

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 523 – ТП

от 11 август 2010 год.

С писмо, вх. № 15-00-11 от 26.07.2010 г., на основание на чл. 149а, ал.3 във връзка с ал.1 и чл. 149, ал. 2, т. 1 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 „Балкантурист Елит“ ЕАД за закупуване чрез инвестиционен посредник (ИП) „Първа Финансова Брокерска Къща“ ООД на акции от капитала на „Гранд Хотел Варна“ АД 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 ЗППЦК, във връзка с Наредба № 13 за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (Наредба № 13):

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

1.1. Посоченият в търговото предложение адрес на управление на „Би Ти Девелопмент Сървисиз” ЕАД (юридическото лице- член на управителния съвет на търговия предложител) не съответства на обявения по партидата на дружеството в търговския регистър. Несъответствието следва да се отстрани.

1.2. В съдържанието на търговото предложение е отбелязано, че по отношение на търговия предложител не е налице друго участие чрез свързани лица, подлежащо на разкриване. Така посоченото в търговото предложение да се коригира, доколкото „Пи Еф Ейч Си Лимитид” е едноличен собственик на капитала на търговия предложител, на „Би Ти Девелопмент Сървисиз” ЕАД и на „Търъст Асет Мениджмънт” ЕООД (последните две дружества са членове на управителния съвет на търговия предложител), с оглед на което „Би Ти Девелопмент Сървисиз” ЕАД и „Търъст Асет Мениджмънт” ЕООД също се явяват свързани лица по смисъла на чл. 148ж ЗППЦК с търговия предложител..

1.3. С оглед пълнота на информацията по настоящата точка и преценка за наличието на свързаност по чл. 148ж ЗППЦК, да се представят данни за учредителите и лицата- членове на управителния орган на Фондация Валори. В случай че е налице свързаност по смисъла на чл. 148ж ЗППЦК между някои от учредителите или/и лицата членове на управителния орган на Фондация Валори с търговия предложител, изрично да се посочи в съдържанието на търговото предложение.

1.4. На основание §27, ал. 4 от Закона за изменение и допълнение на Закона за комисията за финансов надзор (ЗИДЗКФН) да се представи информацията, изисквана съгласно ал. 1-3 от горепосочения параграф от ЗИДЗКФН за лицата до действителен собственик, притежаващи пряко или непряко 5 % и над 5 % от гласовете в общото събрание или капитала на търговия предложител.

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 предложителите акции с право на глас в дружеството - обект на търгово предложение:

1.1. Обща забележка: В информацията, касаеща акционерното участие в „Овергаз Инженеринг“ АД, да се направи допълнение като за целта се посочат, броят притежавани (а не само процентното им изражение, както е посочено в търговото предложение) от съответните лица, акции от капитала и правото на глас в общото събрание на акционерите на „Овергаз Инженеринг“ АД

1.2. Липсва информация за притежаваните от търговия предложител акции с право на глас, чрез свързани лица по смисъла на чл. 148ж ЗППЦК, от капитала на дружеството-обект на търговото предлагане. Съгласно изискването на чл. 24, ал. 1, т. 4, б.”а” от Наредба № 13 следва да се посочат броя, видовете и правата по притежаваните акции от търговия предложител, чрез свързани лица, от капитала на „Гранд Хотел Варна” АД.

1.3. В съдържанието на търговото предложение е посочено, че акционер, притежаващ 9 % от капитала на „Ди Ди Мениджмънт” АД, е Ева Дончева. Допълнително да се поясни дали е налице хипотеза на свързаност по смисъла на чл. 148ж от ЗППЦК между Ева Дончева с друг акционер в „Ди Ди Мениджмънт” АД, обуславяща някоя от хипотезите на контрол по смисъла на ЗППЦК от Ева Дончева върху „Овергаз Инженеринг” АД. В случай че е налице свързаност по смисъла на чл. 148ж ЗППЦК, съответно контрол, да се направи изрично уточнение в този смисъл, тъй като към настоящия момент, начинът на излагане на информацията в търговото предложение, не дава достатъчна яснота за това.

3. По чл. 24, ал. 1, т. 10 от Наредба № 13, съответно чл. 150, ал. 2, т. 10 от ЗППЦК - Предвиденият ред за приемане на предложението и начинът за плащане на цената:

1.1. От изложеното в търговото предложение не става достатъчно ясно, акционерите, чиито акции се съхраняват при банка депозитар или банка попечител (пенсионни фондове, договорни фондове и др.) как ще могат да подават заявления, съответно как ще се извършват разплащания с акционерите, чиито активи се съхраняват при банка депозитар или банка попечител. Необходимо е допълнение в този смисъл.

1.2. В съдържанието на търговото предложение е посочен ред за заплащане на цената на акциите на акционерите, които не са потърсили дължимата им сума в срока от 7 работни дни след приключване на търговото предложение. Тази информация следва да се допълни като се посочи възможният срок, в който тези лица могат да получат дължимата им сума, след изтичане на срока от 7-работни дни след приключване на търговото предложение, както и евентуални последици за лицата, които не са се възползвали от правото си да потърсят дължимата им сума.

1.3. В съдържанието на търговото предложение, стр. 49, е записано, че акционерите, приели търговото предложение чрез „Първа Финансова Брокерска Къща” ООД му дължат комисионна върху подлежащата на изплащане сума. На същата страница, по-нагоре, в търговото предложение е записано, че „Първа Финансова Брокерска Къща” ООД ще събира комисионна в размер на 1 % върху подлежащата на изплащане сума. Необходимо е да се поясни, дали от така записаното следва да се разбира, че комисионната, която ще заплащат акционерите, приели търговото предложение чрез „Първа Финансова Брокерска Къща” ООД е в размер на 1 % върху подлежащата на изплащане сума или отделно ще следва да заплащат и др. комисионна (който размер не е посочен в предложението) върху подлежащата на изплащане сума. В случай на повторение на текст, неотнормираният следва да отпадне, с цел избягване на

противоречие, или съответно да се направи пояснение, за предвижданото събиране и на др. комисионна от упълномощения посредник.

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

Да се посочи редът, по който ще бъде извършено фактическото връщане, включително мястото за обратно получаване на документите, от акционерите (включително акционерите, чиито акции се съхраняват при банка депозитар или банка попечител) приели търговото предложение, в случай че предложението бъде оттеглено от търговия предложител, при наличието на указаните в чл. 155, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 38, ал. 1 от Наредба № 13 обстоятелствата.

5. Посочване, че приемането на търговото предложение може да бъде оттеглено от акционер, който е приел предложението, до изтичането на срока за приемането му, както и реда, по който се оттегля предложението - по чл. 24, ал. 1, т. 12 от Наредба № 13:

1.1. В информацията относно възможността да бъде оттеглено заявлението за приемане на предложението от акционера, който е приел търговото предложение, да се уточни редът за оттегляне на заявлението за приемане на търговото предложение от акционерите, чиито акции се съхраняват при банка депозитар или банка попечител.

1.2. С цел яснота и пълнота, изрично да се укаже в съдържанието на търговото предложение, че след изтичане на нормативно определените срокове за приемане на предложението акционерът не може да оттегли изявлението си за приемане и сделката се счита за сключена.

II. Съгласно изискванията на чл. 150, ал. 6 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 (Наредба № 41).

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

По отношение на метода “Пазарни множители на дружества - аналози”:

По отношение на използвания пазарен множител цена/печалба (P/E) за определяне стойността на акциите на „Гранд Хотел Варна” АД в текстовата информация при описание на метода на пазарните множители на дружествата аналози да се посочи какви данни за печалба на дружеството са използвани с оглед факта, че за първо тримесечие на 2010 г. дружеството отчита отрицателен финансов резултат. В случай, че по отношение на пазарния множител цена/печалба е налице обстоятелството по чл. 19 от Наредба № 41 (получената стойност по метода да е отрицателна величина), този множител да отпадне при определяне стойността на акциите по метода.

С оглед формиране на широк еталон от дружества потенциални аналози на „Гранд Хотел Варна” АД, да бъдат разгледани предмета на дейност и характеристики за сравнимост на други публични дружества от сферата на предоставяне на хотелиерски услуги, като бъде направена преценка за приложимостта на пазарните им коефициенти за оценяване на дружеството обект на търгово предложение (например „Слънчев бряг” АД, „Св. Св. Константин и Елена Холдинг” АД, „Златни пясъци” АД, „Елените” АД, „Интерхотели” АД, „Верея-тур” АД, „Бялата лагуна” АД, „София Хотел Балкан” АД и/или други).

По отношение на ликвидационната стойност:

С оглед заложената и използвана висока норма на дисконтиране от 42 % за определяне на редуцираната стойност на активите на „Гранд Хотел Варна” АД (стр. 10 от доклада на оценителите от „Актикон” ООД за изготвяне на ликвидационна оценка на акциите на „Гранд Хотел Варна” АД), да се направи допълнение на доклада на оценителя за определяне ликвидационната стойност на оценяваното дружество, като се посочат примери, източници на информация, статистически данни, извършени анализи и други относими данни с оглед мотивировка и обяснение на нормата на дисконтиране, послужила за извършване на корекция върху данните от финансовите отчети на „Гранд Хотел Варна” АД от оценяващия екип съгласно чл. 18, ал. 5, изр. второ от Наредба № 41, както и нейното редуциране.

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

РЕШИ:

Издава временна забрана за публикуване на търговото предложение, внесено в КФН с писмо, вх. № 15-00-11 от 26.07.2010 г., от „Балкантурист Елит” ЕАД за закупуване чрез инвестиционен посредник (ИП) „Първа Финансова Брокерска Къща” ООД на акции от капитала на „Гранд Хотел Варна” АД 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