



## КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

### РЕШЕНИЕ № 570 – ДСИЦ

от 05.07.2022 г.

С решение по Протокол № 46 от 23.06.2022 г. на Комисията за финансов надзор (КФН) е образувано производство на основание чл. 13, ал. 1, т. 5 от Закона за Комисията за финансов (ЗКФН), чл. 16, т. 1, предложение второ, т. 3 и т. 6 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) във връзка с чл. 24, ал. 1, предложение първо от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) за отнемане на издадения с Решение № 1138 – ДСИЦ от 16.08.2007 г. на КФН лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ - в ликвидация (л.), гр. София.

Съгласно чл. 26 във връзка с чл. 18а от АПК с писмо, изх. № РГ-05-1369-6 от 23.06.2022 г., до вписания към 23.06.2022 г. в Търговския регистър (ТР) ликвидатор на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ (л.) Александър Василев е изпратено уведомление относно решението на КФН по Протокол № 46 от 23.06.2022 г. за откриване на производство за отнемане на издадения на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ (л.) лиценз за извършване на дейност като дружеството със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Видно от известието за доставяне по електронната поща, е установено, че писмото на КФН е получено от Александър Василев на 23.06.2022 г. Писмото, изпратено и на адреса на ликвидатора, посочен в Заповед № РД-01-291/23.05.2022 г. на Изпълнителния директор на Агенция по вписванията (АВ), като е получено на 27.06.2022 г., видно от върнатата в КФН обратна разписка.

Съгласно чл. 34, ал. 3 от АПК на Александър Василев е предоставен срок от 5 (пет) дни от получаване на писмо за представяне на обяснения и възражения по откритото производство, който в настоящия случай е изтекъл на 28.06.2022 г., считано от датата на изпращане и получаване на писмото по електронната поща.

С писмо, вх. № РГ-05-1369-6 от 28.06.2022 г., Александър Василев уведомява КФН, че на 24.06.2022 г. е подал декларация за отказ в ТР за заличаването като ликвидатор на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ (л.). От извършена справка в ТР по партидата на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ (л.) се установява, че от името на Александър Василев е подадено заявление за отказ като ликвидатор на дружеството и на 27.06.2022 г. за ликвидатор на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ (л.) е вписан Антон Димитров Димов. Промяната в ликвидатора на дружеството не е пречка за приключване на производството за отнемане на лиценза, доколкото вписаният към момента на откриване на производството ликвидатор е редовно уведомен, а съответно при заличаване на ликвидатор – последният предава всички книжа на дружеството в ликвидация на определения нов ликвидатор.

В предоставения срок в КФН не са постъпили обяснения и/или възражения във връзка с образуваното административно производство.

**Във връзка с образуваното производство КФН приема за установено следното по отношение на законите предпоставки за отнемане на лиценз на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ (л.):**

**I. Относно предпоставките за отнемане на лиценз съгласно чл. 16, т. 1, предложение второ от ЗДСИЦДС, а именно - дружеството не е извършвало дейността, за която е получило лиценз повече от 6 месеца:**

„Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ (л.) е регистрирано с Решение № 1 от 23.02.2007 г. по ф.д. № 2196/2007 г. на СГС със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. „Иван Вазов“, ул. „Балша“ № 1, бл. 9, ет. 2 и с предмет на дейност: инвестиране на парични 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 на тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Дружеството е учредено с капитал от 500 000 (петстотин хиляди) лева, разпределен в 500 000 (петстотин хиляди) броя обикновени, безналични, свободнопрехвърляеми акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

С Решение № 1138-ДСИЦ от 16.08.2007 г. КФН е издала лиценз на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ (л.) (дружеството, ДСИЦ), да извършва следната дейност като дружество със специална инвестиционна цел: 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 е потвърден проспект за публично предлагане на 150 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка, издадени от „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ (л.), в резултат на първоначално увеличаване на капитала на дружеството и е вписана горепосочената емисия акции (в процес на емитиране), издадена от дружеството, във водения от КФН регистър на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. Емисията акции е с ISIN код BG1100020079.

Като резултат от успешно приключване на подписката за увеличението на капитала на дружеството, с Решение № 2 от 11.12.2007 г. на СГС по ф.д. № 2196/2007 г., том 1580, стр. 125, парт. № 115407 е вписано увеличението на капитала на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) от 500 000 лв. на 650 000 лв. чрез издаване на 150 000 бр. акции с номинал от 1 (един) лев за акция в регистъра на търговските дружества. Дружеството е пререгистрирано в ТР към АВ на 04.02.2008 г. с ЕИК 175242367.

С Решение № 189 - ПД от 12.02.2008 г. КФН вписва „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ (л.) като публично дружество (под номер РГ-05-1369) в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. С посоченото решение КФН вписва и емисия в размер на 650 000

(шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределена в 650 000 (шестстотин и петдесет) броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка, с ISIN код BG1100020079, издадена от „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.), представляваща съдебно регистрирания капитал на дружеството, в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН, с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

С Решение № 260631 от 16.04.2021 г. на СГС, ТО, VI-15 с-в по търговско дело № 922/2020 г. дружеството „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) е прекратено по предявен от прокурор от Софийска градска прокуратура иск с правно основание чл. 252, ал. 1, т. 5 от Търговския закон (ТЗ) за прекратяване на дружеството.

Като основание за предявения иск е послужило обстоятелството, че от 2011 г. до датата на решението чистата стойност на имуществото на дружеството по смисъла на чл. 247а, ал. 2 от ТЗ (а именно разликата между балансовата стойност на правата и задълженията на дружеството) е под размера на вписания капитал на дружеството от 650 000 лева. От мотивите на решението е видно, че са анализирани финансови отчети за дейността на дружеството за периода 31.12.2011 г. до 31.12.2019 г., както и към 31.03.2020 г. (датата на последния междинен отчет на дружеството, обявен по партидата му в ТР и публичния регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН) и към 30.09.2020 г. (датата на последния подаден междинен отчет на дружеството, за който са представени доказателства по делото), въз основа на които е заключено, че чистата стойност на имуществото на дружеството за посочения период е под вписания акционерен капитал в ТР в размер на 650 000 лева – основание за прекратяване на дружеството съгласно чл. 252, ал. 1, т. 5 от ТЗ.

В правната теория се застъпва убеждението, че при капиталовите дружества една от важните задачи на закона е да гарантира, че дружеството разполага с имущество на стойност, която е най-малко равна на размера на регистрирания капитал, като по този начин са защитени в максимална степен интересите на дружествените кредитори. В чл. 247а, ал. 2 от ТЗ се дава определение на понятието „чиста стойност на имуществото“ – това е разликата между стойността на правата и задълженията на дружеството съгласно баланса му. Съгласно установената съдебна практика, за да се упражни правомощието на прокуратурата по чл. 252, ал. 1, т. 5 от ТЗ, спадането на размера на собствения капитал спрямо размера на вписания (съдебно регистриран) капитал трябва да е продължително състояние, като се изисква засичането на два последователни счетоводни отчета, от които да е видно, че чистата стойност на имуществото е спаднала под размера на регистрирания капитал. Видно от констатациите в Решение № 260631 от 16.04.2021 г. на СГС, спадането на размера на собствения капитал на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) спрямо размера на вписания капитал е безспорно установено. Посоченото решение не е обжалвано от „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) и е влязло в сила на 12.08.2021 г.

Във връзка с Решение № 260631 от 16.04.2021 г. на основание чл. 266, ал. 2 от ТЗ с акт № 20210824130805/24.08.2021 г. на длъжностно лице към АВ спрямо „Фонд инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) е открито производство по ликвидация и Ирена Стоянова Игнатова-Коен е назначена за ликвидатор на дружеството. Определеният срок за приключване на ликвидацията е 24.08.2022 г.

Във връзка с писмо на КФН, изх. № 09-00-46 от 21.09.2021 г., до АВ, с акт № 20211004114200 за ликвидатор на дружеството е определен Александър Александров Василев вместо Ирена Стоянова Игнатова-Коен.

На 29.10.2021 г. в ТР към АВ съобразно чл. 270 от ТЗ е оповестен първоначален ликвидационен баланс на дружеството. На същата дата на основание чл. 267 от ТЗ е оповестена покана до кредиторите. Не са предявени вземания от страна на частни кредитори.

Към 20.10.2021 г. задълженията на дружеството, разпределени на публичен изпълнител, възлизат общо на 92 792,31 лв. като данните са от уведомлението за текущия етап на производството по ликвидация, представено в КФН на 25.01.2022 г. Към 01.07.2022 г. „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) има задължения към КФН в общ размер на 85 558,02 лв., по-голямата част от които са предадени за принудително събиране от НАП.

Съгласно § 4 от Допълнителните разпоредби (ДР) на ЗДСИЦДС за неуредените в ЗДСИЦДС въпроси по отношение на дружествата със специална инвестиционна цел (ДСИЦ) се прилагат съответно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и на ТЗ с изключение на чл. 204, ал. 1 от ТЗ. В чл. 33 от ЗДСИЦДС са предвидени специални правила във връзка с прекратяването на ДСИЦ, които са приложими в случаите на прекратяване на ДСИЦ поради изтичане на предвидения в устава му срок на съществуване или при решение на общото събрание на акционерите му за прекратяване на дружеството. В посочените случаи е необходимо КФН да издаде разрешение за прекратяване на дружеството, както и да одобри избрания ликвидатор на дружеството, като при издаване на разрешение за прекратяване на дружеството КФН отнема лиценза за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

Предвидените в чл. 33 от ЗДСИЦДС изисквания относно прекратяването на ДСИЦ и посоченият ред са приложими при доброволно прекратяване на ДСИЦ. В случаите на принудително прекратяване на ДСИЦ приложение намират общите правила на ТЗ, регламентирани в чл. 252, ал. 1 от ТЗ. На основание § 4 от ДР на ЗДСИЦДС разпоредбата на чл. 252, ал. 1, т. 5 от ТЗ (прекратяване на дружеството по иск на прокурора) намира приложение и по отношение на дружествата със специална инвестиционна цел, като в посочените случаи не се издава разрешение от КФН за прекратяване на дружеството, съответно определеният ликвидатор на дружеството не се одобрява от КФН. В посочените случаи след прекратяване на дружеството КФН следва да вземе решение за отнемане на лиценза за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел на някое от предвидените в чл. 16 от ЗДСИЦДС основания. В конкретния случай приложение намират основанията по чл. 16, т. 1 – дружеството повече от 6 месеца не е извършвало дейността, за която е получило лиценз, както и по чл. 16, т. 3 – дружеството е престанало да отговаря на условията, при които е издаден лицензът.

Съгласно чл. 16, т. 1, предложение второ от ЗДСИЦДС, Комисията, по предложение на заместник-председателя, ръководещ управление „НИД“ отнема издадения лиценз, ако дружеството със специална инвестиционна цел не е извършвало дейност повече от 6 месеца. В резултат на прекратяването на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) с Решение № 260631 от 16.04.2021 г. на СГС и откриването на производството по ликвидация на 24.08.2021 г. (датата на вписването на обстоятелството по партидата на ДСИЦ в ТР) със срок на ликвидацията 24.08.2022 г., за дружеството са налице законови пречки да осъществява предвидения в устава му предмет на дейност посредством изчерпателно посочените в чл. 5, ал. 1 от ЗДСИЦДС сделки (набиране на средства чрез издаване на ценни книжа, 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/или продажбата им). Съгласно чл. 268, ал. 1 от ТЗ ликвидаторите са длъжни да довършат текущите сделки, да съберат вземанията, да превърнат останалото имущество в пари и да удовлетворят кредиторите. Ликвидаторите могат да сключват нови сделки само ако това се налага от ликвидацията. В резултат дружеството не може да осъществява сделки в определения му от закона и устава предмет на дейност.

На следващо място следва да се посочи, че от представения в КФН годишен доклад за дейността на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) за 2018 г. е видно, че на проведеното на 14 юли 2018 г. редовно годишно общо събрание на акционерите (ОСА) на дружеството е взето решение да не се разпределя дивидент с оглед констатиране на загуба от дейността за 2017 г. в размер на 19 000 лв. В годишния доклад за дейността за 2018 г. е отбелязано, че на 01.02.2018 г. „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) сключва, в качеството на продавач, предварителен договор за покупко-продажба на инвестиционен имот – етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, за 181 440 лв. с включен ДДС. Сумата е постъпила по разплащателната сметка на ДСИЦ на части (на 01.03.2018 г. – 40 хил. лв., на 06.03.2018 г. – 40 хил. лв. и на 12.03.2018 г. – 101 хил. лв.). „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) прехвърля инвестиционния имот с Нотариален акт от 27.03.2018 г. Информацията за продажбата на имота се потвърждава от направена служебна проверка в Имотния регистър по ЕИК на дружеството, включително се установява, че на 14.12.2018 г. е вписано заличаването на законна ипотека върху продадения имот, находящ се в гр. Белене.

На 05.02.2018 г. дружеството сключва предварителен договор за покупка на права за придобиване на недвижими имоти на обща стойност 717 хил. лв. Сумата се заплаща на части – 179 хил. лв. при сключване на предварителния договор и 538 хил. лв. при сключване на окончателния договор. Към 31.03.2018 г. са преведени от разплащателната сметка на ДСИЦ общо 137 хил. лв. на три транша (на 14.03.2018 г. – 90 хил. лв., на 21.03.2018 г. – 22 хил. лв. и на 28.03.2018 г. – 25 хил. лв.).

В КФН не са налични данни „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) да е придобило имотите по сключения на 05.02.2018 г. предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен между „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) и „Изолко“ ЕООД, включително не може да се установи по категоричен начин дали на ДСИЦ са възстановени платените средства в размер на 179 хил. лв. за покупката на имотите, съгласно предварителния договор. Информацията, че ДСИЦ не е придобило недвижимите имоти се потвърждава от направената служебна проверка в Имотния регистър по ЕИК на дружеството.

В годишния доклад за дейността „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) за 2018 г. е посочено, че дружеството не е извършвало строежи, ремонти и подобрения в притежаваните от него недвижими имоти и към 31.12.2018 г. дружеството няма активи, отдадени за ползване срещу заплащане. Към 31.12.2018 г. дружеството: не разполага със средства по безсрочни депозити и в брой на каса; не притежава инвестиционни имоти; има текущи задължения в размер на 88 000 лв., формирани основно от задължения към персонал и осигурителни предприятия и доставчици.

В представения в КФН годишен доклад за дейността „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) за 2019 г. е видно, че на проведеното на 23 юли 2019 г. редовно годишно ОСА на дружеството е взето решение да не се разпределя дивидент с оглед констатиране на загуба от дейността за 2018 г. в размер на 69 000 лв.

Към 31.12.2019 г. дружеството не притежава инвестиционни имоти. За периода 01.01.2019 г. – 31.12.2019 г. дружеството: не е закупувало нови активи (недвижими имоти); не е продавало активи (недвижими имоти); дружеството не е извършвало строежи, ремонти и подобрения в притежаваните от него недвижими имоти; към 31.12.2019 г. дружеството няма активи, отдадени за ползване срещу заплащане.

От представените междинни доклади за дейността на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) за първото шестмесечие на 2020 г., третото и четвъртото тримесечие на 2020 г., както и за първото шестмесечие на 2021 г. (последният финансов отчет на ДСИЦ преди откриването на производството по ликвидация) е видно, че:

- дружеството няма инвестиционни имоти;
- не е придобивало нови имоти;
- дружеството няма активи, отдадени за ползване срещу заплащане;
- през отчетния период не е продавало имоти.

Във връзка с гореизложеното може да бъде направен обоснован извод, че към настоящия момент „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) не е извършвало дейността, за която е получило лиценз, повече от 6 месеца, което е самостоятелно основание за отнемане на издадения му лиценз съгласно чл. 16, т. 1, предложение второ от ЗДСИЦДС.

**II. Относно предпоставките за отнемане на лиценз съгласно чл. 16, т. 3 от ЗДСИЦДС, а именно - дружеството е престанало да отговаря на условията, при които е издаден лицензът му:**

Съгласно чл. 16, т. 3 от ЗДСИЦДС, Комисията, по предложение на заместник-председателя, ръководещ управление „НИД“ отнема издадения лиценз, ако дружеството със специална инвестиционна цел не отговаря на условията, при които е издаден лицензът. Основанието за отнемане на лиценза на ДСИЦ, регламентирано в т. 3 на чл. 16 от ЗДСИЦДС не посочва изрично конкретните изисквания, на които ДСИЦ да е престанало да отговаря, предвид което същите се извеждат по тълкувателен път. Основните изисквания, на които следва да отговаря дружеството, за да му бъде издаден лиценз, са свързани с минималния капитал, с който следва да разполага дружеството, с устройството и управлението на дружеството, както и с начина, по който осъществява дейността си. ДСИЦ следва да отговаря на посочените законови изисквания не само при издаване на лиценза, но и през целия период на своето съществуване. Преустановяване спазването на посочените изисквания е основание за отнемане на издадения лиценз за осъществяване на дейност като ДСИЦ.

В резултат на прекратяването на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.), съгласно влязлото в сила на 12.08.2021 г. Решение № 260631 от 16.04.2021 г. на СГС, ТО, VI-15 с-в, спрямо дружеството е открито производство по ликвидация със срок на приключване на производството по ликвидация 24.08.2022 г. Доколкото в ЗДСИЦДС не се съдържат разпоредби, касаещи принудителното прекратяване на ДСИЦ, по силата на препращащата норма на § 4 от ДР на ЗДСИЦДС за неуредените в ЗДСИЦДС въпроси по отношение на ДСИЦ се прилагат съответно разпоредбите ЗППЦК и на ТЗ с изключение на чл. 204, ал. 1 от ТЗ. В настоящия случай приложение намират общите правила на ТЗ. Съгласно чл. 273, ал. 1 от ТЗ когато са уредени всички задължения и остатъкът от имуществото е разпределен, ликвидаторите искат заличаване на дружеството. В настоящия случай дружеството е прекратено по иск на прокурора по реда на чл. 252, ал. 1, т. 5 от ТЗ и дейността му не може да бъде продължена по реда на чл. 274, ал. 1 от ТЗ, в резултат на което след изтичането на

определения срок на ликвидацията, уреждане на всички задължения и разпределяне на остатъка от имуществото му, дружеството ще бъде заличено.

Съгласно разпоредбата на чл. 7, ал. 2 от ЗДСИЦДС ДСИЦ трябва да поддържа собствен капитал не по – малък от предвидения в чл. 7, ал. 1 от същия закон начален капитал в размер на 500 000 лева. Посоченото изискване е приложимо през целия период на съществуване на дружеството. От изложената по – горе фактическа обстановка се установява, че за продължителен период от време, а именно от 31.12.2011 г. до 31.12.2019 г., както и към 31.03.2020 г. и към 30.09.2020 г., „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) е декапитализирано. Собственият капитал на дружеството към 30.09.2020 г. в размер на 254 хил. лв., както и собственият капитал на дружеството съгласно последно оповестения в ТР ликвидационен баланс на дружеството към 22.10.2021 г. в размер на (10) хил. лв., е на по-ниска стойност от акционерния капитал в размер на 650 хил. лв. и от началния капитал в размер на 500 хил. лв., с което „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) е допуснало нарушение на императивно установеното изискване за минимален размер на собствения капитал на дружеството със специална инвестиционна цел. Съгласно внесения в КФН с вх. № РГ-05-00-13 от 15.04.2022 г. годишен (ликвидационен) отчет към 31.12.2021 г. и съгласно внесения в КФН с вх. № РГ-05-00-14 от 04.04.2022 г. междинен отчет към 31.03.2022 г., общият ликвидационен капитал на дружеството отново е в размер на (10) хил. лв., съответно същият е на по-ниска стойност от началния капитал в размер на 500 хил. лв., с което „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) е допуснало нарушение на императивно установеното изискване за минимален размер на собствения капитал на дружеството със специална инвестиционна цел.

От извършена справка по партидата на дружеството в ТР се установява, че считано от 08.02.2021 г. „Хидравлична и пневматична техника“ ООД е заличено като член на Съвета на директорите (СД) на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) и считано от 08.02.2021 г. СД се състои от двама членове – „ТФЕЦ Никопол“ ЕАД и „Анди – 52“ ЕООД. В чл. 10 от ЗДСИЦДС са уредени специални изисквания, на които трябва да отговарят членовете на СД на ДСИЦ, като на основание § 4 от ДР на ЗДСИЦДС приложение намират и общите правила на ТЗ. Съгласно чл. 244, ал. 1, изр. второ от ТЗ СД на акционерно дружество се състои най-малко от три, но не повече от девет лица. В тази връзка е и нормата на чл. 252, ал. 1, т. 6 от ТЗ, според която минимумът, до който е възможно да спадне броят на членовете, е установен със закон, като е предвидена възможност броят на членовете на съвета да спадне и под определения в закона минимум (най-малко 3 лица) в продължение на 6 месеца, след което дружеството може да бъде прекратено по реда на чл. 252, ал. 1, т. 4 от ТЗ. Предвид, че „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) е прекратено на основание чл. 252, ал. 1, т. 5, по реда на чл. 252, ал. 1, т. 4 от ТЗ, съгласно Решение № 260631 от 16.04.2021 г., влязло в сила на 12.08.2021 г., в резултат на което спрямо него е открито производство по ликвидация, за ДСИЦ е обективно невъзможно да предприеме действия за свикване и провеждане на ОСА, с цел да бъде попълнен съставът на СД до законоустановения минимум съгласно чл. 244, ал. 1, изр. второ от ТЗ.

По изложените съображения, във връзка с прекратяването на дружеството, нарушението на изискването за поддържане на минимален собствен капитал и липсата на ефективно действащ орган за управление дейността на дружеството за продължителен период от време (от 08.02.2021 г. и към настоящия момент), е налице регламентираното в чл. 16, т. 3 от ЗДСИЦДС самостоятелно основание за отнемане лиценза на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) за извършване на дейност като ДСИЦ, тъй като е престанало да отговаря на условията, при които е издаден лицензът.

**III. Относно предпоставките за отнемане на лиценз съгласно чл. 16, т. 6 от ЗДСИЦС, а именно - дружеството системно нарушава разпоредбите на ЗППЦК:**

Въз основа на извършена проверка на наличната в КФН информация е констатирано, че от страна на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) в периода 01.04.2017 г. – 02.02.2021 г. са извършени нарушения на разпоредби от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел - ЗДСИЦ (отм. - ДВ, бр. 21 от 12.03.2021 г.), ЗППЦК и Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията, за които са издадени 13 бр. наказателни постановления (НП), влезли в сила, с които на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) са наложени имуществени санкции в общ размер на 80 000 лв. „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) има задължения към КФН в общ размер на 85 558,02 лв., от които 74 790,01 лв. задължения по влезлите в сила 13 бр. НП, които са предадени за събиране от НАП.

За нарушението на разпоредби от ЗППЦК от страна „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) са наложени имуществени санкции със следните НП:

| №  | АУАН                                | НП                            | Нарушена разпоредба  | Дата на нарушение | Дата на влизане в сила | Размер на санкцията |
|----|-------------------------------------|-------------------------------|--|-------------------|------------------------|---------------------|
| 1. | № Р-06-669/<br>27.06.2017<br>г.     | № Р-10-769/<br>23.10.2017 г.  | чл. 100н, ал.1,<br>във връзка с чл.<br>100т, ал.1,<br>изр.първо,<br>предложение<br>първо от ЗППЦК  | 1.4.2017 г.       | 9.11.2017 г.           | 5 000 лева          |
| 2. | № Р-06-<br>670/<br>27.06.2017<br>г. | № Р-10-768/<br>23.10.2017 г.  | чл. 100н, ал.1,<br>във връзка с чл.<br>100т, ал.1,<br>изр.първо,<br>предложение<br>второ от ЗППЦК  | 1.4.2017 г.       | 9.11.2017 г.           | 5 000 лева          |
| 3. | № Р-06-641/<br>27.06.2018<br>г.     | № Р-10-1143/<br>12.12.2018 г. | чл. 100н, ал. 4, т.<br>5 вр. чл. 100н,<br>ал. 1 вр. чл. 100т,<br>ал. 1, изр. 1,<br>предл. 1 от<br>ЗППЦК вр. чл.<br>12, ал. 1 и 2 и чл.<br>13 от Наредба 48 | 3.4.2018 г.       | 31.1.2019 г.           | 7 000 лева          |
| 4. | № Р-06-642/<br>27.6.2018 г.         | № Р-10-1144/<br>12.12.2018 г. | чл. 100н, ал. 4, т.<br>5 вр. чл. 100н,<br>ал. 1 вр. чл. 100т,<br>ал. 1, изр. 1,<br>предл. 2 от<br>ЗППЦК вр. чл.<br>12, ал. 1 и 2 и чл.<br>13 от Наредба 48 | 3.4.2018 г.       | 31.1.2019 г.           | 7 000 лева          |
| 5. | № Р-06-737/<br>13.7.2018 г.         | № Р-10-4/<br>9.1.2019 г.      | чл. 110в, ал. 2,<br>изр. 1 от ЗППЦК  | 13.7.2018 г.      | 25.1.2019 г.           | 2 000 лева          |
| 6. | Р-06-74/<br>27.01.2020<br>г.        | Р-10-314/<br>16.06.2020 г.    | чл. 100о1, ал. 1<br>вр. чл. 100т, ал.<br>1, изр. 1, предл. 2<br>от ЗППЦК   | 31.10.2019 г.     | 6.10.2020 г.           | 5 000 лева          |



|     |                               |                             |  |              |               |             |
|-----|-------------------------------|-----------------------------|--|--------------|---------------|-------------|
| 7.  | P-06-338/<br>27.04.2020<br>г. | P-10-521/<br>25.09.2020 г.  | чл. 100о1, ал. 1<br>вр. чл. 100т, ал.<br>1, изр. 1, предл. 2<br>от ЗППЦК                           | 31.1.2020 г. | 6.10.2020 г.  | 5 000 лева  |
| 8.  | P-06-435/<br>10.06.20         | P-10-519/<br>25.09.2020 г.  | чл. 221, ал. 6 вр.<br>чл. 212, ал. 1, т. 1<br>от ЗППЦК   | 19.3.2020 г. | 6.10.2020 г.  | 10 000 лева |
| 9.  | P-06-293/<br>13.04.21 г.      | P-10-657/<br>11.08.2021 г.  | чл. 100о1, ал. 1,<br>вр. ал. 4, вр. чл.<br>100т, ал. 1, изр.<br>1, предл. 1, вр.<br>ал. 4 от ЗППЦК | 2.2.2021 г.  | 15.10.2021 г. | 5 000 лева  |
| 10. | P-06-294/<br>13.04.21 г.      | P-10-<br>658/11.08.202<br>1 | чл. 100о1, ал. 1,<br>вр. ал. 4, вр. чл.<br>100т, ал. 1, изр.<br>1, предл. 2, вр.<br>ал. 3 от ЗППЦК | 2.2.2021     | 15.10.2021    | 10 000 лева |

На основание чл. 16, т. 6 от ЗДСИЦДС КФН отнема издадения лиценз, ако ДСИЦ грубо или системно нарушава разпоредбите на ЗДСИЦДС, ЗППЦК, Закона за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ЗПМПЗФИ), Регламент (ЕС) № 596/2014, Регламент (ЕС) 2017/1129 или актовете по прилагането им. В § 1, т. 13 от ДР на ЗДСИЦДС е дефинирано понятието „системно нарушение“ – когато са извършени три или повече административни нарушения на Регламент (ЕС) 2017/1129, Регламент (ЕС) 2017/2402, Регламент (ЕС) № 596/2014, ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ЗПМПЗФИ или актовете по прилагането им в срок до една година. Следователно, системно нарушение ще е налице, когато са извършени три или повече административни нарушения на всеки от посочените нормативни актове или на актовете по прилагането му в срок до една година.

По отношение на извършените нарушения на ЗППЦК, аналогично на § 1, т. 13 от ДР на ЗДСИЦДС, съгласно § 1, т. 6 от ДР на ЗДСИЦ (отм.) системно нарушение е налице, когато са извършени три или повече административни нарушения на ЗППЦК или актовете по прилагането им в срок до една година. В тази връзка както по отменения ЗДСИЦ, така и по действащия ЗДСИЦДС, законодателят е установил изискването за едновременно наличие на следните обективни предпоставки: три или повече административни нарушения; периодът на извършване между отделните нарушения да е не по-голям от една година; нарушенията следва да бъдат на разпоредби на ЗППЦК или актовете по прилагането му.

Установени са следните системни нарушения на ЗППЦК от страна на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) - в срок от една година, а именно в периодите 03.04.2018 г. - 13.07.2018 г. и 19.03.2020 г. – 02.02.2021 г. са извършени по 3 административни нарушения на ЗППЦК, по отношение на които са издадени и влезли в сила общо 6 наказателни постановления.

Прилагането на чл. 16, т. 6 от ЗДСИЦДС във връзка с § 1, т. 13 от ДР на ЗДСИЦДС по отношение на извършените нарушения на ЗППЦК от страна „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) при действието на отменения ЗДСИЦ не би имало за последица различна правна квалификация на осъществили се преди влизането му в сила юридически факти – извършените от „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ (л.) нарушения както по време на действието на отменения ЗДСИЦ, така и понастоящем при действащия ЗДСИЦДС, представляват системно нарушаване на разпоредби от ЗППЦК.

Системното нарушаване на ЗППЦК и актовете по прилагането им е самостоятелно основание за отнемане на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел на основание чл. 16, т. 6 от ЗДСИЦДС.

Въз основа на изложеното се установява, че „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ (л.) не е извършвало дейността, за която е получило лиценз повече от 6 месеца, престанало е да отговаря на условията, при които е издаден лицензът и системно нарушава разпоредбите на ЗППЦК, предвид което едновременно са налице регламентирани в чл. 16, т. 1, предложение второ, т. 3 и т. 6 от ЗДСИЦДС предпоставки за отнемане на издадения лиценз на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ (л.) за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

Предвид гореизложеното, на основание чл. 13, ал. 1, т. 5 във връзка с чл. 15, ал. 1 от ЗКФН и чл. 16, т. 1, предложение второ, т. 3 и т. 6 от ЗДСИЦДС,

## **КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР**

### **РЕШИ:**

**ОТНЕМА** издадения с Решение № 1138 – ДСИЦ от 16.08.2007 г. на КФН лиценз на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ (л.), със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Коста Лулчев“ № 20, за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти.

На основание чл. 13, ал. 3 от ЗКФН, решението може да бъде обжалвано пред Административен съд - София област в 14-дневен срок от съобщаването му. Обжалването на решението не спира изпълнението на индивидуалния административен акт. При обжалване чл. 166 от Административнопроцесуалния кодекс не се прилага.

### **ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

**БОЙКО АТАНАСОВ**