



КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 336 – ТП

от 28.04.2022 г.

С писмо, вх. № 15-00-2 от 31.03.2022 г., на основание чл. 149, ал. 6 във връзка с чл. 149, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) в Комисията за финансов надзор (КФН) е регистрирано търгово предложение от „Победа“ АД, гр. Бургас за закупуване чрез инвестиционен посредник (ИП) „София Интернешънъл Секюритиз“ АД на 1 487 706 броя акции от капитала на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, гр. София, от останалите акционери на дружеството.

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

1. По съдържанието на предложението:

1.1. В резултат на сключените сделки от 29.03.2022 г. „Победа“ АД пряко и чрез свързаното лице „ЕС ВИ ЕС“ АД е преминало едновременно праговете от 50 на сто, от две трети и от 90 на сто от гласовете в Общото събрание на акционерите (ОСА) на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, установени съответно в чл. 149, ал. 6 и в чл. 149а, ал. 1 от ЗППЦК. Съгласно чл. 149а, ал. 3 от ЗППЦК, ако лицето по чл. 149, ал. 1 и/или ал. 6 в срока по чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК, придобие пряко, чрез свързани лица или непряко по чл. 149, ал. 2 повече от 90 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, едновременно с изпълнение на задължението си по чл. 149, ал. 1 и/или ал. 6 от ЗППЦК може да упражни и правото си по чл. 149а, ал. 1 от ЗППЦК, като регистрира едно търгово предложение.

Предвид посоченото следва да се прецизира юридическата квалификация на настоящото търгово предложение, доколкото в заявлението и всички уведомления, свързани с търговото предложение, както и на заглавната страница на Част I е посочено, че търговото предложение попада в хипотезата на чл. 149, ал. 6 във връзка с ал. 1 от ЗППЦК, а на заглавната страница на Част II е посочено, че търговото предложение е по чл. 149а от ЗППЦК. Също така в титулния текст на всяка от страниците в Част I и Част II на търговото предложение и в текста на търговото предложение е посочено многократно, че търговото предложение е по чл. 149а от ЗППЦК. Необходимо е на всички относими места да се посочи, че търговото предложение се отправя на основание чл. 149, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЦК и чл. 149а, ал. 1 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК.

1.2. По отношение на обосновката на предлаганата цена следва да се отстранят единствено конкретно посочените по-долу несъответствия, като датата на регистрация на търговото предложение не следва да се коригира.

2. По чл. 24, ал. 1, т. 1, б. „б“ от Наредба № 13 за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (Наредба № 13) – Данни за предложителя:

2.1. На основание чл. 24, ал. 1, т. 1, б. „б“, подб. „бб“ от Наредба № 13 е необходимо по т. 1.2 от Част I от търговото предложение да се посочи лицето, което е представител на „ЕС ВИ ЕС“ АД в Съвета на директорите (СД) на „Победа“ АД, както и да се представят данни за бизнес адреса на лицето.

2.2. Видно от наличната по партидата на „ЕС ВИ ЕС“ АД в Търговския регистър (ТР) извадка от книгата на акционерите към 29.09.2021 г., контрол върху „ЕС ВИ ЕС“

АД упражнява „Победа“ АД, доколкото притежава 1 248 450 броя акции, представляващи 57% от капитала му. В случай че посочената информация е актуална, е необходимо същата да бъде представена на основание чл. 24, ал. 1, т. 1, б. „б“, подб. „вв“ от Наредба № 13.

3. 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:

3.1. По отношение на представената информация в табличен вид по т. 4 на Част I от търговото предложение, описваща последователността, в която „Победа“ АД и „ЕС ВИ ЕС“ АД са придобили притежаваните акции от капитала на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, са констатирани непълноти и неточности, поради което същата следва да се преразгледа и коригира.

3.2. При описание на последователността на сделките с акции от „Победа“ АД следва да се включат и сделките за продажба на акции на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ.

3.3. Посоченият брой придобити акции от „Победа“ АД на 06.08.2021 г. е неверен и следва да се представи коректна информация.

3.4. В колона „Дата“ на таблицата, част от информацията е представена към датата на сделката, а друга - към дата на трансфера, поради което е необходимо информацията да се представи към датата на трансфер (дата на сетълмент).

3.5. Табличните данни следва да се допълнят с колона, в която да е посочен дялът в общия брой гласове от ОСА на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ след всяка сделка, в съответствие с изискуемия обем данни, съгласно чл. 24, ал. 1, т. 4, б. „а“ от Наредба № 13.

3.6. Като се има предвид, че към 16.03.2021 г. „ЕС ВИ ЕС“ АД притежава пряко 20.96% от капитала и гласовете в ОСА на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, а съгласно представената в търговото предложение информация към 05.08.2020 г. „ЕС ВИ ЕС“ АД притежава пряко 7 833 868 броя акции, представляващи 21.93% от капитала и гласовете в ОСА, а към 23.11.2021 г. притежава 7 843 868 броя акции, представляващи 21.97%, може да се направи извод, че представената информация за притежаваните пряко от „ЕС ВИ ЕС“ АД акции до 05.08.2020 г. е неточна или има и други сделки в периода 05.08.2020 г. - 23.11.2021 г. Необходимо е пояснение на установеното несъответствие и корекция при необходимост.

4. По чл. 24, ал. 1, т. 5 от Наредба № 13, съответно по чл. 150, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК - информация за предлаганата цена за акция:

4.1. Съгласно наличната в КФН информация на 29.03.2022 г. „Победа“ АД е придобило 8 250 000 броя акции на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ по цена от 0,61 лв. за акция. Предвид това обстоятелство, търговият предложител следва да се съобрази с разпоредбата на чл. 150, ал. 7, т. 3 от ЗППЦК.

4.2. С цел установяване на действителния размер на най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя и от свързаното с него лице през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението, търговият предложител е необходимо да представи в КФН потвърждения от инвестиционния посредник, който е осъществил сделките, от които да са видни параметрите на всички сделки, с които търговият предложител и свързаното с него лице са придобивали извънборсово акции на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ.

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:

5.1. Съгласно чл. 5 от устава на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ дружеството има срок на съществуване до 31.12.2022 г. Същевременно в производството по одобрение на изменението на устава на дружеството пред КФН, приключило през месец март 2022 г., е представен протокол от проведено на 16.02.2022 г., заседание на СД на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, в което е посочено, че е заявен интерес от акционерите да продължат срока на съществуване на дружеството и в тази връзка е предвидена нова възможност за инвестиране в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) и за инвестиране в недвижими имоти на територията на всички държави членки на Европейския съюз. Предвид посоченото е необходимо да се представи подробна информация относно конкретните намерения на предложителя относно срока на съществуване на дружеството и дали дружеството ще продължи съществуването си в следващите три години от приключване на сделките по настоящото търгово предложение, както и относно бъдещата дейност на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, свързана с инвестиране в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС и инвестиране в недвижими имоти на територията на всички държави членки на Европейския съюз. Информацията в тази връзка следва да бъде коректно отразена на съответните места по т. 9 на Част I от търговото предложение при представяне на информацията по чл. 24, ал. 1, т. 9 от Наредба № 13.

5.2. Изявлението по т. 9, част 1, абзац първи, че *„Дружеството ще продължи да извършва непроменена дейност като непублично дружество, съгласно чл. 119, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК“*, следва да се заличи или прецизира, предвид това, че „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, въпреки че е публично дружество, същото е и дружество със специална инвестиционна цел, по отношение на което режимът на чл. 119 от ЗППЦК не се прилага.

5.3. Текстът на т. 9.1, абзац първи, изречение второ дублира изявлението, направено в изречение първо, че предложителят не планира прехвърляне на контрола на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ на трети лица. Необходима е корекция.

5.4. Изявлението, направено в абзац първи на т. 9.3 от Част I от търговото предложение следва да се редактира като се представи информация за намеренията на търговия предложител по отношение на основната дейност и финансовата стратегия на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, доколкото в настоящата си редакция са посочени намеренията на ръководството на дружеството – обект на предложението.

5.5. Необходимо е да се представи информация в какво конкретно ще се изразява оптимизирането на оперативните разходи на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и на „Победа“ АД.

5.6. Във връзка с Решение № 564 от 30.07.2021 г. на Министерски съвет, с което притежаваният от „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ имот в с. Лозенец, община Царево, е включен в защитена зона, е необходимо в стратегическия план да се представи информация за намеренията на търговия предложител относно този имот.

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

6.1. Необходимо е изискването по т. 10.2.1, буква i) от търговото предложение да бъде съобразено с обстоятелството, че за юридическите лица, регистрирани в Република България има публично достъпна информация в ТР и регистър БУЛСТАТ, водени от Агенцията по вписванията, съдържаща данни за актуалното състояние на лицата. Предвид това не следва да се изисква удостоверение за актуално състояние, ако юридическото лице е регистрирано в Република България, съответно текстът следва да се редактира, че идентификацията на юридическите лица, регистрирани в Република България се извършва от ИП, чрез справка в ТР или регистър БУЛСТАТ.

6.2. Посоченото по т. 10.2.1, буква и) от търговото предложение изискване „в случай че акционерът – местно юридическо лице не е вписан във водения от Агенция по вписванията Търговски регистър, издадено не по-рано от 2 седмици преди датата на подаване на волеизявлението – оригинал или нотариално заверено копие“ е неясно както по отношение на хипотезата, при която може да има акционер, който е местно юридическо лице, което не е вписано в ТР или регистър БУЛСТАТ, така и по отношение на вида документ, който се изисква. С оглед на посоченото изявлението следва да се редактира.

6.3. Необходимо е в търговото предложение изрично да се посочи максималната сума за плащане в брой съгласно Закона за ограничаване на плащанията в брой.

7. По чл. 150, ал. 6 от ЗППЦК – Обосновка на предлаганата цена:

7.1. По чл. 21, ал. 1, т. 4 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 търговото предложение (т. 5.1 от Част I) следва да се представи ясна и непротиворечива информация за наличието/липсата на неоперативни активи, съобразно изискванията на чл. 21, ал. 1, т. 4 от Наредба № 41. При преглед на търговото предложение се констатира, че на стр. 27 от част I и стр. 40 от Част II изрично е посочено, че дружеството няма неоперативни активи („...оценяваното дружество няма неоперативни активи...“). Това изявление противоречи на посоченото на стр. 32 от Част I и стр. 15 от Част II („...по-голямата част от активите на дружеството са неоперативни...“) и на посоченото в таблица № 3 на стр. 12 от Част I и втората таблица на стр. 7 от Част II, където при прилагане на метода „Дисконтирани парични потоци“ е упоменато, че „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ има неоперативни активи на стойност 19 919 000 лв.

7.2. По чл. 21, ал. 1, т. 9 от Наредба № 41:

Необходимо е да се коригира посочената на стр. 13 от Част II на търговото предложение дата на обосновка – 29.03.2021 г., доколкото коректната дата е 29.03.2022 г.

7.3. По отношение на метода „Пазарни множители на дружества - аналози“:

7.3.1. Неправилно в търговото предложение е посочено наименованието на едно от използваните за аналог дружества: упоменато е „Елана Фонд за Недвижимостна Земя“ АДСИЦ, вместо „Елана Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ.

7.3.2. Съгласно разпоредбата на чл. 16, ал. 4 от Наредба № 41 за аналози, съответно общоприет еталон, при прилагането на метода следва да бъдат използвани такива дружества, които осигуряват достатъчно добра база за сравнение спрямо инвестиционните и рискови характеристики на оценяваното дружество. При прилагането на метода едно от използваните за аналози дружества е „Риъл Булленд“ АД, което не е акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ). Спрямо обикновените публични дружества, АДСИЦ имат различни инвестиционни и рискови характеристики, предвид което „Риъл Булленд“ АД не може да бъде прието за съпоставимо с „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ. „Елана Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ също не е подходящо за дружество аналог, предвид обстоятелството, че има специфична пазарна ниша (инвестира средства единствено в земеделска земя), която съществено се различава от тази на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ.

Предвид горното съгласно изискванията на чл. 7 и чл. 16, ал. 4 от Наредба № 41 предложителят следва, при възможност за това, обосновава да приложи метода с други АДСИЦ-аналози, чиято сфера на дейност, мащаб на дейността и финансови показатели в най-голяма степен отговарят на инвестиционния и рисков профил на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ. Следва да се има предвид, че при липса на подходящи дружества-аналози,

е необходимо да се обоснове отпадането на този метод при определяне на справедливата цена на акция на дружеството.

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

Неправилно в анетката на таблица № 15 (на стр. 27) от Част I и анетката на таблиците на стр. 7 - 8 и стр. 40 от Част II е посочено, че данните са към 30.09.2021 г., вместо към 31.12.2021 г. Необходимо е допуснатата грешка да се коригира.

7.5. По отношение прилагането на метода „Дисконтирани парични потоци“:

При прилагането на метода са получени отрицателни стойности на прогнозните нетни парични потоци, съответно дружеството не изпълнява хипотезата за работещо предприятие. Освен това, съгласно чл. 5 от устава на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, дружеството има срок на съществуване до 31.12.2022 г., а в основата на метода е оценяване на прогнозните (най-малко за пет прогнозни години) и следпрогнозните парични потоци. Предвид посоченото методът е неприложим в конкретния случай и не следва да бъде прилаган за оценка на акциите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ.

7.6. По отношение на ликвидационната стойност:

Съгласно чл. 5 от устава на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, дружеството има срок на съществуване до 31.12.2022 г. Освен това по настоящото производство е налице следният случай по чл. 6, ал. 3, т. 1 и т. 8 от Наредба № 41: *„през всяка от последните три финансови години, предхождащи регистрацията на търговото предложение, дружеството е реализирало отрицателен финансов резултат и/или е декапитализирано“*. През всяка от последните три финансови години „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ приключва на загуба. Също така в бележка № 16 към одитирания годишен финансов отчет на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ за 2021 г. е отбелязано, че *„Към 31.12.2021 г. дружеството е декапитализирано, тъй като неговият собствен капитал е с 10 975 х. лв. по-малък от регистрирания“*.

Следователно е налице обстоятелство, съгласно което може да се допусне, че ликвидационната стойност е възможно да надвишава предложената от търговия преджител цена за една акция на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ. Предвид гореизложеното, на основание чл. 6, ал. 3, т. 1 от Наредба № 41, за целите на настоящото търгово предложение следва да бъде изготвена и представена оценка на акциите на дружеството по метода на ликвидационната стойност.

7.7. Крайна оценка на дружеството:

Справедливата цена на една акция на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ следва да бъде преизчислена предвид дадените указания по отношение бележките по методите „Дисконтирани парични потоци“ и „Пазарни множители на дружества-анализи“.

8. 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 заявлението за приемане и за оттегляне на приемането на търговото предложение следва да се посочи единичната цена, по която ще бъдат закупени акциите от останалите акционери на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, съобразена с дадените от КФН указания. С оглед необходимостта от изготвяне на коригирано търгово предложение е необходимо в заявлението за приемане и за оттегляне на приемането на търговото предложение да се посочи датата на коригираното търгово предложение.

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 31.03.2022 г., търгово предложение от „Победа“ АД, гр. Бургас за закупуване чрез инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, гр. София на 1 487 706 броя акции, от капитала на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, 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:

БОЙКО АТАНАСОВ