

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 665 - ТП

от 30 юни 2008 година

С писмо, вх. № 15-00-7 от 17.06.2008 г., на основание на чл. 149, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и чл. 10, ал. 1 във връзка с чл. 6, т. 1 от Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (обн. ДВ, бр. 4/16.01.2004 г.) – Наредба № 13, във връзка с чл. 151, ал. 1 от ЗППЦК в Комисията за финансов надзор (КФН) е регистрирано търгово предложение от “България инвестмънт груп” ЕООД, гр. София за закупуване чрез инвестиционен посредник “Статус инвест” АД, гр. София на акции на “Статус имоти” АДСИЦ, гр. София, от останалите акционери на дружеството.

КФН след като разгледа и обсъди съдържанието на търговото предложение и приложените към него документи установи, че са налице следните непълноти и несъответствия:

I. Съгласно изискванията на чл. 150, ал. 2 от ЗППЦК, във връзка с Наредба № 13:

1. По чл. 24, ал. 1, т. 1, б. “б”, “вв” от Наредба № 13:

В търговото предложение не е представена изискуемата съгласно чл. 24, ал. 1, т. 1, б. „б”, „вв” от Наредба № 13 информация относно седалището и адреса на управление на едноличния собственик на капитала - лицето, което пряко притежава 100 на сто от гласовете в общото събрание на предложителя и може да упражнява контрол върху него: “Българо-израелска инвестиционна група” АД.

2. По чл. 24, ал. 1, т. 4, б. “а” от Наредба № 13:

В търговото предложение е представена информация по чл. 24, ал. 1, т. 4, б. „а” от Наредба № 13, като е посочено, че предложителят притежава пряко 439 500 броя акции с право на глас от капитала на „Статус имоти” АДСИЦ, представляващи 67.62 на сто от капитала на дружеството. Посочени са и сделките, чрез които „България инвестмънт груп” ЕООД е придобило посочените акции.

На стр. 8 от търговото предложение е посочено непряко придобиване на акции от капитала на „Статус имоти” АДСИЦ, осъществено на 06.03.2008 г. чрез контролираните от „България инвестмънт груп” АД „България груп” ЕАД и „България риъл истейт груп” ЕАД. Видно от представената от “Централен депозитар” АД информация, същото количество акции като посоченото като непряко придобито от посочените лица е прехвърлено впоследствие с дата на сетълмент 03.06.2008 г. от посочените дружества на едноличния собственик на капитала – търговия предложител „България инвестмънт груп” ЕООД. Въз основа на посочената информация може да бъде направен извод, че към датата на регистриране на търговото предложение „България инвестмънт груп” ЕООД притежава акции от капитала на „Статус имоти” АДСИЦ само пряко. В търговото предложение обаче единствено е посочено непрякото придобиване на акции, без да е уточнено дали и как е прекратено това непряко участие в капитала на „Статус имоти” АДСИЦ от страна на търговия предложител. В

представената в търговото предложение информация не е уточнено, че непряко придобитите на 06.03.2008 г. акции впоследствие са прехвърлени на търговия предложител с дата на сетенмент 03.06.2008 г. (това са част от посочените като пряко придобити на тази дата акции), в резултат на което притежанието на тези акции от „България инвестмънт груп” АД се трансформира от непряко в пряко.

3. По чл. 24, ал. 1, т. 4, б. “г” от Наредба № 13:

В търговото предложение на стр. 7 е представена информация по чл. 24, ал. 1, т. 4, б. „г” от Наредба № 13, съгласно която предложителят не притежава и отправя предложение за придобиване на 210 470 акции с право на глас, представляващи 32.38 на сто от капитала на „Статус имоти” АДСИЦ.

Съгласно наличната в КФН информация капиталът на „Статус имоти” АДСИЦ е разпределен в 650 000 акции, от които търговият предложител притежава 439 500 акции. С оглед на това акциите, които предложителят не притежава и за които отправя предложение за придобиване, следва да бъдат 210 500 броя. Доколкото на стр. 7 от предложението е посочено, че акциите, за което се отправя предложението, са 210 470 бр., е налице несъответствие в информацията за акциите – предмет на предложението.

4. По чл. 24, ал. 1, т. 6 от Наредба № 13:

В търговото предложение е посочена възможността търговият предложител да удължи срока за приемане на предложението при спазване на изискванията на чл. 155, ал. 4 и 5 от ЗППЦК в рамките на максимално допустимия срок. Представената на стр. 21 от търговото предложение информация относно посоченото условие КФН да не издаде забрана в срок 3 работни дни, за да бъде публикувана промяната в срока, не съответства на чл. 33, ал. 1 и 2 от Наредба № 13, тъй като при промяна, изразяваща се в удължаване на срока за приемане на търговото предложение, същата се публикува незабавно.

В търговото предложение е посочена възможността за отправяне на конкурентно търгово предложение. Представени са хипотези, в които ограниченията относно максималния срок не се прилагат. Хипотезите, в които срокът за приемане на търгово предложение се удължава в случаите на конкурентно търгово предложение, посочени на стр. 21 от търговото предложение, не са напълно съобразени с разпоредбите на Наредба № 13, като не е ясно посочено, че срокът на търговото предложение се удължава при настъпване на съответните обстоятелства по чл. 21, ал. 2 и ал. 3 от Наредба № 13.

5. По чл. 24, ал. 1, т. 8, б. “б” от Наредба № 13:

В търговото предложение на стр. 21 е посочено, че търговият предложител не предвижда увеличаване на размера на капитала на „Статус имоти” АДСИЦ в срок до една година от сключването на сделката; Не е посочено изрично дали предложителят предвижда други промени в капитала, различни от увеличаването му, като съгласно чл. 24, ал. 1, т. 8, б. “б” от Наредба № 13 следва да се представи информация за промени в размера на капитала, без значение какви.

6. По чл. 24, ал. 1, т. 8, б. “в” от Наредба № 13:

Посочено е, че предложителят възнамерява да запази предмета на дейност, както и “ще продължи да функционира аналогично на работата си, както до момента”, като се проучват няколко имота за строителство в гр. София и гр. Пловдив, като плановете са до края на годината дружеството да сключи предварителни договори или да придобие имотите; финансирането ще бъде чрез банков кредит или облигационна емисия. Така представената на

стр. 22 от търговото предложение информация, че дружеството “ще продължи да функционира аналогично на работата си, както до момента” не отговаря на посочените планове, доколкото до момента дружеството не извършва инвестиционната дейност, за която е лицензирано, като в този смисъл посочването на функциониране “както до момента” би означавало липса на инвестиционна дейност.

7. По чл. 24, ал. 1, т. 9 от Наредба № 13:

Предвидено е подаването на нареждане за прехвърляне на акциите по подметка при инвестиционния посредник. Необходимо е на стр. 23 от търговото предложение да се уточни, че подаването на “поръчка за трансфер” ще е необходимо на практика в случаите, когато акциите на акционер, приел търговото предложение, не се намират в подметка при упълномощения инвестиционен посредник.

Посочено е, че сделката по придобиване на останалите акции на дружеството се смята за сключена към момента на изтичане на срока на търговото предложение, съответно на “удължения срок по раздел VI, т. 2, ако има такъв, както и сроковете по раздел VI, т. 3, от настоящото предложение”. Направените на стр. 24 от търговото предложение препращания към раздел VI са неточни, като коректните препратки са към раздел VII, доколкото удължаването на срока по чл. 155, ал. 4 от ЗППЦК или по чл. 21, ал. 2 и 3 от Наредба № 13 (хипотези при конкурентно търгово предложение) е предвидено в т. 2 и 3 на раздел VII от търговото предложение.

8. По чл. 24, ал. 1, т. 10 от Наредба № 13:

Не е изрично предвиден ред за връщане на удостоверителни документи при приемане на конкурентно търгово предложение от предложителя, а само ред при оттегляне съгласно чл. 155, ал. 1 ЗППЦК. При предвиждане на такъв ред за връщане на удостоверителни документи при приемане на конкурентно търгово предложение от предложителя същият следва да осигурява възможност приелият това търгово предложение акционер след оттеглянето му да приеме конкурентното предложение.

9. По чл. 24, ал. 1, т. 11 от Наредба № 13:

Представена е информация за правото на приелия предложението акционер да оттегли приемането, съгласно чл. 156, ал. 1, изр. второ от ЗППЦК до изтичането на срока на предложението. Посочено е, че удостоверителните документи се връщат в седемдневен срок, ако са депозирани на друг адрес, но доколкото адресът за приемане и адресът за оттегляне на волеизявлението за приемане на търговото предложение съвпадат, такава възможност не съществува. Посочени са изискуеми документи единствено за връщане на депозираните удостоверителни документи, но не и за оттегляне на волеизявлението, като тези документи следва да бъдат аналогични на изискваните при приемане на предложението.

10. По чл. 24, ал. 1, т. 12 от Наредба № 13:

Посочено е, че годишните счетоводни отчети за периода 2004-2007 г. на „България инвестмънт груп” ЕООД са достъпни за акционерите на „Статус имоти” АДСИЦ в офиса на упълномощения инвестиционен посредник “Статус инвест” АД и в офиса на „Статус имоти” АДСИЦ, откъдето може да се получи и допълнителна информация за предложителя и за търговото предложение. Доколкото дружеството е учредено през 2006 г., същото няма отчети за 2004 г. и 2005 г., каквито са посочени в предложението.

11. По чл. 24, ал. 1, т. 15 от Наредба № 13:

Като допълнителна информация са посочени възможностите за търговия предложител и за останалите акционери, ако в резултат на търговото предложение бъдат придобити най-малко 95 на сто от гласовете в общото събрание на "Статус имоти" АДСИЦ. Начинът за определяне на цената по предложението за изкупуване по чл. 157а ЗППЦК е посочен съгласно чл. 157а, ал. 3, т. 3 ЗППЦК, а следва да бъде при спазване на ограничението по чл. 157а, ал. 3, т. 1 ЗППЦК.

Посочено е задължение на търговия предложител до публикуването на търговото предложение и 14 дни след крайния му срок да закупи акциите на всеки поискал това акционер, като същото отговаря на чл. 149а, ал. 5 ЗППЦК, която обаче е неприложима в настоящата хипотеза на задължително търгово предлагане.

II. Съгласно изискванията на чл. 150, ал. 6 от ЗППЦК, във връзка с Наредбата 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 (Наредбата за оценъчните методи, обн. в ДВ, бр. 13 от 11.02.2003 г.):

По отношение на метода "Дружества - аналози":

Подбраните дружества - аналози при прилагане на метода биха били подходящи само при условие, че "Статус Имоти" АДСИЦ имаше започната дейност по секюритизация на недвижими имоти и ако някои от показателите му (пазарни и/или счетоводни) бяха съотносими към тези на разгледаните пет дружества-аналози, тъй като едва тогава би имало основа за търсене на аналогия в дейността и финансовата им ефективност. Не е налице в достатъчна степен адекватна база за сравнение спрямо инвестиционните характеристики на оценяваното дружество и подбраните дружества-аналози, а също така не е налице каквато и да е база за извършване на сравнителен анализ между „Статус Имоти“ АДСИЦ и подбраните пет дружества-аналози. Следователно не е спазено изискването на чл. 21, ал. 3 от Наредбата за изискванията към съдържанието на обосновката на цената и предвид горепосочените обстоятелства прилагането на Метода на съотношението цена/печалба на дружества – аналози е неуместно и следва да се изключи от използваните оценъчни методи в търговото предложение.

Предвид гореизложеното, КФН счита, че поради съществуващите непълноти и несъответствия в съдържанието на търговото предложение същото не отговаря на изискванията на ЗППЦК, тъй като не предоставя достатъчна информация на акционерите на дружеството - обект на предложението, да извършат точна оценка на предложението с цел вземане на обосновано решение относно приемането му в съответствие с разпоредбата на чл. 150, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК.

На основание чл. 13, ал. 1, т. 9 от Закона за комисията за финансов надзор във връзка с чл. 152, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

Р Е Ш И:

Издава временна забрана за публикуване на търговото предложение, внесено в КФН с писмо, вх. № 15-00-7 от 17.06.2008 г., от "България инвестмънт груп" ЕООД, гр.

София за закупуване чрез “Статус инвест” АД, гр. София на акции на „Статус имоти” АДСИЦ, гр. София.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му.

Обжалването на решението не спира изпълнението на индивидуалния административен акт.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

(А. Апостолов)