



КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 242 - ТП от 23.02.2023 г.

Със заявление, вх. № 15-00-2 от 27.01.2023 г., на основание чл. 18, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) в Комисията за финансов надзор (КФН) е постъпило предложение от „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, гр. Враца за обратно изкупуване от акционерите на дружеството на собствени акции съгласно чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК чрез инвестиционен посредник (ИП) „Карол“ АД.

След като разгледа и обсъди съдържанието на предложението за обратно изкупуване на акции и приложените към него документи, КФН установи, че са налице следните непълноти и несъответствия, които е необходимо да се отстранят:

I. Общи бележки по отношение на съдържанието на предложението за обратно изкупуване на акции под формата на търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК (предложение):

1. Номерата на страниците в изготвеното съдържание на предложението за обратно изкупуване следва да се актуализират, в случай че това се налага съобразно корекциите, които са направени в текста.

2. Наименованието на електронния файл на Част първа от предложението за обратно изкупуване следва да бъде коригирано, доколкото реферира към друго дружество (Elana Trading Tender Offer).

II. По съдържанието на Част I от предложението:

1. По чл. 24, ал. 1, т. 1, б. „б“ от Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (Наредба № 13) - данни за предложителя:

1.1. Съгласно изискванията по чл. 24, ал. 1, т. 1, б. „б“, подбуква „бб“ от Наредба № 13, информацията по т. 4.4. от предложението за обратно изкупуване (Част първа), следва да се допълни, като се посочат адрес за кореспонденция, телефон (факс) и електронен адрес (e-mail) на физическите лица, които са членове на Съвета на директорите (СД) на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ.

1.2. В т. 4.1. от предложението за обратно изкупуване (Част първа) следва да се представи информация по чл. 24, ал. 1, т. 1, б. „б“, подб. „гг“ от Наредба № 13 или да се направи изрично изявление, в случай че не са налице споразумения за упражняване на правото на глас в общото събрание на предложителя.

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 предложението:

Доколкото към внесеното предложение на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ за обратно изкупуване на акции са представени приложени документи с нотариална заверка на подписите от името на Михаил Александров Петков, Деница Михайлова Петкова и Александър Михайлов Александров, съгласно които в качеството си на акционери в „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, във връзка със започната процедура за доброволен отказ от лиценз по ЗДСИЦДС на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, заявяват изрично, безусловно и неотменимо отказ от приемане на предложението за обратно изкупуване, относно притежаваните от тях акции на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, това обстоятелство следва да бъде посочено в т. 4.3. на стр. 8 от

предложението за обратно изкупуване (Част първа). Корекция в този смисъл е необходима и в част „Брой акции с право на глас, които предложителят не притежава и иска да придобие“ в оповестеното от СД на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ уведомление по чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК в използваната от дружеството медия www.investor.bg. Корекцията в уведомлението е необходима с цел прецизност на информацията, независимо, че с оглед особеността на предложението за обратно изкупуване на собствени акции от „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, изискването за публикуването му е неприложимо.

3. По чл. 24, ал. 1, т. 13 от Наредба № 13 - данни за мястото и/или интернет страница, където финансовите отчети на предложителя за последните 3 години са достъпни за акционерите на дружеството - обект на предложението, и където може да се получи допълнителна информация за предложителя и за неговото предложение:

Информацията в т. 13. на стр. 17 от предложението за обратно изкупуване (Част първа) следва да се допълни с данни за мястото и/или интернет страницата, където финансовите отчети на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ за последните 3 години са достъпни за акционерите на дружеството – обект на предложението за обратно изкупуване, и където може да се получи допълнителна информация за предложителя и за самото предложение.

4. По чл. 24, ал. 1, т. 15 от Наредба № 13 - посочване на един централен ежедневник или медия, където предложителят ще публикува съобщение за предложението, съществените му условия съгласно чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК и становището на управителния орган на публичното дружество - обект на предложението, относно придобиването и резултата от предложението:

4.1. В т. 15 от предложението за обратно изкупуване (Част първа) е направена препратка към чл. 151, ал. 2 от ЗППЦК, вместо към чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК, която грешка следва да се отстрани.

4.2. Допълнително, към предложението за обратно изкупуване е приложена декларация от представляващия „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, в която е заявено, че в деня на регистрацията в КФН предложителят е представил предложението за обратно изкупуване пред СД на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, служител на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ и до „Българска фондова борса“ АД, което е в противоречие с изложената в предложението информация, че доколкото при настоящото предложение предложителят и дружеството-обект на предложението съвпадат, то изискванията за уведомление до управителния орган на дружеството - обект на предложението са неприложими. Предвид посоченото текстът на предложението за обратно изкупуване следва да се съобрази с действително предприетите действия, чието изпълнение е декларирано от дружеството.

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

5.1. Общи бележки:

5.1.1. Съгласно чл. 20, ал. 2 от Наредба № 41 от 11.06.2008 г. за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане (Наредба № 41), обосновката трябва да бъде изготвена към дата, която е не по-рано от 5 дни преди датата на регистриране на предложението в Комисията за финансов надзор. Предложението за изкупуване е регистрирано в КФН на 27.01.2023 г., следователно е необходимо датата на обосновката да бъде променена и съответно всички използвани в предложението параметри, показатели, коефициенти и данни към датата на обосновката следва да се актуализират и коригират.

5.1.2. В т. 2.1. от част втора от предложението по отношение на обхвата на лиценза за извършване на дейност като ДСИЦ са посочени разпоредби от отменения Закон за дружествата със специална инвестиционна цел, включително на места (т. 2.1; т. 2.2.4; т. 4.2.) е използван терминът секюритизация и производния термин секюритизиращи. С оглед на установеното следва да се направят нужните корекции съгласно действащия ЗДСИЦДС.

5.1.3. Следва да се актуализират представените в табличен вид на стр. 16-17 от обосновката статистически данни относно цените на земеделска земя, аренда и жилищата, доколкото последните данни са за 2021 г.

5.2. Разгледани, но неизползвани оценъчни методи:

Метод на „ликвидационната стойност“ на дружеството

Доколкото на стр. 21 от обосновката е посочено, че към 30.09.2022 г. е налице променена макроикономическа обстановка, характеризираща се с очаквания за спадове в цените на недвижимите имоти, а на стр. 12, част първа от предложението за обратно изкупуване е посочено, че очакванията са цените на земята и сградите в региона да продължат възходящия си тренд, следва противоречието да се коригира и изясни като се вземат предвид актуалните данни за пазара на недвижимите имоти в страната и в региона, в който са имотите на дружеството.

Въз основа на установеното, на основание чл. 13, ал. 1, т. 10 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН) във връзка с чл. 18, ал. 5 от ЗДСИЦДС във връзка с чл. 152, ал. 1 от ЗППЦК

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШИ:

Издава временна забрана за публикуване на внесеното със заявление, вх. № 15-00-2 от 27.01.2023 г., предложение от „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, гр. Враца за обратно изкупуване от акционерите на дружеството на собствени акции съгласно чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК чрез инвестиционен посредник „Карол“ АД.

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