договора за заем до 31.12.2013 г. включително, заедно с лихвата за забава, начислена към нея съгласно чл. 6.2. от договора, да се капитализира и да е платима еднократно, в срок до падежа на заема – 11.04.2015 г.; (ii) лихвата, начислена през периода 01.01.2014 г. – 31.03.2014 г., е платима в срок до 30.09.2013г.; (iii) лихвата, начислена през периода 01.04.2014г. – 30.06. 2014 г., е платима в срок до 31.12.2014 г.; (iv) лихвата, начислена през периода 01.07.2014 г. – 31.12.2014 г., да се капитализира и да е платима еднократно, в срок до падежа на заема – 11.04.2015 г., и (v) след 01.01.2015 г., лихвата по заема ще бъде платима на тримесечна база. В случай че срокът на заема бъде удължен, съгласно условията на договора за заем, сроковете за плащане на лихвата могат да подлежат на предоговаряне.”

Необходимо е да се отбележи, че по така включената точка в дневния ред на ИОСА липсват писмени материали, обосноваващи необходимостта от овластяване на изпълнителния директор на „София Хотел Балкан” АД да сключи анекс към договора за заем, сключен между публичното дружество и мажоритарния акционер Бандола Пропъртис Лимитид. Съгласно разпоредбата на чл. 223, ал. 4, т. 5, предл. последно от Търговския закон (ТЗ), към която чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК препраща, поканата следва да съдържа дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане, както и конкретни предложения за решения. Предвид липсата на конкретно предложение за решение от страна на СД по включената т. 3 от дневния ред на събранието, следва, че дружеството не се е съобразило с императивна разпоредба на ЗППЦК, което представлява самостоятелно основание за откриване на производство по прилагане на принудителна административна мярка.

Предвид установената липса на писмени материали, както и конкретно предложение за решение по т. 3 от дневния ред на ИОСА, на „София Хотел Балкан” АД, с

писмо, изх. № РГ-05-808-2 от 14.03.2014 г. на заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” от „София Хотел Балкан” АД са поискани следните документи и информация:

1. Размер на дължимата и непогасена лихва от страна на „София Хотел Балкан” АД към 31.12.2013 г., в това число и лихвата за забава, начислена върху нея, съгласно чл. 6.2 от договора между „София Хотел Балкан” АД и Бандола Пропъртис Лимитид – Маршалски острови от 12.04.2012 г., начислената лихва през периода 01.01.2014 г. – 31.03.2014 г., начислената лихва през периода 01.04.2014 г. – 30.06.2014 г., както и от 01.07.2014 г. – 31.12.2014 г.

2. Копие на договора от 12.04.2012 г., сключен между „София Хотел Балкан” АД и Бандола Пропъртис Лимитид – Маршалски острови, ведно с всички анекси към него.

3. Справка за размера на усвоената до момента сума от „София Хотел Балкан” АД по договора от 12.04.2012 г., като се предостави информация за извършените погасявания до момента от старана на публичното дружество.

В отговор, с писмо вх. № РГ-05-808-2 от 18.03.2014 г., публичното дружество представя исканата информация и документи. След анализът им се установи следното:

В писмото си до КФН, дружеството декларира, че размерът на дължимата и непогасена лихва от страна на „София Хотел Балкан” АД по заема, предоставен от Бандола Пропъртис Лимитид-Маршалски острови, към 31.12.2013 г. е 826 458.35 EUR. Пълният размер на дължимата лихва към 31.12.2013 г. е в размер на 1 147 458.35 EUR, като публичното дружество е погасило част от нея в размер на 321 000 EUR.

За непогасените си задължения, публичното дружество дължи лихва за забава, която изчислена към 31.12.2013 г., съгласно чл. 6.2. от договора за заем възлиза на 30 382.46 EUR. По информация от писмото, размерът на лихвата, която ще бъде начислена за периода 01.01.2014 г. – 31.03.2014 г. е 177 500 EUR, като в същия размер е и лихвата за периода от 01.04.2014 г. – 30.06.2014 г. За периода от 01.07.2014 г. – 31.12.2014 г., размерът на лихвата възлиза на 355 000 EUR.

Видно от съдържанието на писмо, вх.№ РГ-05-808-2 от 18.03.2014 г., размерът на усвоената сума от „София Хотел Балкан” АД по заема, предоставен от Бандола Пропъртис Лимитид – Маршалски острови, възлиза на 7 100 000 EUR, от които публичното дружество е погасило 321 000 EUR.

Освен горната информация, дружеството е представило договор за кредит, сключен на 12.04.2012 г. между „София Хотел Балкан” АД и Бандола Пропъртис ЛТД, по силата на който последното предоставя заем в полза на публичното дружество в размер на 7 100 000 EUR.

Предвид изложеното е необходимо да се има предвид, че при вземането на решение от страна на акционерите за овластяване на изпълнителния директор да сключи анекс към договора за заем, по силата на който ще се променят датите на плащането на лихвите, акционерите на публичното дружество няма да разполагат със съществена информация относно размера на начислената, но неизплатена от публичното дружество лихва в полза на мажоритарния акционер на задълженията на публичното дружество към мажоритарния акционер Бандола Пропъртис Лимитид-Маршалски острови, както и за размера на лихвата за забава, определена съгласно чл. 6.2 от договора, сключен на 12.04.2012 г. В тази връзка, разпоредбата на чл. 115, ал. 5, изр. първо, предл. първо от ЗППЦК определя, че поканата по чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК, заедно с материалите на общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпраща на комисията в срока по ал. 4 (т.е. най-малко 30 дни преди откриването на събранието). Същевременно разпоредбата на чл. 224 от ТЗ определя, че писмените материали, свързани с дневния ред на свиканото ОСА, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяването или изпращането на поканата за свикването на общото събрание. Тези законови разпоредби са императивни по своя характер и служат като гаранция за защита на интересите на

инвеститорите и неотменимото им право да бъдат обективно и цялостно информирани за въпросите, които ще се обсъждат на събранието. От тази гледна точка, решенията на акционерите не биха били правно и фактически обосновани, ако в достатъчно разумен срок преди ОСА същите не са имали възможността да се запознаят с материалите към дневния ред и въз основа на тях да формират вътрешното си убеждение по предлагания за решаване въпрос. В още по-голяма степен това важи, ако акционерите изобщо са лишени от информация по точка, касаеща промяна в датите на погасяване на задълженията за лихва, както и от информация за размера на дължимата от публичното дружество лихва за забава и начина на определянето ѝ.

Предвид констатираното изпълнение на императивни разпоредби на ЗППЦК, застрашаващо интересите на инвеститорите, изразяващо се в непредоставяне на информация по точка, касаеща предоговаряне на изплащането на лихва, предвид което спрямо публичното дружество е открито производство по прилагане на принудителна административна мярка по чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК със следния диспозитив:

„Задължавам „София Хотел Балкан” АД да не подлага на гласуване, т. 3 от дневния ред на извънредното общо събрание на акционерите на дружеството (ИОСА) на дружеството, насрочено за 08.04.2014 г., съответно за 23.04.2014 г., при условията на чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК, със следното съдържание:

Т. 3 Овластяване на Изпълнителния директор на Дружеството за сключване на анекс към договор за заем, сключен между Дружеството и Бандола Пропъртис Лимитид - Маршалски острови на 12.04.2012год. Предложение за решение: ОС дава съгласие и овластява Изп. директор за сключване на анекс към договор за заем, сключен между Дружеството и Бандола Пропъртис Лимитид - Маршалски острови на 12.04.2012год., с който да се предоговори плащането на лихвата по заема, както следва: (i) дължимата лихва по заема, начислена през периода от получаване на първия транш по договора за заем до 31.12.2013 г. включително, заедно с лихвата за забава, начислена към нея съгласно чл. 6.2. от договора, да се капитализира и да е платима еднократно, в срок до падежа на заема – 11.04.2015 г.; (ii) лихвата, начислена през периода 01.01.2014 г. – 31.03.2014 г., е платима в срок до 30.09.2013г.; (iii) лихвата, начислена през периода 01.04.2014г. – 30.06. 2014 г., е платима в срок до 31.12.2014 г.; (iv) лихвата, начислена през периода 01.07.2014 г. – 31.12.2014 г., да се капитализира и да е платима еднократно, в срок до падежа на заема – 11.04.2015 г., и (v) след 01.01.2015 г., лихвата по заема ще бъде платима на тримесечна база. В случай че срокът на заема бъде удължен, съгласно условията на договора за заем, сроковете за плащане на лихвата могат да подлежат на предоговаряне.”

За откритото административно производство по прилагане на принудителна административна мярка, публичното дружество е уведомено с писмо, изх. № РГ-05-808-4 от 31.03.2014 г.

В срока, предоставен от заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност”, с писмо, вх. № РГ-05-808-4 от 03.04.2014 г., дружеството представя обяснения и възражения по откритото производство за прилагане на принудителна административна мярка.

В писмото се изразява несъгласие с мотивите на КФН за откриване на производството за прилагане на принудителна административна мярка, като се посочва, че информацията на акционерите, която по закон следва да им бъде представена най-малко 30-дни преди провеждането на общото събрание, всъщност е предоставена на разположение на акционерите в много по-дълъг от законово изискуемия срок. В тази връзка се посочва, че договорът за заем е одобрен от ОСА на дружеството, проведено на 10.04.2012 г., като условията по сделката са подробно описани в мотивирания доклад по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. Размерът на задълженията на дружеството към мажоритарния акционер са отразени във всички финансови отчети на дружеството, представени на КФН и обществеността, съгласно изискванията на ЗППЦК и Наредба № 2.

Изтъкнатите аргументи не могат да бъдат приети, поради следните съображения:

На първо място, овластяването на изпълнителния директор на публичното дружество на събрание на акционерите, проведено на 10.04.2012 г., е било за сделка, с конкретни параметри, условия и срок. По същество, предложеното изменение в срока за изплащане на лихви по договор, сключен на 12.04.2012 г. представлява изменение на решението на общото събрание, както и на условията, при които същото е било взето.

Относно наличието на информация за размера на задълженията на публичното дружество към мажоритарния акционер във финансовите отчети на „София Хотел Балкан” АД следва да се отбележи, че предоставянето на информация за размера на начислените, но неизплатени лихви от публичното дружество по договора за заем от 12.04.2012 г., както и за конкретния размер на лихвата за забава, формирана съгласно чл. 6.2 от договора, е важно от гледна точка на вземането на информирано решение от страна на акционерите на самото събрание, които по презумпция са лица, без специални познания в областта на финансите.

На следващо място в писмото се посочва, че цялата информация, необходима за формиране на вътрешното убеждение на акционерите се съдържа в предложението за решение. Изтъква се, че твърдението в писмото на Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност”, „би било вярно, само ако предложението за решение съдържа единствено предложение за овластяване на изпълнителния директор да сключи анекс към договора за заем, без да са посочени конкретните параметри на договора”. В разглеждания случай, обаче дружеството счита, че пълните условия на анекса са ясно посочени в самия проект за решение.

Изложените аргументи в тази им част не могат да бъдат споделени, тъй като при евентуална формулировка на предложението за решение по т. 3 от дневния ред на ОСА за сключване на анекс към договора за заем от 12.04.2012 г., без да се посочват конкретните условия на анекса, които ще се променят ще бъде налице хипотеза, при която СД на публичното дружество ще бъде задължен да изготви и представи към писмените материали мотивиран доклад за условията и целесъобразността на сделката по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК. В конкретния случай, от формулировката на предложението за решение, а и от представената информация от „София Хотел Балкан” АД не е налице промяна в размера на задълженията към заинтересованото лице, което да налага изготвянето на мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, със съдържание по чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2. Същественото е, че на акционерите се предлага изменение в сроковете на изплащането на лихва, като за вземането на информирано решение от тяхна страна, следва да бъде предоставена информация освен за датата на изплащането ѝ в полза на мажоритарния акционер, така и за конкретния ѝ размер.

На последно място, в писмото до КФН от страна на дружеството се посочва, че евентуалното предоговаряне на лихвата би имало само благоприятен ефект за публичното дружество, съответно за неговите акционери, тъй като към момента, видно от финансовите отчети на публичното дружество, същото е в забава на плащанията на лихвата по заема. Според условията по договора за заем, върху така просрочените плащания се начислява лихва за забава. С предложения анекс се цели именно разсрочване на плащанията за лихва, което ще доведе до спиране начисляването на лихва за забава. Така крайният резултат ще е намаляване на общия размер на задължението на дружеството към мажоритарния акционер.

Заместник-председателят не поставя под съмнение евентуалния ефект върху публичното дружество разсрочването на задълженията за лихва. Както е упоменато и в писмото за откриване на принудителна административна мярка, при вземането на решение за разсрочване на задълженията за лихва, акционерите ще бъдат лишени от информация за конкретния размер на начислената, но неизплатена лихва, както и за стойността на наказателната лихва, определена съгласно чл. 6.2. от договора, сключен на 12.04.2012 г.

Факт е, че КФН и инвеститорите разполагат със счетоводните отчети на „София Хотел Балкан” АД. От тях е видно единствено, че задълженията към мажоритарния акционер за главница по договор за заем към 31.12.2013 г. остават непроменени, спрямо 31.12.2012 г. и са в размер на 13 886 хил. лв. Лихвата по договора за заем с Бандола Пропъртис Лтд. към 31.12.2012 г. е в размер на 367 хил. лв. Размерът на дължимата лихва от публичното дружество се увеличава до 1 616 хил. лв. към 31.12.2013 г. На базата на така представените данни не е разписан конкретно размерът на бъдещите задължения за лихва спрямо зададените периоди. Необходимо е да се има предвид, че в предложението за решение по т. 3 от дневния ред на ИОСА на „София Хотел Балкан” АД липсва информация за конкретния размер на начислената, но неизплатена от публичното дружество лихва, както и за лихвата за забава, определена съгласно чл. 6.2 от договора за заем, сключен на 12.04.2012 г. Тъй като по презумпция, акционерите на публичното дружество са лица без специални познания в областта на счетоводството, същите следва да разполагат с информация в обем и формат, способстващ за вземането на информирано решение по включената точка 3 от дневния ред на общото събрание.

Доколкото в КФН не са постъпили обяснения и възражения, които да послужат като правно основание за прекратяване на откритото спрямо публичното дружество производство по прилагане на принудителна административна мярка, както и предвид факта, че в срока по чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК, в КФН не е представена покана по чл. 115, ал. 2, отговаряща на изискванията на чл. 224, ал. 4, т. 5 от ТЗ, нито са постъпили писмени материали, отговарящи на определени нормативни изисквания, на основание чл. 15, ал. 1, т. 4 от ЗКФН, чл. 213, ал. 4 от ЗППЦК, чл. 212, ал. 1, т. 1, във връзка 115, ал. 2 от ЗППЦК, във връзка с чл. 223, ал. 4, т. 5 от ТЗ, във връзка с чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК, във връзка с чл. 115, ал. 4 от същия и чл. 215 от ЗППЦК във връзка с чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от Административнопроцесуалния кодекс,

РЕШИХ:

„Задължавам „София Хотел Балкан” АД да не подлага на гласуване, т. 3 от дневния ред на извънредното общо събрание на акционерите на дружеството (ИОСА) на дружеството, насрочено за 08.04.2014 г., съответно за 23.04.2014 г., при условията на чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК, със следното съдържание:

Т. 3 Овластяване на Изпълнителния директор на Дружеството за сключване на анекс към договор за заем, сключен между Дружеството и Бандола Пропъртис Лимитид - Маршалски острови на 12.04.2012год. Предложение за решение: ОС дава съгласие и овластява Изп. директор за сключване на анекс към договор за заем, сключен между Дружеството и Бандола Пропъртис Лимитид - Маршалски острови на 12.04.2012год., с който да се предоговори плащането на лихвата по заема, както следва: (i) дължимата лихва по заема, начислена през периода от получаване на първия транш по договора за заем до 31.12.2013 г. включително, заедно с лихвата за забава, начислена към нея съгласно чл. 6.2. от договора, да се капитализира и да е платима еднократно, в срок до падежа на заема – 11.04.2015 г.; (ii) лихвата, начислена през периода 01.01.2014 г. – 31.03.2014 г., е платима в срок до 30.09.2013г.; (iii) лихвата, начислена през периода 01.04.2014г. – 30.06. 2014 г., е платима в срок до 31.12.2014 г.; (iv) лихвата, начислена през периода 01.07.2014 г. – 31.12.2014 г., да се капитализира и да е платима еднократно, в срок до падежа на заема – 11.04.2015 г., и (v) след 01.01.2015 г., лихвата по заема ще бъде платима на тримесечна база. В случай че срокът на заема бъде удължен, съгласно условията на договора за заем, сроковете за плащане на лихвата могат да подлежат на предоговаряне.”

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, във връзка с чл. 84, ал. 1 от АПК, 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, във връзка с чл. 149, ал. 1 от АПК, 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 разноси.

АНГЕЛ ДЖАЛЪЗОВ

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