

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

**РЕШЕНИЕ № 443 - ДСИЦ**  
**22.06.2020 г.**

„ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ, гр. София притежава статут на публично дружество и е вписано като дружество със специална инвестиционна цел под № РГ-05-1122 в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН), воден от Комисия за финансов надзор (КФН). Предвид това то е адресат на разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), на подзаконовите нормативни актове по прилагането му и на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Съгласно § 2 от предходни и заключителни разпоредби на ЗДСИЦ, за неуредените в закона въпроси се прилагат съответно разпоредбите на ЗППЦК, включително относно разкриването на текуща и периодична информация.

Чрез единната система за предоставяне на информация на КФН по електронен път - e-Register, вх. № 10-05-2479 от 29.05.2020 г., публичното дружество „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ, гр. София е представило покана за свикване на редовно годишно общо събрание на акционерите (РГОСА), насрочено за 30.06.2020 г., респективно за 14.07.2020 г., при условията на чл. 115, ал. 14 от ЗППЦК.

От представената в КФН на 29.05.2020 г. покана за свикване на РГОСА е видно, че в дневния ред на събранието на дружеството са включени точки 8 и 11 със следното съдържание:

*8. Приемане на решение за удължаване на мандата на одитния комитет на дружеството.; Проект за решение - РГОСА удължава мандата на одитния комитет на дружеството, съгласно предложенията на акционерите;*

*11. Приемане на решение за закупуване на недвижим имот от „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ; Проект за решение - РГОСА одобрява „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ да закупи недвижимия имот, подробно описан в доклада на съвета на директорите по чл. 114а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.“*

**По точка осма от дневния ред:**

От цитирания по-горе дневен ред на събранието е видно, че като точка осма в него Съветът на директорите (СД) на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ, предлага на вниманието на акционерите на публичното дружество да вземат решение за удължаване на мандата на одитния комитет. Въпросната точка кореспондира с разпоредбите на чл. 107, ал. 4 от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), която е допълнена с Държавен вестник, бр. 18 от 2020 г. и е в сила от 28.02.2020 г. Материалноправната разпоредба на чл. 107, ал. 4 от ЗНФО, относима към предприятията с обществен интерес, каквото е „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ, с горепосоченото допълнение регламентира минималния брой на членовете на одитния комитет - трима, включително председателя. Мнозинството от тях следва да са

външни за и независими от предприятието от обществен интерес. За независимия член на одитния комитет се предвиждат допълнителни ограничения, а именно той не може да е изпълнителен член на орган на управление или контрол или служител на предприятието; лице, което е в трайни търговски отношения с предприятието; член на орган на управление или контрол, прокурист или служител на лице, което е в трайни търговски отношения с предприятието и не може да е свързано лице с друг член на орган на управление или контрол или с член на одитния комитет на предприятието от обществен интерес. Съгласно чл. 107, ал. 5, изр. първо от ЗНФО, кандидатите за членове на одитния комитет доказват липсата на обстоятелствата по чл. 107, ал. 4, изр. трето от ЗНФО с декларация, като този документ е част от писмените материали за ОСА, **в чийто дневен ред е предвиден избор на членове на одитен комитет, съответно е необходимо да е представен на вниманието на акционерите в срока по чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК.**

Разпоредбата на чл. 107, ал. 4 от ЗНФО е императивна по своя характер. Следователно, законодателят не предвижда възможност за каквито и да било отклонения от регламентирания ред, които да се случват по волята или след преценка от страна на поднадзорното лице. В този ред на мисли, всяко отклонение от предписаните правила, следва да се възприема и съответно да се третира като незаконосъобразно действие, което е в разрез с установения правов ред. Подобно действие следва да бъде своевременно предотвратявано, за да не увреди по какъвто и да било начин интересите на инвеститорите в ценни книжа.

От доклада за дейността на одитния комитет на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2019 г. се установява, че същият се състои от двама членове. Към момента на свикване на РГОСА горепосоченото допълнение на чл. 107, ал. 4 от ЗНФО е влязло в сила, от което следва, че СД на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е длъжно да предложи поне трима кандидати за членове на одитния комитет на публичното дружество. За всеки кандидат за член на одитния комитет следва да представи на вниманието на акционерите по реда на чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК декларация за липса на обстоятелства по чл. 107, ал. 5, вр. ал. 4 от ЗНФО и всеки от тях следва да отговори на условията на чл. 3 на същия член, а именно - да притежава образователно-квалификационна степен „бакалавър“, познания в областта, в която работи предприятието, като поне един от членовете трябва да има не по-малко от 5 години професионален стаж в областта на счетоводството или одита.

В конкретния случай, СД на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е предложил удължаване на мандата на двамата членове на одитния комитет, **без да представи кандидатура за трети член и без да представи дължимите писмени материали за всеки един от тях.** Императивното изискване на чл. 117, ал. 4, изр. първо от ЗНФО одитният комитет да се състои от най-малко трима членове, включително председателя, както и защитата на интересите на инвеститорите, обосновават и необходимостта от намеса от страна на административния орган при наличие на предпоставки за неспазването му.

#### **По точка единадесета от дневния ред:**

Съгласно проекта на решение по т. 11 от дневния ред, РГОСА на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ ще овласти представляващите публичното дружество за сключването на договор за покупко-продажба на недвижим имот със страни: „ПРАЙМ

ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ (купувач) и „КЛЕЪРМОНТ“ АД, ЕИК 202056334 (продавач), по силата на който публичното дружество ще придобие от „КЛЕЪРМОНТ“ АД недвижим имот, представляващ урегулиран подземен имот I, с площ 20 047 кв. м., находящ се в квартал 19 по плана на с. Свобода, общ. Камено, обл. Бургас, подробно описан в мотивирания доклад на СД, за сумата от **980 213,10 лв. без ДДС**. Имотът е предложен на дружеството от „КЛЕЪРМОНТ“ АД за цена в размер на 25 евро на кв. м., без включен ДДС. В мотивирания доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК изрично е посочено, че продавачът по сделката се явява заинтересовано лице по смисъла чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

В т. 2 „Стойност на евентуалното плащане“ от Раздел I на мотивирания доклад, се посочва, че вземайки предвид стойностите на активите на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ през 2018 г. и 2019 г. и представените параметри, СД планира и съответно предлага на РГОСА за обсъждане и одобрение на сделката с обща стойност на плащането в размер, както следва:

- 501 175 евро, или левовата им равностойност, изчислена по фиксинга на Българска народна банка, именно 980 213,10 лв., без вкл. ДДС, **което достига стойност по-голяма от 2% от „средната балансовата стойност на активите“ на дружеството със сума в размер на 336 113,10 лв.**, както и плащане на дължимия ДДС, или обща сума в размер на 601 410 евро, съответстващ на **1 176 255,72 лв.**, при описани в доклада условия.

За определяне на прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК СД е използвал като база средната балансовата стойност на активите на дружеството през 2018 г. и 2019 г., а самият праг от 2 % от тази средна балансова стойност на активите е определен на 336 113,10 лв.

Съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК относимият праг в случая е **2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т, когато в сделките участват заинтересовани лица**. Съгласно чл. 100т, ал. 1, изр. първо, предл. първо и второ от ЗППЦК е длъжен да разкрива публично регулираната информация чрез предоставянето ѝ на комисията и на обществеността.

От извършената справка в интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД за емитенти, които разкриват регулирана информация, се установи, че „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ използва за оповестяване на дължимата информация пред обществеността интернет портала на „Сервиз финансови пазари“ ЕООД, достъпен на адрес <http://www.x3news.com/>. От наличната в КФН информация и от справка в масива на интернет портала е видно, че към датата на приемането на мотивирания доклад (**21.05.2020 г.**) последните изготвени и разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК счетоводни баланси на дружеството са тримесечният финансов отчет за дейността на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ за **четвърто тримесечие на 2019 г.** (разкрит на КФН и на обществеността на 30.01.2020 г.) и одитираният ГФО на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ за **2018 г.** (разкрит на КФН и на обществеността на 29.03.2019 г.).

Сумата на активите съгласно счетоводния баланс към тримесечния финансов отчет за дейността на дружеството за четвърто тримесечие на 2019 г. е в размер 33 722 хил. лв., а съгласно одитирания счетоводен баланс към ГФО за 2018 г. общата стойност на активите е в размер на 34 580 хил. лв. По-ниската стойност на сумата на активите е тази съгласно

финансовия отчет за четвърто тримесечие на 2019 г. Прагът по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК от 2 на сто от тази по-ниска стойност (33 722 хил. лв.) и се равнява на **674 440 лв.**

В мотивирания доклад е посочен некоректно изчислен праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК в размер на 336 113,10 лв. Действителният праг, както е посочено по-горе, е в размер на **674 440 лв.**

Въпреки неправилно определения и посочен от СД праг в мотивиран доклад (336 113, 10 лв. вместо 674 440 лв.), стойността на сделката го надвишава, съответно сделката подлежи на одобрение от страна на ОСА.

Съгласно чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК, сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1 и ал. 2 от ЗППЦК, в които участват заинтересовани лица, както и по чл. 114, ал. 1, т. 6 от ЗППЦК, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. Съгласно изр. второ на ал. 6, оценката се извършва от управителния орган, а оценката по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ и т. 6 от ЗППЦК се извършва от определени от него независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители. Според чл. 46, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 докладът на управителния орган включва пазарната оценка на сделката по чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК относно сделки със заинтересовани лица.

В т. 3 „Предмет на сделката“ от Раздел I на мотивирания доклад е посочено, че изготвената от обслужващото дружество „Брайт консулт“ ООД експертна оценка на гореописания имот възлиза на 1 074 720 лв., като не е предоставена информация за дата на изготвяне на оценката и нейната валидност. Оценителският доклад на независимия оценител също **не е представен към материалите за РГОСА.** Този доклад съдържа съществена информация, която е вероятно да повлияе на инвеститорите при вземането на инвестиционно решение или при упражняване правото на глас по ценните книжа, тъй като **дава информация за възложителя и изпълнителя на оценката, целта на оценка, обекта на оценяване, описание на приложените подходи и методи на оценяване, дата, на която е изготвена оценката и нейната валидност.** От допълнително представената информация от „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ е установено, че „Брайт Консулт“ ООД е избрано за оценител по надлежен ред, но към материалите за РГОСА **не е представена и декларация по чл. 19, ал. 3 от ЗДСИЦ на оценителя „Брайт Консулт“ ООД за липсата на обстоятелства по ал. 2 от същия член.**

На следващо място, в т. 2 „Страни по предложените сделки и заинтересовано лице“ от раздел II на мотивирания доклад е посочено, че заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК са продавачът „КЛЕЪРМОНТ“ АД, Сава Стоянова Чоролеев и Роберт Милтон Станев. За г-н Сава Стоянов Чоролеев е упоменато, че е лице, което е *„към настоящия момент представляващо дружество - член на СД на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ и негов изпълнителен директор“.* От горното не става ясно кое е представляващото дружество - член на СД на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ. От т. 2 се установява, че г-н Роберт Милтон Станев е представляващ „КАЛИМАН ИНВЕСТ“ ЕООД, което дружество е член на СД на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ, но както за г-н Сава Стоянов Чоролеев, така и г-н Роберт Милтон Станев не е изяснена връзката им с „КЛЕЪРМОНТ“ АД, което е насрещна страна по сделката по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК.

Съгласно чл. 46, ал. 1, т. 3 от Наредба № 2 докладът по чл. 114а, ал. 1 ЗППЦК включва най-малко следната информация относно името, съответно наименованието на страната по

сделката; за сделки със заинтересовани лица, съответно с участие на заинтересовани лица – имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересовани лица по чл. 114, ал. 7 ЗППЦК, **причините, поради които те са заинтересовани лица, и естеството на интереса им към сделката.**

Предвид императивния характер на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, с която се поставят високи нормативни изисквания към публичните дружества, като специфичен вид търговски дружества, с цел осигуряване на определено ниво на прозрачност по отношение на лицата, които имат интерес от сключването на сделки на публичното дружество, следва да бъде отчетено, че изискването на приложимата нормативна уредба е посочването на **причините, поради които лицата са заинтересовани** в доклада. Законодателят изисква предоставянето на посочената информация в мотивирания доклад изчерпателно и в пълнота, като акцентът е върху естеството на интереса от сделките и причините, поради които тези лица се явяват заинтересовани лица. В тази връзка, липсата на ясна, точна и изчерпателна информация относно съществен елемент от информацията по сделка, подлежаща на одобрение от страна на акционерите на публичното дружество, какъвто елемент е участието на заинтересовани лица, представлява нарушение на императивна разпоредба на приложимия закон. Поради това, горното генерира риск за интересите на инвеститорите, тъй като може да доведе до невъзможност те да вземат обосновано решение по така предложената точка в дневния ред.

Отделно от горното, в раздел III „Икономическа изгода“ на мотивирания доклад е посочено, че дружеството осъществява дейност по придобиване на недвижими имоти и вещни права върху такива, предоставянето им за управление, отдаване им под наем, лизинг или аренда и прехвърлянето им. Предложените за одобрение действия, които са описани в мотивирания доклад, по същество са основният предмет на дейност на дружеството. Конкретизирано е, че *„има условия за реализиране на положителни резултати за дружеството от извършването на сделката“*, които се изразяват *„в осъществяване на перспективна инвестиция и възможност за реализиране на печалба от нея, при продажба на недвижимия имот.“* Посочено е, че предвид засилената икономическа активност в района, в който се намира предложението на дружеството имот и *„съответното увеличаване на броя на сделките с недвижими имоти в района в последните няколко години, в сравнение с предишни периоди от време, може да се направи извода, че освен перспективен, имотът е и ликвиден и би могла да се реализира печалба в краткосрочен план, при евентуална негова препродажба. Съответно одобряването на сделката от общото събрание на акционерите на дружеството би довело до по-голяма ефективност на свободните парични средства на дружеството“*.

Във връзка с изискването на чл. 46, ал. 1, т. 5 от Наредба № 2 към предоставената информация относно описание на икономическата изгода на дружеството от предложената сделка липсва детайлна и конкретна информация, доказваща и обосноваваща твърденията на СД, че сделката ще е икономически изгодна за дружеството. Такава информация би могла да се съдържа в направени прогнози за бъдещата възвръщаемост на инвестицията и нейното управление, да включва нивата на средните цени за продажба на имоти в района и потенциалните купувачи, както и информация в подкрепа на това как реално ще бъде

постигнато (пряко или косвено) увеличение на приходите и намаление на разходите за дружеството в хода на употребата на имота. Представена по този начин, информацията е крайно недостатъчна за инвеститорите, поради което не е от естество да послужи за взимане на обективно информирано решение от страна на акционерите по направеното предложение.

Икономическият ефект за публичното дружество не е обоснован, липсват данни или прогнози за бъдещото развитие на дружеството, с конкретни разчети за управлението на предложението за покупка актив, което води до липсата на обосновка относно целесъобразността на конкретната покупка.

Както е посочено и по-горе, минимално изискуемото съдържание на мотивирания доклад е регламентирано в чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2 и включва:

1. описание на предложената сделка, включително нейния предмет, стойност, в чия полза се извършва сделката и другите съществени елементи, необходими, за да е пълна информацията и да не е подвеждаща;

2. в случаите по чл. 114, ал. 5 ЗППЦК – описание на сделките, с посочване за всяка от сделките на предмета, стойността и в чия полза е извършена;

3. името, съответно наименованието на страната по сделката; за сделки със заинтересовани лица, съответно с участие на заинтересовани лица – имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересовани лица по смисъла на ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересовани лица, и естеството на интереса им към сделката;

4. относно сделки със заинтересовани лица - пазарната оценка на сделката по чл. 114а, ал. 5 ЗППЦК;

5. описание на икономическата изгода на публичното дружество от предложената сделка.

В конкретния случай липсва информация относно причините, поради които страните са заинтересовани лица и естеството на интереса им към сделката, както и същинска, детайлна и конкретна информация, аргументираща по безспорен начин твърденията на СД, че сделката ще е икономически изгодна за дружеството. Непредставянето на тази информация, като част от съдържанието на доклада, изготвен от СД на дружеството по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, във връзка с чл. 114а, ал. 6 и ал. 7 от ЗППЦК, възпрепятства акционерите да вземат информирано решение относно предложената сделка. Налице е нарушение на императивни нормативни изисквания, което застрашава интересите на инвеститорите.

Предвид горното и поради факта, че при свикване на РГОСА на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ” АДСИЦ, насрочено за 30.06.2020 г., съответно за 14.07.2020 г., в хипотезата на чл. 115, ал. 14 от ЗППЦК, не са спазени императивни нормативни изисквания, накърнено е правото на информация на акционерите и са застрашени интересите на инвеститорите, са налице материалноправни предпоставки за откриване на административно производство по издаване на индивидуален административен акт на прилагане на принудителна административна мярка по чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

В тази връзка с писмо, изх. № РГ-05-1122-11 от 15.06.2020 г., в съответствие с чл. 26, ал. 1 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) и чл. 213, ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК, дружеството е уведомено, че на основание чл. 15, ал. 1, т. 4 от ЗКФН, вр. чл. 212, ал. 1, т. 1 от

ЗППЦК, вр. чл. 115, ал. 5 и чл. 114а, ал. 1, ал. 6 и ал. 7 от ЗППЦК, вр. чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, вр. чл. 19, ал. 3 от ЗДСИЦ и и чл. 107, ал. 4 от ЗНФО спрямо „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ, гр. София, е открито административно производство по издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка по чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, със следния диспозитив:

*„Задължавам „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ, гр. София да не подлага на гласуване на редовно годишно общо събрание на акционерите (РГОСА), насрочено за 30.06.2020 г. от 13:30 часа, съответно за 14.07.2020 г. от 13:30 часа, при условията на чл. 115, ал. 14 от ЗППЦК, т. 8 и т. 11 от дневния ред на РГОСА, които са със следното съдържание:*

*8. Приемане на решение за удължаване на мандата на одитния комитет на дружеството.; Проект за решение – РГОСА удължава мандата на одитния комитет на дружеството, съгласно предложенията на акционерите;*

*11. Приемане на решение за закупуване на недвижим имот от „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ; Проект за решение - РГОСА одобрява „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ да закупи недвижिमия имот, подробно описан в доклада на съвета на директорите по чл. 114а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.“*

На дружеството е предоставен срок от 3 (три) работни дни от получаване на писмото, за представяне в КФН на обяснения и/или възражения по откритото административно производство. Писмото е изпратено и на обявения в търговския регистър електронен адрес за кореспонденция office@primerpropertybg.com на 15.06.2020 г. От полученото на 15.06.2020 г. електронно съобщение за генериране на информация, се установява, че писмото е доставено. Видно от обратна разписка същото е получено на 18.06.2020 г. по седалище и адрес на управление на дружеството.

С писмо, вх. № РГ-05-1122-11 от 18.06.2020 г., в срок в КФН са постъпили възражения от страна на дружеството, във връзка с образуваното производство по прилагане на принудителна административна мярка по реда на чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

На първо място, възраженията касаят законно определения брой на членовете на одитния комитет на предприятията от обществен интерес. „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ посочва, че попада в изключението на чл. 107, ал. 4, изр. първо от ЗНФО и одитният комитет може да се формира от двама членове. Според публичното дружество одитният комитет се състои само от независими членове и не следва декларациите по чл. 107, ал. 5, вр. ал. 4 от ЗНФО да бъдат представени с писмените материали по реда на чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК, а следва да се представят преди датата на избора до общото събрание.

На второ място, публичното дружество е изложило аргументи, че при съставяне на мотивирания доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, СД е разполагало с оценителски доклад и го е взел предвид при съставянето на мотивирания доклад. Твърди, че няма законово изискване оценителския доклад и декларацията по чл. 19, ал. 3 от ЗДСИЦ да бъдат част от писмените материали за РГОСА.

На следващо място, публичното дружество посочва, че обстоятелствата относно заинтересованите лица по сделката по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК могат да се

установят след справка в търговския регистър, цитирайки и чл. 7 от Закона за търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел (ЗТРРЮЛНЦ).

На последно място, „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ излага доводи за пълнотата на мотивирания доклад и твърди, че СД е осигурило защитата на интересите на инвеститорите чрез включването на точката в дневния ред за овластяването им за сключване на сделката.

След обсъждане на представените възражения в цялост, се достига до следните заключения:

Първият изложен аргумент от страна на публичното дружество - за попадането на публичното дружество в изключението на чл. 107, ал. 4, изр. първо от ЗНФО - може да бъде споделен. Съгласно чл. 107, ал. 4, изр. първо от ЗНФО, одитният комитет на предприятията от обществен интерес с изключение на тези, отговарящи на критериите по чл. 19, ал. 2 и 3 от Закона за счетоводството (ЗСч), се състои най-малко от трима членове, включително председателя. Видно от приложенията на ГФО за 2019 г. средната численост на персонала на дружеството е 6 служители към 31.12.2019 г., а нетните приходи от продажби – 97 хил. лв. Публичното дружество покрива критериите на чл. 19, ал. 2 от ЗСч и одитният му комитет може да се състои от двама членове. Не може да се сподели обаче аргументът, че декларациите по чл. 107, ал. 5, вр. ал. 4 от ЗНФО не следва да се представят с писмените материали за ОСА, а такива следва да бъдат представени преди датата на решението за удължаване на мандата на одитния комитет. СД има правото и задължението да свиква ОСА. Всеки акционер има право да участва в управление на дружеството, изразяващо се в правото му да участва в ОСА и да гласува по предварително зададените въпроси към дневния ред. На тези права съответства корелативното задължение на СД да представя необходимите писмени материали по чл. 224, ал. 1 от ТЗ. Изпълнението на това задължение способства всеки акционер да формира воля дали да участва в ОСА и дали и как да гласува. Представянето на декларациите по чл. 107, ал. 5, вр. с ал. 4 от ЗНФО по реда на чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК цели обезпечаването на правата на акционерите. Акцентът на задължението по чл. 107, ал. 5 от ЗНФО е възможността акционерите да се запознаят с писмената декларация преди ОСА, а не тя да бъде представена ден преди провеждането на ОСА. Законодателят е поставил по-високи нормативни изисквания към публичните дружества, като специфичен вид търговски дружества, с оглед защита на обществен интерес. Това обуславя и завишените изисквания за прозрачност в дейността им - възможността за засягане на многобройни интереси, тъй като ценните книжа на дружеството се търгуват на регулиран пазар и инвестиция в тези ценни книжа са направили широк кръг лица. Предвид това, СД на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ е трябвало да представи на вниманието на акционерите и на бъдещите инвеститори декларациите на независимите членове на одитния комитет по чл. 107, ал. 5, вр. ал. 4 от ЗНФО най-малко 30 дни преди откриването на ОСА по реда на чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК.

По повод на възражението за липса на задължение за представяне на декларация по чл. 19, ал. 3 от ЗДСИЦ и оценителски доклад важат изложените в предходния параграф съображения. В допълнение към това, следва да се има предвид, че адресат на задължението по чл. 224, ал. 1 от ТЗ е всеки акционер в дружеството, а не само тези, които са изразили воля да участват. Аргумент за това е както самият текст на горесцитираната разпоредба, така и отменителния иск по чл. 74 от ТЗ, предвиден в полза на всеки един акционер, чиито членствени права по повод на ОСА са нарушени.

По отношение на твърдението от страна на дружеството, че заинтересованите лица по сделката по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК са изрично посочени в мотивирания доклад и



акционерите имат „достатъчно данни за вземането на информирано решение“, не може да бъде споделено. Чл. 46, ал. 1, т. 3 от Наредба № 2 изрично регламентира, че в мотивирания доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК трябва да се включат и **причините, поради които заинтересованите лица по смисъла на ЗППЦК са заинтересовани лица**. От представения мотивиран доклад не се изяснява връзката на заинтересованост между посочените лица и насрещната страна по сделката. Причините на заинтересованост, от друга страна, са посочени в представените от дружеството възражения. Законодателят е въздигнал като задължение управителния орган, в случая СД, да изготви мотивиран доклад с минимално съдържание с цел информиране на акционерите за условията и целесъобразността на сделките по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. Аргументът, че причините на заинтересованост помагат да се установят след извършване на справка в търговския регистър, не отменя задължението на СД да ги посочи в доклада, така както ги е изложил в получените в КФН възражения. Правото на акционерите на достъп до нормативно установената и достоверна по съдържание информация според ЗППЦК се счита за обезпечено само при условие, че тя се съдържа в изготвен от управителния орган доклад (решение № 237 от 05.04.2012 г. по т. д. № 62/2010 г., ВКС).

Поднадзорното лице не е направило възражения по повод липсата на информация, която да обоснове наличието на икономическа изгода от сключването на сделката по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. Поради това, се счита, че дружеството не оспорва направената констатация.

Режимът на сключване на сделки по чл. 114, ал. 1 и чл. 114а от ЗППЦК е императивен характер, като разпоредбите следват да се тълкуват стриктно и в духа на регламентирания в чл. 1, ал. 2 от ЗППЦК принцип за защита на интересите на инвеститорите. Непълнотите в доклада води до накърняване на интересите на инвеститорите, тъй като ги лишава от правото им на сведение относно предлаганата сделка.

В тази връзка следва да се вземе предвид, че по-високите нормативни и императивни изисквания към дейността на публичните дружества, като специфичен вид търговски дружества, целят осигуряване на необходимата за инвеститорите прозрачност в дейността на публичните компании, която да спомогне за вземането на обосновани инвестиционни решения, защита интересите на настоящите и потенциалните акционери и най-вече повишаване на доверието в капиталовия пазар. В конкретния случай цялата относима и дължима информация не е била поставена на вниманието на акционерите в нормативно установения срок от 30 дни преди провеждането на РГОСА.

Предвид обстоятелството, че при свикване на РГОСА на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ, насрочено за 30.06.2020 г., съответно за 14.07.2020 г., в хипотезата на чл. 115, ал. 14 от ЗППЦК, не са спазени императивни нормативни изисквания, накърнено е правото на информация на акционерите и са застрашени интересите на инвеститорите, са налице предпоставки за издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка по чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК спрямо дружеството.

Предвид гореизложеното, на основание чл. 15, ал. 1, т. 4 от ЗКФН, чл. 213, ал. 4, вр. чл. 212, ал. 1, т. 1, вр. чл. 215, вр. чл. 115, ал. 5, вр. чл. 114а, ал. 1, вр. чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“, вр. чл. 114, ал. 6 и ал. 7 от ЗППЦК, вр. чл. 19, ал. 3 от ЗДСИЦ, вр. с чл. 107, ал. 5, вр. ал. 4 от ЗНФО, вр. чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от АПК,

## РЕШИХ:

Задължавам „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ, гр. София да не подлага на гласуване на редовно годишно общо събрание на акционерите (РГОСА), насрочено за 30.06.2020 г. от 13:30 часа, съответно за 14.07.2020 г. от 13:30 часа, при условията на чл. 115, ал. 14 от ЗППЦК, т. 8 и т. 11 от дневния ред на РГОСА, които са със следното съдържание:

8. Приемане на решение за удължаване на мандата на одитния комитет на дружеството.; Проект за решение – РГОСА удължава мандата на одитния комитет на дружеството, съгласно предложенията на акционерите;

11. Приемане на решение за закупуване на недвижим имот от „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ; Проект за решение - РГОСА одобрява „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ да закупи недвижимия имот, подробно описан в доклада на съвета на директорите по чл. 114а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

На основание чл. 214, ал. 2 от ЗППЦК, решението 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 Административния съд – София област 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.

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

**МАРИЯ ФИЛИПОВА**