

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 456 - ТП

от 14 юли 2005 год.

С писмо, вх. № 15-00-11/31.05.2005 г., на основание на чл. 149а, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и чл. 14, т. 1 от Наредба № 13/22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (Наредба № 13), във връзка с чл. 151, ал. 1 от ЗППЦК в Комисията за финансов надзор (КФН) е регистрирано търгово предложение от “Турист Тръст” ЕООД, гр. София за закупуване чрез инвестиционен посредник “Капман” АД на акции на “Интертравълсървис” АД, гр. София от останалите акционери на дружеството.

На свое заседание на 15.06.2005 г. и с Протокол № 25, КФН след като разгледа и обсъди съдържанието на първоначално внесено търгово предложение и приложените към него документи установи, че търговото предложение не предоставя достатъчна и точна информация на акционерите в “Интертравълсървис” АД, гр. София за точна оценка на предложението и вземане на обосновано решение относно приемането му в съответствие с чл. 150, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК. Поради това на основание чл. 152, ал. 1 от ЗППЦК, КФН с Решение № 386-ТП от 15.06.2005 г., наложи временна забрана за публикуване на търговото предложение и изиска да се представи допълнителна информация относно включените в него данни и отстраняване на констатираните несъответствия.

С писмо, вх. № 15-00-11 от 07.07.2005 г., е внесено коригирано търгово предложение от “Турист Тръст” ЕООД, гр. София за закупуване чрез инвестиционния посредник “Капман” АД, гр. София на акциите на “Интертравълсървис” АД, гр. София, от останалите акционери на дружеството, приложени документи и допълнително внесени документи с писмо, вх. № 15-00-11/13.07.2005 г.

При извършената от КФН проверка по спазване на изискванията на ЗППЦК, Наредба № 13 и разпоредбите на 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 (обн. ДВ, бр. 13 от 11.02.2003 г. – Наредбата за оценъчните методи) се установи, следното:

1. По чл. 150, ал. 6 от ЗППЦК:

По отношение прилагането на метода “Нетна балансова стойност на активите”:

В текста на временната забрана е направена бележка по отношение прилагането на метода “Нетна балансова стойност на активите”. Бележката касае изнесената информация в счетоводната политика и пояснителните бележки на дружеството към годишен финансов отчет (ГФО) за 2004 г., където е оповестено, че съгласно извършен анализ на предполагаемите “справедливи стойности” на съществените за дружеството дълготрайни материални активи (ДМА), е определена предполагаема справедлива стойност на: земи - 1 385 хил. лв. и сгради – 6 170 хил. лв. Също така, в пояснителните бележки към ГФО за 2004 г. изрично е отбелязано, че в раздел “А” на актива, са включени разходи за придобиване на ДМА в размер на 4 302 хил.лв., които представляват незавършено строителство в обект “Перла”. Същите са посочени в счетоводните баланси на дружеството за периода 1997 г. – 31.03.2005 г., по ревалоризирана (преоценена) стойност в

размер на 4 302 хил.лв., съгласно ПМС № 197/1997 г. Стойността на тези ДМА не е променена за периода 1997 г. – 31.03.2005 г., следователно те не са преоценявани от 1998 г. до настоящия момент, както и видно от непроменената стойност реално строителство не се извършва.

Във временната забрана, КФН е изискала представянето на експертизата за оценка на съществените ДМА на “Интертравълсървис” АД. В тази връзка, като допълнителни материали към коригираното търгово предложение, с писмо вх. № 15-00-11/13.07.2005 г. в КФН са внесени:

1). Експертна оценка за определяне на справедливата цена на част от сграда, намираща се в гр. София, площад “Света София” № 4, собственост на “Интертравълсървис” АД, съгласно нотариален акт № 84/2002 г. Ефективната дата на оценката е 10.06.2004 г. Пазарната стойност на тази част от сградата, е в размер на 1 832 211 лв.

2). Експертна оценка за определяне на справедливата цена на част от сграда, намираща се в гр. София, площад “Света София” № 2, собственост на “Интертравълсървис” АД, съгласно нотариален акт № 87/2002 г. Ефективната дата на оценката е 21.12.2004 г. Пазарната стойност на тази част от сградата, е в размер на 1 888 745 лв.

3). Експертна оценка за определяне на справедливата цена на земята, сградите и съоръженията на хотелски комплекс “Перла”, гр. Приморско, собственост на “Интертравълсървис” АД, съгласно нотариален акт № 1156/05.06.1997 г. Ефективната дата на оценката е 21.12.2004 г. Оценката на земята е в размер на 1 385 600 лв., оценката на сградите и съоръженията е в размер на 2 449 380 лв. или общо рекапитулация на преоценените земя, сгради и съоръжения в х. к. “Перла” е в размер на 3 834 980 лв.

Съгласно направените експертни оценки, за целите на този метод са използвани счетоводните данни от баланса на дружеството към 31.03.2005 год., спрямо които са направени корекции по баланса на следните статии “Земни” и “Сгради и конструкции”, като земите, сградите и конструкциите са представени по предполагаемите “справедливи стойности”, съгласно описаните по-горе експертни оценки.

При съставянето на коригирания баланс, в който са отразени справедливите стойности на земите, сградите и съоръженията, съгласно експертните оценки, не са включени разходите за придобиване на ДМА в размер на 4 302 хил.лв., които представляват незавършено строителство в обект “Перла” и следователно те не са използвани при определяне на справедливата стойност по метода.

Видно от експертната оценка на х.к. “Перла” – приложение № 1 към оценката, са оценявани вече съществуващи обекти, които фигурират в ДМА, отразени в баланса и към 31.03.2005 г., като няма данни и документи в оценката, че отчетените разходи за придобиване на ДМА имат отношение към оценяваните обекти, т.е. те са незавършено строителство, както е оповестило самото дружество в представените в КФН отчети.

Невключването на този ДМА при съставянето на коригирания баланс на “Интертравълсървис” АД, който представлява 72% от ДМА на дружеството и 70% от сумата на актива по счетоводен баланс към 31.03.2005 г., е некоректно и води до съществено промяна в сумата на активите на дружеството и следователно води и до промяна на нетната стойност на активите на “Интертравълсървис” АД.

При коректно изчисляване на метода, т.е. с включването на разходите за придобиване на ДМА в размер на 4 302 хил.лв., които представляват незавършено строителство в обект “Перла”, се получава нетна балансова стойност на една акция в размер на 36,77 лв., която надвишава с 60% определената от търговия предложител стойност на една акция по този метод в размер на 22,96 лв.

При коректно изчисляване на стойността на една акция на “Интертравълсървис” АД по метода “Нетна балансова стойност на активите” се достига цена в размер на 36,77 лв.

Следователно крайната цена по търговото предложение ще бъде в размер на 21,09 лв./акция, която е с 47,48 % по-висока от стойността предложена от търговия предложител цена /акция в размер на 14,30 лв.

Предвид гореизложеното, КФН счита че, обосновката на предлаганата цена не отговаря на законоустановените изисквания и целите на ЗППЦК. В резултат на това на акционерите в дружеството не се предоставя достатъчна информация за точна оценка на предложението, а именно в каква степен предлаганата цена за една акция от търговия предложител, съответства на финансовото състояние на оценяваното дружество и перспективите за неговото бъдещо развитие, за вземане на обосновано решение за приемане на търговото предложение в съответствие с изискванията на чл. 150, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК.

Предвид некоректното изчисляване на справедливата цена, получена при прилагането на оценъчните методи, съгласно чл. 6, ал. 1 от Наредбата за оценъчните методи, търговото предложение не отговаря на изискванията на закона и актовете по прилагането му.

На основание чл. 13, ал. 1, т. 9 от Закона за комисията за финансов надзор /ЗКФН/, във връзка с чл. 153, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

## **КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР**

### **Р Е Ш И:**

**Издава окончателна забрана за публикуване на търговото предложение, внесено в КФН с писмо, вх. № 15-00-11 от 07.07.2005 г., на “Турист Тръст” ЕООД, гр. София за закупуване чрез упълномощения инвестиционен посредник “Капман” АД, гр. София на акции от останалите акционери на “Интертравълсървис” АД, гр. София.**

Решението не подлежи на обжалване пред Върховния административен съд на основание чл. 13, ал. 3, т. 4 във връзка с чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗКФН.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

**(А. Апостолов)**

**ГЛАВЕН СЕКРЕТАР:**

**(Т. Ангелова)**