

СЪОБЩЕНИЕ

По чл. 154, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

от "ТУРИН ИМОТИ" АДСИЦ

в качеството му на Предложител към всички акционери на "ТУРИН ИМОТИ" АДСИЦ

С настоящото и на основание разпоредбата на чл. 154, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), уведомяваме, че на свое заседание от 25.08.2020г., Комисията за финансов надзор (КФН) взе решение да не издава окончателна забрана за публикуване на предложение за обратно изкупуване на акции съгласно чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) при условията и по реда на търгово предлагане по реда на чл. 149б от ЗППЦК чрез ИП „ЕЛАНА Трейдинг“ АД на до 650 000 акции от капитала на "ТУРИН ИМОТИ" АДСИЦ.

1. На основание чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и във връзка с чл. 16а от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) "ТУРИН ИМОТИ" АДСИЦ („Дружеството“) е представило пред Общото събрание на акционерите (ОСА), проведено на 22.06.2020г. проект на Предложение за обратно изкупуване на акции при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК.

Съгласно протокола от ОСА, проведено на 22.06.2020г, акционерите на "ТУРИН ИМОТИ" АДСИЦ са одобрили настоящото Предложение и са гласували решение за отказ от издадения лиценз по чл. 16, ал. 1, т. 4 от ЗДСИЦ с мнозинство повече от три четвърти от записания капитал. В резултат на това решение "ТУРИН ИМОТИ" АДСИЦ престава да бъде Акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ) от момента на отнемането на лиценза му от Комисията за финансов надзор (КФН).

В срок до 7 работни дни от решението на ОСА, "ТУРИН ИМОТИ" АДСИЦ е поискало от КФН отнемане на издадения лиценз като АДСИЦ и е внесло настоящото Предложение за разглеждане в КФН.

Съгласно настоящото Предложение за обратно изкупуване, Дружеството е длъжно да изкупи и заплати обратно акциите на всеки акционер, който приеме Предложението съгласно условията и в сроковете, записани в Предложението.

2. Срокът за приемане на Предложението е 28 (двадесет и осем) дни, считано от деня, следващ деня на публикуване на настоящото съобщение в финансово информационен портал „Investor.BG“.

3. Не са налице намерения за промени в капитала на "ТУРИН ИМОТИ" АДСИЦ в срок от една година от датата на Предложението. След изтичането на тази година и отчитайки конкретната бизнес среда при прогнозирането на финансовите резултати, ще се прецени дали да се предприемат стъпки за увеличение на капитала на Дружеството. Крайното решение ще зависи от преобладаващите пазарни условия и перспективите за развитие на "ТУРИН ИМОТИ" АДСИЦ АД към този бъдещ момент.

4. Ръководството на Дружеството счита, че дейността му се развива добре и не предвижда действия по реструктуриране на дейността, които да доведат до значителни промени в бизнеса и активите му. Във връзка с тенденциите в текущата икономическа среда, ръководството е планирало да предприеме мерки за оптимизиране на резултатите от дейността си през 2020г.

5. Не се планират промени в състава на Съвета на директорите на "ТУРИН ИМОТИ" АДСИЦ и не планира промени в условията по трудовите договори и числеността на персонала. В този смисъл не се очаква Предложението да окаже въздействие върху служителите на "ТУРИН ИМОТИ" АДСИЦ.

6. Стратегията на Предложителя за „ТУРИН ИМОТИ“ АДСИЦ ще бъде изпълнявана от мениджмънта и включва поддържане на съществуващите търговски отношения на Дружеството във връзка с дългосрочните договори с БИ2СИ ООД– наемател на имот на Дружеството. Очаква се ръстът на пазара да бъде умерен. Поради тази причина може да се допусне, че в условията на силна конкуренция запазването на текущия пазарен дял при умерено растящ пазар може да бъде смятано за амбициозна задача. Дружеството ще запази съществуващите инвестиционни имоти, като Предложителят не предвижда закупуването на нови такива.

7. В случай, че лицензът на Дружеството като АДСИЦ бъде отнет, то ще продължи дейността си като обикновено публично акционерно дружество, съответно ще разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗППЦК, ТЗ и Устава на дружеството.

8. Резюме на обосновката на предлаганата цена:

8.1. Цената, предложена от Предложителя и определена с решение на ОСА от 22.06.2020г. е в размер на 1,75 лв.;

8.2. Изчислената справедлива цена на акциите е в размер на 1,28 лв.;

8.3. Стойност на акциите, изчислена съгласно всеки метод и теглото на всеки метод при определяне на справедливата цена на акция:

Таблица 1: Използвани методи за оценка на акциите на „ТУРИН ИМОТИ“ АДСИЦ

Метод	Цена за акция	Тегло
ДНПП-FCFF	1.128 лв	50%
Нетна стойност на активите	1.432 лв	50%
Справедлива цена	1.280 лв	100%

8.4. Акциите на “ТУРИН ИМОТИ” АДСИЦ, се търгуват на Алтернативен пазар (BaSe Market) организиран от „Българска фондова борса” АД (БФБ). За последните 6 месеца, предхождащи датата на обосновката на предложението (от 26 декември 2019 г. до 26 юни 2020 г.) са изтъргувани 200 акции на дружеството на обща стойност 308 лева. Доколкото датата на обосновката съвпада с последната дата преди регистрацията на Предложението в КФН, то 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.

При изчислението на средната претеглена цена на акциите на “ТУРИН ИМОТИ” АДСИЦ за предходния 6-месечен период, са отчетени всички сделки с акциите на Дружеството.

Таблица 2: Данни за търговията с акциите на “ТУРИН ИМОТИ” АДСИЦ

Последна цена на затваряне на акциите – лв.	1.540
Брой изтъргувани акции	200
Среднопретеглена пазарна цена на акциите за последните 6 месеца преди датата на Обосновката – лв.	1.540
Най-високата цена за една акция, заплатена от Предложителя и от свързаните с него лица през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението – лв.	1.540

Източник: БФБ

Средната претеглена цена на всички сделки през последните шест месеца, предхождащи датата на обосновката, от мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за период шест месеца преди датата на обосновката, не е взета предвид при определяне на справедливата цена на акция, тъй като не е налице условието, предвидено в чл. 5, ал. 1 във връзка с §1, т.1 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 41, а именно наличието на активна търговия с акции на “ТУРИН ИМОТИ” АДСИЦ през последните 6 месеца, предхождащи датата на обосновката.

Съгласно тази разпоредба е необходим минимален среднодневен обем на търговия в размер най-малко на 0.01% от общия брой акции на Дружеството за предходните 6 месеца общо на всички места за търговия, които оповестяват публично информация за търговията. Капиталът на Дружеството е в размер на 650 000 броя акции, а 0.01% от него се равнява на 65 броя акции.

Също така е необходимо през предходните шест месеца преди датата на обосновката на мястото за търговия с изтъргуван най – голям обем акции за периода да са сключвани сделки с акции на дружеството през не по – малко от тридесет търговски сесии, включени в периода, като през последните три месеца преди датата на обосновката има сделки в поне тридесет търговски сесии, или броят на сделките в рамките на една търговска сесия в не по – малко от тридесет търговски сесии, включени в шестмесечния период, които не е задължително да са последователни е не по – малко от пет.

Общият брой изтъргувани акции на "ТУРИН ИМОТИ" АДСИЦ за разглеждания период е 200 броя, а средно дневният обем на търговия с акции за този период е 1.65 броя (изчислен на база 121 борсови сесии за периода). Следователно не е налице среднодневен обем на търговия в размер по – голям от 0,01 на сто от общия брой акции на Дружеството. В посочения период от 121 търговски сесии, акции на "ТУРИН ИМОТИ" АДСИЦ са се търгували на алтернативен пазар на БФБ в 1 търговска сесия, което е по – малко от половината от всички търговски сесии (съответно е по малко от изискуемите тридесет търговски сесии по §1, т.1, б. „б“, б. „бб“ от ДР на Наредба №41). Предвид изложеното акциите не могат да се определят като активно търгувани по смисъла на §1, т.1 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 41.

8.5. Информация дали през последните 12 месеца е изготвяна и публично оповестена оценка на дружеството от независим оценител

През последните 12 месеца преди датата на обосновката не е изготвяна и публично оповестена оценка на Дружеството от независим оценител. Съгласно изискванията на ЗДСИЦ е направена оценка от независим оценител на всеки от притежаваните от Дружеството недвижими имоти. На база на тези оценки, всички имоти на Дружеството към 31.12.2019г. са преоценени по справедлива стойност.

8.6. Дата на обосновката и срок на валидност:

Обосновката е извършена към 26 юни 2020 г. и е със срок на валидност до крайния срок за приемане на търговото предложение.

9. Пълният текст на Предложението в окончателната му редакция е приложен към настоящото съобщение и е публикувано на интернет страницата на „ТУРИН ИМОТИ“ АДСИЦ (www.turinimoti.com), на интернет страницата на упълномощения инвестиционен посредник „ЕЛАНА Трейдинг“ АД (www.elana.net) и на интернет страницата на БФБ (www.bse-sofia.bg). Предложението е достъпно за акционерите на „ТУРИН ИМОТИ“ АДСИЦ и на адреса за кореспонденция на Дружеството в гр. София 1271, район р-н Надежда, ж.к. Илиянци, ул. "Кирил Благоев" 12, както и в офиса на упълномощения инвестиционен посредник „ЕЛАНА Трейдинг“ АД в гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, сграда Б, ет. 12.

За Предложителя:

Лукан Луканов
Изпълнителен директор

