



КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 741 - ДСИЦ от 06.10.2020 г.

Във връзка със заявление от „Турин имоти“ АДСИЦ, гр. София с вх. № РГ-05-1409-2 от 29.06.2020 г. за отказ от лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти и постъпило в Комисията за финансов надзор (КФН) уведомление, вх. № РГ-03-30-14 от 23.09.2020 г., по чл. 157 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) за резултатите от предложение на „Турин имоти“ АДСИЦ за обратно изкупуване на акции при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК, на основание чл. 16, ал. 1, т. 4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) във връзка с чл. 13, ал. 1, т. 5 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН) и чл. 24, ал. 1, предл. второ от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) е образувано производство за отнемане на издадения с Решение № 17-ДСИЦ от 04.01.2008 г. на КФН лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел на „Турин имоти“ АДСИЦ.

Във връзка с образуваното производство, КФН приема за установено следното:

I. От фактическа страна:

От наличната в КФН информация за дейността на „Турин имоти“ АДСИЦ и от информация, достъпна по партидата на дружеството в търговския регистър (ТР), е установено следното:

1. „Турин имоти“ АДСИЦ е вписано с Решение № 1 от 15.08.2007 г. по фирмено дело № 10692/2007 г. на Софийски градски съд (СГС) в Регистъра за търговски дружества, том 1706, стр. 77, партиден № 123750. Дружеството е учредено с капитал от 500 000 (петстотин хиляди) лева, разпределен в 500 000 (петстотин хиляди) броя обикновени, безналични акции с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лева всяка една. Дружеството е пререгистрирано в ТР към Агенцията по вписванията (АВ) на 24.03.2008 г. с ЕИК 175349419.

С Решение № 17-ДСИЦ от 04.01.2008 г. КФН е издала лиценз на „Турин имоти“ АДСИЦ за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел по инвестиране на набрани чрез издаване на ценни книжа парични средства в покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им (секюритизация на недвижими имоти). Със същото решение КФН е потвърдила проспекта за първично публично предлагане на емисия акции в размер на 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална и емисионна стойност 1 (един) лева всяка, които ще бъдат издадени от „Турин имоти“ АДСИЦ в резултат на първоначално увеличаване на капитала на дружеството съгласно решение на учредителното събрание на дружеството от 15.06.2007 г. и е вписала горепосочената емисия акции (в процес на емитиране), издадена от дружеството в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

С писмо, вх. № РГ-05-1409/1 от 10.03.2008 г., в КФН е внесено уведомление за успешно приключило първично публично предлагане на издадената от „Турин имоти“ АДСИЦ емисия акции.

В резултат от успешно приключване на подписката за увеличението на капитала на „Турин имоти“ АДСИЦ, по партидата на дружеството в ТР на 08.05.2008 г. е вписано

увеличението на капитала му от 500 000 лева на 650 000 лева чрез издаване на горепосочената емисия акции.

С Решение № 564 - ПД от 04.06.2008 г. КФН е вписала „Турин имоти“ АДСИЦ като публично дружество (под номер РГ-05-1409) в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. С посоченото решение КФН е вписала и емисия в размер на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределена в 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лева всяка и с ISIN код BG1100083077, издадена от „Турин имоти“ АДСИЦ, представляваща съдебно регистрирания капитал на дружеството, в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН, с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Видно от данните по партидата на „Турин имоти“ АДСИЦ в ТР, учредители на дружеството са следните лица:

- „Елди“ АД, записало 250 000 броя акции (50% от капитала);
- „Елана Високодоходен Фонд“ АД, записало 150 000 броя акции (30% от капитала);
- Лукан Димитров Луканов, записал 75 000 броя акции (15 % от капитала);
- Димитър Луканов Димитров, записал 25 000 броя акции (5% от капитала).

Видно от банково удостоверение, налично по партидата на „Турин имоти“ АДСИЦ в ТР, всички предложени 150 000 броя нови акции от първоначалното увеличение на капитала на ДСИЦ, са записани и платени от две физически лица – Лукан Димитров Луканов с 135 000 бр. акции и Димитър Луканов Луканов с 15 000 бр. акции.

От последното увеличение на капитала на „Турин имоти“ АДСИЦ, вписано по партидата му в ТР на 08.05.2008 г. до момента, капиталът на дружеството не е увеличаван.

2. Със заявление, вх. № РГ-05-1409-2 от 29.06.2020 г., е представен протокол от извънредно общо събрание на акционерите (ОСА) на „Турин имоти“ АДСИЦ, проведено на 22.06.2020 г., на което са взети следните решения:

- по т. 1 от дневния ред ОСА взема решение по чл. 16а, ал. 1 от ЗДСИЦ за изричен отказ от издадения от КФН лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел;

- по т. 2 от дневния ред ОСА одобрява предложение за обратно изкупуване на основание чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК във връзка с чл. 16а от ЗДСИЦ при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК на акциите на останалите акционери на „Турин имоти“ АДСИЦ, представляващо част от материалите по дневния ред на общото събрание;

- по т. 3 от дневния ред ОСА възлага на членовете на съвета на директорите (СД) и на изпълнителния директор на дружеството да изготвят обосновка на цената на предложението за обратно изкупуване на основание чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК във връзка с чл. 16а от ЗДСИЦ, при спазване на изискванията по ЗППЦК и Наредба № 41, като предложената цена по предложението, регистрирано в КФН не може да бъде по-ниска от тази, представена на акционерите при приемане на проекта на предложението за обратно изкупуване по т. 2 от дневния ред;

- по т. 4 от дневния ред ОСА овластява членовете на СД и изпълнителния директор на дружеството при издадена временна забрана по чл. 152, ал. 1 от ЗППЦК да одобрят и подадат в КФН коригирано предложение за обратно изкупуване на основание чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК във връзка с чл. 16а от ЗДСИЦ при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК на акциите на останалите акционери на „Турин имоти“ АДСИЦ, при точно спазване на указанията на КФН, съдържащи се в съобщението за констатираните непълноти и несъответствия в предложението за обратно изкупуване.

На проведеното на 22.06.2020 г. извънредно ОСА на „Турин имоти“ АДСИЦ са представени 489 450 броя акции, представляващи 75,30% от записания капитал на дружеството. Посочените по-горе решения са били взети с мнозинство от 100% от представения на ОСА капитал на дружеството. От данните в протокола от извънредното ОСА и от данните за акционерите на „Турин имоти“ АДСИЦ в т. 3.3. от предложението за обратно изкупуване на акции под формата на търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК, се установява, че на ОСА са били представени чрез пълномощници двама от тримата акционери

на дружеството - Лукан Димитров Луканов и Димитър Луканов Луканов. Предвид посоченото и съгласно устава на „Турин имоти“ АДСИЦ, както и в съответствие с изискването по чл. 16а, ал. 1 от ЗДСИЦ, извънредното ОСА, проведено на 22.06.2020 г., е редовно, съответно взетите решения са валидни.

Дружеството е направило искането за отнемане на лиценза му в рамките на законоустановения срок от 7 работни дни съгласно чл. 16а, ал. 3 от ЗДСИЦ, считано от датата на провеждане на извънредното ОСА (22.06.2020 г.), на което са взети посочените по-горе решения.

3. В изпълнение на горепосоченото решение на ОСА на „Турин имоти“ АДСИЦ, със заявление, вх. № РГ-05-1409-2 от 29.06.2020 г., подписано от Лукан Луканов, в качеството му на изпълнителен директор на дружеството, е направен изричен отказ от издадения му лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Със същото заявление в КФН е внесено за одобрение и предложение на „Турин имоти“ АДСИЦ за обратно изкупуване на акции съгласно чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК чрез ИП „Елана Трейдинг“ АД на 650 000 броя акции (100%) от капитала на „Турин имоти“ АДСИЦ от акционерите на дружеството. Обект на предложението за обратно изкупуване на акции под формата на търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК са всички акции от капитала на „Турин имоти“ АДСИЦ. Съгласно данните в предложението за обратно изкупуване на акции, „Турин имоти“ АДСИЦ не притежава пряко собствени акции.

В рамките на производството пред КФН по разглеждане на предложението на „Турин имоти“ АДСИЦ за обратно изкупуване на акции под формата на търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК, с писмо, вх. № РГ-05-1409-2 от 07.07.2020 г., от „Централен депозитар“ АД е предоставена информация, съгласно която към 26.06.2020 г. акционерната структура на „Турин имоти“ АДСИЦ включва три физически лица, както следва:

- Лукан Димитров Луканов, притежаващ 324 450 броя акции, представляващи 49,92% от капитала и от гласовете в ОСА на дружеството;

- Димитър Луканов Луканов, притежаващ 165 000 броя акции, представляващи 25.38% от капитала и от гласовете в ОСА на дружеството;

- Людмила Николаева Колева, притежаваща 160 550 броя акции, представляващи 24.70% от капитала и от гласовете в ОСА на дружеството.

Видно от представената информация от „Централен депозитар“ АД, за вписаната емисия акции на „Турин имоти“ АДСИЦ към 26.06.2020 г. няма вписвани залози в регистъра на особените залози и в регистъра за финансово обезпечение.

Образуваното производство по заявление, вх. № РГ-05-1409-2 от 29.06.2020 г., е приключило с решение на КФН по Протокол № 70 от 25.08.2020 г. да не издава окончателна забрана за публикуването на предложението на „Турин имоти“ АДСИЦ за обратно изкупуване на акции съгласно чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК чрез ИП „Елана Трейдинг“ АД на 650 000 броя акции от капитала на „Турин имоти“ АДСИЦ от акционерите на дружеството. За решението на КФН, заявителят е уведомен с писмо, изх. № РГ-05-1409-4 от 25.08.2020 г.

С уведомление, вх. № РГ-03-30-14 от 23.09.2020 г., по чл. 157 от ЗППЦК ИП „Елана Трейдинг“ АД предоставя на КФН информация за резултатите от предложението на „Турин имоти“ АДСИЦ за обратно изкупуване на акции при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК. Съгласно данните в уведомлението срокът за приемане на предложението за обратно изкупуване на акции от „Турин имоти“ АДСИЦ е изтекъл на 23.09.2020 г., като няма акционери, които са приели търговото предложение и съответно не са придобили акции в резултата на търговото предложение. Посочено е, че в резултат на приключилото предложение за обратно изкупуване няма промяна в акционерната структура на дружеството, както и че не са налице хипотезите по чл. 157а и 157б от ЗППЦК.

4. Видно от съдържанието на предложението за обратно изкупуване на акции под формата на търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК, на акционерите на „Турин имоти“ АДСИЦ (т. 17.2. от част I) е обърнато внимание, че ако ОСА вземе решение за отказ от лиценз

по чл. 16, ал. 1, т. 4 от ЗДСИЦ с мнозинство повече от 3/4 от записания капитал и одобри предложението за обратно изкупуване – в резултат „Турин имоти” АДСИЦ престава да бъде АДСИЦ от датата на отнемането на лиценза от КФН и същото продължава дейността си като обикновено публично акционерно дружество.

Видно от така описаната до тук фактическа обстановка, „Турин имоти” АДСИЦ ще продължи дейността си като обикновено публично дружество.

II. Предвид изложените констатации, приложение следва да намерят следните нормативни правила при изричен отказ от издадения лиценз на дружество със специална инвестиционна цел:

Съгласно чл. 16, ал. 1, т. 4 от ЗДСИЦ КФН отнема издадения на дружество със специална инвестиционна цел лиценз при изричен негов отказ от издадения лиценз. В тази хипотеза е необходимо решение на ОСА на дружеството със специална инвестиционна цел, взето с мнозинство от три четвърти от записания капитал на дружеството, каквото е изискването по чл. 16а, ал. 1 от ЗДСИЦ. Производството по доброволен отказ от лиценз на основание чл. 16, ал. 1, т. 4 от ЗДСИЦ може да бъде определено като „специфично“, предвид обстоятелството, че разпоредбата на чл. 16а, ал. 2 от ЗДСИЦ изисква при вземане на решението за отказ от издадения на дружеството лиценз като дружество със специална инвестиционна цел, на акционерите да бъде представен проект на предложение за обратно изкупуване на акциите на дружеството съгласно чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК под формата на търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК.

Логическото тълкуване на разпоредбата на чл. 16а, ал. 2 от ЗДСИЦ налага извода, че производството по доброволен отказ от издадения лиценз обединява две административни производства (производство по отнемане на издаден на дружеството лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел и производство по разглеждане на регистрирано търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК), т.е. производството по разглеждане на търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК за обратно изкупуване на акциите на дружеството при условията на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК е част от производството по отнемане на издаден лиценз на дружеството със специална инвестиционна цел. Търговото предложение по чл. 149б от ЗППЦК е доброволно търгово предложение, за което ограниченията по отношение на лицата, които имат право да отправят търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК и за размера на минимално необходимите акции, които трябва да бъдат поискани за изкупуване от търговия предложител (лице, което притежава най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА на публичното дружество, е длъжно да поиска да закупи пряко, чрез свързани лица или непряко в случаите по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК повече от 1/3 от гласовете в ОСА на това дружество), по аргумент от текста на чл. 111, ал. 5, изречение второ от ЗППЦК, не се прилагат при обратно изкупуване на акции по реда на чл. 149б от ЗППЦК. В съответствие с разпоредбата на чл. 22, ал. 4 от ЗДСИЦ, дружеството със специална инвестиционна цел може да изкупува обратно акциите си по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, единствено за целите на чл. 16, ал. 1, т. 4 от ЗДСИЦ.

В ЗДСИЦ, съответно ЗППЦК и подзаконовите актове по прилагането им, не е предвиден ред за отказ от лиценз в хипотезата на чл. 16, ал. 1, т. 4 от ЗДСИЦ, но въз основа на анализа на разпоредбите на чл. 16, ал. 1 във връзка с чл. 16а от ЗДСИЦ може да се направи извод, че производството по изричен отказ от издаден лиценз на дружество със специална инвестиционна цел е със следната последователност: след вземане на решение от ОСА за изричен отказ от издадения на дружеството лиценз и приемане на представен проект на предложение за обратно изкупуване на акциите на дружеството под формата на търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК, дружеството следва в срок до 7 работни дни от провеждане на ОСА да поиска от КФН отнемане на издадения лиценз. Към искането за отнемане на лиценза следва да се представи проектът на предложение за обратно изкупуване на акциите на дружеството под формата на търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК, което КФН разглежда по реда на чл. 151 и следващите от ЗППЦК. При вземане на решение от страна на КФН за неиздаване на окончателна забрана за публикуване на отправеното предложение за

обратно изкупуване на акциите на дружеството под формата на търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК и след приключване на търговото предлагане, КФН се произнася по заявлението, с което е направен изричен отказ от издадения на дружеството лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Регистрирането на предложението за обратно изкупуване на акциите на дружеството съгласно чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК под формата на търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК и произнасянето от страна на КФН по търговото предложение са следствие от приемането на проекта на търгово предложение от ОСА, което на същото общо събрание е взело и решение за отказ от издадения лиценз по чл. 16, ал. 1, т. 4 от ЗДСИЦ.

Доколкото настоящото производство е образувано по инициатива на „Турин имоти“ АДСИЦ, разпоредбата на чл. 26, ал. 1 от АПК относно уведомяването за започване на производството на известните заинтересовани граждани и организации освен заявителя, не е относима към настоящото производство.

За разлика от останалите хипотези по чл. 16, ал. 1 от ЗДСИЦ, при които КФН по своя инициатива отнема лиценза на дружество със специална инвестиционна цел и при които КФН е длъжна незабавно да отправи искане до съответния окръжен съд за образуване на производство за ликвидация на дружеството със специална инвестиционна цел, то съгласно чл. 16, ал. 4 от ЗДСИЦ след влизането в сила на решението за отнемане на лиценза за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел на основание чл. 16, ал. 1, т. 4 дружеството може да продължи да съществува като акционерно дружество, което е публично дружество по смисъла на ЗППЦК, като КФН следва да изпрати решението на Агенцията по вписванията за заличаване предмета му на дейност като дружество със специална инвестиционна цел и на обозначението „акционерно дружество със специална инвестиционна цел“ или съкращението „АДСИЦ“.

Въз основа на така установената правна и фактическа обстановка е установено наличие на регламентираното в чл. 16, ал. 1, т. 4 от ЗДСИЦ основание за отнемане на издадения на „Турин имоти“ АДСИЦ лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, а именно: изричен отказ на дружеството от издадения му лиценз.

Предвид гореизложеното, на основание чл. 13, ал. 1, т. 5 от ЗКФН и чл. 16, ал. 1, т. 4 от ЗДСИЦ,

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

Р Е Ш И:

ОТНЕМА издадения с Решение № 17-ДСИЦ от 04.01.2008 г. на КФН лиценз на „Турин имоти“ АДСИЦ, със седалище и адрес на управление: гр. София 1434, район „Витоша“, кв. Симеоново, ул. „Шумака“ № 16, за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти.

На основание чл. 13, ал. 3 от ЗКФН, решението подлежи на обжалване пред Административен съд - София област в 14-дневен срок от съобщаването му. Обжалването не спира изпълнението на индивидуалния административен акт.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

БОЙКО АТАНАСОВ