

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 444 – ДСИЦ
20.06.2013 г.

„Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ, гр. София, е публично дружество, вписано под № РГ-05-1122 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 електронна форма за представяне на покана за свикване на общо събрание на акционерите и материали за общо събрание на акционерите, постъпила в КФН чрез единната система за предоставяне на информация по електронен път – e-Register, вх. № 10-05-11946 от 21.05.2013 г., надзорния орган е уведомен за свикването на редовно годишно общо събрание на акционерите (РГОСА) на „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ на 21.06.2013 г., съответно за 19.07.2013 г. при условията на чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК.

В съответствие с изискването на чл. 115, ал. 4, хипотеза първа от ЗППЦК поканата за свикването на РГОСА за 2012 г. на „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ е обявена в Търговския регистър (ТР), воден от Агенцията по вписванията, на 20.05.2013 г. (вписване № 20130520141603). Съгласно разпоредбите на чл. 115, ал. 4, хипотеза втора и чл. 115, ал. 5, хипотеза втора от ЗППЦК поканата и писмени материали по дневния ред са оповестени на обществеността чрез избраните от дружеството медии – финансовите портали www.infostock.bg и <http://x3news.com>, както и на интернет страницата на дружеството www.primepropertybg.com, в раздел „Новини”.

Предварително обявеният дневен ред на РГОСА за 2012 г. на „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ, гр. София, включва точки със следното съдържание:

„2. Приемане на годишния финансов отчет на дружеството за 2012 г.; *проекторешение* - РГОСА приема годишния финансов отчет на дружеството за 2012 г. (Приложение 2 към материалите за събранието);

3. Приемане на доклада на специализираното одиторско предприятие за извършената проверка на дейността на дружеството за 2012 г.; *проект за решение* – РГОСА приема доклада на специализираното одиторско предприятие за извършената проверка на дейността на дружеството за 2012 г. (Приложение 3 към материалите за събранието); ...

5. Приемане на решение за освобождаване от отговорност на членовете на съвета на директорите за дейността им през 2012 г.; *проекторешение* – РГОСА освобождава от отговорност членовете на съвета на директорите за дейността им през 2012 г.”

Във връзка с предложенията по т. т. 2, 3 и 5 от дневния ред на РГОСА за 2012 г. на „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ, насрочено за 21.06.2013 г., съответно за 19.07.2013 г. при условията на чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК, при преглед на представената покана и материалите към нея се констатира нарушение на чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК във връзка с чл. 224, ал. 1 от ТЗ, тъй като липсва материал във връзка с посочените точки от дневния ред, а именно – заверен от регистриран одитор годишен финансов отчет за дейността за 2012 г. на „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ.

Към поканата за РГОСА за 2012 г. на „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ, насрочено за 21.06.2013 г., като материали по чл. 224 от ТЗ са приложени доклад на независимия

одитор върху финансовия отчет за 2012 г. на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ; доклад на независимия одитор върху консолидирания финансов отчет за 2012 г. на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ; консолидиран финансов отчет за 2012 г. на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ; годишен доклад за дейността през 2012 г. на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ; консолидиран годишен доклад за дейността през 2012 г. на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и годишен финансов отчет и доклад за дейността през 2012 г. на „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕАД – дъщерно дружество „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и обслужващо дейността му дружество по смисъла на чл. 18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Като част от материалите по дневния ред обаче не е представен **заверен от регистриран одитор годишен финансов отчет по Закона за счетоводството на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ за 2012 г.** Съгласно чл. 26, ал. 1 от Закона за счетоводството (ЗСч) съставните части на годишния финансов отчет са счетоводен баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за паричните потоци, отчет за собствения капитал и приложение. Годишен финансов отчет (ГФО) по ЗСч за 2012 г. на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, заверен от регистриран одитор, не е представен като част от материалите по дневния ред на РГОСА, насрочено за 21.06.2013 г., нито в интернет страницата на дружеството, нито в посочените финансови портали www.infostock.bg и <http://x3news.com>. Липсата на материал по т. 3 от дневния ред е в нарушение на изискването на чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК във връзка с чл. 224, ал. 1 от ТЗ. Разпоредбата на чл. 224 от ТЗ, регламентиращ правото на сведение на акционерите, предвижда задължение за акционерното дружество да им предостави на разположение писмени материали, свързани с дневния ред на общото събрание, най-късно до датата на обявяването на поканата за свикване на ОСА. Специалният закон създава допълнително задължение за публичното дружество да изпрати в КФН поканата за общото събрание заедно с материалите по чл. 224 от ТЗ най-малко 30 дни преди неговото откриване (чл. 115, ал. 5, изр. първо, предл. първо от ЗППЦК). Предоставянето на материали по дневния ред в законоустановен срок гарантира правото на сведения на акционерите на публичното дружество и безпрепятственото упражняване на членствените им права. Управителният орган е длъжен да изготви конкретни материали по точките от дневния ред на ОСА и своевременно да ги представи на акционерите, като по този начин осигурява, че акционерите ще получат цялостна и пълна информация за въпросите и предложенията от дневния ред, които ще се обсъждат на събранието, и ще са в състояние да вземат обосновано и информирано решение.

Съгласно чл. 13, ал. 4 – 6 от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО) одиторският доклад трябва да съдържа ясно изразено мнение върху одитираните финансови отчети като цяло, като изразеното от одитора мнение върху финансовия отчет се удостоверява с подписа и печата на регистрирания одитор, съответно печата на специализираното одиторско предприятие и подписите на представляващия предприятието и извършилия одита регистриран одитор, поставени върху одиторския доклад и върху счетоводния баланс, отчета за приходите и разходите / отчета за доходите, отчета за паричните потоци и отчета за собствения капитал. Във връзка с предложението по т. 3 за приемане на доклада на специализираното одиторско предприятие за извършената проверка на дейността на дружеството за 2012 г., въпреки че документ с такова заглавие е представен като част от материалите по дневния ред на РГОСА за 2012 г. на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, непредставянето на заверения финансов отчет за 2012 г. на дружеството създава невъзможност да се съпоставят подписите и печатите, положени върху одиторския доклад и върху годишния финансов отчет, т.е. да се удостовери, че едно и също лице е извършило проверката на годишния финансов отчет и е съставило одиторския доклад, съответно че представеният

одиторски доклад се отнася за този отчет. Предвид гореизложеното т. 3 от дневния ред на РГОСА за 2012 г. на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, насрочено за 21.06.2013 г., не следва да се подлага на гласуване от общото събрание на акционерите.

Относно предложението по т. 5 от обявения дневен ред на РГОСА на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ за вземане на решение от ОСА за освобождаване от отговорност на членовете на съвета на директорите за дейността им през 2012 г., следва да се има предвид разпоредбата на чл. 116в, ал. 8 от ЗППЦК, която поставя освобождаването от отговорност на членовете на управителните органи в зависимост от наличието на заверен годишен финансов отчет. Предвид липсата на заверен от регистриран одитор ГФО за 2012 г. на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, не е изпълнено изискването, обуславящо освобождаването от отговорност на членовете на съвета на директорите на дружеството, и тази точка от дневния ред не следва да се подлага на гласуване от РГОСА.

Съгласно чл. 115, ал. 5, във връзка с ал. 4 от ЗППЦК, материалите на ОСА по чл. 224 от Търговския закон се изпращат на КФН и се предоставят на вниманието на акционерите най-малко 30 дни преди откриването на събрание. Във връзка с горното е налице невъзможност годишният финансов отчет за 2012 г. на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ да бъде представен в законоустановения срок.

С оглед на гореизложеното е налице нарушение на императивната разпоредба на чл. 115, ал. 5, изр. първо от ЗППЦК във връзка с чл. 224, ал. 1 от ТЗ. Неспазването на тези императивни правни норми възпрепятства нормалното упражняване на правото на глас на акционерите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, с което се създава опасност от застрашаване на интересите им.

С оглед на това е открито производство по издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка по чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, за което дружеството е уведомено с писмо, изх. № РГ-05-1122-9 / 18.06.2013 г., изпратено на същата дата на официално обявения в КФН факс на дружеството: 02 / 8119051. Със същото писмо е предоставен срок до 19.06.2013 г. за представяне в КФН на обяснения и/или възражения по така иницирираното административно производство.

В отговор в КФН са представени обяснения и възражения от изпълнителния директор на дружеството Светослав Кьосев с писмо, вх. № РГ-05-1122-9 от 20.06.2013 г. В писмото на дружеството се посочва, че извършена проверка е установила, че заверен годишен финансов отчет за 2012 г. на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, състоящ се от отчет за всеобхватния доход, отчет за финансовото състояние, отчет за паричните потоци и отчет за промените в собствения капитал, действително не е представен нито като част от материалите по дневния ред на РГОСА за 2012 г., насрочено за 21.06.2013 г., нито със самостоятелната форма за представяне на годишни финансови отчети на емитенти, в КФН и в избраните от дружеството медии за обявяване на информация по реда на чл. 100г, ал. 1 от ЗППЦК <http://x3news.com> и www.infostock.bg. В писмото се посочва, че непредставянето на дължимия годишен финансов отчет, заверен от регистриран одитор, е следствие от допуснатата от страна на дружеството техническа грешка при сканирането на документи и срилове в компютърната конфигурация на Директора за връзки с инвеститорите. Декларира се готовност на ръководството на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ да предприеме мерки за по-добра организация на работата в дружеството.

В отговора на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ са направени и възражения по същество на откритото административно производство. Изразено е „принципно

несъгласие” с твърдението в писмото за откриване на производството по издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка, че е налице нарушение на правото на сведение на акционерите от страна на дружеството поради липса на материали за РГОСА за 2012 г., насрочено за 21.06.2013 г. В писмото се твърди, че „на 21.05.2013 г., в началото на работния ден, непосредствено след узнаването за обявяване на редовното годишно общо събрание на Дружеството в Търговския регистър, на интернет-страницата на Дружеството: www.primepropertybg.com, в раздел „Новини”, към новина „Редовно годишно общо събрание на акционерите 2013 год.”, сред публикуваните материали за събранието бе публикуван и „Годишен финансов отчет за 2012”, който съдържа именно четирите споменати по-горе финансови отчети. Така акционерите са имали точно 30 (тридесет) дни, за да се запознаят с Годишния финансов отчет на „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ за 2012 г.”

Във възраженията на „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ се изтъква, че дружеството съставя консолидирани отчети, в които се консолидират резултатите на дружеството със специална инвестиционна цел и дъщерното му дружество „Рийт Пропърти Мениджмънт” ЕООД, като „обемът на дейността на дъщерното дружество е сравнително малък и не би могъл да повлияе значимо на резултатите на Дружеството”. Посочено е, че консолидираният одитиран годишен финансов отчет на „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ е представен в КФН и в медията <http://x3news.com>, включително като част от материалите по дневния ред на РГОСА за 2012 г.

С оглед на горното представляващите „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ считат, че акционерите на дружеството са имали на разположение писмените материали за РГОСА за 2012 г., насрочено за 21.06.2013 г., и „достатъчно информация за финансовото състояние и дейността на Дружеството” в законоустановения срок. Изразяват несъгласие с прилагането на принудителната административна мярка, включително с нейния адресат – „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ, а не общото събрание на дружеството като негов колективен орган на управление. В допълнение се посочва, че „заинтересувани акционери са отправяли запитвания и са получавали копия от комплектите одитирани годишни финансови отчети на „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ, неконсолидирани и консолидирани”, както и че „при евентуален проблем във връзка с информираността на акционерите по отношение материалите за общото събрание, самите те биха могли да изтъкнат това в хода на общото събрание”.

Посочва с, че годишният финансов отчет на „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ е изпратен повторно в КФН чрез единната системата за представяне на информация по електронен път – e-Register, вх. № 10-05-14353, както и на медията <http://x3news.com>, на 19.06.2013 г.

Изложените от „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ възражения по откритото административно производство по прилагане на принудителна административна мярка, не могат да бъдат възприети. Обстоятелството, че е била допусната техническа грешка при сканирането и прикачването на материалите по дневния ред на РГОСА за 2012 г. на „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ, и отстраняването ѝ впоследствие чрез представяне на заверения годишен финансов отчет за 2012 г. два дни преди датата на провеждане на общото събрание, не е достатъчно, за да бъдат изпълнени изискванията на закона и да бъдат защитени интересите на инвеститорите в публичното дружество.

Чрез разпоредбите на чл. 115, ал. 4 и 5 от ЗППЦК, които са императивни по своя характер, са имплементирани текстове от вторичното европейско законодателство, чието основно предназначение е да гарантира предоставянето на информация на

акционерите по точките от дневния ред, които следва да се обсъждат и по които предстои да се вземат решения, в съответствие с принципите за прозрачност, пълнота и своевременност на предоставяне на информацията и равнопоставеност на всички акционери. Доколкото непредставянето на материал по точка от дневния ред на ОСА на надзорния орган и на обществеността в законоустановения срок е обективен факт, констатиран и потвърден и от самото дружество, е налице нарушение на императивните разпоредби на закона, гарантиращи правото на сведения на акционерите. В този смисъл твърденията на представляващия дружеството, че на „заинтересувани акционери” е предоставен правилният отчет (заверен от регистриран одитор ГФО на „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ), че такъв отчет е публикуван на страницата на дружеството и че акционерите могат да извличат финансова информация от консолидирания отчет на дружеството, за да бъдат в състояние да вземат решение по т. 2 от дневния ред, освен неотнормирани към обективната липса на материал по дневния ред, са и несъстоятелни, тъй като накърняват правото на сведения на инвеститорите при условията на равнопоставеност между тях и спазване на принципа за пълнота и своевременност на предоставяне на информацията. Целта на разпоредбите на чл. 115, ал. 4 и 5 от ЗППЦК е поканата и писмените материали по чл. 224 от ТЗ да бъдат предоставени по начин, който да осигури от една страна, че всеки акционер има достъп до тях, а не само „заинтересуваните акционери”, отправили изрично запитване до дружеството, и от друга страна, че информацията се предоставя посредством трета, независима страна (КФН, съответно информационна агенция или медия), така че да е невъзможно допълването или изменянето ѝ от страна на дружеството в рамките на законоустановения тридесетдневен срок.

Искането на дружеството да бъде сменен адресата на мярката като вместо „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ бъде задължено самото общо събрание да не подлага на гласуване посочените точки от дневния ред, не следва да бъде уважено предвид обстоятелството, че ОСА не е самостоятелен правен субект и не може да бъде субект на административнонаказателна отговорност.

С оглед установеното от КФН закононарушение, както и обстоятелството, че опасността за интересите на акционерите на публичното дружество не е преодоляна, са налице правните предпоставки за издаването на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка.

Предвид гореизложеното, на основание чл. 15, ал. 1, т. 4 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН), чл. 213, ал. 4, във връзка с чл. 212, ал. 1, т. 1 и чл. 215 от ЗППЦК, във връзка с чл. 115, ал. 5, изр. първо от ЗППЦК във връзка с чл. 224, ал. 1 от ТЗ, във връзка с чл. 59, ал. 2 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК),

РЕШИХ:

Задължавам „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ, гр. София, да не подлага на гласуване точки 2, 3 и 5 от обявения дневния ред на редовно годишно общо събрание на акционерите на дружеството насрочено за 21.06.2013 г., съответно за 19.07.2013 г. при условията на чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК, със следното съдържание:

„2. Приемане на годишния финансов отчет на дружеството за 2012 г.; проекторешение – РГОСА приема годишния финансов отчет на дружеството за 2012 г.;

3. Приемане на доклада на специализираното одиторско предприятие за извършената проверка на дейността на дружеството за 2012 г.; проект за решение – РГОСА приема доклада на специализираното одиторско предприятие за извършената проверка на дейността на дружеството за 2012 г.; ...

5. Приемане на решение за освобождаване от отговорност на членовете на съвета на директорите за дейността им през 2012 г.; проекторешение – РГОСА освобождава от отговорност членовете на съвета на директорите за дейността им през 2012 г.

Съгласно чл. 214, ал. 2 от ЗППЦК решението подлежи на незабавно изпълнение, независимо от неговото обжалване.

Съгласно чл. 15, ал. 3 от ЗКФН решението може да бъде обжалвано по административен ред пред КФН по реда на АПК в 14-дневен срок от съобщаването му.

Съгласно 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.

По производството не са правени разноски.

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

НИКОЛАЙ ПОПОВ