

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 174 – ТП

От 06 февруари 2019 г.

Със заявление, вх. № 15-00-2 от 14.01.2019 г., на основание чл. 149, ал. 7 във вр. с ал. 1 и 6 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) в Комисията за финансов надзор (КФН) е внесено търгово предложение от „Сигма Пропърти“ ЕООД, гр. София за закупуване чрез инвестиционен посредник (ИП) „Карол“ АД на 3 682 768 броя акции от капитала на „Парк“ АДСИЦ, гр. София 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:

I. По съдържанието на 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. На основание чл. 24, ал. 1, т. 1, б. „б”, подб. „аа” от Наредба № 13, следва да се посочат данни за телефон, факс, електронен адрес и електронна поща на търговия предложител.

1.2. Доколкото в т. 1 от търговото предложение е посочено, че капиталът на „Сигма Пропърти“ ЕООД е *„в размер на 2 404 500 лв., разпределен в 2 404 500 бр. акции“* е необходимо направеното изявление да се коригира, доколкото в Учредителния акт на дружеството в чл. 8, ал. 1, т. 2 е записано, че капиталът на дружеството е в размер на 2 404 500 лв., разпределен в 24 045 равни дяла от по 100 лева всеки.

1.3. Изявлението относно притежаваните от „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ ЕАД 2 404 500 бр. акции от капитала на „Сигма Пропърти“ ЕООД следва се коригира, като се съобрази с правно-организационната форма на дружеството.

1.4. Независимо от направеното изявление, че няма други лица, които да притежават пряко, непряко или чрез свързани лица повече от 5 % от капитала на предложителя или такива, които могат да упражняват контрол над него – видно от цялостната верига на контрола върху дружеството, чрез която се упражняват пряко и непряко правата на глас в общото събрание на „Парк“ АДСИЦ, описана в представеното с вх. № 25-00-1#19 от 04.01.2019 г. уведомление за значително дялово участие от „Сигма Пропърти“ ЕООД, както и видно от информацията, публикувана по партидата на „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ ЕАД в Търговския регистър, едноличен собственик на капитала на дружеството е „Ключ България“ ЕООД, от друга страна едноличен собственик на капитала на „Ключ България“ ЕООД е „Ей Джи Кепитъл“ АД. Съгласно дефиницията на § 1, т. 14, б. „а“ и „б“ от ЗППЦК контрол има, когато едно лице притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния орган на едно юридическо лице, предвид което е необходимо в търговото предложение да се представи информация за всички лица, които непряко притежават повече от 5 на сто от гласовете в общото събрание на предложителя, съответно упражняват контрол върху него.

2. 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, включително:

2.1. Изявлението, че търговият предложител не възнамерява да извършва преобразуване или прекратяване на „Парк“ АД СИЦ и/или “Сигма Пропърти“ ЕООД следва да бъде коректно допълнено, доколкото чл. 24, ал. 1, т. 9 от Наредба № 13 изисква предоставяне на информация относно намеренията на предложителя за бъдещата дейност на дружеството - обект на търгово предложение, и на предложителя - юридическо лице, доколкото е засегнат от търговото предложение, за период от три години след сключването на сделката. Аналогични корекции е необходимо да бъдат извършени и в останалата част от изложението по т. 9 от търговото предложение.

2.2. Доколкото в т. 9.5. от търговото предложение е декларирано, че „Сигма Пропърти“ ЕООД разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в Търговския закон и Устава на дружеството, по решение на общото събрание, необходимо е изявлението да се коригира спрямо правно-организационната форма на дружеството.

2.3. Направеният анализ на пазара на недвижими имоти, на стр. 22-23 от търговото предложение следва да се актуализира, доколкото данните са представени основно към 2017 г., както и предвид датата на търговото предложение - 14.01.2019 г.

3. По чл. 24, ал. 1, т. 15 от Наредба № 13, съответно чл. 154, ал.1 от ЗППЦК (изм. и доп. бр. 62 от 2017 г.) - 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:

Предвид изменението на чл. 24, ал. 1, т. 15 от Наредба № 13, който въвежда изискване за публикуване на съобщение за търговото предложение и съществените му условия по чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК, ако търговият предложител възнамерява да се ползва от облекчения ред на посочената разпоредба, е необходимо да бъде извършена съответна корекция в информацията по т. 15 от текста на търговото предложение.

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

4.1. По отношение резюмето на данните от оценката:

4.1.1. Цената, предложена от търговия предложител, следва да бъде представена на всички относими места в търговото предложение със закръгление до втория знак след десетичната запетая. В случай че цената бъде представена с три знака след десетичната запетая, следва в търговото предложение да бъде представена информация за начина на закръгляване на сумата, дължима на акционерите, приели търговото предложение, като съгласно изискванията на чл. 150, ал. 7, т. 3 от ЗППЦК предложената цена след закръгленето не може да бъде по-ниска от най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението (в случая не по-ниска от 0,615 лв.).

4.1.2. Неправилно в таблица № 2 на стр. 6 е посочено, че цената за затваряне е към 29.10.2018 г., вместо към 07.01.2019 г., с оглед на което е необходимо датата да се коригира.

4.1.3. Необходимо е да се представи информация за наличие/липса на изготвена и публично оповестена оценка на дружеството от независим оценител през последните 12 месеца преди датата на обосновката, съобразно изискванията на чл. 21, ал. 1, т. 7 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).

4.2. По отношение на оценъчните методи:

А. По отношение прилагането на метода „Нетна стойност на активите“:

1). По отношение на коригираната балансова стойност на имота в кв. Малинова долина, която е в размер на 1 408 035 лв., на стр. 15 от търговото предложение е посочено, че тя е определена с дискаунт от 25% от изчислената „пазарна цена на имота“.

При определяне стойността на недвижимия имот в кв. Малинова долина следва да се ползва балансовата стойност на посочения имот към 30.09.2018 г., съответно намалена с определения дискаунт от 25%. В случай че е използвана не балансовата стойност, а пазарна стойност на имота, е необходимо тази пазарна стойност да бъде надлежно обоснована, съгласно изискванията на чл. 15, ал. 3 от Наредба № 41.

2). Доколкото методът „нетна стойност на активите“ е приложен с коригиране на балансовите стойности на активите на „Парк“ АДСИЦ, следва за всеки от трите недвижими имоти на дружеството да се посочат конкретните им балансови стойности към 31.12.2017 г. и към 30.09.2018 г., съгласно изискванията на чл. 4 и чл. 7 от Наредба № 41.

Б. По отношение на ликвидационната стойност:

За определяне справедливата цена на акциите на „Парк“ АДСИЦ е използван само един метод – „нетна стойност на активите“. Доколкото съгласно чл. 5, ал. 6 от Наредба № 41 комисията може да изиска от търговия предложител да използва оценъчен метод от групата оценъчни методи, която не е използвана при определянето на справедлива цена на акциите, следва да бъде представена ликвидационна оценка на „Парк“ АДСИЦ.

Допълнително по настоящото производство са налице следните обстоятелства по чл. 6, ал. 3 от Наредба № 41, обосноваващи изготвянето на ликвидационна стойност:

- т. 1 – дружеството е декапитализирано. В одиторския доклад относно ГФО на „Парк“ АДСИЦ за 2017 г. е обърнато внимание за съществената несигурност, свързана с възможността дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Отбелязано е, че към 31.12.2017 г. „Парк“ АДСИЦ има натрупани загуби в размер на 2 236 хил. лв. Обърнато е внимание на обстоятелството, че чистата стойност на имуществото на дружеството е по-ниска от размера на вписания капитал.

- т. 7 – направени са корекции на стойностите по баланса на дружеството в размер, по-голям от 20 на сто от сумата на активите. Към 30.09.2018 г. активите съгласно неаудитирания междинен финансов отчет на „Парк“ АДСИЦ за трето тримесечие на 2018 г. са на стойност 9 415 хил. лв. В резултат на направените корекции в търговото предложение, активите на дружеството са определени на стойност 5 292 хил. лв. – намалението на активите е с повече от 56%.

В тази връзка и на основание чл. 6 от Наредба № 41, за целите на настоящото търгово предложение е необходимо да се представи оценка по ликвидационна стойност на „Парк“ АДСИЦ.

II. По приложените към търговото предложение документи:

1. По чл. 24, ал. 3, т. 3 от Наредба № 13 - Копия от документите, доказващи наличието на средства за финансиране на търговото предложение:

Съгласно чл. 24, ал. 3, т. 3 от Наредба № 13, предвид издаването на временна забрана за публикуване на търговото предложение, е необходимо документите, доказващи наличието на средства за финансиране на търговото предложение, да бъдат издадени към дата, предхождаща внасянето на коригираното търгово предложение.

2. По чл. 24, ал. 3, т. 4 от Наредба № 13 - Образци на заявление за приемане на търговото предложение и на заявление за оттегляне на приемането на търговото предложение:

Необходимо е да се коригира цената от 0,30 лв. за една акция, посочена в образеца на заявлението за приемане/оттегляне на търговото предложение, доколкото в представеното в КФН търгово предложение, предложената от „Сигма Пропърти“ ЕООД цена за закупуване на акции от капитала на „Парк“ АД СИЦ, е в размер на 0,615 лева.

3. По чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК:

В представената декларация по чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК е допусната техническа грешка в посочения ЕИК на „Парк“ АД СИЦ, която е необходимо да бъде отстранена.

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

Р Е Ш И:

Издава временна забрана за публикуване на внесеното с писмо, вх. № 15-00-2 от 14.01.2019 г., търгово предложение от „Сигма Пропърти“ ЕООД, гр. София за закупуване чрез инвестиционен посредник „Карол“ АД на 3 682 768 броя акции от капитала на „Парк“ АД СИЦ, гр. София 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:

КАРИНА КАРАИВАНОВА