



КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 858 - ДСИЦ

19.11.2020 г.

„Сердика пропъртис“ АДСИЦ, гр. София притежава статут на публично дружество и е вписано като дружество със специална инвестиционна цел под № РГ-05-1323 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 дружеството е адресат на разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), както и на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и на подзаконовите нормативни актове по прилагането му. Съгласно § 2 от предходните и заключителните 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, с вх. № 10-05-5659 от 26.10.2020 г., е постъпила покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите (ИОСА) на дружеството „Сердика пропъртис“ АДСИЦ, насрочено за 26.11.2020 г., съответно за 14.12.2020 г. при условията на чл. 115, ал. 14 от ЗППЦК и писмени материали по чл. 224 от Търговския закон.

Поканата е обявена в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел на 26.10.2020 г. Поканата, дневният ред и материалите за ИОСА са представени на обществеността на 26.10.2020 г. посредством специализираната информационна медия „Infostock“, достъпна на адрес в интернет - www.infostock.bg, качени са на корпоративната интернет страница на дружеството: www.serdicaproperties.bg.

От представената покана за свикване на ИОСА е видно, че в дневния ред на събранията на дружеството са включени точки 2 и 3, касаещи приемането на мотивиран доклад на Съвета на директорите (СД) по чл. 114а, ал. 1 ЗППЦК, респективно овластяване на СД за сключване на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК.

След анализ на съдържанието на представения като част от писмените материали към точка 2, респективно към точка 3, от дневния ред, мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, е установено, че представената в него информация не кореспондира със същността на предложената за разглеждане и одобрение от страна на ОСА сделка. Горното е в състояние да заблуди акционерите относно конкретни съществени елементи по предложената сделка, съответно да ги лиши от възможността да вземат обосновано инвестиционно решение по направените предложения от горепосочените точки от дневния ред.

На първо място, с оглед притежавания от дружеството лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел (ДСИЦ), съгласно чл. 3, ал. 1 от ЗДСИЦ „Сердика пропъртис“ АДСИЦ инвестира паричните си средства, набирани чрез

издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (дружеството секюритизира недвижими имоти) при условията и по реда на ЗДСИЦ. Чл. 4, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ императивно определя кръга от сделки, които ДСИЦ, секюритизиращо недвижими имоти, може да извършва. В изпълнение на това условие „Сердика пропъртис“ АДСИЦ има следния предмет на дейност: *„инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и /или продажбата им.“*

На следващо място, в мотивирания доклад на СД на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ е посочено, че СД предлага на вниманието на акционерите сделка, а именно покупко-продажба на недвижим имот, собственост на дружеството, която попада в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, тъй като в сделката **не участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК**. Същевременно, чл. 114, ал. 10 от ЗППЦК изрично урежда хипотезите, в които разпоредбата на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК не се прилага. По - конкретно, чл. 114, ал. 10, т. 1, изр. второ от ЗППЦК императивно урежда, че чл. 114, ал. 1 от същия закон не се прилага при сделки, извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на дружеството, в случай че в тях не участват заинтересовани лица. Респективно разпоредбата на чл. 114, ал. 11 от ЗППЦК дефинира обичайната търговска дейност като съвкупност от действия и сделки, извършени от дружеството в рамките на предмета му на дейност. В този смисъл, предвид обстоятелство, че „Сердика пропъртис“ АДСИЦ е ДСИЦ, секюритизиращо недвижими имоти, продажбата на собствените му недвижими имоти е част от предмета му на дейност, респективно е част от обичайната му търговска дейност. Следователно вземането на решение по въпроса не следва да бъде представяно на вниманието на ОСА, тъй като същото не е в обхвата на компетентността на ОСА съгласно чл. 114, ал. 10, т. 1 от ЗППЦК, във връзка с чл. 31, ал. 2 от Устава на дружеството, респективно не кореспондира с императивните изисквания на приложимия за публичните дружества и ДСИЦ закон. Решенията, свързани с обичайната търговска дейност, следва да бъдат взети от управителния орган на дружеството, респективно приведени в изпълнение от същия. Делегирането на правомощия от СД към ОСА само по себе си е неправилно и не е в съответствие с изискванията на закона, тъй като решението се вменява на орган, който не е компетентен и не следва да се произнася по него. В случаите, когато законът изрично регламентира, от една страна, приложното поле на дадена разпоредба и, от друга, случаите, в които същата следва да не се прилага, е недопустимо компетентният орган да делегира своите правомощия на друг, некомпетентен орган, бил той и общопредставителният орган на дружеството, какъвто се явява ОСА за ДСИЦ. Обстоятелствата, при които компетентният орган може да делегира своите правомощия, следва да бъдат ясно аргументирани и безспорни, тъй като подобно действие води неминуемо и до прехвърляне на отговорността за съответните действия. Настоящият случай не е такъв и не следва да бъде квалифициран като такъв. Причина за това е, че акционерните дружества, в т.ч. и публичните дружества и ДСИЦ, имат широк кръг от инвеститори и законът, в частност в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, предвижда определен кръг от въпроси да са от изключителната компетентност на ОСА, а други – да бъдат изключени от

нея и решения за тях да бъдат обхванати от компетентността на управителния орган на ДСИЦ (чл. 114, ал. 10 от ЗППЦК).

Предвид горното и поради факта, че при свикване на ИОСА на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ, насрочено за 26.11.2020 г., респективно за 14.12.2020 г., при условията 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-05-1323-9 от 12.11.2020 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, вр. чл. 114, ал. 10, т. 1, изр. второ, вр. ал. 11 от ЗППЦК, вр. чл. 4, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ, спрямо „Сердика Пропъртис“ 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 „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ, гр. София, ЕИК 175187173 да не подлага на гласуване на извънредно общо събрание на акционерите, насрочено за 26.11.2020 г. от 9:00 часа, съответно за 14.12.2020 г. от 9:00 часа, при условията на чл. 115, ал. 14 от ЗППЦК, точки 2 и 3 от дневния ред на събранието със следното съдържание:

2. Одобряване на Мотивирания доклад на Съвета на директорите от 15.10.2020 г. по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК; Проект за решение: Общото събрание на акционерите одобрява Мотивирания доклад на Съвета на директорите от 15.10.2020 г. за целесъобразността и условията на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, по която страна е дружеството в качеството му на продавач.

3. Овластяване на Съвета на директорите на дружеството за сключване на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК при условията, посочени в Мотивирания доклад на Съвета на директорите от 15.10.2020 г. и овластяване на Съвета на директорите да определи по своя преценка условията, които изрично не са посочени в Мотивирания доклад от 15.10.2020 г. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите на дружеството да сключи с „МАВЕЛИ“ АД, ЕИК 200348813 сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК – продажба на част от административна сграда и УПИ, върху който е построена сградата, находящи се в гр. София на бул. „Цар Освободител“ № 6 и ул. „Г. Бенковски“ № 3 при условията, посочени в Мотивирания доклад на Съвета на директорите от 15.10.2020 г. и го овластява да определи по своя преценка условията на сделката, които изрично не са посочени в Мотивирания доклад от 15.10.2020 г.“

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 на адреса на управление на дружеството и на официално обявения имейл адрес на дружеството. В посочения срок, с писмо, вх. № РГ-05-1323-9 от 16.11.2020 г., в КФН са представени обяснения от дружеството, в които се отбелязва, че „Сердика пропъртис“ АДСИЦ няма да подложи на

гласуване точки 2 и 3 от дневния ред на горепосоченото събрание, съгласно писмото, с което дружеството е уведомено за откритото срещу него производство. Посочено е, че с действията си СД не се стреми да избяга от отговорност, но предвид съществения характер на сделката, същият е преценил да даде възможност на акционерите да одобрят, респективно да не одобрят сделката. Посочено е също така, че СД не е бил убеден, че с оглед разпоредбата на чл. 114, ал. 10 от ЗППЦК би имал право да сключи сделката без одобрението ѝ от акционерите. В тази връзка следва да се отбележи, че разпоредбите на ЗППЦК са императивни по своя характер и не бива да се тълкуват разширително. Разпоредбата на чл. 114, ал. 10, т. 1, изр. второ от ЗППЦК изрично урежда, че чл. 114, ал. 1 от същия закон не се прилага при сделки, извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на дружеството, в случай че в тях не участват заинтересовани лица. Във включената в дневния ред на събранието сделка на дружеството изрично е посочено, че заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК не участват, следователно същата попада в изключенията на чл. 114, ал. 10, т. 1, изр. второ от ЗППЦК и не следва да бъде разглеждана от ОСА като сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК. При вземане на настоящото решение обясненията на дружеството са положително акредитирани и приети, но същевременно същите не биха могли да бъдат възприети като правно основание за прекратяване на административното производство.

В тази връзка и предвид обстоятелството, че при свикване на ИОСА на „Сердика пропъртис” АДСИЦ, насрочено за 26.11.2020 г., респективно за 14.12.2020 г., при условията на чл. 115, ал. 14 от ЗППЦК, не са спазени императивни нормативни изисквания и съществува риск за 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, вр. чл. 213, ал. 4, вр. чл. 212, ал. 1, т. 1, вр. чл. 114, ал. 10, т. 1, изр. второ, вр. с ал. 11 от ЗППЦК, вр. с чл. 4, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ, вр. чл. 215 от ЗППЦК, вр. чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от АПК,

РЕШИХ:

Задължавам „Сердика Пропъртис” АДСИЦ, гр. София, ЕИК 175187173 да не подлага на гласуване на извънредно общо събрание на акционерите, насрочено за 26.11.2020 г. от 9:00 часа, съответно за 14.12.2020 г. от 9:00 часа, при условията на чл. 115, ал. 14 от ЗППЦК, точки 2 и 3 от дневния ред на събранието със следното съдържание:

2. Одобряване на Мотивирания доклад на Съвета на директорите от 15.10.2020 г. по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК; Проект за решение: Общото събрание на акционерите одобрява Мотивирания доклад на Съвета на директорите от 15.10.2020 г. за целесъобразността и условията на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, по която страна е дружеството в качеството му на продавач.

3. Овластяване на Съвета на директорите на дружеството за сключване на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК при условията, посочени в

Мотивирания доклад на Съвета на директорите от 15.10.2020 г. и овластяване на Съвета на директорите да определи по своя преценка условията, които изрично не са посочени в Мотивирания доклад от 15.10.2020 г. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите на дружеството да сключи с „МАВЕЛИ“ АД, ЕИК 200348813 сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК – продажба на част от административна сграда и УПИ, върху който е построена сградата, находящи се в гр. София на бул. „Цар Освободител“ № 6 и ул. „Г. Бенковски“ № 3 при условията, посочени в Мотивирания доклад на Съвета на директорите от 15.10.2020 г. и го овластява да определи по своя преценка условията на сделката, които изрично не са посочени в Мотивирания доклад от 15.10.2020 г.

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 разноски.

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

МАРИЯ ФИЛИПОВА