

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 889 – ТП

От 23 юли 2019 г.

С писмо, вх. № 15-00-7 от 25.06.2019 г., на основание чл. 149а, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) в Комисията за финансов надзор (КФН) е внесено търгово предложение от Димитър Луканов за закупуване чрез инвестиционен посредник (ИП) „Елана Трейдинг“ АД, гр. София на 289 454 броя акции от капитала на „Арома Риъл Естейт“ АД, 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 допустимостта на предложението:

Съгласно разпоредбата на чл. 149а, ал. 1 във вр. с чл. 149, ал. 3 от ЗППЦК при придобиване чрез свързани лица, както и в случаите по чл. 149, ал. 2, т. 1 от ЗППЦК (склучване от лица, притежаващи заедно повече от една трета от акциите с право на глас на споразумение за обща политика по управление на публичното дружество чрез съвместно упражняване на притежаваните от тях права на глас), търгов предложител е лицето, което пряко притежава най-голям от общия брой притежавани гласове. Независимо, че на стр. 10 от търговото предложение е посочено, че без значение от конкретното им процентно участие в капитала на дружеството, търговото предложение ще бъде отправено от Димитър Луканов, на основание чл. 149а, ал. 1 във вр. с чл. 149, ал. 3 от ЗППЦК търгов предложител следва да е лицето, което притежава пряко най – голям брой от общия брой притежавани гласове, а именно Harisson Management Limited, Малта.

Предвид смяната на търговия предложител е необходимо да бъдат извършени съответстващи промени и в съдържанието на търговото предложение и приложените към него документи, където това е необходимо.

II. По съдържанието на предложението:

1. В таблицата на стр. 9 относно придобитите от Людмила Луканова акции от капитала на „Арома Риъл Естейт“ АД е допусната грешка в броя на общо притежаваните от лицето акции към датата на търговото предложение, която е необходимо да бъде отстранена.

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

2.1. Информацията относно средствата за финансиране на търговото предложение следва да се съобрази с промяната на търговия предложител, включително е необходимо изрично да се посочи дали разполагаемите средства за заплащане на акциите са собствени на търговия предложител или са заемни.

2.2. Съгласно чл. 24, ал. 3, т. 3 от Наредба № 13 новият търгов предложител следва да приложи нов документ, доказващ наличието на средства за финансиране на търговото предложение, издаден към датата, предхождаща внасянето на коригираното търгово предложение.

3. По чл. 24, ал. 1, т. 12 от Наредба № 13 - посочване, че приемането на търговото предложение може да бъде оттеглено от акционер, който е приел

предложението, до изтичането на срока за приемането му, както и реда, по който се оттегля предложението:

В т. XII на стр. 21 от търговото предложение следва да се посочи коректното фирмено наименование на инвестиционен посредник „Елана Трейдинг“ АД. Аналогична корекция следва да се направи и в т. XI на стр. 20 от търговото предложение.

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

Предвид смяната на търговия предложител, информацията в т. XIII на стр. 22 от търговото предложение следва да се допълни с указване на мястото, където финансовите отчети на предложителя за последните 3 години са достъпни за акционерите на дружеството – обект на търгово предложение.

5. 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 във връзка с чл. 25 от Наредба 13:

Съгласно изискването по чл. 25, т. 1 от Наредба № 13 за оповестяване на информация, изявлението в седми абзац на стр. 5 от търговото предложение (част I - основна информация) следва да се коригира, като текстът „при условията на чл. 119 от ЗППЦК“ се замени с текста „и без да е изпълнено условието по чл. 119, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК“.

6. По чл. 24, ал. 1, т. 18 от Наредба № 13 - посочване, че комисията не носи отговорност за верността на съдържащите се в предложението данни:

В т. XVII на стр. 23 от търговото предложение следва да се посочи коректното фирмено наименование на инвестиционен посредник „Елана Трейдинг“ АД.

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

7.1. По отношение на обосновката на предлаганата цена следва да се отстранят единствено конкретно посочените по-долу несъответствия, като датата на оценката и датата на регистрацията на търговото предложение не следва да се коригират.

7.2. Фирменото наименование „Българска фондова борса - София“ АД следва да се коригира на всички относими места в текста на търговото предложение, като се приведе в съответствие с актуалното фирмено наименование на търговското дружество, вписано по електронната му партида в търговския регистър към Агенция по вписванията.

7.3. Двете части на търговото предложение следва да бъдат обозначени по ясен и видим начин, че са именно част от един документ, като най-горе на всяка страница текстът „Търгово предложение за закупуване на акциите на останалите акционери на „Арома Риъл Естейт“ АД“ следва да бъде допълнен с обозначение на номера на съответната част.

7.4. Във връзка с разпоредбата на чл. 21, ал. 1, т. 5 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) в резюмето на данните от оценката (т. 1.5. на стр. 4 от Част II на търговото предложение) следва да се добави информацията относно средната претеглена пазарна цена на акциите за последните шест месеца преди датата на регистрацията на предложението или да се добави изрично изявление, че доколкото датата на обосновката съвпада с последната дата преди регистрацията на търговото предложение в КФН, средната претеглена пазарна цена на акциите за последните шест месеца преди датата на обосновката съвпада със средната претеглена пазарна цена на акциите за последните шест месеца преди датата на регистрацията на търговото предложение в КФН.

7.5. Данните в Таблица 9 на стр. 12 от Част II на търговото предложение следва да се допълнят, като изрично се посочи видът (одитиран или неодитиран) на съответния финансов отчет, от който са използвани данните, включени в таблицата. Включително следва да се

коригира посоченото в таблицата, че финансовите данни и коефициенти са на консолидирана база, предвид обстоятелството, че „Арома Риъл Естейт“ АД не изготвя консолидирани отчети. Аналогична корекция следва да се направи по т. 3.2 на стр. 17 от Част II на търговото предложение.

7.6. В търговото предложение (в Част II) следва да се включи информация съгласно разпоредбата на чл. 23, ал. 1, т. 4 от Наредба № 41 или съответно изявление, че не се съдържа друга финансова информация, която се счита за съществена от заявителя или е поискана от КФН.

8. По отношение прилагането на модела „Нетна балансова стойност на активите“:

8.1. Във връзка с разпоредбата на чл. 15, ал. 1 от Наредба № 41 стойността на акциите по модела на нетната балансова стойност на активите следва да се определи, като стойността на активите по баланса на дружеството, намалена със стойността на текущите и нетекущите задължения по баланса и всички законни вземания на инвеститори, притежаващи приоритет пред притежателите на обикновени акции, се раздели на броя на обикновените акции в обращение, като се спази изискването по отношение на акции в обращение, съдържащо се в § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 41.

8.2. Техническата грешка, допусната в изявлението на стр. 30 от Част II на търговото предложение, че за определянето на цената на една акция на „Арома Риъл Естейт“ АД по метода са използвани данни от последния публикуван счетоводен отчет за първото тримесечие на 2018 г., следва да се коригира, доколкото са използвани данни от последния публикуван счетоводен отчет на дружеството за първото тримесечие на 2019 г.

8.3. Изявлението на стр. 9 от Част II на търговото предложение, че обратно изкупените собствени акции към 30.09.2015 г. са 2 943 броя, следва да се актуализира по отношение на посочената дата.

8.4. Таблица 20 на стр. 31 от Част II на търговото предложение следва да се допълни с броя на обикновените акции в обращение на „Арома Риъл Естейт“ АД.

9. По отношение метода „Дисконтирани нетни парични потоци“

9.1. Следва да се добави описание на начина на изчисляване на стойността на нетния дълг, представена в Таблица 19 на стр. 30, и която се изважда, за да се получи справедливата стойност на собствения капитал на дружеството, като се посочат конкретните използвани стойности от финансовия отчет на дружеството.

9.2. Таблица 19 на стр. 30 следва да се допълни с данни за броя акции в обращение на оценяваното дружество, като се спази изискването по отношение на акции в обращение, съдържащо се в § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 41.

9.3. При необходимост и във връзка с дадените указания по прилагането на метода, цената на една акция на „Арома Риъл Естейт“ АД по метода на дисконтираните нетни парични потоци на дружеството (FCFF) следва да бъде преизчислена и коригирана на всички относими места в търговото предложение.

9.4. При необходимост следва да бъде преизчислена и коригирана на всички относими места в търговото предложение справедлива цена на акциите на „Арома Риъл Естейт“ АД.

10. Разгледани, но неизползвани оценъчни методи:

10.1. Данните в Таблица 21 на стр. 32 от Част II на търговото предложение следва да се допълнят с източника на използваната информация, като изрично се посочи периодът, за който се отнасят, и видът (индивидуален или консолидиран; одитиран или неодитиран) на съответния финансов отчет за всяко дружество, данни за което са включени в таблицата.

10.2. Необходимо е да се преразгледат използваните дружества-анализи, доколкото е налице голямо несъответствие по отношение на мащабите и основните оперативни и финансови показатели като приходи, активи, задължения, капитал, собствен капитал и пазарна капитализация между оценяваното дружество и избраните анализи.

10.3. Необходимо е като потенциални дружества-аналози да бъдат изследвани и други публични компании, а не само дружества със специална инвестиционна цел и дружества, чиито акции се търгуват активно по смисъла на §1, т. 1 от ДР на Наредба № 41. Необходимо е да се установят подходящи дружества-аналози, чиято дейност е в областта, в която оперира „Арома Риъл Естейт“ АД със сходни мащаби и финансови показатели и чиито акции се търгуват на регулиран пазар. Изборът на конкретни дружества, използвани за аналози на оценяваното „Арома Риъл Естейт“ АД следва да бъде представен на база ясни критерии и сравнителен финансов анализ, съгласно чл. 16, ал. 4 от Наредба № 41.

III. По приложените към търговото предложение документи:

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:

В заглавието на представения образец на заявление за приемане/оттегляне на търговото предложение, погрешно е посочено, че заявлението е за оттегляне на търговото предложение, вместо за оттегляне на приемането на търговото предложение, което следва да се коригира. Допълнително на стр. 2 от представения образец погрешно е посочена 2018 г., вместо 2019 г., което е необходимо да се коригира.

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. № 15-00-7 от 25.06.2019 г., търгово предложение от Димитър Луканов за закупуване чрез инвестиционен посредник „Елана Трейдинг“ АД, гр. София на 289 454 броя акции от капитала на „Арома Риъл Естейт“ АД, 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, което не спира неговото изпълнение.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

БОЙКО АТАНАСОВ