

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

**РЕШЕНИЕ № 647 – ТП**

**от 20 октомври 2011 год.**

С писмо, вх. № 15-00-6 от 30.09.2011 г., на основание на чл. 149, ал. 1 и ал. 6 и чл. 151, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) в Комисията за финансов надзор (КФН) е регистрирано търгово предложение от „Венчър Екуити България” ЕАД за закупуване чрез инвестиционен посредник „Булброкърс” ЕАД на акции на „Фонд за земеделска земя Мел Инвест” АДСИЦ 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. По съдържанието на предложението:**

**1. По чл. 24, ал. 1, т. 1, б. „а” от Наредба № 13 - Данни за предложителя:**

Във връзка с вписаната на 11.10.2011 г. в търговския регистър промяна в състава на СД на търговия предложител е необходимо информацията по чл. 24, ал. 1, т. 1, б. „б”, „бб” от Наредба № 13 да се актуализира.

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

В таблицата на стр. 6 е допусната грешка при изчисляването на процентния дял от капитала на „Фонд за земеделска земя Мел Инвест” АДСИЦ за сделките, сключени на 02.02.2011 г., 09.02.2011 г., 22.02.2001 г., 31.08.2011 г., 19.09.2011 г. и 20.09.2011 г., която грешка следва да се коригира.

Доколкото Светослав Божилов в качеството на член на СД на търговия предложител и негов едноличен собственик притежава чрез свързаното с него лице „Венчър Екуити България” ЕАД непряко участие в „Фонд за земеделска земя Мел Инвест” АДСИЦ е необходимо изявлението по чл. 24, ал. 1, т. 4, б. „б” от Наредба № 13 да се редактира в този смисъл.

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

Съгласно изискването на т. 9, б. „д” от Наредба № 13 е необходимо да се представи съответната информация по отношение на „Венчър Екуити България” ЕАД.

**4. Предвиденият ред за приемане на предложението и начина за плащане на цената - по чл. 24, ал. 1, т. 10 от Наредба № 13, съответно чл. 150, ал. 2, т. 10 от ЗППЦК:**

Като се има предвид, че документът е оформен като пълномощно, той не съдържа възнаграждение за инвестиционния посредник, но от друга страна в разходите по търговото предложение е включено и възнаграждение на инвестиционния посредник. Във връзка с този факт е необходимо, ако между търговия предложител и „Булброкърс“ ЕАД е сключен договор във връзка с осъществяването на търговото предложение, копие от него да се представи в КФН, както и да се изясни на какво основание „Булброкърс“ ЕАД ще събира комисионна от акционерите, които са приели търговото предложение чрез друг инвестиционен посредник.

**5. Информация за приложимия ред, в случай че търговото предложение бъде оттеглено от предложителя - по чл. 24, ал. 1, т. 11 от Наредба № 13:**

На стр. 32 от търговото предложение е посочено, че при оттеглянето му от страна на търговия предложител удостоверителните документи депозирани от приелите предложението акционери могат да се получат от офиса на „Централен депозитар“ АД. Необходимо е да се изясни в каква хипотеза търговият предложител смята, че тези документи могат да бъдат получени и от „Централен депозитар“ АД.

**6. Посочване на двата централни ежедневника, в които предложителите ще публикуват търговото предложение, становището на управителния орган на публичното дружество - обект на търговото предложение, относно придобиването и резултата от търговото предложение - по чл. 24, ал. 1, т. 15 от Наредба № 13:**

Във връзка с предстоящото сливане на вестник „Дневник“ и вестник “Пари” в ново издание с наименование „Капитал Daily”, следва да се направи уточнение в този смисъл и в текста на проспекта при посочване на ежедневниците, в които ще бъдат правени публикации.

**7. Други обстоятелства или документи, които по преценка на предложителите имат съществено значение за осъществяването търгово предложение - по чл. 24, ал. 1, т. 17 от Наредба № 13:**

Информацията на стр. 54 от търговото предложение относно разпоредбите на чл. 157а и чл. 157 б от ЗППЦК е представена за „последващо търгово предложение”. Като се има предвид, че и към настоящия момент търговият предложител притежава повече от 90 на сто от акциите на „Фонд за земеделска земя Мел Инвест” АДСИЦ и е възможно да премине прага от 95 % от капитала на дружеството при осъществяване на настоящото търгово предложение, е необходимо изложението да се редактира в този смисъл.

**8. Обосновка на предлаганата цена - по чл. 150, ал. 6 от ЗППЦК: По отношение прилагането на метода “Нетна балансова стойност на активите”:**

На стр. 37 неправилно е посочено, че последно публикуваният счетоводен баланс е консолидиран счетоводен баланс към 30.06.2011 г., тъй като същият не е консолидиран, и изявлението следва да се коригира.

Определянето на относително тегло от 20 на сто на метода на нетната 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. Инвестиционните имоти на „Фонд за земеделска земя Мел Инвест” АДСИЦ се оценяват по справедлива стойност, като през 2010 г. е извършена преоценка на имотите на дружеството от „Колиърс Интернешънъл” ЕООД и консултантска къща „Амрита” АД, предвид което инвестиционните имоти на дружеството са оценени по справедлива стойност към последния одитиран годишен финансов отчет за 2010 г., като дейността на дружеството е свързана с предоставянето на придобитите имоти за

управление, отдаване под наем, аренда или продажбата им. Предвижда се дружеството да не продава инвестиционните си имоти, а съгласно стратегическия план на търговията предложител за дружеството, основната цел на предложителя ще бъде запазване и разширяване на приходите от аренда, минимизиране на негативните ефекти, предизвикани от финансовата криза и постепенно разширяване на пазарното присъствие на дружеството на пазара за отдаване под наем на собствени недвижими имоти.

Освен това, цените на акциите на компаниите, търгувани на фондовата борса съществено са повлияни от финансовата и икономическа криза. В условията на финансова несигурност, текущата борсова цена не винаги отразява реалния потенциал и бизнеса на тези дружества.

Предвид това, теглото по метода на нетната стойност на активите на „Фонд за земеделска земя Мел Инвест“ АДСИЦ следва да се коригира като се вземе предвид изложеното по-горе.

### **По отношение на метода “Дисконтирани парични потоци”**

Съгласно историческите резултата на дружеството, приходите от аренда са нараствали през периода както следва: през 2009 г. са в размер на 605 хил. спрямо 378 хил. лв. през 2008г. или ръст от 60 %, през 2010 г. приходите от аренда са 957 хил. лв. и са нараснали с 58.18 % спрямо 2009 г.

Освен това, следва да се има предвид и взетото решение на общото събрание на акционерите на 30.06.2011 г., на което са взети решения на основание чл. 114 от ЗППЦК за прехвърляне в полза на „Фонд за земеделска земя Мел Инвест“ АДСИЦ: на част от търговското предприятие на „Агроенерджи“ АДСИЦ, в което се включва право на собственост върху 32 000 дка земеделска земя; на част от търговското предприятие на „Агровенър Норт Уест“ ООД, в което се включва право на собственост върху 6 200 дка. земеделска земя и прехвърляне на част от търговското предприятие на „Екопроекти“ ЕООД, в което се включва собственост върху 4 800 дка. земеделска земя.

Ръстът на приходите през историческия период и придобиването на право на собственост върху посочените по-горе земеделски земи следва да се отчетат при изготвянето на прогнозите за приходите от аренда през 2011 г. и следващите години от прогнозния период предвид изявлението, че няма да се продават земи освен ако не се има предвид конкретни продажби, но това следва да се посочи или ясно да се обосноват заложените размери на приходите.

Предвид гореизложеното, КФН счита, че поради съществуващите непълноти и несъответствия в съдържанието на търговското 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 писмо, вх. № 15-00-6 от 30.09.2011 г., от „Венчър Екуити България” ЕАД за закупуване чрез инвестиционен посредник „Булброкърс” ЕАД на акции на „Фонд за земеделска земя Мел Инвест” АДСИЦ 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**