



КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 62 – ТП от 25.01.2022 г.

С писмо, вх. № 15-00-14 от 22.12.2021 г., на основание чл. 149а, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) в Комисията за финансов надзор (КФН) е регистрирано търгово предложение от Михаил Александров Петков за закупуване чрез инвестиционен посредник (ИП) „Карол“ АД, гр. София на 104 404 бр. акции (6.27 %) от капитала на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, гр. Враца от останалите акционери на дружеството.

След като разгледа и обсъди съдържанието на търговото предложение и приложените към него документи, КФН установи, че са налице следните непълноти и несъответствия, които е необходимо да се отстранят:

1. По чл. 24, ал. 1, т. 3 от Наредба № 13 за търгово предлагане за закупуване и замяна акции (Наредба № 13) - Данни за дружеството - обект на търгово предложение:

Посочените в т. 4. на стр. 5-6 от търговото предложение (част I) фирмени наименования „Българска фондова борса - София“ АД и „Райфайзен България“ ЕАД следва да се коригират, като се приведат в съответствие с фирмените наименования на търговските дружества, вписани по електронната им партида в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

2. По чл. 24, ал. 1, т. 4 от Наредба № 13, съответно по чл. 150, ал. 2, т. 2, 3 и 6 от ЗППЦК - Данни за притежаваните от предложителя акции с право на глас в дружеството - обект на търгово предложение:

Доколкото Михаил Александров Петков, Александър Михайлов Александров, Снежана Димитрова Петкова и Деница Михайлова Петкова – Ценова са свързани лица на основание чл. 148з във връзка с § 1, т. 13, буква „г“ от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, всеки от тях притежава както пряко, така и непряко акции от капитала на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ и участието им за целите на търговото предложение се разглежда в съвкупност, следва под таблицата на стр. 8 от търговото предложение, относно данните в колона „Дял от гласовете в ОСА след сделката“, да се направи изрично уточнение, че посоченият дял от гласовете в ОСА на дружеството след всяка сделка на лицата е с натрупване и представлява общо притежаваните (пряко и непряко) акции на лицата от капитала на ДСИЦ.

3. По чл. 24, ал. 1, т. 7 от Наредба № 13, съответно по чл. 150, ал. 2, т. 7 от ЗППЦК - Срок за приемане на предложението:

Необходима е редакция в съответствие с чл. 33, ал. 3 от Наредба № 13 на направеното по т. 8 от търговото предложение (част I) изявление, че „*Промените се*

публикуват незабавно на първоначално избрания сайт на ИП „Карол“ АД за публикуване на Търговото предложение. Промените в Търговото предложение, включително удължаване на срока за приемането му, не могат да бъдат публикувани по-късно от 10 дни преди изтичането на първоначално определения срок за приемането му“, доколкото Наредба № 13 предвижда различен режим по отношение на промени в срока и цената по търговото предложение и други, касаещи неговото съдържание, а изложението в търговото предложение некоректно сочи, че всички промени подлежат на незабавно публикуване.

4. По чл. 24, ал. 1, т. 8 от Наредба № 13, съответно чл. 150, ал. 2, т. 8 от ЗППЦК - Информация относно условията на финансиране на придобиването на акциите, включително дали предложителят ще ползва собствени или заемни средства:

Към търговото предложение не е приложен документ, доказващ наличието на средства за финансиране на предложението от страна на Михаил Александров Петков, съгласно чл. 24, ал. 3, т. 3 от Наредба № 13, издаден не по-рано от датата на обосновката на цената. При внасяне на коригирано търгово предложение съгласно чл. 24, ал. 3, т. 3, предл. второ от Наредба № 13 следва да бъде представен документ, доказващ наличието на средства за финансиране на предложението, издаден към датата, предхождаща внасянето на коригираното търгово предложение. Непредставянето му е основание за налагане на окончателна забрана за публикуване на предложението.

5. По чл. 24, ал. 1, т. 9 от Наредба № 13, съответно чл. 150, ал. 2, т. 9 от ЗППЦК - Данни относно намеренията на предложителя за бъдещата дейност на дружеството - обект на търгово предложение, и на предложителя - юридическо лице, доколкото е засегнат от търговото предложение:

Информацията по т. 10.7. от търговото предложение (част I), свързана със стратегическия план за дружеството следва да се допълни, като се отчете влиянието на пандемията от Covid-19 върху „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, доколкото дейността му е свързана с управление на недвижими имоти и отдаването им под наем.

6. По чл. 24, ал. 1, т. 10 от Наредба № 13, съответно чл. 150, ал. 2, т. 10 от ЗППЦК - Предвиденият ред за приемане на предложението и начина за плащане на цената:

6.1. Следва да се допълни т. 11.4. на стр. 14 от търговото предложение (част I) с правото на акционер да оттегли приемането на търговото предложение в рамките на удължения срок при конкурентно търгово предложение, съгласно чл. 23 от Наредба № 13.

6.2. С цел яснота за разходите за сметка на акционерите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, които ще приемат търговото предложение директно при ИП „Карол“ АД, следва да се посочи конкретното комисионно възнаграждение, което същите ще следва да заплатят на инвестиционния посредник.

7. По чл. 24, ал. 1, т. 15 от Наредба № 13, съответно чл. 154, ал. 1 от ЗППЦК - Посочване на един централен ежедневник или медия, в които предложителят ще публикува търговото предложение, съществените условия съгласно чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК и становището на управителния орган на публичното дружество - обект на търговото предложение, относно придобиването и резултата от търговото предложение:

Съгласно изискването за оповестяване на информация по чл. 24, ал. 1, т. 15 от Наредба № 13, т. 16. на стр. 17 от търговото предложение (част I) следва да се допълни, като се посочи, че на избраната медия (www.investor.bg) ще бъде публикувано и

становището на управителния орган на публичното дружество – обект на търгово предложение, относно придобиването и резултата от търговото предложение.

8. По чл. 24, ал. 1, т. 17 от Наредба № 13 - Други обстоятелства или документи, които по преценка на предложителя имат значение за осъществяваното търгово предложение, както и допълнителни данни във връзка с чл. 25 от Наредба 13:

8.1. Съгласно чл. 149а, ал. 5 от ЗППЦК в търговото предложение е необходимо да се посочи, че 14 дни след крайния му срок предложителят е длъжен при поискване да закупи акциите на всеки акционер.

8.2. На основание чл. 24, ал. 1, т. 17 от Наредба № 13 в търговото предложение е необходимо да се посочи дали има и други данни или документи, които по преценка на предложителя имат значение за осъществяване на търговото предлагане. В случай че няма такива, да се направи изрично изявление в този смисъл.

8.3. Изложението на т. 18 и т. 19 от съдържанието на търговото предложение (част I) следва да се редактира като се съобрази със специфичния статут на дружеството – обект на предложението. Доколкото дейността на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ се урежда от специален закон - Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), отписване на дружеството като публично от водения от КФН регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН на основание ЗППЦК може да бъде осъществено само след изричен отказ от издадения лиценз на основание чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС и реализиране на процедурата по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

9. Обосновка на предлаганата цена - по чл. 150, ал. 6 от ЗППЦК:

По отношение на метода на „Пазарни множители на дружества – анализи“:

Следва информацията относно мотивите за невъзможността от прилагане на метода „Дружества-анализи“ в настоящото търгово предложение да се допълни с данни във връзка с това, че последната сделка с акции на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ на регулиран пазар е от дата 20.08.2013 г.

10. По чл. 150, ал. 4 от ЗППЦК във вр. с чл. 28 от Наредба № 13 - Декларация от лицата, подписали търговото предложение:

На последната страница от Част втора от търговото предложение за закупуване на акции на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ следва да се направи изискуемото декларативно изявление по чл. 150, ал. 4 от ЗППЦК от името на Михаил Александров Петков и представляващите ИП „Карол“ АД за съответствието му с изискванията на закона.

Въз основа на установеното, на основание чл. 13, ал. 1, т. 10 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН) във връзка с чл. 152, ал. 1 от ЗППЦК

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШИ:

Издава временна забрана за публикуване на внесеното с писмо, вх. № 15-00-14 от 22.12.2021 г., търгово предложение от Михаил Александров Петков за закупуване чрез инвестиционен посредник „Карол“ АД, гр. София на 104 404 бр. акции (6,27 %) от капитала на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, гр. Враца от останалите акционери на дружеството.

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