

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 221 – ТП

от 23.03.2011 г.

С вх. № 15-00-2/10.03.2011 г., на основание на чл. 149а, ал. 1 и 2 във връзка с чл. 149, ал. 2, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) в Комисията за финансов надзор (КФН) е регистрирано търгово предложение от „Албена инвест-холдинг“ АД, гр. Балчик за закупуване чрез инвестиционен посредник (ИП) „Булброкърс“ ЕАД, гр. София на акции на „България-29“ АД, гр. София от останалите акционери на дружеството.

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

1. Данни за притежаваните от предложителите акции с право на глас в дружеството - обект на търгово предложение - по чл. 24, ал. 1, т. 4 от Наредба № 13, съответно по чл. 150, ал. 2, т. 2 и 6 от ЗППЦК:

В тази част на предложението е отбелязано, че „Албена холдинг“ АД първоначално е вписано в търговския регистър на Добрички окръжен съд през 1996 г., като е учредено и вписано с наименованието „Албена 2000“ АД, като така разписаната информация следва да се съобрази и прецизира, доколкото видно от обстоятелствата, вписани по партида на дружеството в търговския регистър първоначално, въз основа на Решение № 9/02.04.1996 г. на Добричкия окръжен съд, дружеството е вписано като „Работническо мениджерско дружество Албена 2000“ АД, като с Решение № 3122/29.12.1997 г. на Добричкия окръжен съд е вписана промяна в наименованието на „Албена – 2000“ АД. Впоследствие с Решение № 2115/18.09.2007 г. името на дружеството е променено на „Албена холдинг“ АД, каквото е и до настоящия момент.

2. Данни относно намеренията на предложителите за бъдещата дейност на дружеството - обект на търгово предложение, и на предложителя - юридическо лице, доколкото е засегнат от търговото предложение - по чл. 24, ал. 1, т. 9 от Наредба № 13, съответно чл. 150, ал. 2, т. 9 от ЗППЦК:

Не е разписана и следва да се разпише информация по чл. 24, ал. 2, т. 7 във връзка с ал. 1, т. 9, б. „ж“ от Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (Наредба № 13) по отношение на търговия предложител.

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

По отношение на метода “Дисконтирани парични потоци”:

Приходи и разходи

В таблица № 3 на стр. 14 следва да се посочи, че данните от междинните неаудитирани отчети са към 31.12.2007 г., 31.12.2008 г. и 31.12.2009 г., като се добавят и данни от неаудитирания консолидиран финансов отчет към 31.12.2010 г.

Тъй като от четвърто тримесечие на 2010 г. „България-29“ АД изготвя и консолидирани финансови отчети, съгласно чл. 10, ал. 2 от Наредба № 41 прогнозите по метода на дисконтираните парични потоци следва да се обосноват на база данни и от консолидирания финансов отчет на дружеството към 31.12.2010 г., публикуван в информационната система X3News на 28.02.2011 г., т.е. преди датата на регистрация на търговото предложение на 10.03.2011 г.

На общото събрание на акционерите от 17.10.2010 г. е взето решение за овластяване на съвета на директорите на „България-29“ АД, в качеството му на принципал на новоучреденото дружество да вземе решение новосъздаденото дружество „ББ29 Р.Е“ ЕАД да закупи от „Ико

Бизнес” АД, гр. София поземлен имот в гр. София на цена съгласно оценката на лицензиран оценител в размер на 1 179 800 лв. с включен ДДС. Предвид това, в прогнозните приходи от продажби на групата следва да се предвидят и включат бъдещи приходи от този недвижими имот, съответно продажбата му или отдаване под наем.

Тъй като преди датата на регистрация на търговото предложение е наличен публикуван консолидиран финансов отчет на дружеството към 31.12.2010 г., съгласно чл. 10, ал. 2 от Наредба № 41 при прогнозиране на бъдещите разходи за дейността следва да се вземат предвид и данните от публикувания консолидиран финансов отчет към 31.12.2010 г., от който е видно, че след учредяването на дъщерното дружество, разходите за външни услуги нарастват драстично (към 30.09.2010 г. разходите за външни услуги са 74 хил. лв., а към 31.12.2010 г. – 647 хил. лв.) и дейността по управление на недвижимите имоти и отдаването им под наем е пренасочена към новоучреденото дружество.

В стратегическите планове на предложителя е посочено, че в следващите 5 години ще запази основната дейност – отдаване под наем на собствени недвижими имоти, същевременно има планове за възобновяване на производството на прежди при настъпване на благоприятни условия. Също така, от данните от междинния консолидиран финансов отчет на дружеството към 31.12.2010 г. се вижда, че дружеството реализира приходи от продажба на продукция, които към 31.12.2010 г. са в размер на 87 хил. лв. и превишават същите през 2009 г. (7 хил. лв.) 12.4 пъти. Същата тенденция се забелязва и при „други” приходи, които от 18 хил. лв. през 2009 г. нарастват на 64 хил. лв. през 2010 г. В резултат, приходите от продажбата на продукция и други приходи, представляват 24 % от нетните приходи от продажби към 31.12.2010 г.. Следва да се посочи какви конкретно са намеренията на дружество и ако дружеството предвижда приходи от продажбата на продукция и стоки, да се направят съответните корекции в направените прогнози за приходите по метода на дисконтираните парични потоци.

Предвид гореизложеното, направените прогнози на база на историческите данни към момента по метода на дисконтираните парични потоци не отразява потенциалните бъдещи приходи на дружествата в групата от отдаване под наем или продажба на недвижими имоти и теглото на метода на дисконтираните парични потоци следва да се коригира.

Изменение на нетния оборотен капитал /НОК/

На основание чл. 10, ал. 2 от Наредба № 41 прогнозите за нетния оборотен капитал следва да се изготвят като се вземат предвид и данните от публикувания консолидиран финансов отчет към 31.12.2010 г. Следва в приходите да се включат и приходите от продажбата на продукция и други приходи, които заемат 24 % от общите приходи от продажби към 31.12.2010 г. и същите бележат ръст спрямо предходната 2009 г.

С оглед сравнимост на данните от предишните исторически периоди, в приходите следва да се включат всички приходи, включени в нетните приходи от продажби и да се използват за определяне на осредненото съотношение на нетния оборотен капитал като % от продажбите.

В таблица № 18 следва да се добави колона с данни за размера на нетния оборотен капитал за предходната 2010 г. на базата, на който е изчислена промяната в нетния оборотен капитал за 2011 г. по трите сценария.

Норма на дисконтиране и растеж – g

На стр. 30 от търговото предложение следва да се коригира актуализацията на рейтинга на България според рейтинговата агенция Moody’s през м. януари 2011 г., а не както е посочено януари 2010 г.

В таблиците с разчетите по трите сценария, таблица № 22, 23 и 24 не е правилно определено съотношението между брой дни между датата на обосновката 09.03.2011 г. и края на годината 31.12.2011 г., разделен на 365 дни – 0.0603. Следва това съотношение да се изчисли

коректно, като се направят съответните корекции в останалите данни в разчетите по трите сценария.

Предвидените капиталови разходи през 2012 г. в размер на 60 000 лв. са добавени, при изчисляване на нетния паричен поток за 2012 г. и при трите сценарии, което не е коректно, тъй като това е паричен разход за дружеството, с който намалява чистия паричен поток и следва да се извади, като се направят съответните корекции при изчисленията и по трите сценария.

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

Съгласно разпоредбата на чл. 15, ал. 2 от Наредба № 41, ако дружеството изготвя консолидиран финансов отчет, стойността на активите и задълженията на дружеството се определя на базата на информацията от последно публикувания консолидиран счетоводен баланс. На 28.10.2010 г. „България 29” АД е учредило дъщерно дружество „ББ29 Р.Е” ЕАД и към датата на регистрация на търговото предложение, в информационната система Х3News на 28.02.2011 г. е публикуван консолидиран финансов отчет към 31.12.2010 г. Предвид това, данните в Таблица № 26 следва да бъдат от неаудитирания консолидиран счетоводен баланс към 31.12.2010 г. и същите се използват за определяне на нетната стойност на активите на дружеството.

Определянето на относително тегло от 20 на сто на метода на нетната балансова стойност на активите е аргументирано с това, че този метод оценява активите и пасивите към определена дата и по този начин не включва изменения в бизнеса на оценяваното дружество. Следва да се има предвид, че от 2007 г. дружеството пренасочва дейността си към отдаване под наем на собствени недвижими имоти и съгласно доклада на независимия одитор за 2009 г., към 31.12.2009 г. е извършена последваща оценка на имоти, машини и съоръжения от независими лицензирани оценители, като справедливата цена е определена на база на пазарните цени на имотите. Видно от консолидирания финансов отчет към 31.12.2010 г., стойността на „Имоти, машини, съоръжения и оборудване” заема 68 % от стойността на общите активи на дружеството. На 28.10.2010 г. дружеството учредява 100 % дъщерно дружество „ББ29 Р.Е” ЕАД с капитал 1 020 хил. лв., изцяло внесен с парични средства. Дъщерното дружество е с основен предмет на дейност търговска дейност, управление на недвижими имоти, придобиване на дялове в дружества и др. На общото събрание на акционерите, проведено на 17.10.2010 г. е взето решение за овластяване на съвета на директорите на „България 29” АД, в качеството му на принципал на новоучреденото дружество да вземе решение новосъздаденото дружество да закупи от „Ико Бизнес” АД, гр. София поземлен имот в гр. София на цена съгласно оценката на лицензиран оценител в размер на 1 179 800 лв. с включен ДДС.

Предвид развитието на дружеството в посока придобиване и отдаване на недвижими имоти под наем, както и създаване на дъщерно дружество с такъв предмет на дейност, теглото на метода на нетната стойност на активите на „България -29” АД следва да се коригира в посока на завишение в съответствие със значимостта на недвижимите имоти в дейността на групата.

4. Декларация от лицата, подписали търговото предложение - по чл. 150, ал. 4 от ЗППЦК и чл. 28 от Наредба № 13:

Доколкото от една страна, видно от обстоятелствата, вписани по партида на „Албена инвест-холдинг” АД в търговския регистър дружеството се представлява заедно от Иванка Данчева и Станислав Грозев, а от друга страна към настоящото предложение не е приложено пълномощно, от което да е видна представителната власт на Иванка Данчева да подпише последното от името на Станислав Грозев, съгласно чл. 150, ал. 4 от ЗППЦК, е необходимо в КФН да се представи пълномощно от Станислав Грозев в този смисъл.

5. Декларация от предложителя, че е уведомил за търговото предложение управителния орган на дружеството - обект на търгово предложение, представителите на

своите служители или служителите, когато няма такива представители както и регулирания пазар, на който са приети за търговия акциите на дружеството - по чл. 24, ал. 3, т. 1 от Наредба № 13:

Доколкото представената на основание чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК декларация е подписана от Иванка Данчева в качеството ѝ на пълномощник на другия изпълнителен директор на търговия предложител – Станислав Грозев, без в КФН да е представено пълномощно в този смисъл, е относима направената по т. 4 по-горе бележка.

6. Допълнително приложени документи:

Предвид това, че представеното в КФН пълномощно с дата 10.03.2011 г. от „Албена инвест-холдинг” АД, с което ИП „Булброкърс” ЕАД е упълномощено да представлява търговия предложител, като осъществи от името и за сметка на „Албена инвест-холдинг” АД търгово предлагане за закупуване на акции на останалите акционери на „България – 29”, е подписано от Иванка Данчева в качеството ѝ на пълномощник на другия изпълнителен директор на търговия предложител – Станислав Грозев, без в КФН да е представено пълномощно в този смисъл, е относима направената по т. 4 по-горе бележка.

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 (ЗКФН) във връзка с чл. 152, ал. 1 от ЗППЦК

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

Р Е Ш И:

Издава временна забрана за публикуване на търговото предложение, внесено в КФН с вх. № 15-00-2/10.03.2011 г., от „Албена инвест-холдинг” АД, гр. Балчик за закупуване чрез инвестиционен посредник „Булброкърс” ЕАД, гр. София на акции на „България-29” АД, гр. София от останалите акционери на дружеството.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд на основание чл. 13, ал. 3 от ЗКФН в 14-дневен срок от съобщаването му. Обжалването на решението не спира изпълнението на индивидуалния административен акт.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

СТОЯН МАВРОДИЕВ