

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 1015 - ПД
11.12.2009 г.

„Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ, гр. София е вписано в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН) под номер № РГ-05-1122, с решение на Комисията за финансов надзор (КФН) от 09.01.2004 г. Като такава е адресат на разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и на подзаконовите актове, свързани по материя с тях.

С електронна форма ID 41774, постъпила в КФН чрез единната система за предоставяне на информация - Е-Регистър с вх. № 10-05-10643/13.11.2009 г., е представена покана по чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК, ведно с писмените материали към нея за свикването на ИОСА на „Прайм пропърти БГ” АДСИЦ на 14.12.2009 г., респективно на 29.12.2009 г. при условията на чл. 227, ал. 3 от ТЗ.

С уведомление, вх. № РГ-05-989/2 от 27.11.2009 г., в КФН постъпва списък от въпроси, представляващи допълнително включени по реда на чл. 223а от ТЗ въпроси в дневния ред на предстоящото извънредно общо събрание на акционерите (ИОСА) на публичното дружество. След направена справка в търговския регистър е установено, че с вписване № 20091126131313 (т.е. 26.11.2009 г.) предложените от акционера „Победа” АД (притежаващ 7 686 775 броя акции) въпроси са обявени в Търговския регистър и на основание чл. 223а, ал. 2, изр. 2 от ТЗ са станали част от дневния ред на предстоящото събрание на „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ. Уведомлението пред КФН е направено в срока по чл. 115, ал. 7 от ЗППЦК.

С електронна форма ID 43085, постъпила в КФН чрез единната система за предоставяне на информация - Е-Регистър с вх. № 10-05-11712/30.11.2009 г., публичното дружество е представило актуализирана покана по чл. 115, ал. 7, изр. 2 от ЗППЦК с приложени писмени материали към нея.

В обявения дневен ред за ИОСА е включена нова точка 7 със следното съдържание:

„7. Предварително овластяване по чл. 114, ал. 1, б. „б” от ЗППЦК и задължаване на съвета на директорите на „Прайм пропърти БГ” АДСИЦ, гр. София да предприеме действия във връзка с обслужващите дружества.

Проект за решение:

Общото събрание на акционерите приема решение, както следва:

Задължава съвета на директорите на „Прайм пропърти БГ” АДСИЦ да не изпълнява договори и/или анекси, сключени с обслужващи дружества, неодобрани от КФН, както и да прекрати в срок до 30.12.2009 г. всички съществуващи договори, сключени с обслужващи дружества без значение одобрени от КФН или не.

Предварително овластява по реда на чл. 114, ал. 1, б. „б” от ЗППЦК и задължава съвета на директорите на „Прайм пропърти БГ” АДСИЦ да сключи договори със следните обслужващи дружества в срок до 06.01.2010 г., както следва:

а) „Невада турс 2004” АД - за проекта „Фарът” в гр. Св. Влас, община Несебър и за проекта „Корал Резиденс” в с. Лозенец, община Царево при възнаграждение 0,25 % от средната стойност на активите, включени във всеки проект, платими на всяко тримесечие, за всеки отделен проект;

б) „ЗИТ” АД - за проекта „Бизнес парк Пловдив в гр. Пловдив, община Пловдив, за проекта офис сграда „Антим I” в гр. София, за проекта търговски и офис център „Предгаров площад” в гр. София и за проекта „Прайм бизнес център” в гр. София при възнаграждение 0,25 % от средната стойност на активите, включени във всеки проект, платими на тримесечие за всеки един проект;

в) „Счетоводна къща Тина” ЕООД - за финансово - счетоводно обслужване на „Прайм пропърти БГ” АДСИЦ, гр. София при месечно възнаграждение 2 000 лева.”

С писмо изх. № РГ-05-1122-14 от 09.12.2009 г. на Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност”, изпратено на 10.12.2009 г. по факс на обявения на интернет страницата на Търговския регистър факс номер на „Прайм пропърти БГ” АДСИЦ, представляващите дружеството са уведомени за открито административно производство по прилагане на принудителна административна мярка със следния диспозитив:

„Задължавам „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ при провеждане на извънредното Общо събрание на акционерите на дружеството (ИОСА), насрочено за 14.12.2009 г., респективно на 29.12.2009 г. при условията на чл. 227, ал. 3 от Търговския закон (ТЗ), да не подлага на гласуване точка, включена в дневния ред на общото събрание под номер 7, със следното съдържание:

1. Предварително овластяване по чл. 114, ал. 1, б. „б” от ЗППЦК и задължаване на съвета на директорите на „Прайм пропърти БГ” АДСИЦ, гр. София да предприеме действия във връзка с обслужващите дружества.”

I. В писмото с горещитирания изходящ номер на КФН, с което „Прайм пропърти БГ” АДСИЦ е уведомено за откритото производството по прилагане на принудителната административна мярка, са изложени подробни мотиви, а именно:

Съгласно разпоредбата на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, управителните органи на публичното дружество не могат да сключват определени в закона сделки, без да са изрично овластени за това с решение на общото събрание. Нормата обхваща всички разпоредителни и управителни сделки с дълготрайни активи на дружеството, както и сделките, с които дружеството придобива вземания или поема задължения. Това са все сделки, отразяващи се съществено върху имуществената сфера на дружеството.

В първата му част предложението за решение по същество касае непредприемането на действия (т. е. бездействие) от страна на съвета на директорите (СД) на ДСИЦ по отношение на действащите към момента договори за обслужване на дейността на ДСИЦ и предприемане на действия по прекратяване на „всички съществуващи договори, сключени с обслужващи дружества без значение одобрени от КФН или не”. Липсата на каквито и да било допълнителни писмени материали по така

внесеното предложение за решение (от които да бъдат извлечени мотивите на вносителя на точката за подобно проекторешение), не обосновава подвеждането на предложените действия в първата част на проекторешението под нормата на чл. 114 от ЗППЦК. Предвид втората част от предложението за решение, най-вероятно посочените по-горе действия ще са част от процедурата по замяна на обслужващи дружества с други такива, което се развива по реда на чл. 15 от ЗДСИЦ пред регулаторния орган. Вземането на решение от страна на ОСА обаче не може да се базира на предположения, а на ясна, подробна и точна информация, с оглед вземане на информирано и обосновано решение.

На следващо място, разглежданата т. 7 от дневния ред предвижда вземането на решение от страна на ОСА за предварително овластяване на СД на ДСИЦ по реда на чл. 114 от ЗППЦК. Съгласно чл. 114а, ал. 1, изр. първо от ЗППЦК, управителният орган представя пред общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. В изр. 2 на цитираната норма изрично е посочено, че докладът е част от материалите при свикването на общото събрание, а изр. 3 на същата разпоредба предвижда, че с наредба се определят обстоятелствата, които подлежат на разкриване от управителния орган пред общото събрание. Макар цитираната разпоредба на специалния закон да не посочва изрично кой е длъжен да изготви мотивирания доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, тълкуването ѝ води до извода, че законодателната логика е мотивираният доклад да се изготвя от вносителя на съответната точка в дневния ред, която касае сделки, попадащи в приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, но във всички случаи мотивираният доклад следва да се представя на акционерите от управителния орган.

Изр. трето на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК регламентира, че управителният орган „разкрива” определените в наредба обстоятелства пред акционерите. Следователно, за да изпълни задълженията си по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, управителният орган на публичното дружество следва да разполага с данните и информацията, попадащи в чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2), за да прецени дали е налице основание за прилагане на чл. 46, ал. 2 от Наредба № 2, съответно на това основание да представи информацията относно целесъобразността и условията на сделките по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. В хипотезата на чл. 223а от ТЗ, когато точка, касаеща сделка по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, е включена допълнително в дневния ред на общото събрание от акционер, притежаващ повече от 5 % от капитала на публично дружество, същият следва да представи информацията относно обстоятелствата по чл. 46 от Наредба № 2 на управителния орган, който, от своя страна, да я представи на акционерите при провеждането на общото събрание.

В конкретния случай, в представените с уведомление, вх. № РГ-05-989/2 от 27.11.2009 г., допълнителни въпроси, които са включени в дневния ред на предстоящото ИОСА, липсва информацията относно обстоятелствата по чл. 46 от Наредба № 2 (описание на предложената сделка, включително нейния предмет, стойност, в чия полза се извършва сделката, насрещни страни, включително при сделки с участие на заинтересувани лица - наименование на заинтересуваните лица, причините поради които са заинтересувани, и естеството на интереса им от сделката, пазарна оценка по чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК, както и описание на икономическата изгода за публичното дружество от сделката). Такава информация (под формата на мотивиран доклад) не е представена в КФН и при актуализиране на поканата по реда на чл. 115, ал. 7, изр. 2 от ЗППЦК от страна на публичното дружество. Т. е. надзорният орган не разполага с необходимата информацията относно сделките, въз основа на която да прецени дали са спазени

изискванията на законовите и на подзаконовите разпоредби, приложими към представените на вниманието на ОСА сделки.

Следва да бъде подчертано, че по отношение на втората част от проекторешението, съществува неяснота кое точно характеризира предлаганите сделки като такива, попадащи в режима по чл. 114 от ЗППЦК. Може да се предположи, че сключването на визираните сделки ще доведе до възникване в бъдеще на задължения за публичното дружество към посочените три юридически лица, но както беше посочено по-горе вземането на решение от страна на ОСА не може да се базира на предположения, а на ясна, подробна и точна информация, с оглед вземане на информирано и обосновано решение. Преценка за размера на бъдещите задължения не би могло да се направи на базата на посоченото възнаграждение, тъй като същото е определено като „0,25 % от средната стойност на активите, включени във всеки проект, платимо на тримесечие”, т.е. не е ясно дали основата за изчисление на възнаграждението е средната стойност на активите, определена на месечна, тримесечна или годишна база. Не съществува яснота и кои точно активи са включени във „всеки проект” и каква е тяхната балансова стойност. Не са дадени дори и прогнозни резултати за тази „средна стойност на активите”. Липсва информация дали в сделките ще участват заинтересувани лица и какво ще е естеството на интереса им от сделката. Липсва обосновка и на икономическата изгода за публичното дружество от сключването на предложените сделки. Към проекта не са представени проектодоговори с предложените нови обслужващи дружества, от които би могло да бъде направено заключение за основата за изчисление на възнаграждението на обслужващите дружества.

За да бъде взето решение от страна на ОСА по предложените сделки, е необходимо на акционерите да бъде предоставена подробна и изчерпателна информация относно предлаганите сделки по чл. 114 от ЗППЦК, въз основа на която те да вземат своето обосновано инвестиционно решение - да подкрепят или не направеното предложение. Липсата на такава информация води до заключението, че в случая на акционерите се предлага да вземат принципно и общо решение, при ограничаване на правото им на сведение.

Горните аргументи обосновават наличието на риск от застрашаване на интересите на инвестиралите в ценни книжа на публичното дружество. Липсата на достатъчно информация ограничава правата на акционерите да вземат правно и фактически обосновано решение, тъй като не съществува яснота дали предложените на разглеждане и съответно приемане сделки попадат или не в приложното поле на чл. 114 от ЗППЦК. Законовите разпоредби, свързани с писмените материали към дневния ред на поканата за свикване на ОСА 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.

Предвид това, задължаването на „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ да не подлага на гласуване т. 7 от дневния ред на поканата за свикване на общо събрание на акционерите, насрочено за 14.12.2009 г., респективно при липса на кворум – за 29.12.2009 г., е обосновано и наложително с оглед създаване на достатъчна гаранция за защита на интересите на акционерите.

II. Писмо, изх. № РГ-05-1122-14 от 09.12.2009 г., на КФН, с което е открито производството по прилагане на принудителната мярка, е изпратено по факс на 10.12.2009 г. и съответно е получено потвърждение за неговото успешно изпращане и получаване на същата дата (10.12.2009 г.) в 11.44 ч. С това писмо на дружеството е даден срок за обяснения и/или възражения до 10.12.2009 г. Административният орган е

изпълнил задължението си за уведомяване съобразно разпоредбата на чл. 26, ал. 1 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

В представения срок за обяснения и/или възражения такива не са постъпили в КФН, както и към момента на издаване на настоящото решение.

С оглед на гореизложеното и на основание чл. 15, ал. 1, т. 4 от ЗКФН, чл. 30, ал. 1 от ЗДСИЦ, вр. чл. 213, ал. 4, предложение 1, чл. 212, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 114а, ал. 1, вр. чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от АПК във връзка с чл. 215 от ЗППЦК,

Р Е Ш И Х:

Задължавам „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ при провеждане на извънредното Общо събрание на акционерите на дружеството, насрочено за 14.12.2009 г., респективно на 29.12.2009 г. при условията на чл. 227, ал. 3 от ТЗ, да не подлага на гласуване точка, включена в дневния ред на общото събрание под номер 7, със следното съдържание:

1. Предварително овластяване по чл. 114, ал. 1, б. „б” от ЗППЦК и задължаване на съвета на директорите на „Прайм пропърти БГ” АДСИЦ, гр. София да предприеме действия във връзка с обслужващите дружества.

На основание чл. 214, ал. 2 от ЗППЦК, Решението подлежи на незабавно изпълнение, независимо от неговото обжалване.

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.

По производството не са правени разноски.

**ЗА ЗАМЕСТНИК-ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА КФН,
РЪКОВОДЕЩ УПРАВЛЕНИЕ „НАДЗОР
НА ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ”:**

НЕДИМ ГЕНДЖЕВ