

**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР**

**РЕШЕНИЕ № 733 – Е**  
**от 30 ноември 2005 г.**

В Комисията за финансов надзор (КФН), с вх. № РГ-05-1205 от 31.08.2005 г., е внесено Заявление от “София Комерс – Заложни къщи” АД, гр. София за потвърждаване на проспект за първично публично предлагане на емисия привилегировани акции и приложени документи, въз основа на което е образувано административно производство по чл. 91 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

След анализ на постъпилите документи в представения проект на проспект е констатирано наличието на непълноти и несъответствия, които са от съществено значение.

С писмо, вх. № РГ-05-1205/1 от 24.10.2005 г., в КФН е внесен коригиран проспект на “София Комерс – Заложни къщи” АД.

С оглед необходимостта от по-пълна и цялостна преценка на представените данни в хода на производството по разглеждане на проспекта, КФН е изисквала допълнителна информация от дружеството, с писмо, изх. № РГ-05-1205/1 от 04.11.2005г.

С писмо, вх. № РГ-05-1205/1 от 10.11.2005 г., в КФН е внесен коригиран проспект за първично публично предлагане на привилегировани акции на “София Комерс – Заложни къщи” АД.

След като обсъди съдържанието на представения с вх. № РГ-05-1205/1 от 10.11.2005 г. коригиран проспект, който е разгледан по-долу, и приложените към него документи, КФН намира от фактическа и правна страна за установено следното:

Проспектът трябва да има минимално необходимото съдържание, съгласно чл. 82, ал. 1 от ЗППЦК във връзка с глава втора, раздел I от Наредба № 2 от 17.09.2003г. за проспектите при публичното предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2).

В хода на производството пред КФН по издаване на потвърждение на проспекта са дадени указания за отстраняване на констатирани непълноти и несъответствия. Видно от съдържанието на коригирания проспект, вх. № РГ-05-1205/1 от 10.11.2005 г., в него не е представена изискваната по ЗППЦК и Наредба № 2 информация в следните насоки:

1. По Приложение № 5, т. 5. 5 към чл. 3, ал. 3, т. 2 от Наредба № 2, в коригирания проспект не е упоменато към кой момент е извършено дисконтирането при определяне на емисионната стойност на акциите, предмет на публично предлагане. При дисконтиране на очакваните бъдещи доходи от дивиденди, тъй като се предвижда акциите да са с гарантиран дивидент, и очакваната бъдеща пазарна цена на акция към 01.11.2005 г., се получава, че емисионната стойност на акция е 4,85 лв., а не както е посочената в проспекта - 5,00 лева.

По този начин при прилагането на критериите за определяне на цената, по която заявителят ще предлага за записване акциите, се получава несъответствие с посочената в проспекта емисионна стойност, с което се нарушават основните законово определени

цели на проспекта, а именно – да дава необходимата на инвеститорите информация относно предлаганите ценни книжа с оглед възможността за точна оценка при вземане на решение за инвестирането в тях (чл. 81, ал. 1 от ЗППЦК). В случая налице е основанието по чл. 92, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, при което КФН е длъжна да откаже издаването на потвърждение на проспект за публично предлагане на ценни книжа.

2. По Приложение № 5, т. 4 към чл. 3, ал. 3, т. 2 от Наредба № 2, в коригирания проспект е представена информация, че всяка от привилегированите акции, които ще бъдат издадени при увеличение на капитала на “София Комерс – Заложни къщи” АД, в случай, че КФН одобри проспекта за публичното предлагане на ценни книжа, дава привилегията на притежателя си да получи кумулативен гарантиран дивидент за 10 – годишен период (2005 г. – 2014 г.), като в проспекта размерът на дивидента за всяка година е посочен, както следва:

- 2005 г. – 0.15 лв. за акция
- **2006 г. - 2014 г. включително – 0.75 лв. за акция**

Съгласно чл. 19, ал. 3 от приетия **устав** на проведено на 19.10.2005 г. извънредно общо събрание на акционерите, размерът на кумулативния гарантиран дивидент за всяка година е определен, както следва:

- 2005 г. – 0.15 лв. на акция	- <b>2010 г. – 0.50 лв на акция</b>
- 2006 г. – 0.75 лв. на акция	- <b>2011 г. – 0.50 лв. на акция</b>
- 2007 г. - 0.75 лв. на акция	- <b>2012 г. – 0.50 лв. на акция</b>
- 2008 г. – 0.75 лв. на акция	- <b>2013 г. – 0.50 лв. на акция</b>
- 2009 г. – 0.75 лв. на акция	- <b>2014 г. – 0.25 лв. на акция</b>

Налице са несъответствия по отношение на размера на дивидента, посочен в проспекта, и в определения от Общото събрание на акционерите (ОСА), проведено на 19.10.2005 г. Дивидентът, съгласно приетия на 19.10.2005 г. устав на „София Комерс – Заложни къщи” АД, е в намалени размери за периода 2010 г. – 2014 г., в сравнение с посочените в проспекта стойности за същия период. С приемането си от ОСА и вписването на съответните обстоятелства в търговския регистър уставът става задължителен за всички акционери на дружеството (чл. 231, ал. 3 във връзка с чл. 174, ал. 2 и чл. 165, т. 3 от Търговския закон). В този смисъл в случай, че КФН издаде потвърждение на проспекта и след вписването търговския регистър на измененията и допълненията в устава дружеството е длъжно да разпределя при наличие на съответните предпоставки дивидент в определените размери, а не в посочените в проспекта му стойности.

Налице е несъответствие, с което се нарушават основните законово определени цели на проспекта, а именно – да дава необходимата на инвеститорите информация относно предлаганите ценни книжа с оглед възможността за точна оценка при вземане на решение за инвестирането в тях (чл. 81, ал. 1 от ЗППЦК). В случая налице е основанието по чл. 92, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, при което КФН е длъжна да откаже издаването на потвърждение на проспект за публично предлагане на ценни книжа.

3. Относно спецификата в предмета на дейност на емитента – предоставяне на парични заеми - потребителски и ипотечни, към настоящия момент не съществува специален закон, който да урежда статута и изискванията към дейността на т. нар. заложни къщи, включително и контрола върху тях. Учредяването и функционирането им не подлежат на разрешителен или лицензионен режим, както е предвиден за останалите небанкови финансови институции, като например финансови къщи и обменни бюра.

В българското законодателство липсват изисквания за доказване на собствеността върху предоставяните като обезпечение вещи, съответно специфични задължения за залогоприемателя, особени условия за предоставяне на по-големи права на заемополучателите, изисквания за оценка на предоставените в обезпечение вещи, други изисквания към договорите по предоставените заеми, т.е. няма нормативно установени правила за развиването на този вид дейност.

По горните съображения и за постигане целите на чл. 81, ал. 1 от ЗППЦК, с писмо, изх. № РГ-05-1205/1 от 04.11.2005 г., КФН е изисквала допълване на проспекта с липсващи в него данни, задължителни за точната оценка на икономическото и финансово състояние на емитента, на правата по ценните книжа и свързаните с това рискове, изисквани по т. 2.2 от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 от Наредба № 2, а именно:

- как се проучва произходът и собствеността на вещите, които се предоставят от заемополучателите като обезпечение;
- информация за процедурата по оценка от страна на заемодателя на вещите/имотите, предоставяни за обезпечение по отпусканите кредити;
- лихвената политика на дружеството-заемополучател по предоставяните кредити.

В определения от КФН срок, съгласно чл. 92, ал. 2 от ЗППЦК, е внесено допълнение в проспекта. Видно от допълнената информация е налице основанието по чл. 92, ал. 1, т. 3, предложение второ от ЗППЦК, а именно – от съдържащите се в коригирания проспект данни е видна липсата на защита на вложените от инвеститорите парични средства. Липсата на изисквания за гаранции относно правото на собственост на залогодателите върху заложените по отпуснатите заеми вещи води до възможност да се предоставят в обезпечение вещи, които могат да бъдат обект на претенции на трети лица, конфискация и т.н. Същото крие риск за бъдещите акционери и тяхната инвестиция в капитала на дружеството – залогоприемател.

Изложеното по-горе представлява самостоятелно основание за издаване на отказ от потвърждаване на проспект по чл. 92, ал. 1, т. 3, предложение второ от ЗППЦК, тъй като не са осигурени интересите на инвеститорите.

4. По приложените в проспекта документи по чл. 82, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК:

Представената счетоводна политика на "София Комерс - Заложни Къщи" АД от 02.01.2003 г., като част от годишния финансов отчет на емитента, не е подписана от членовете на управителния орган на дружеството, съгласно изискването на т. 6.3 от Национален счетоводен стандарт /НСС/ 1 "Представяне на финансови отчети".

В Приложенията към ГФО за 2002 г., 2003 г. и 2004 г. на "София Комерс - Заложни Къщи" АД не са представени изчислените показатели за рентабилност, ефективност, ликвидност, финансова автономност, съгласно изискването на т. 19.3.5, б. "л" на НСС 1.

По този начин е нарушено изискването по т. 7.1 от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 от Наредба № 2 за представяне на годишните финансови отчети на емитента за последните 3 години, тъй като внесените в КФН са непълни. В този смисъл се нарушават основни законови изисквания с оглед постигането на целите по чл. 81, ал. 1 от ЗППЦК, а именно проспектът да съдържа информация, даваща възможност за точна оценка от инвеститора на икономическото и финансовото състояние на емитента. В случая налице е основанието по чл. 92, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, при което КФН е длъжна да откаже издаването на потвърждение на проспект за публично предлагане на ценни книжа.

5. В Приложението към междинния финансов отчет към 31.07.2005 г. на "София Комерс - Заложни Къщи" АД не е представена информация за промените в условните активи и пасиви съгласно изискването на т. 3.2, б. "д" на Счетоводен стандарт 34 "Междинно счетоводно отчитане".

Констатирано е несъответствие между Счетоводния баланс към 31.07.2005 г. и Справката за дълготрайните активи към 31.07.2005 г., а именно: в статия "Земи" на Счетоводния баланс са отразени 314 хил. лв., а в Справката за дълготрайните активи тази сума е отразена в статия "Сгради и конструкции".

По този начин е налице несъответствие в междинния финансов отчет за текущата година, представен по т. 7.4 от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 от Наредба № 2. В този смисъл се нарушават основни законови изисквания с оглед постигането на целите по чл. 81, ал. 1 от ЗППЦК, а именно проспектьт да съдържа информация, даваща възможност за точна оценка от инвеститора на икономическото и финансовото състояние на емитента. В случая налице е основанието по чл. 92, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, при което КФН е длъжна да откаже издаването на потвърждение на проспект за публично предлагане на ценни книжа.

С оглед гореизложеното КФН приема, че представеният с вх. № РГ-05-1205/1 от 10.11.2005 г. коригиран проспект за първично публично предлагане на привилегировани акции на „София Комерс – Заложни къщи” АД не отговаря на изискванията на закона и не са осигурени интересите на инвеститорите в ценни книжа, поради което на основание чл. 92, ал. 1, т. 1 и т. 3, предл. второ от ЗППЦК, във връзка с чл. 13, ал. 1, т. 8, пр. второ от ЗКФН,

## **КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР**

### **РЕШИ:**

**Отказва да издаде потвърждение на внесен в КФН, вх. № РГ-05-1205/1 от 11.11.2005 г., от "София Комерс – Заложни къщи" АД, гр. София проспект за първично публично предлагане на емисия от 400 000 броя поименни, привилегировани, безналични, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 1 лева и емисионна стойност 5 лева всяка една.**

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

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

**(А. АПОСТОЛОВ)**

**ЗА ГЛ. СЕКРЕТАР :**

**(Ж. ЖИЛЕВА)**