



КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 16 – ДСИЦ от 07.01.2022 г.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, гр. Бургас притежава статут на публично дружество и е вписано като дружество със специална инвестиционна цел (ДСИЦ) под № РГ-05-1282 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 и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и на подзаконовите нормативни актове по прилагането им.

Чрез единната система за предоставяне на информация на КФН по електронен път - e-Register, с вх. № 10-05-6124 от 08.12.2021 г., публичното дружество „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е представило покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите (ИОСА), насрочено за 11.01.2022 г. от 10:00 часа, съответно за 26.01.2022 г. от 10:00 часа, при условията на чл. 115, ал. 14 от ЗППЦК.

От представената в КФН покана за свикване на ИОСА е видно, че в дневния ред на събранията на дружеството е включена точка за овластяване на Съвета на директорите (СД) да прехвърли 100% от дяловото участие на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ в специализираното дружество „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД.

След преглед на поканата и материалите за свиканото ИОСА, представени на КФН, а именно протокол от проведено на 29.11.2021 г. заседание на СД на дружеството, е видно, че стойността на сделката ще е 3 600 000 лв. В представената на вниманието на акционерите информация по посочената точка от дневния ред липсват данни за конкретна насрещна страна по сделката.

С оглед на изясняване на фактическата обстановка, свързана с евентуалната прехвърлителна сделка от страна на ДСИЦ, която е представена на вниманието на акционерите посредством поканата и писмените материали към нея, е изискана информацията относно съществените елементи на сделката.

В отговор на това, с писмо, вх. № РГ-05-1282-24 от 20.12.2021 г., от ДСИЦ са представени писмени обяснения и пазарна оценка на „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД от 10.12.2021 г. на „Велинов консулт“ ООД. От представените писмени обяснения се установява, че *„в момента дружеството ни е в предварителни разговори с потенциални купувачи, но решение ще се вземе след като Общото събрание на акционерите одобри тази сделка да се сключи“*, същото така е отбелязано, че *„дружеството ще спазването и няма да има насрещна страна, която да бъде заинтересовано лице съгласно разпоредбите на чл. 114 от ЗППЦК.“*, а видно от представения оценителски доклад се потвърждава пазарната стойност на специализираното дружество, представена в протокола от проведено на 29.11.2021 г. заседание на СД на дружеството.

Разпоредбата на чл. 28 от ЗДСИЦДС изисква задължително решение от страна на общото събрание на акционерите (ОСА) на ДСИЦ по повод сделка по учредяване, придобиване и прехвърляне на дялово или акционерно участие в специализирано

дружество, като чл. 114 и 114а от ЗППЦК се прилагат съответно, а чл. 114, ал. 10 от ЗППЦК не се прилага. В тази връзка и предвид действащата нормативна уредба в конкретния случай с оглед факта, че се касае за продажба на акционерно участие от специализирано дружество на АДСИЦ, каквото се явява „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД спрямо „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, задължително е необходимо да бъде извършена проверка относно наличието или липсата на предпоставки за прилагане на овластителния режим по чл. 114 и сл. от ЗППЦК. Законът позволява при липса на информация относно насрещната страна по сделката, задължително изчисляването за целите на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК да се извърши при прилагане на праговете за сделки с участие на заинтересовани лица (чл. 114а, ал. 7 от ЗППЦК). **В настоящия случай липсва информация относно насрещната страна по сделката, която предвид специалната уредба на ЗДСИЦДС може да бъде само ДСИЦ, инвестиращо в недвижими имоти.**

Отделно от това, видно от представената на вниманието на надзорния орган, пазарна оценка на „100% дружествени дялове на „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД, пазарната стойност е в размер на 3 600 000 лв. Същата стойност има значение за преценката на това дали стойността на прехвърлителната сделка би преминала относимия праг по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК или не (чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК). За горното изчисление е необходима и балансовата стойност на акционерното участие съгласно последния одитиран ГФО на ДСИЦ, в конкретния случай – за 2020 г. (този отчет е разкрит на обществеността посредством интернет портала www.infostock.bg на 31.03.2021 г., а на КФН - на същата дата, 31.03.2021 г., с вх. № 10-05-1488). Видно от информацията, представена в ГФО за 2020 г., „Супер Боровец Пропърти фонд“ АДСИЦ не е притежавало „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД към 31.12.2020 г. С оглед това обстоятелство за целите на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК е относима единствено пазарната цена, определена от независим оценител, на която дружеството следва да прехвърли акционерното си участие.

С оглед спазване на приложимото законодателство, но и видно от намеренията на управителния орган на ДСИЦ, изразени в писмени обяснения, предоставени на КФН, и протокола от заседанието от 29.11.2021 г. на СД продажбата на дружеството да се реализира при цена в размер на 3 600 000 лв., която е съобразена с определената от лицензиращия оценител пазарна цена, същото следва да бъде продадено на цена не по-ниска от 3 600 000 лв.

Режимът на чл. 114 и сл. от ЗППЦК е насочен към защитата на интересите на инвеститорите, като не допуска прехвърлянето от страна на публичните дружества на активи на висока стойност без предварителното одобрение от страна на ОСА. За да бъде обаче овластен от страна на акционерите, управителният орган на дружеството следва да им предостави конкретна, точна, вярна и съществена информация относно сделката, като параметрите на тази информация за нормативно установени. Ключовите елементи на подобен тип сделка включват насрещна страна, конкретна стойност на сделката, участие на заинтересовани лица в сделката и др.

С оглед липсата на конкретика в предложението за решение, включено в дневния ред, както и в писмените материали към поканата относно насрещната страна, сделката следва да бъде третирана като такава с участие на заинтересовано лице (чл. 114а, ал. 7,

изр. второ от ЗППЦК). С оглед на гореизложеното спрямо същата следва да се следи преминаването на прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК. Разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК предвижда изрично предварително одобрение на общото събрание на акционерите за прехвърлителни сделки на публичното дружество, в които участват заинтересовани лица, които сделки са на обща стойност **над 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 от ЗППЦК, когато в сделките участват заинтересовани лица.

Последният изготвен одитиран финансов отчет на дружеството преди извършване на сделката е ГФО на дружеството за 2020 г. Според този отчет общата стойност на активите в баланса на дружеството към 31.12.2020 г. се равнява на **94 171 хил. лв.**

Справка в масивите на информационния портал www.infostock.bg сочи, че последно изготвеният финансов отчет на ДСИЦ е този за трето тримесечие на 2021 г., представен на обществеността на 30.10.2021 г. На същата дата с вх. № 10-05-5582 отчетът за трето тримесечие на 2021 г е представен в КФН. Според този отчет общата стойност на активите в баланса на дружеството към 30.09.2021 г. е **91 604 хил. лв.**

По-ниската стойност на активите, съгласно горесцитираните финансови отчети е тази от отчета за трето тримесечие за 2021 г. – **91 604 хил. лв.**, респективно приложимият праг от 2% е **1 832 080 лв.**

Стойността на сделката съгласно чл. 114, ал. 5, изречение първо от ЗППЦК е по-високата измежду пазарната оценка (3 600 000 лв.) и балансовата стойност на акционерното участие съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е било оповестен публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК. В конкретния случай стойността на прехвърляното акционерно участие, представляващо актив за ДСИЦ, която стойност следва да се съпостави с изчисления праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, е в размер на 3 600 000 лв. **Приложимият и изчислен по-горе праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК е в размер на 1 832 080 лв.** Налице е преминаване на относимия праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, поради което за сключването на сделката следва да се приложи предварителният овластителен режим по чл. 114 от ЗППЦК, в т.ч. да се представи мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК към материалите за свиканото ИОСА със съдържание съгласно чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2 от 17.03.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (Наредба № 2) на КФН и в срока по чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК.

Липсата на конкретна пълна, вярна и точна информация относно съществените елементи на сделката, която да е предоставена на вниманието на акционерите под формата на мотивиран доклад за условията и целесъобразността на сделката лишава акционерите от възможността да вземат информирано и обосновано решение относно горепосочената сделка. Забраната от законодателя не е случайна – предвид важността и сериозността на засяганите от сделките по чл. 114 и сл. от ЗППЦК обществени отношения, с тази забрана законодателят гарантира, че сделките по чл. 114 и сл. от ЗППЦК се сключват при пълна прозрачност относно параметрите на сделките, в т.ч. като гарантират, че на акционерите ще бъде представена пълната информация за сделката

посредством мотивиран доклад за условията и целесъобразността на сделката, представен на вниманието на акционерите поне 30 дни преди ОСА.

От тази гледна точка, воден от целта да защитава интересите на инвестиралите в ценни книжа на публичното дружество и предвид безспорното нарушение на императивно правило, регламентирано в специалния закон ЗППЦК, надзорният орган следва да предприеме действия, насочени към недопускане накърняването на интересите на инвеститорите. Предвид гореизложеното, са налице материалноправни предпоставки за откриване на административно производство по издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка по чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

В тази връзка, с писмо, изх. № РГ-05-1282-29 от 29.12.2021 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. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, във връзка с чл. 115, ал. 5 и чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“, във връзка с чл. 114а, ал. 7, във връзка с ал. 1 от ЗППЦК, по арг. от чл. 28, ал. 2, във връзка с § 4 от Допълнителните разпоредби на ЗДСИЦДС, е открито административно производство за издаване на индивидуален административен акт по прилагане на принудителна административна мярка със следния диспозитив:

„Задължавам публичното дружество „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, гр. Бургас, ЕИК 148031273, да не подлага на гласуване на извънредното общо събрание на акционерите, насрочено за 11.01.2022 г. от 10:00 часа, съответно за 26.01.2022 г. от 10:00 часа, при условията на чл. 115, ал. 14 от ЗППЦК, точка 2 от дневния ред на събранието със следното съдържание:

„2. Приемане на решение за одобрение на сделка по прехвърлянето на дялово участие в специализирано дружество по чл. 28, ал. 2 от ЗДСИЦДС. Проект за решение: Във връзка с решение на Съвета на директорите от 29.11.2021 г., ОСА оправомощава Съвета на директорите да сключи договор, по силата на който „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ ще прехвърли 100% от дяловото си участие в „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД, ЕИК 203817664.“

На дружеството е предоставен срок от 2 (два) работни дни от получаване на писмото за депозиране на обяснения или възражения по откритото административно производство. В предоставения срок с писмо, вх. № РГ-05-1282-29 от 31.12.2021 г., са постъпили възражения и обяснения 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. Дружеството посочва, че на 23.12.2021 г. са били финализирани предварителните преговори за продажба на специализираното дружество „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД, като насрещна страна по сделката е „Болкан Енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ, ЕИК 175161352. Посочено е, че в сделката между страните няма да участват заинтересовани лица, поради което чл. 114а, ал. 7, изр. второ от ЗППЦК е неприложим. С оглед на изложеното, представляващият „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ счита, че е отпаднала необходимостта от прилагане на принудителна административна мярка по чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

Възраженията на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не могат да бъдат споделени. Нововъзникналото на 23.12.2021 г. обстоятелство, а именно приключването на преговори с конкретна насрещна страна по сделка, която е дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, каквото е изискването на чл. 28, ал. 1 и 4 от ЗДСИЦДС, е доказателство за съобразяване с изискванията на специалния ЗДСИЦДС, но не води до изключване на приложението на чл. 114а, ал. 7, изр. второ от ЗППЦК. Както е посоченото и в писмото за откриване на настоящото административно производство, предвид това, че към момента на обявяване на поканата с точка от дневния ред продажба на 100% от акционерното участие на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ в „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД с оглед спазването на изискванията на чл. 115, ал. 4 и 5 от ЗППЦК поканата за свиканото ОСА ведно с материалите да са изпратени на КФН и регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството, най-малко 30 дни преди откриването на ОСА и да са публикувани на интернет страницата на дружеството, към 30-тия (тридесетия) ден преди откриване на ОСА (съобразно чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК) СД на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не е представил на акционерите, на надзорния орган и на регулирания пазар информация за насрещната страна по сделката, а както се установи и от водената кореспонденция с ДСИЦ, такава към момента на обявяване на поканата не е била определена. Предвид съответното приложение на чл. 114 и 114а от ЗППЦК съгласно чл. 28, ал. 2 от ЗДСИЦДС при непосочване на конкретна насрещна страна по сделката изчисляването за целите на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК се извършва при прилагане на праговете за сделки с участие на заинтересовани лица, дори и такива да не са налице в конкретната сделка. Същността на императивното правило се изразява в това, че законодателят едновременно предоставя възможност на СД на публичното дружество да не разкрие съществен елемент от сделката, каквато е информацията относно насрещната страна, но изисква в тези хипотези публичното дружество да прилага режим като за сделки с участие на заинтересовани лица. По този начин се постига в максимална степен баланс в защита на интересите и на публичното дружество, и на инвеститорите. В конкретния случай е установено, че стойността на сделката надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т.1, б. „б“ от ЗППЦК, поради което за извършване на същата е необходимо одобрение от ОСА на дружеството, като информацията за сделката следва да им бъде предоставена под формата на мотивиран доклад със съдържание съгласно чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2 на КФН и в срока по чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК, който не е приложен в материалите към свиканото ОСА.

С оглед обстоятелството, че при свикване на ИОСА на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, насрочено за 11.01.2022 г., съответно за 26.01.2022 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, вр. чл. 212, ал. 1, т. 1, вр. чл. 115, ал. 5 и чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“, вр. чл. 114а, ал. 7, вр. ал. 1 от ЗППЦК, по арг. от чл. 28, ал. 2, вр. § 4 от ДР на ЗДСИЦДС, вр. чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от АПК,

РЕШИХ:

Задължавам публичното дружество „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, гр. Бургас, ЕИК 148031273, да не подлага на гласуване на извънредното общо събрание на акционерите, насрочено за 11.01.2022 г. от 10:00 часа, съответно за 26.01.2022 г. от 10:00 часа, при условията на чл. 115, ал. 14 от ЗППЦК, точка 2 от дневния ред на събранието със следното съдържание:

„2. Приемане на решение за одобрение на сделка по прехвърлянето на дялово участие в специализирано дружество по чл. 28, ал. 2 от ЗДСИЦДС. Проект за решение: Във връзка с решение на Съвета на директорите от 29.11.2021 г., ОСА оправомощава Съвета на директорите да сключи договор, по силата на който „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ ще прехвърли 100% от дяловото си участие в „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД, ЕИК 203817664.

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