



КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 753 – ДСИЦ от 13.10.2021 г.

„Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ е дружеството със специална инвестиционна дел (ДСИЦ) и е вписано под № РГ-05-1122 в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН), воден от Комисията за финансов надзор (КФН). Предвид това дружеството е адресат на разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) и съгласно чл. 30, ал. 1 от ЗДСИЦДС - на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

Чрез единната система за предоставяне на информация на КФН по електронен път - e-Register, вх. № 10-05-4994 от 23.09.2021 г., „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ е представило покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите (ИОСА), насрочено за 28.10.2021 г., съответно за 14.11.2021 г. при условията на чл. 115, ал. 14 от ЗППЦК, ведно с писмени материали по чл. 224 от Търговския закон. От същата е видно, че в дневния ред на ИОСА е включена точка 3, предвиждаща вземане на решение за извършване на обратно изкупуване на акции от капитала на ДСИЦ и овластяване на Съвета на директорите (СД) на дружеството да извърши обратното изкупуване при определени параметри.

Предвид това и във връзка с разпоредбата на чл. 26, ал. 4, предл. последно от ЗДСИЦДС, следва да бъде взето предвид, **че ДСИЦ няма право да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.** Видно от разпоредбата на чл. 26, ал. 4, предл. последно от ЗДСИЦДС, единствената материална предпоставка за законосъобразно извършване на обратно изкупуване на собствени акции от ДСИЦ е ОСА на ДСИЦ да е приело решение за отказ от лиценз по чл. 16, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

След извършена проверка на представената покана за свикване на ИОСА и писмените материали към нея се установява, че СД не е включил точка в дневния ред на свиканото ИОСА на 28.10.2021 г. за вземане на решение от ОСА за отказ от лиценз по чл. 16, ал. 4 от ЗДСИЦДС, както и не е представило изискуемите материали – проект на предложение за обратно изкупуване и обосновка на цената, изготвени от СД съгласно чл. 18, ал. 2 от ЗДСИЦДС.

Предвид гореизложеното, подлагането на гласуване на точка 3 от дневния ред на свиканото ИОСА, насрочено за 28.10.2021 г., ще е в нарушение на императивните изисквания на специалния закон, което, от своя страна, застрашава интересите на инвеститорите. Горните нарушения представляват самостоятелни материалноправни предпоставки за откриването на административно производство по издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка по чл. 58, ал. 1 от ЗДСИЦДС, вр. чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

В тази връзка, с писмо, изх. № РГ-05-1122-15 от 28.09.2021 г., в съответствие с чл. 26, ал. 1 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) и чл. 213, ал. 1 и ал. 2 от

ЗППЦК, във връзка с чл. 15, ал. 1, т. 4 от ЗКФН, публичното дружество е уведомено, че на основание чл. 58, ал. 1, вр. чл. 26, ал. 4, предл. последно от ЗДСИЦДС, вр. чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, е открито административно производство за издаване на индивидуален административен акт по прилагане на принудителна административна мярка със следния диспозитив:

„Задължавам публичното дружество „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ, гр. София, ЕИК 131148642 да не подлага на гласуване на извънредното общо събрание на акционерите, насрочено за 28.10.2021 г. от 13:00 часа, съответно за 14.11.2021 г. от 13:00 часа, при условията на чл. 115, ал. 14 от ЗППЦК, точка 3 от дневния ред на събранието със следното съдържание:

3. Вземане на решение за обратно изкупуване на акции от капитала на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и овластяване на съвета на директорите на дружеството да извърши обратно изкупуване на акциите при следните условия:

- Максимален брой акции, подлежащи на обратно изкупуване: до 3 % от общия брой, издадени от дружеството акции, за целия срок на изкупуване;

- до 1 (една) година от приемане на решението за обратно изкупуване на собствени акции на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ;

- Минимален размер на цената на изкупуване: 0.50 лв. (петдесет стотинки);

- Максимален размер на цената на изкупуване: 0.70 лв. (седемдесет стотинки);

- Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите на „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ да определи всички останали конкретни параметри на обратното изкупуване в горепосочените граници, да избере лицензиран инвестиционен посредник, чрез който да бъде извършено обратното изкупуване, както и да извърши всички останали необходими правни и фактически действия за изпълнение на решението на Извънредното общо събрание на акционерите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, включително (но не само) да заяви за вписване в Търговския регистър настоящото решение за обратно изкупуване в съответствие с изискването на чл. 187б, ал. 2, изр. второ от ТЗ. На основание чл. 111, ал. 6 от ЗППЦК Съветът на директорите на Дружеството ще уведоми Комисията за финансов надзор и обществеността за броя собствени акции, които Дружеството ще закупи, и за инвестиционния посредник, на който е дадена поръчката за изкупуването. Уведомяването по предходното изречение ще бъде извършено до края на работния ден, предхождащ деня на изкупуването. Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите да се разпорежда с придобитите от Дружеството собствени акции след извършване на обратното изкупуване.

Проекторешение: ИОСА приема решение за обратно изкупуване на акции от капитала на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и овластяване на съвета на директорите на дружеството да извърши обратно изкупуване на акциите при следните условия:

- Максимален брой акции, подлежащи на обратно изкупуване: до 3 % от общия брой, издадени от Дружеството акции, за целия срок на изкупуване;

- до 1 (една) година от приемане на решението за обратно изкупуване на собствени акции на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ;

- Минимален размер на цената на изкупуване: 0.50 лв. (петдесет стотинки);

- Максимален размер на цената на изкупуване: 0.70 лв. (седемдесет стотинки);

-Извънредното общо събрание на акционерите овластява Съвета на директорите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ да определи всички останали конкретни параметри на обратното изкупуване в горепосочените граници, да избере лицензиран инвестиционен посредник, чрез който да бъде извършено обратното изкупуване, както и да извърши всички останали необходими правни и фактически

действия за изпълнение на решението на Извънредното общо събрание на акционерите на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ, включително (но не само) да заяви за вписване в Търговския регистър настоящото решение за обратно изкупуване в съответствие с изискването на чл. 187б, ал. 2, изр. второ от ТЗ. На основание чл. 111, ал. 6 от ЗППЦК, съветът на директорите на дружеството ще уведоми Комисията за финансов надзор и обществеността за броя собствени акции, които Дружеството ще изкупи, и за инвестиционния посредник, на който е дадена поръчката за изкупуването. Уведомяването по предходното изречение ще бъде извършено до края на работния ден, предхождащ деня на изкупуването. Извънредното общо събрание на акционерите овластява Съвета на директорите да се разпореджда с придобитите от Дружеството собствени акции след извършване на обратното изкупуване.“

На дружеството е предоставен срок от 3 (три) работни дни от получаване на писмото за депозиране на обяснения или възражения по откритото административно производство. Видно от известие за доставка с № ИДПС104008ХУВВВ писмо, изх. № РГ-05-1122-15 от 28.09.2021 г., е получено от дружество на 30.09.2021 г.

В предоставения срок, в КФН с писмо, вх. № РГ-05-1122-15 от 30.09.2021г., са постъпили възражения от страна на дружеството, във връзка с образуваното производство по издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка по реда на чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, вр. чл. 58, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

ДСИЦ излага аргумент, че законодателят в ал. 26, ал. 4 от ЗДСИЦДС е въвел забрана за ДСИЦ да придобива чрез обратно изкупуване през една календарна година повече от 3 (три) на сто собствени акции с право на глас освен в случаите на чл. 18 от ЗДСИЦДС. Разпоредбата на чл. 26, ал. 4 от ЗДСИЦДС, вр. чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК е изключителна и императивна забранителна норма, която не може да се тълкува разширително, поради което за останалите, неупоменати случаи в разпоредбата, тя няма приложение. ДСИЦ посочва, че изводът за валидно обратно изкупуване може да се изведе и от редакцията на чл. 26, ал. 4 от ЗДСИЦДС, в която само в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС е допустимо да се изкупят обратно акции, надвишаващи определения лимит от 3 на сто собствени акции с право на глас за една календарна година. На следващо място, дружеството твърди, че в подкрепа на изложеното е историческият преглед на разпоредбите на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК (приета с ДВ, бр.61 от 2002 г.) и чл. 26 от ЗДСИЦДС (приет и обнародван на в ДВ, бр. 21 от 2021 г.), от който е видно, че законодателят целенасочено е препратил в чл. 26, ал. 4 от ЗДСИЦДС към чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК. В заключение, ДСИЦ посочва, че при обратно изкупуване през една календарна година на собствени акции с право на глас до 3 на сто не следва да се прилагат разпоредбите на чл. 18 от ЗДСИЦДС и в частност ал. 2 на същия член.

Възраженията на ДСИЦ не могат да се споделят. На първо място, законодателят е регламентирал общите ограничения на дейността на ДСИЦ в чл. 26 от ЗДСИЦДС, като в ал. 4 на същия член е посочено, че *„дружеството със специална инвестиционна цел не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по чл. 25, ал. 1 - 3, или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, освен в случаите по чл. 18“*. От логическото тълкуване на разпоредбата е видно, че ДСИЦ **не може** да участва на

капиталовия пазар, като, на първо място, инвестира активи, различни от изброените в чл. 25, ал. 1-3 (т.е. по аргумент от противното, ДСИЦ може да инвестира само в изрично изброените активи, посочени в разпоредбата на чл. 25, ал. 1 – 3 от ЗДСИЦДС), и, на второ място, извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС Законодателят е предвидил подобна строга забрана за ДСИЦ предвид специфичния му статут и специфичния му предмет на дейност, регламентирани от ЗДСИЦДС, а именно – инвестирането на набраните посредством публично предлагане на ценни книжа средства в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, както и други действия, изрично упоменати в чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС. От тази гледна точка, участието на капиталовия пазар на ДСИЦ следва да се възприема по-скоро като изключение, поради което законодателят стриктно е регламентирал тези изключения в обсъжданата разпоредба на чл. 26 от ЗДСИЦ. По-конкретно, ДСИЦ е ограничено да участва на капиталовия пазар чрез извършването на обратно изкупуване, **освен** в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС при наличието на взето решение от ОСА за отказ от лиценз. С препращането в чл. 26, ал. 4 от ЗДСИЦДС към чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК се акцентира върху начина (реда) на (за) извършване на обратното изкупуване, а именно чрез търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК, а не върху условията на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, а именно лимитът, под което могат да се изкупят обратно собствени акции на дружество без търгово предложение или над който ще изисква приложението на чл. 149б от ЗППЦК. В този ред на мисли, препращането в чл. 26, ал. 4 от ЗДСИЦДС към чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК способства за определянето на реда, при който ДСИЦ може да се извърши обратно изкупуване на собствени акции в частност случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС. ДСИЦ не може да извършва обратно изкупуване на собствени акции, освен в случаите на взето решение от ОСА за отказ от лиценз. Предвид непредставянето от страна на ДСИЦ на доказателства за взето решение на ОСА за отказ от лиценз за осъществяване на дейност като ДСИЦ, не са налице основания за прекратяване на настоящото административно производство.

С оглед обстоятелството, че при свикване на ИОСА на „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ, насрочено за 28.10.2021 г., съответно за 14.11.2021 г., в хипотезата на чл. 115, ал. 14 от ЗППЦК, не са спазени императивни нормативни изисквания на ЗДСИЦДС 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, вр. чл. 58, ал. 1 от ЗДСИДС спрямо дружеството.

Предвид гореизложеното, на основание чл. 15, ал. 1, т. 4 от ЗКФН, чл. 58, ал. 1, вр. чл. 26, ал. 4, предл. последно от ЗДСИЦДС, вр. чл. 212, ал. 1, т. 1, вр. чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от АПК,

РЕШИХ:

„Задължавам публичното дружество „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ, гр. София, ЕИК 131148642 да не подлага на гласуване на извънредното общо събрание на акционерите, насрочено за 28.10.2021 г. от 13:00 часа, съответно за 14.11.2021 г. от 13:00 часа, при условията на чл. 115, ал. 14 от ЗППЦК, точка 3 от дневния ред на събранието със следното съдържание:

3. Вземане на решение за обратно изкупуване на акции от капитала на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и овластяване на съвета на директорите на дружеството да извърши обратно изкупуване на акциите при следните условия:

- Максимален брой акции, подлежащи на обратно изкупуване: до 3 % от общия брой, издадени от дружеството акции, за целия срок на изкупуване;

- до 1 (една) година от приемане на решението за обратно изкупуване на собствени акции на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ;

- Минимален размер на цената на изкупуване: 0.50 лв. (петдесет стотинки);

- Максимален размер на цената на изкупуване: 0.70 лв. (седемдесет стотинки);

- Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите на „Прайм пропърти БГ“ АДСИЦ да определи всички останали конкретни параметри на обратното изкупуване в горепосочените граници, да избере лицензиран инвестиционен посредник, чрез който да бъде извършено обратното изкупуване, както и да извърши всички останали необходими правни и фактически действия за изпълнение на решението на Извънредното общо събрание на акционерите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, включително (но не само) да заяви за вписване в Търговския регистър настоящото решение за обратно изкупуване в съответствие с изискването на чл. 187б, ал. 2, изр. второ от ТЗ. На основание чл. 111, ал. 6 от ЗППЦК Съветът на директорите на Дружеството ще уведоми Комисията за финансов надзор и обществеността за броя собствени акции, които Дружеството ще закупи, и за инвестиционния посредник, на който е дадена поръчката за изкупуването. Уведомяването по предходното изречение ще бъде извършено до края на работния ден, предхождащ деня на изкупуването. Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите да се разпорежда с придобитите от Дружеството собствени акции след извършване на обратното изкупуване.

Проекторешение: ИОСА приема решение за обратно изкупуване на акции от капитала на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и овластяване на съвета на директорите на дружеството да извърши обратно изкупуване на акциите при следните условия:

- Максимален брой акции, подлежащи на обратно изкупуване: до 3 % от общия брой, издадени от Дружеството акции, за целия срок на изкупуване;

- до 1 (една) година от приемане на решението за обратно изкупуване на собствени акции на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ;

- Минимален размер на цената на изкупуване: 0.50 лв. (петдесет стотинки);

- Максимален размер на цената на изкупуване: 0.70 лв. (седемдесет стотинки);

- Извънредното общо събрание на акционерите овластява Съвета на директорите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ да определи всички останали конкретни параметри на обратното изкупуване в горепосочените граници, да избере лицензиран инвестиционен посредник, чрез който да бъде извършено обратното изкупуване, както и да извърши всички останали необходими правни и фактически действия за изпълнение на решението на Извънредното общо събрание на акционерите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, включително (но не само) да

заяви за вписване в Търговския регистър настоящото решение за обратно изкупуване в съответствие с изискването на чл. 187б, ал. 2, изр. второ от ТЗ. На основание чл. 111, ал. 6 от ЗППЦК, съветът на директорите на дружеството ще уведоми Комисията за финансов надзор и обществеността за броя собствени акции, които Дружеството ще изкупи, и за инвестиционния посредник, на който е дадена поръчката за изкупуването. Уведомяването по предходното изречение ще бъде извършено до края на работния ден, предхождащ деня на изкупуването. Извънредното общо събрание на акционерите овластява Съвета на директорите да се разпорежда с придобитите от Дружеството собствени акции след извършване на обратното изкупуване.“

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, 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 разноски.

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

МАРИЯ ФИЛИПОВА