



КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 793 – ТП от 13.10.2022 г.

С писмо, вх. № 15-00-11 от 29.09.2022 г., на основание чл. 157а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) в Комисията за финансов надзор (КФН) е регистрирано предложение от „Победа“ АД, гр. Бургас за изкупуване чрез инвестиционен посредник (ИП) „София Интернешънъл Секюритиз“ АД на 854 260 броя акции, представляващи 2.39% от капитала и акциите с право на глас в общото събрание на акционерите (ОСА) на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, 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:

I. По съдържанието на предложението:

1. Общи бележки:

1.1. Доколкото в конкретния случай се отправя предложение за изкупуване, а не търгово предложение, навсякъде в текста на предложението (Част I и Част II), където е необходимо, следва изразът „*търгово предложение*“ да се замени с „*предложение за изкупуване*“, съответно „*търгов предложител*“ с „*предложител*“.

1.2. На заглавната страница на Част I от предложението за изкупуване е посочено, че предложението е регистрирано в Комисията за финансов надзор на 30.09.2022 г. Необходимо е посочената дата да се коригира, предвид обстоятелството, че предложението е внесено на 29.09.2022 г.

1.3. Допълнително следва да се отчете, че в случаите на отправяне на предложение за изкупуване не се прилага редът на чл. 151 от ЗППЦК и в този смисъл не се изисква представяне на становище на управителния орган на дружеството - обект на предложението, нито представяне на предложението на служителите на предложителя и на дружеството - обект на предложението.

2. По чл. 44в, ал. 2 във връзка с чл. 24, ал. 1, т. 7 от Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (Наредба № 13) и чл. 150, ал. 2, т. 10 от ЗППЦК - срок за приемане на предложението:

В предложението за изкупуване не се съдържа изискуемата информация по чл. 24, ал. 1, т. 7 във връзка с чл. 44в, ал. 2 от Наредба № 13, а именно - срок за приемане на предложението. В тази връзка в предложението за изкупуване следва да се обособи отделна точка, в която да се представи информация, посочваща, че съгласно чл. 157а, ал. 7 от ЗППЦК прехвърлянето на акции и заплащането на цената се извършва едновременно в срок 7 работни дни от публикуването на предложението, както и че акционерите, към които е отправено предложението не разполагат с възможност да не приемат предложението, като техните акции се прехвърлят по сметка на предложителя по служебен път от „Централен депозитар“ АД („ЦД“ АД).

3. По чл. 44в, ал. 2 във връзка с 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:

3.1. Представеното банково удостоверение с изх. № 600-159/28.09.2022 г., издадено от „Кей Би Си Банк България“ ЕАД не съответства на изискването на чл. 24, ал. 3, т. 3 от Наредба № 13, а именно да е издадено не по-рано от датата на обосновката на цената, доколкото в конкретния случай датата на обосновката на цената е 29.09.2022 г., а удостоверението е издадено на 28.09.2022 г. На основание чл. 24, ал. 3, т. 3 във връзка с чл. 44в, ал. 2 от Наредба № 13, предвид издаването на временна забрана за публикуване на предложението, е необходимо да се приложи нов документ (банково удостоверение), доказващ наличието на средства за финансиране на предложението, издаден към датата, предхождаща внасянето на коригираното предложение.

3.2. Съгласно чл. 44е, ал. 2 и 3 от Наредба № 13 паричните средства, необходими за заплащането на цената на акциите - предмет на изкупуване, се съхраняват от предложителя в отделна банкова сметка, открита в полза на титулярите по вземането, като тази сметка не може да бъде закрыта преди изтичане на давностния срок за погасяване на вземането. От съдържанието на представеното банково удостоверение с изх. № 600-159/28.09.2022 г., издадено от „Кей Би Си Банк България“ ЕАД, не се установява, че посочената разплащателна сметка на „Победа“ АД е открита в полза на акционерите, чиито акции са обект на предложението за изкупуване съгласно чл. 44е, ал. 2 от Наредба № 13.

Предвид изложеното на основание чл. 44в, ал. 3 от Наредба № 13 към предложението за изкупуване следва да се приложат доказателства за открита банкова сметка по чл. 44е, ал. 2 от Наредба № 13 (договор за откриване на банкова сметка по чл. 44е, ал. 2 от Наредба № 13), както и в съдържанието на предложението следва да се представи информация за реда и условията, при които ще се води сметката съгласно сключения договор.

3.3. Считано от 14.07.2022 г. (датата на вписване на обстоятелството в Търговския регистър) „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД е с ново наименование – „Кей Би Си Банк България“ ЕАД. Необходимо е в тази връзка да се внесе съответна корекция в представената информация в предложението за изкупуване.

4. 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 предложението и на предложителя – юридическо лице, доколкото е засегнат от предложението:

В предложението е включена информация по чл. 24, ал. 1, т. 9 от Наредба № 13, която не е изискуема съгласно чл. 44в, ал. 2 от Наредба № 13, тъй като след изкупуването акционерите, по отношение на които е отправено същото, няма да са инвеститори в дружеството. Независимо от това информацията може да остане по преценка на предложителя.

5. По чл. 44в, ал. 2 във връзка с чл. 24, ал. 1, т. 10 от Наредба № 13, съответно чл. 150, ал. 2, т. 10 ЗППЦК – Реда за приемане на предложението и начина за плащане на цената:

5.1. Необходимо е по т. 8 на Част 1 от предложението да се представи информация за реда за осъществяване на предложението за изкупуване, вкл. уведомяване на „Българска фондова борса“ АД („БФБ“ АД) и „ЦД“ АД за изкупуването, с цел спиране на търговията с акциите на дружеството и определяне кръга на лица, чиито акции са обект на изкупуването, изготвяне на изричен списък с акционерите от „ЦД“ АД, съответно

предаването му на ИП, обслужващ предложението за изкупуване, и на съответната банка, в която е открита специалната сметка в полза на акционерите.

5.2. Посоченото, че „*Цената за изкупените акции ще бъде заплатена по обща банкова сметка при Централен Депозитар, при който се съхраняват акциите на Дружеството, обект на търговото предложение, като Централен Депозитар разпределя тези средства към миноритарните акционери*“ следва да се коригира, доколкото цената на акциите - предмет на изкупуване се изплаща на акционерите чрез специалната сметка по чл. 44е, ал. 2 от Наредба № 13 от Наредба № 13.

5.3. Необходимо е да се представи информация за реда и условията, при които ще се води сметката съгласно сключения договор, както и за начина, мястото и реда за изплащането на цената на акциите.

5.4. Доколкото по т. 8, последен абзац на Част I е посочено, че акционерите може да дължат други разходи и комисионните, които се събират от „БФБ“ АД и „ЦД“ АД, както и банкови такси, е необходимо да се има предвид, че не е приемливо предвиждането на такси за лицата, чиито акции ще бъдат изкупени във връзка с настоящото предложение за изкупуване. Предвид посоченото в съдържанието на предложението следва изрично да се посочи, че лицата, чиито акции са били изкупени, ще получат цялата им дължима сума, като за получаването ѝ няма да заплащат никакви такси, комисионни и/или други възнаграждения, съответно да се посочи, че предложителят ще поеме разходите по откриването и поддържането на специалната банкова сметка по чл. 44е, ал. 2 от Наредба № 13, както и таксите за извършени плащания в полза на акционери. Последното следва изрично да бъде предвидено в договора с банката, в която ще бъде открита специалната сметка в полза на акционерите, чиито акции подлежат на принудително изкупуване.

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

6.1. Необходимо е информацията по т. 9 на Част I да се допълни, като се посочат изключенията, при които се допуска оттегляне на предложението съгласно чл. 155, ал. 1 от ЗППЦК.

6.2. Изложеното по т. 9 на Част I от предложението за изкупуване следва да се допълни, като се уточни кръгът от лица, които се уведомяват за оттеглянето на предложението в съответствие с чл. 38, ал. 2 във връзка с чл. 42 от Наредба № 13, както и да се уточни срокът за произнасяне на КФН по оттеглянето, действията, които предложителят предприема във връзка с оттеглянето на предложението за изкупуване, включително и срокът, в който предложителят може да публикува предложението за оттегляне на предложението по чл. 157а от ЗППЦК.

7. По чл. 44в, ал. 2 във връзка с чл. 24, ал. 1, т. 14 от Наредба № 13 - информацията относно общата сума на разходите на предложителя по осъществяване на предложението извън средствата, необходими за закупуването на акциите:

Информацията относно разходите във връзка с предложението следва да се актуализира с разходите по откриването и поддържането на специална банкова сметка по чл. 44е, ал. 2 от Наредба № 13 и съпътстващите разходи за извършени плащания в полза на акционери.

8. По чл. 44в, ал. 2 във връзка с чл. 24, ал. 1, т. 15 от Наредба № 13, съответно по чл. 154, ал. 1 от ЗППЦК - посочване на един централен ежедневник или медия, в които предложителят ще публикува съобщение за предложението, съществените му условия съгласно чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК и резултата от търговото предложение:

8.1. Необходимо е да се редактира информацията по т. 11 от предложението за изкупуване (Част I) като от съдържанието му отпадне публикуване на становището на управителния орган на публичното дружество, доколкото в хипотезата на чл. 157а от ЗППЦК такова не се изготвя.

8.2. С цел пълнота на информацията в предложението, следва изрично да се уточни, че предложителят ще оповестява и информацията относно осъщественото изкупуване на всички акции с право на глас в ОСА на дружеството, както и условията и реда, при които ще се извършват плащанията на титулярите по вземанията (чл. 44ж, ал. 2 от Наредба № 13).

9. По чл. 44в, ал. 2 във връзка с чл. 24, ал. 1, т. 16 от Наредба № 13 и чл. 150, ал. 2, т. 12 от ЗППЦК - данни за приложимото право относно договорите между предложителя и акционерите при приемане на търговото предложение и компетентния съд:

Необходимо е информацията по т. 12 на Част I от предложението за изкупуване да се допълни, като се посочи приложимото право относно договорите между предложителя и акционерите, доколкото е посочен само компетентният съд.

10. По чл. 44в, ал. 2 във връзка с чл. 24, ал. 1, т. 17 и чл. 44в, ал. 2, т. 1 и т. 2 от Наредба № 13 - други обстоятелства или документи, които по преценка на предложителя имат съществено значение за осъществяването на предложението и информация за възможността дружеството да престане да бъде публично след осъществяване на изкупуването:

Във връзка с изискването на чл. 44в, ал. 2, т. 2 от Наредба № 13 и възможността „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ да престане да бъде публично дружество, е необходимо да се представи информация по т. 13 от предложението (Част I), указваща че при реализирано изкупуване на всички акции с право на глас в ОСА на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ по реда на чл. 157а от ЗППЦК, дружеството може да престане да бъде публично, само при условие, че бъде спазен специалният ред, предвиден в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел и неговата дейност се подчинява на специалния режим, предвиден в ЗДСИЦДС. Дружеството може да престане да бъде публично само при изричен отказ от издадения лиценз за дружество със специална инвестиционна цел, съгласно чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС и при реализиране на процедурата по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

11. Обосновка на предлаганата цена - по чл. 157а, ал. 3 от ЗППЦК:

11.1. Доколкото видно от финансовите отчети на дружеството, „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ има само едно дъщерно дружество, е необходимо направеното на стр. 10 от Част II на предложението изявление, касаещо „*дъщерните дружества*“ да се редактира.

11.2. По отношение на метода „Пазарни множители на дружества - анализи“

Посочените стойности по статии „*Приходи (базирани на ГФО 2021 за анализите, ануализирани на база Н1 за дружеството), хил. лв.“ и „*Печалба (базирани на ГФО 2021 за анализите, ануализирани на база Н1 за дружеството), хил. лв.“ във втората таблица на стр. 39 от Част II на предложението за изкупуване не съответстват на данните от финансовите отчети на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, „Актив Пропъртис“ АДСИЦ и „Парк“ АДСИЦ. Стойностите в тези статии за всяко от посочените дружества следва да отразяват приходите и печалбата за последните 12 месеца към 30.06.2022 г.

На база на коректните стойности следва да бъдат преизчислени останалите показатели по метода.

В случай, че някое от използваните пазарни съотношения е с отрицателна стойност и съответно не може да бъде използвано при оценката, същото следва да отпадне от обосновката.

В резултат на направените корекции, следва да се преизчисли получената цена за акция по метода, както и определената справедлива цена по приложените оценъчни методи, съобразно чл. 5, ал. 3 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.

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. № 15-00-11 от 29.09.2022 г., предложение на основание чл. 157а от ЗППЦК от „Победа“ АД, гр. Бургас за изкупуване чрез ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД на 854 260 броя акции, представляващи 2,39% от капитала и акциите с право на глас в ОСА 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