

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 1226 – ТП

от 21 ноември 2019 г.

С писмо, вх. № 15-00-11 от 07.11.2019 г., на основание чл. 157а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) в Комисията за финансов надзор (КФН) е регистрирано предложение от Harisson Management Limited, Република Малта за изкупуване чрез инвестиционен посредник (ИП) „Елана Трейдинг“ АД, гр. София на 131 729 броя акции от капитала на „Арома Риъл Естейт“ АД, гр. София от останалите акционери на дружеството.

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

II. По съдържанието на предложението:

1. По чл. 44в, ал. 2 във връзка с 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:

Изявлението в четвърти абзац, в т. 1.1. на стр. 3 от предложението, че дружеството престава да бъде публично, считано от решението на заместник – председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, за отписване на „Арома Риъл Естейт“ АД от регистъра на публичните дружества следва да се прецизира, като се съобрази с чл. 119, ал. 1 от ЗППЦК, съгласно който отписването на публично дружество от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН е от правомощията на КФН като колективен орган, предвид което следва да бъде коригирано. Аналогични корекции са необходими в заглавната страница и в т. VI на стр. 9 от предложението.

2. По чл. 44в от Наредба № 13, съответно по чл. 150, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК – Данни за предлаганата цена на акция:

На всички относими места в предложението за изкупуване (включително на стр. 1 от част I, в трети абзац на стр. 8 и в шести абзац на стр. 8 от част I) следва да се коригира посочването на нормативните разпоредби, съгласно които следва да бъде определена цената в предложението за изкупуване в съответствие с актуалните редакции на ЗППЦК и Наредба № 13, като има предвид, че определянето на цената е регламентирано в чл. 157а, ал. 3, т. 3 от актуалната редакция на ЗППЦК.

3. По чл. 44в, ал. 2 във връзка с чл. 24, ал. 1, т. 11 от Наредба № 13 - информация за приложимия ред, в случай че предложението бъде оттеглено от предложителя:

Необходимо е да се извърши цялостна корекция на информацията в предложението за изкупуване по т. IX „Информация за приложимия ред, ако търговото предложение бъде оттеглено от предложителя“, като изложеното се съобрази с чл. 44з от Наредба № 13, съгласно който искането за изкупуване може да бъде оттеглено по реда на чл. 155 от ЗППЦК. Допълнително следва да се направи корекция в съдържанието и във връзка с отменените ал. 4-6 на чл. 38 от Наредба № 13 (ДВ, бр. 83 от 17.10.2017 г.).

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

4.1. По отношение на обосновката на предлаганата цена следва да се отстранят единствено конкретно посочените по-долу несъответствия, като датата на оценката и датата на регистрация на предложението не следва да се коригират.

4.2. По отношение резюмето на данните от оценката:

1). Техническата грешка, допусната в т. 1.2. на стр. 4 от Част II на предложението при посочване на размера на изчислената справедлива цена на акциите, следва да бъде коригирана.

2). Техническата грешка, допусната в таблица 1 по т. 1.3. на стр. 4 от Част II на предложението при посочване на размера на цената, изчислена по метода на дисконтираните нетни парични потоци, следва да бъде коригирана.

3). Техническата грешка, допусната в таблица 1 по т. 1.3. на стр. 4 от Част II на предложението при посочване на размера на изчислената справедлива цена на акциите, следва да бъде коригирана.

4). Заглавието на т. 1.5. на стр. 4 от Част II на предложението следва да се прецизира по отношение на периода, а именно вместо 3 месеца, следва да бъде посочено 6 месеца.

5). 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 предложението) 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 предложението 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 предложението в КФН.

6). Разпоредбата на чл. 157а, ал. 3, т. 3 от ЗППЦК предвижда, че цената трябва да е най-малко равна на цената, определена съгласно чл. 150, ал. 6 и ал. 7 от ЗППЦК. Разпоредбата на чл. 150, ал. 7, т. 3, предложение първо от ЗППЦК предвижда, че цената не може да бъде по-ниска от най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението, съответно преди датата, на която най-късно е трябвало да бъде изпълнено задължението по чл. 149, ал. 1 или 6 от ЗППЦК, ако търговото предложение не е регистрирано до тази дата и тази цена е по-висока от най-високата цена за една акция, заплатена от същите лица през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението. Следва да се има предвид, че разпоредбата на чл. 150, ал. 7, т. 3, предложение първо от ЗППЦК не предвижда ограничения по отношение на вида сделка и типа пазар, на който предложителят е сключил сделката, по която е определена най-високата заплатена от него цена. В тази връзка следва да се отчете обстоятелството, че в резултат на реализирано търгово предложение предложителят е придобил акции на „Арома Риъл Естейт“ АД, като цената на търговото предложение е 1,03 лв., която е по-висока от посочената в предложението за изкупуване цена в размер на 0,56 лв. Следва на всички относими места в предложението (включително на стр. 9 от Част I и в таблица 2 на стр. 4 от Част II) да се посочи, че предложителят е придобил акции на „Арома Риъл Естейт“ АД, съответно да бъде посочена най-високата цена, заплатена от предложителя, която е в размер на 1,03 лв.

4.3. По представените оценъчни модели - по отношение метода „Дисконтирани нетни парични потоци“:

Таблица 19 на стр. 30 от Част II на предложението 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.

4.4. Разгледани, но неизползвани оценъчни методи - по отношение метода „Пазарни множители на дружества – аналози“:

В последния абзац на стр. 32 от Част II на предложението е посочено, че информацията в таблица 21 е базирана на междинните неаудитирани финансови отчети на посочените в нея дружества към 31.03.2019 г., докато в самата таблица 21 на стр. 33 от

предложението като период е посочен периодът, завършващ на 30.09.2019 г. Констатираното несъответствие следва да се отстрани, като се отчете обстоятелството, че използваната информация следва да е възможно най-актуална. Допълнително, при необходимост следва да се прецизират стойностите в таблица 21.

5. По чл. 44в, ал. 3 от Наредба № 13 и чл. 150, ал. 4 от ЗППЦК - декларация от лицата, подписали предложението:

Направеното изявление на стр. 14 от Част I и на последната страница от Част II на предложението от представляващите предложителя и инвестиционния посредник „Елана Трейдинг“ АД, че с положените по – долу подписи декларират, че търговото предложение съответства на изискванията на закона, следва да се коригира и съобрази с чл. 44в, ал. 3 от Наредба № 13, съгласно който предложителят и инвестиционния посредник декларират, че предложението за изкупуване съответства на изискванията на закона. Необходимо е да се номерира и последната страница на Част II – Обосновка на предлаганата цена.

Въз основа на изложеното, на основание чл. 13, ал. 1, т. 10 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН) във връзка с чл. 157а, ал. 5 и чл. 152, ал. 1 от ЗППЦК,

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

Р Е Ш И:

Издава временна забрана за публикуване на внесеното с писмо, вх. № 15-00-11 от 07.11.2019 г., предложение от Harisson Management Limited, Република Малта за изкупуване чрез инвестиционен посредник „Елана Трейдинг“ АД, гр. София на 131 729 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