



КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 968 - ТП от 26.10.2023 г.

Със заявление, вх. № РГ-05-1122-6 от 06.10.2023 г., на основание чл. 18, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) в Комисията за финансов надзор (КФН) е постъпило предложение от „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, гр. София за обратно изкупуване от акционерите на дружеството на собствени акции съгласно чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК чрез инвестиционен посредник (ИП) „София Интернешънъл Секюритиз“ АД.

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

I. Общи бележки по отношение на съдържанието на предложението за обратно изкупуване на акции под формата на търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК (предложението):

1. Констатирано е несъответствие между съдържанието на предложението за обратно изкупуване, представено във формат pdf и допълнително представеното предложение във формат word с възможност за търсене в документа. Посоченото несъответствие е недопустимо и може да доведе до съществени пропуски в информацията по чл. 150, ал. 2 от ЗППЦК, което от своя страна е основание за налагане на окончателна забрана.

2. Номерата на страниците в изготвеното съдържание към двете части на предложението за обратно изкупуване следва да се актуализират, в случай че това се налага съобразно корекциите, които са направени в текста.

3. По отношение на обосновката на предлаганата цена следва да се отстранят единствено конкретно посочените по-долу несъответствия, като датата на регистрация на предложението за обратно изкупуване не следва да се коригира.

II. 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“, подбуква „аа“ от Наредба № 13 е необходимо да се представят данни за изменения в наименованието на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, предметът на дейност на дружеството и идентификационният код на правния субект (LEI код).

1.2. От посоченото в т. 1.2 от Част I от предложението, че „Предложителят е акционерно дружество със специална инвестиционна цел с едностепенна система на управление, която се състои от Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите“ следва да се премахне посочването на Общото събрание на акционерите, доколкото същото не е част от едностепенната система на управление.

1.3. Необходимо е да се отстранят допуснатите технически грешки в имената на лицето Цветко Цветков.

1.4. 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 предложението да се представят данни за адрес за

кореспонденция, телефон (факс) и електронен адрес (e-mail) на физическите лица, съответно седалище, адрес на управление и ЕИК на юридическите лица, които са членове на Съвета на директорите (СД) на предложителя, съответно аналогични данни на представителите на юридическите лица, които са членове на СД на предложителя.

1.5. В документа, представен във формат word е посочено, че общото участие на „ЕС ВИ ЕС“ АД и „Победа“ АД в капитала на предложителя е 99,98%, а в документа в pdf формат – 99,99%. Необходимо е информацията да се уеднакви, като се отчете, че при прилагане на математическия начин на закръгляване посоченото общо участие на „ЕС ВИ ЕС“ АД и „Победа“ АД в капитала на предложителя е 99,99% и съответно съгласно данните от ЦД АД за акционерната структура на ДСИЦ „Фанар“ ЕООД притежава 0,01% от капитала.

1.6. На основание чл. 24, ал. 1, т. 1, б. „б“, подбуква „вв“ от Наредба № 13 е необходимо по т. 1.3. на Част I от предложението да се представят данни за непреките участия чрез свързани лица, както и да се опише хипотезата за свързаност между „ЕС ВИ ЕС“ АД и „Победа“ АД.

1.7. Посоченото по т. 1.4. от Част I на предложението, че „*Всички акционери на дружеството са подкрепили предложението за отказ от лиценз на предстоящото ОСА на предложителя и в този смисъл няма да има акционери, чието акции са обект на обратно изкупуване*“ е необходимо да се редактира, доколкото ОСА не е „*предстоящо*“, а вече е проведено на 03.10.2023 г.

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

Посоченото по т. 9. на Част I от предложението, че „*След получаването на одобрение от КФН и публикуването му, предложението за обратно изкупуване не може да бъде оттеглено от Предложителя*“, не е съобразено с разпоредбата на чл. 39, ал. 1 от Наредба № 13 и следва да се коригира.

3. По чл. 24, ал. 1, т. 12 от Наредба № 13 - посочване, че приемането на предложението 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:

Необходимо е в Част I на предложението да се представи изискуемата информация по чл. 24, ал. 1, т. 12 от Наредба № 13.

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

Необходимо е в Част I на предложението да се представи изискуемата информация по чл. 24, ал. 1, т. 13 от Наредба № 13.

5. По чл. 24, ал. 1, т. 14 от Наредба № 13 - информация относно общата сума на разходите на предложителя по осъществяване на предложението извън средствата, необходими за закупуването на акциите:

Необходимо е да се уточни дали в посочената сума на разходите по осъществяване на предложението са включени разходите за такса за разглеждане на предложението от КФН.

6. По чл. 24, ал. 1, т. 15 от Наредба № 13 - посочване на един централен ежедневник или медия, където предложителят ще публикува съобщение за предложението, съществените му условия съгласно чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК и становището на управителния орган на публичното дружество - обект на предложението, относно придобиването и резултата от предложението:

Необходимо е текстът по т. 11 на Част I от предложението да се коригира доколкото чл. 151, ал. 5 от ЗППЦК не се прилага за предложението за обратно изкупуване на акции предвид чл. 18, ал. 5 от ЗДСИЦДС, съответно становище на СД на дружеството не се представя.

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

7.1. Обща бележка по отношение на обосновката:

Цитирането на наименования на нормативни документи и стандарти и възпроизвеждането в цялост на отделни нормативни разпоредби не компенсира липсата на анализ и обосновка на използваните допускания, а единствено увеличава обема на представената информация, което от своя страна затруднява възприемането на съществената информация по отношение на оценяваното дружество и неговото финансово състояние, съответно възпрепятства възможността за точна оценка на предложението. Предвид това, ненужното възпроизвеждане в цялост на нормативни разпоредби следва да отпадне от предложението.

7.2. По отношение резюмето на данните от оценката по чл. 21 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):

7.2.1. Техническата грешка, допусната на стр. 11 от Част II към предложението при посочването на наименованието на хотелския комплекс, следва да се коригира, доколкото вярното наименование е „Морски фар“, а не „Морски бряг“.

7.2.2. Техническата грешка, допусната в първия абзац на стр. 12 от Част II към предложението в изявлението относно стойността на неоперативните активи, следва да се коригира, доколкото „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ има само едно дъщерно дружество, а не няколко дъщерни дружества.

7.2.3. Посочената на стр. 17 от Част II на предложението дата на обосновката следва да се коригира, доколкото коректната дата е 05.10.2023 г., а не 18.08.2023 г.

7.3. По отношение на разяснението на извършената оценка в съответствие с разпоредбата на чл. 22 от Наредба № 41:

7.3.1. Терминът „секюритизация“ е неприложим за дружествата със специална инвестиционна цел по смисъла на действащия ЗДСИЦДС, съответно изразът „секюритизация на недвижими имоти“ следва да отпадне от двете части на предложението при посочване на предмета на дейност на дружеството (на стр. 14 от Част I и на стр. 19 от Част II на предложението).

7.3.2. Техническата грешка, допусната на стр. 21 от Част II на предложението в изявлението, че се наблюдава увеличение на собствения капитал към 30.06.2023 г. спрямо 31.12.2022 г., което представлява спад с 3 332 хил. лв., следва да се коригира, като се опише точно фактическото състояние.

7.3.3. Доколкото „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е декапитализирано, изявлението на стр. 23 от Част II на предложението, че дружеството е добре капитализирано, следва да отпадне от обосновката.

7.3.4. Доколкото „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ има неоперативни активи, изявлението на стр. 29 от Част II на предложението, че оценяваното дружество няма неоперативни активи, следва да отпадне от обосновката.

7.4. По представените оценъчни модели:

А. По отношение на метода „Пазарни множители на сходните дружества“:

1. Методът „Пазарни множители на сходните дружества“ не е приложен коректно. Съгласно разпоредбата на чл. 17, ал. 3, изречение второ от Наредба № 41 методът следва да бъде приложен, като се използват данни от последния публикуван консолидиран финансов отчет на дружеството. При прилагането на метода са използвани данни от индивидуалния междинен финансов отчет на „Актив Пропъртис“

АДСИЦ към 30.06.2023 г. Доколкото „Актив Пропъртис“ АДСИЦ изготвя консолидирани финансови отчети и има публикуван консолидиран междинен финансов отчет към 30.06.2023 г., методът следва да бъде приложен, като се използват данните от публикувания консолидиран междинен финансов отчет на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ към 30.06.2023 г.

2. Данните по отношение на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, представени в първата таблица на стр. 39 от Част II на предложението, следва да бъдат в съответствие с публикувания консолидиран междинен финансов отчет на дружеството към 30.06.2023 г.

3. При прилагането на метода следва по отношение на всички данни да бъде посочен източникът на използваната информация, като по ясен начин се обозначи дали съответният финансов отчет е консолидиран или на индивидуална база, както и дали е одитиран или не.

4. В първата таблица на стр. 39 от Част II на предложението е допусната техническа грешка, като в първата колона на таблицата е посочено, че представените стойности (активи, капитал, net income, EBITDA, приходи) са в лева, докато в действителност стойностите в другите колони са в хил. лв. Констатираното несъответствие следва да се отстрани.

5. Първата таблица на стр. 39 от Част II на предложението следва да се допълни с данни за продажбите за последните 12 месеца на една акция в лева за трите посочени дружества и за средната стойност, получена от стойностите на сходните дружества.

6. Във връзка с включването в оценката по метода на данни за продажбите за последните 12 месеца на една акция в лева за сходните дружества и за средната стойност, получена от стойностите на сходните дружества, следва да се коригират стойностите на съотношенията между пазарните цени на акциите на двете сходни дружества и техните нетни приходи от продажби за последните 12 месеца (P/S).

7. Във връзка с гореизложеното следва да се коригира средната стойност на съотношението P/S на сходните дружества.

8. Предвид необходимостта от коригиране на средната стойност на съотношението P/S на сходните дружества следва да се коригира оценката по метода.

9. Предпоследният и последният ред на първата таблица на стр. 39 от Част II на предложението (счетоводна стойност на акцията и печалба на една акция) следва да се допълнят с данни за мерната единица на представените стойности.

10. Терминът „net income“, използван в първата таблица на стр. 39 от Част II на предложението, следва да бъде заменен с аналогичното понятие на български език.

11. Информацията във втората таблица на стр. 39 от Част II на предложението следва да бъде представена въз основа на данните от публикувания консолидиран междинен финансов отчет на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ към 30.06.2023 г.

12. При прилагане на метода следва да бъдат използвани данни от публикувания консолидиран междинен финансов отчет на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ към 30.06.2023 г.

13. Във връзка с гореизложеното данните в таблиците на стр. 40 и на стр. 41 следва да се коригират, като се използват стойностите от публикувания консолидиран междинен финансов отчет на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ към 30.06.2023 г.

14. Допълнително, във втория абзац на стр. 37 от Част II на предложението следва да се прецизира изявлението по отношение на финансовите отчети на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, като се уточни, че дружеството изготвя и консолидирани финансови отчети.

15. Всички стойности, които не са получени директно от съответните финансови отчети, а са резултат от изчислителни действия, следва да бъдат изчислени и представени без технически грешки и с еднакъв подход на закръгляване на всички относими места (напр. до втори, съответно до трети знак след десетичната запетая).

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

1. Методът „Нетна стойност на активите“ не е приложен коректно. Съгласно разпоредбата на чл. 15, ал. 2, изречение второ от Наредба № 41 методът следва да бъде приложен, като се използват данни от последния публикуван консолидиран финансов отчет на дружеството, като това обстоятелство следва изрично да бъде посочено при описване на метода.

2. В таблицата на стр. 35 от Част II на предложението е допусната техническа грешка. В антетката е посочено, че представените стойности са в хил. лв., докато в действителност стойностите са в лева. Констатираното несъответствие следва да се отстрани.

В. Крайна оценка на дружеството:

1. Справедливата цена на една акция на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ следва да бъде коригирана на всички относими места в част I и в част II от предложението предвид дадените указания и бележките по прилагане на оценъчните методи.

2. Предвид необходимостта от коригиране на справедливата цена на една акция на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ на всички относими места в част I и в част II от предложението следва да бъде коригирана предлаганата цена.

Въз основа на установеното, на основание чл. 13, ал. 1, т. 10 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН) във връзка с чл. 18, ал. 5 от ЗДСИЦДС във връзка с чл. 152, ал. 1 от ЗППЦК

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШИ:

Издава временна забрана за публикуване на внесеното със заявление, вх. № РГ-05-1122-6 от 06.10.2023 г., предложение от „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, гр. София за обратно изкупуване от акционерите на дружеството на собствени акции съгласно чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК чрез ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД.

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