

**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР**

**РЕШЕНИЕ № 1116 - ДСИЦ**  
**16.11.2006 г.**

„Юнивърсъл пропъртис” АДСИЦ, гр. София е публично дружество, вписано в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа, воден от КФН под № РГ-05-1273 и като такова е адресат на разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

С писмо, вх. № РГ-05-1273/5 от 04.10.2006 г., изпълнителният директор на „Юнивърсъл пропъртис” АДСИЦ, гр. София уведомява КФН за свикано на 18.11.2006г., съответно на 03.12.2006г. – при условията на спадащ кворум, извънредно Общо събрание на акционерите (ИОСА) на дружеството. Поканата за така свиканото ИОСА на дружеството е публикувана в Официален бюлетин на „БФБ- София” АД № 192 от 04.10.2006г. и съответно обнародвана в „Държавен вестник” (ДВ)- бр. 80 от 03.10.2006 г.

Видно от публикуваната в ДВ покана на „Юнивърсъл пропъртис” АДСИЦ, в дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане от Съвета на директорите (СД) на дружеството за така насроченото ИОСА, точка първа и точка втора предвиждат предложения, съответно проект на решения със следното съдържание:

*„1.Изслушване и приемане от общото събрание на изготвения от СД доклад по чл. 114а ЗППЦК за необходимостта от овластяване на СД за извършване на сделките по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК; проект за решение- ОСА приема доклада на СД;*

*2.Взимане на решение за извършване на сделки по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, в т. ч. за покупка на недвижим имот от „Юнивърсъл Пропъртис” АДСИЦ, и продажба на недвижими имоти, собственост на „Юнивърсъл Пропъртис” АДСИЦ, и овластяване на съвета на директорите за извършване на тези сделки; проект за решение: ОСА овластява СД за извършване на сделки по 114, ал. 1 ЗППЦК в съответствие със законовите изисквания;”*

По точка 2 от дневния ред на насроченото за 18.11.2006 г. ИОСА на „Юнивърсъл пропъртис” АДСИЦ, е включено предложение за овластяване на управителния орган на дружеството за сключване на сделки, попадащи в приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. В тази връзка и предвид изискванията на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, СД на дружеството прилага мотивиран доклад за целесъобразността и условията на предложените от него сделки с активи на „Юнивърсъл пропъртис” АДСИЦ.

Видно от представения мотивиран доклад по чл. 114а от ЗППЦК и от предложението за решение, включено като точка 2 от дневния ред на ИОСА на „Юнивърсъл пропъртис” АДСИЦ, СД предлага да бъде овластен на основание чл. 114, ал. 1, във връзка с разпоредбата на чл. 114, ал. 8, т. 1 от ЗППЦК, да извърши действия по закупуване в полза на дружеството на недвижими имоти и едновременно с това предвижда овластяване за извършване на действия по бъдеща продажба на дълготрайни активи, „собственост на „Юнивърсъл пропъртис” АДСИЦ”.

Съгласно изискванията на чл. 46, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2), този доклад е необходимо да включва следната информация: описание на предложената сделка, включително нейния предмет, стойност, в чия полза се извършва сделката и другите съществени елементи, за да е пълна информацията и да не е подвеждаща.

В изготвения доклад, СД посочва, че „прогнозира в портфейла на „Юнивърсъл пропъртис“ АДСИЦ да бъдат придобити поземлени имоти, със сграда и незастроени имоти, които са в процес на регулация на стойност 6 271 781 лв.“ и които имоти са както следва: мотел „Изток“ и 7 поземлени имота, собственост на „Инвестик“ ООД и находящи се в с. Горни Лозен, община Панчарево, гр. София; 3 поземлени имота, собственост на „Юнивърсъл“ ООД и находящи се в гр. София, м. Дианабад; мотел „Ихтиман“ и поземлен имот, собственост на „Инвестик“ ООД и находящи се в землището на гр. Ихтиман.

По така изброените имоти е представена следната информация: описание на имотите, тяхното разположение, площ, РЗП, статус, собственикът на тези имоти към момента на изготвяне на доклада (което е единственият начин, по който може да се предположи насрещната страна по тези сделки), стойността на имотите, съгласно направените експертни оценки на „Дилема Консулт“ ЕООД (лицензиран оценител).

Посочена е икономическата изгода от тези бъдещи сделки, представена като прогнозен финансов резултат, което отговаря на изискването за наличие на задължителен в мотивирания доклад реквизит (чл. 46, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2).

В тази връзка, СД предлага на акционерите, на основание чл. 114, ал. 1, във връзка с разпоредбата на чл. 114, ал. 8, т. 1 от ЗППЦК, да вземе решение както следва:

На първо място да бъде овластен СД с правото да сключва сделки по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК като придобие в полза на „Юнивърсъл пропъртис“ АДСИЦ описаните в мотивирания доклад недвижими имоти, собственост към момента на „Юнивърсъл“ ООД и „Инвестик“ ООД, при цена на придобиване за всеки от тях в размер на пазарната оценка на съответния недвижим имот (формирана при съблюдаване на установените в чл. 19 от ЗДСИЦ и чл. 114а от ЗППЦК условия).

Същевременно СД „предлага“ на акционерите да бъдат продадени същите тези 7 поземлени имота и мотел „Изток“, собственост към настоящия момент на „Инвестик“ ООД и находящи се в м. Горни Лозен, община Панчарево, гр. София с продажна цена на не по-малко от 3 010 000 лв. („ако се яви купувач“); както и сграда на пет етажа, находяща се в к-к „Дружба“, гр. София и изградена в груб строеж и собственост на самият „Юнивърсъл пропъртис“ АДСИЦ, която ще бъде продадена на „потенциален купувач“ на цена не по-малко 2 400 000 лв.; трите поземлените имоти, собственост към настоящия момент на „Юнивърсъл“ ООД и находящи се в гр. София, м. „Дианабад“, които имоти ще бъдат продавани поотделно на „потенциални купувачи“ на цена малко по-завишена от стойността на направената им в доклада оценка; и съответно мотел „Ихтиман“ и поземлен имот в землището на гр. Ихтиман, собственост към момента на „Инвестик“ ООД.

В тази връзка, СД на „Юнивърсъл пропъртис“ АДСИЦ предлага на ОСА на дружеството да вземе следното решение: СД на дружеството „да бъде овластен да продаде в полза на друго/и дружества, и/или физически лица“ така вече изброените имоти, собственост към момента на „Инвестик“ ООД и „Юнивърсъл“ ООД и съответно да бъде продаден и единственият недвижим имот, собственост на „Юнивърсъл пропъртис“ АДСИЦ и представляващ сграда на пет етажа, застроена върху УПИ № III-1300 и находящ се в гр. София, жк „Дружба“.

Така предложеното овластяване на СД за бъдеща продажба на имоти, на които дружеството не е собственик и които тепърва предстои да закупи, е незаконосъобразно, предвид регламентацията на чл. 114, ал. 1, чл. 114а от ЗППЦК и чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2. Мотивите за така направената констатация са, че няма посочена насрещна страна по тези „бъдещи“ сделки, което е задължителен реквизит по чл. 46, ал. 1, т. 2, предложение първо от Наредба № 2. По отношение на предложението да се продаде сградата, собственост на „Юнивърсъл пропъртис“ АДСИЦ и находяща се в ж. к. „Дружба“, гр. София, е установено, че то също не отговаря на законоустановените изисквания, поради липсата на насрещна страна-купувач и на фиксирани параметри на сделката.

Съобразно гореизложеното, изготвеният от СД на „Юнивърсъл пропъртис“ АДСИЦ доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК в частта му относно предложението за закупуване в полза на дружеството на недвижими имоти, отговаря на изискванията на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, във връзка с чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2.

Що се отнася до предложението на СД да се осъществи предварително овластяване от страна на ОСА на „Юнивърсъл пропъртис“ АДСИЦ за извършването на продажба на така цитираните в мотивирания доклад имоти не отговаря на законовите изисквания. Причината за това е, че за продажбата на тези имоти СД не е представил всички обстоятелства, които подлежат на разкриване пред ОСА, а именно насрещна страна и фиксирана стойност на сделката, за да могат акционерите да преценят адекватно целесъобразността и законосъобразността при сключването на предложените от СД сделки с активи на „Юнивърсъл пропъртис“ АДСИЦ и съответно да допуснат предварително овластяване за извършването им от страна на СД на дружеството. Не на последно място, поради липсата на насрещна страна не може да се установи дали по така предложените сделки за продажба на недвижими имоти ще са налице заинтересувани по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК лица и в тази връзка няма информация за техните имена, причините за тяхната заинтересуваност и естеството на интереса им към сделките.

Следователно, така формулирано, предложението за овластяване на СД за извършване на продажба на недвижими имоти, собственост на „Юнивърсъл пропъртис“ АДСИЦ (включено като въпрос в точка втора от дневния ред на насроченото за 18.11.2006 г. ИОСА на „Юнивърсъл пропъртис“ АДСИЦ) е в нарушение на разпоредбата на чл. 114 от ЗППЦК, изискваща овластяването на управителния орган на публичното дружество да е за конкретна сделка, по която насрещната страна е известна, при фиксирани параметри на сделката (стойност, условия, пазарна оценка, икономическа изгода за публичното дружество от сделката и др.), както и при изричното посочване дали съществуват заинтересувани лица по тези сделки и естеството на интереса им от сделката.

Така изяснената фактическа обстановка обуславя необходимостта от прилагане на принудителна административна мярка, която мярка са налага съобразно предвиденото в чл. 30, ал. 1 от ЗДСИЦ, а именно че за дружествата със специална инвестиционна цел се прилагат разпоредбите на чл. 212-220 от ЗППЦК.

Съобразно гореизложеното и предвид императивният характер на разпоредбите на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК, и във връзка с обезпечаване спазването на тези норми в конкретния случай, на основание чл. 15, ал. 1, т. 4 от Закона за Комисията за финансов надзор, чл. 213, ал. 1 от ЗППЦК, във връзка с изискванията на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК, чл. 24, ал. 1 от Административнопроцесуалния кодекс и чл. 22 от Закона за административните нарушения и наказания, Заместник - председателят, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност“, е взел решение за откриване на производство по издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка по чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК спрямо „Юнивърсъл пропъртис“ АДСИЦ, а именно:

„Задължавам Съвета на директорите на „Юнивърсъл пропъртис“ АДСИЦ, гр. София, да предложи на извънредното общо събрание на акционерите на дружеството, което ще се проведе на 18.11.2006 г., съответно на 03.12.2006 г. - при липса на кворум, да не подлага на гласуване точка втора от дневния ред със съдържание : „Взимане на решение за извършване на сделки по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, в т. ч. за покупка на недвижим имот от „Юнивърсъл пропъртис“ АДСИЦ, и продажба на недвижими имоти, собственост на „Юнивърсъл пропъртис“ АДСИЦ, и овластяване на съвета на директорите за извършване на тези сделки; проект за решение: ОСА овластява СД за извършване на сделки по чл. 114, ал. 1 ЗППЦК в съответствие със законовите изисквания” **в**

**частта „и продажба на недвижими имоти, собственост на „Юнивърсъл пропъртис” АДСИЦ”.**

За откритото производство дружеството е уведомено с писмо, изх. № от КФН РГ-05-1273/6 от 06.11.2006г., като е предоставен срок от три работни дни от получаването на писмото за представяне на обяснения и възражения. Видно от върната в КФН обратна разписка (уведомително писмо AR – 31 до „Юнивърсъл пропъртис” АДСИЦ от 06.11.2006 г., получено на 07.11.2006 г.), писмото, с което „Юнивърсъл пропъртис” АДСИЦ се уведомява за откритото производство, е получено на дата 07.11.2006 г.

До настоящия момент, а именно изтичането на 6 работни дни от получаване на горесцитираното писмо, дружеството не е представило в КФН обяснения или възражения, във връзка с така откритото спрямо „Юнивърсъл пропъртис” АДСИЦ производство.

С оглед на така изяснените факти и обстоятелства от значение за случая и с цел защита на интересите на акционерите на дружеството и предотвратяване на възможността за предварително овластяване на СД да сключва незаконосъобразни сделки с активи на публичното дружество на основание, чл. 59, ал. 1, предл. първо и ал. 2 от АПК, във връзка с чл. 215 от ЗППЦК, чл. 30, ал. 1 от ЗДСИЦ и чл. 22 от ЗАНН и на основание чл. 212, ал. 1, т. 1, във връзка с чл. 213, ал. 4 от ЗППЦК и чл. 15, ал. 1, т. 4 от ЗКФН

**РЕШИХ:**

„Задължавам Съвета на директорите на „Юнивърсъл пропъртис” АДСИЦ, гр. София, да предложи на извънредното общо събрание на акционерите на дружеството, което ще се проведе на 18.11.2006 г., съответно на 03.12.2006 г. - при липса на кворум, да не подлага на гласуване точка втора от дневния ред със съдържание : „Взимане на решение за извършване на сделки по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, в т. ч. за покупка на недвижим имот от „Юнивърсъл пропъртис” АДСИЦ, и продажба на недвижими имоти, собственост на „Юнивърсъл пропъртис” АДСИЦ, и овластяване на съвета на директорите за извършване на тези сделки; проект за решение: ОСА овластява СД за извършване на сделки по 114, ал. 1 ЗППЦК в съответствие със законовите изисквания” **в частта „и продажба на недвижими имоти, собственост на „Юнивърсъл пропъртис” АДСИЦ”.**

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 (Изм. с пар. 68 от Преходните и Заключителни разпоредби на АПК- обн., ДВ, бр. 30 от 11.04.2006г., в сила от 12.07.2006г.), Решението подлежи на обжалване по административен ред пред КФН при съответно прилагане на Административнопроцесуалния кодекс.

На основание чл. 15, ал. 4, т. 1 от ЗКФН, Решението не подлежи на обжалване пред Върховния административен съд на Република България.

По настоящото производство разноски не се дължат.

**ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛ, РЪКОВОДЕЩ  
УПРАВЛЕНИЕ “НАДЗОР НА  
ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ”:**

**(Д. Ранкова)**