

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 151- Е
от 12 февруари 2009 г.

Подадено е заявление, вх. № РГ-05-1471/1 от 30.09.2008 г., за потвърждаване от Комисията за финансов надзор (КФН) на проспект и допълнително внесени с писмо, вх. № РГ-05-1471/1 от 28.11.2008 г. и вх. № РГ-05-1471/1 от 23.01.2009 г., коригирани проспекти за допускане до търговия на емисия корпоративни облигации, издадени от „София Комерс Кредит Груп” АД, гр. София и приложени документи.

I. Във връзка с откритото производство, от фактическа страна, може да бъде посочено следното:

След разглеждане на внесения със заявление вх. № РГ-05-1471/1 от 30.09.2008 г. проспект, предвид констатирани непълноти и несъответствия, с писмо, изх. № РГ-05-1471-1 от 28.10.2008 г., КФН е уведомила „София Комерс Кредит Груп” АД, гр. София, че в едномесечен срок от получаване на писмото следва да отстрани посочените непълноти и несъответствия със ЗППЦК, с подзаконовите актове по прилагането му и Регламент ЕО № 809/2004 г. и да внесе за потвърждаване в КФН коригиран проспект. В указания срок, с вх. № РГ-05-1471/1 от 28.11.2008 г. дружеството внася коригиран проспект и приложени към него документи. На свое заседание от 23.12.2008 г. КФН е разгледала коригирания проспект и документи и по Протокол № 58 е взела решение в едномесечен срок от получаването на писмо, изх. № РГ-05-1471-1 от 23.12.2008 г., от дружеството да бъдат отстранени посочените в него непълноти и несъответствия. В определения едномесечен срок в КФН е внесен коригиран проспект и документи, вх. № РГ-05-1471-1 от 23.01.2009 г.

Размерът на издадената емисия от „София Комерс Кредит Груп” АД, гр. София, предмет на допускане до търговия на регулиран пазар, е в размер на 1 000 000 (един милион) евро, разпределени в 1 000 (хиляда) броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, обезпечени и лихвоносни облигации, ISIN код BG2100024079, с фиксиран лихвен процент 10,75 % на годишна база, с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една, с лихвени плащания на всеки 6 месеца, за срок на облигационния заем от 36 месеца, считано от 20.09.2007 г., с падеж 20.09.2010 г. Решението за издаване на емисията при условията на първично частно предлагане, е взето от Съвета на директорите на „София Комерс Кредит Груп” АД на 15.09.2007 г.

Във внесените допълнително документи с вх. № РГ-05-1471/1 от 23.01.2009 г., съобразно направените от КФН указания, е нанесена корекция по т. 13 на Приложение № 4 на Регламент ЕО № 809/2004 – „Финансова информация”, като на стр. 31 от Регистрационния документ в раздел 13.2. „Правни и арбитражни производства” информацията е допълнена, с оглед наличието на изпълнителни дела, отнасящи се до събирането на необслужваните кредити, касаещи обезпечението на емисията облигации. Налице е информация за 5 изпълнителни производства. Две от тях са с приключила публична продажба. От тези производства се очаква след възлагане да бъде получена сумата от продажбата.

Във внесените допълнително документи с вх. № РГ-05-1471/1 от 23.01.2009 г., съобразно направените от КФН указания, на стр. 24 от Документа за предлаганите ценни книжа е обособена част, касаеща критериите за включване на дадено вземане в обезпечението на емисията облигации, обект на настоящия проспект. Направено е уточнение, че при първичното пласиране на емисията в предложението за записване, не са

определени критерии, на които трябва да отговаря едно вземане, за да бъде включено като обезпечение на емисията облигации. С цел защита на интересите на облигационерите по емисията, дружеството предоставя на оценител на банката довереник информация и документация по дадено вземане, съответно договорна ипотека, което иска да бъде включено като обезпечение. Оценителят оценява имота, който е предмет на ипотеката, във връзка с вземането и преценява дали имотът надлежно обезпечава заема, отпуснат от дружеството, както и дали би могло вземането да бъде включено като обезпечение на емисията облигации. Банката довереник, чрез свой лицензиран оценител, извършва на всеки три месеца оценки на заложените вземания и на обезпечаващите ги недвижими имоти, вписани като обезпечение. По същество цитираната и включена допълнително информация не дава яснота за конкретните критерии, на които следва да отговарят вземанията, за да бъдат включени в обезпечението на емисията и по-конкретно дали необходимо изискване е кредитите от обезпечението да бъдат редовно обслужвани. Не става ясно въз основа на какви критерии оценителят на банката довереник преценява дали имотът надлежно обезпечава заема, отпуснат от дружеството. Следва да се отчете факта, че при първичното пласиране на емисията не са определени критерии, на които трябва да отговаря едно вземане, за да бъде включено като обезпечение на емисията облигации.

Във връзка с откритото производство по допускане до търговия на емисия обезпечени облигации, издадени от „София Комерс Кредит Груп” АД, освен до емитента, КФН е изпратила и писмо изх. № РГ-05-1471-1 от 29.12.2008 г. до ТБ „Инвестбанк” АД във връзка с изпълняваната от нея функция на банка довереник по отношение на облигационерите на „София Комерс Кредит Груп” АД.

В отговор на писмото от КФН, ТБ „Инвестбанк” АД е изпратила писмо, вх. № РГ-05-1471-1 от 16.01.2009 г., в което уведомява, че твърдението, направено от емитента, че към 25.09.2008 г. стойността на обезпечението по емисията е в размер на 2 620 500 лева, е коректно. Размерът на усвоената главница към същата дата е 2 096 400 лева. Всички вземания отговарят на изискванията за включване в общото обезпечение, и всички вписвания са направени в законово определения ред. Съотношението на общата сума на заложените вземания спрямо общата сума използвана главница е 1,25 към 1, което е в изпълнение на изискваната норма от 1,20 към 1.

Във връзка с посоченото по-горе твърдение от страна на банката-довереник, касаещо усвоената част от главницата по облигационния заем, следва да се има предвид, че фактически усвоената главница от „София Комерс Кредит Груп” АД възлиза на точно 1 000 000 евро или 1 956 000 лева. Следователно твърдението че размерът на главницата към 25.09.2008 г. възлиза на 2 096 400 лева не отговаря на истината и вероятно представлява техническа неточност, допусната в писмото на ТБ „Инвестбанк” АД до КФН, вх. № РГ-05-1471/1/16.01.2009 г.

ТБ „Инвестбанк” АД в своето писмо до КФН уточнява, че тя се е запознала с одитирания ГФО за 2007 г., както и с неговите приложения, вследствие на което е запозната със състоянието на петте необслужвани заема. Заемите са вписани като обезпечение по емисията облигации на емитента към 25.09.2008 г. Необслужваните заеми, отпуснати от „София Комерс Кредит Груп” АД на трети лица, не променят правата на облигационерите, не ги накърняват или влияят на обезпечеността на облигационната емисия. В Договора за поемане на ангажимент за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите” и в предложението за записване, банката няма задължение да изисква подменянето на обезпечение при неплащане от страна на заемополучателите. Облигационната емисия е обезпечена със залог на вземания, обезпечени с ипотека и поради тази причина не може да се счита, че при необслужване на горепосочените заеми, се намалява стойността на заложените вземания, съответно обезпечеността на емисията облигации. За да гарантира допълнителната сигурност на облигационерите по емисията на „София Комерс Кредит Груп” АД, ТБ „Инвестбанк” АД, чрез свой лицензиран оценител, извършва на всеки три месеца оценки на заложените вземания и на обезпечаващите ги недвижими имоти, вписани като обезпечение.

Съответно не е констатирано нарушение на обезпечението и не се нарушава съотношението между вземанията и общата сума използвана главница от облигационния заем: 1,2 към 1.

II. Предвид изложеното от фактическа страна, могат да бъдат направени следните изводи:

1. От коригираната и допълнена информация в Регистрационния документ, както и от информацията на стр. 23 от Документа за ценните книжа е видно, че обезпечението по кредита се състои от учредена договорна ипотека върху имот собственост на „София Комерс Кредит Груп” АД на стойност 886 543 лева, както и вземания по кредити, раздадени от дружеството на свои клиенти. По два от кредитите, поради необслужване, се водят изпълнителни дела относно тяхното събиране. Това са двата кредита със сума 160 000 лева и 70 000 лева, съответно с обезпечение в гр. Черноморец, четириетажна жилищна сграда, РЗП 480.28 кв., парцел 720 кв.м. и с обезпечение община Несебър, с. Кошарица, двуфамилна жилищна сграда, РЗП 182,43 кв.м. За изпълнителното производство с обезпечение гр. Черноморец е насрочена публично продан с начало 20.01.2009 г. Възможно е същата да е приключила и сумата да е събрана, но за това обстоятелство, няма приложени доказателства.

Тъй като двата кредита по същество са необслужвани повече от 6 месеца, не са налице обстоятелства, по силата на които да може да се направи обоснован извод, че същите представляват ликвидно вземане за „София Комерс Кредит Груп” АД и не следва да бъдат считани за обезпечение с необходимото качество, гарантиращо интересите на потенциалните инвеститори в облигации на заявителя. Във връзка с вече казаното, налице са предпоставки при определяне стойността на обезпечението по облигационния заем и свързаните с това финансови съотношения, двете вземания на обща стойност 230 000 лева да не бъдат взимани предвид. След изключването им от размера на общото обезпечение, то би възлязло на 2 239 115 лева, а съотношението обезпечение/главница би възлязло на 1,14, което представлява нарушение на основен параметър на кредита, а именно изискването за спазване на минимално съотношение от 1,20 към 1 обезпечение/главница.

Намаленият размер на обезпечението накърнява правата на облигационерите. При евентуално просрочване или неплащане от страна на емитента към облигационерите, техните интереси са застрашени. Спецификата на публично търгуваните облигационни заеми предполага множество променящи се кредитори и е недопустимо техните интереси да са застрашени. Основна роля при обезпечени емисии облигации има банката довереник на облигационерите. Тя е фигура, която е създадена като допълнителна гаранция срещу неизпълнение от страна на емитента на задълженията му към облигационерите. Ето защо твърдението на ТБ „Инвестбанк” в писмото и с вх. № РГ-05-1471-1 от 16.01.2009 г., че в Договора за поемане на ангажимент за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите” и в предложението за записване, банката няма задължение да изисква подмянето на обезпечение при неплащане от страна на заемополучателите, е несъстоятелно и на практика означава, че облигационерите са лишени от тази допълнителна защита, която законодателят е предвидил с фигурата на банка довереник. Видно от чл. 3.3.3 от приложения към проспекта Договор за поемане на ангажимент за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите”, сключен на 25.09.2007 г. между ТБ „Инвестбанк” АД и „София Комерс Кредит Груп” АД, както и от стр. 23 от Документа за предлаганите ценни книжа, довереникът на облигационерите е длъжен редовно да проверява и получава от емитента информация за наличността и състоянието на обезпечението и при неизпълнение на задължение на емитента да предприема необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително да изисква от емитента да предостави допълнително обезпечение в размер, необходим за гарантиране интересите на облигационерите. Такива действия от страна на банката довереник обаче не са предприемани, въпреки наличието на необслужвани кредити в обезпечението на облигационната емисия.

В чл. 92, ал. 1 ЗППЦК са установени материално-правните основания, въз основа на които КФН следва да откаже потвърждаване на проспект. Заедно с тях, в ал. 2 на същата разпоредба, е предвидена и възможността КФН да откаже потвърждаване на проспект на чисто процесуално-правно основание, изразяващо се в непредставянето на коригиран проспект и допълнително поисканите документи в определения от нея срок.

Съгласно чл. 92, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК, КФН следва да откаже издаването на потвърждение на проспекта, ако не са осигурени интересите на инвеститорите.

Определената в чл. 2, ал. 2 от ЗКФН регулативна и надзорна компетентност на КФН обуславя основната ѝ функция като държавен орган за специализиран административен контрол, а именно да следи за спазването на императивните разпоредби на ЗППЦК и подзаконовите актове по прилагането му. Именно с цел защита на правата и интересите на инвеститорите в ценни книжа, са установени повелителните норми в ЗППЦК относно публичното предлагане на ценни книжа. Нормата на чл. 1, ал. 2, т. 1, т. 2 и т. 3 от ЗППЦК съдържа основните цели на ЗППЦК, а именно – да бъдат в максимална степен защитени правата и законните интереси на инвеститорите в ценни книжа, включително чрез създаване на условия за повишаване на тяхната информираност за пазара на ценни книжа и създаването на условия за развитието на справедлив, открит и ефективен пазар на ценни книжа, а също и да се поддържа стабилността и общественото доверие в пазара на ценни книжа като цяло. Като правнорегулиращ орган КФН е длъжна да съблюдава както законосъобразното, така и правилно функциониране на субектите на капиталовия пазар и в съответствие с обществения интерес. Целите на КФН са прокламирани в чл. 11, т. 1 и т. 2 от ЗКФН и се изразяват в следното: при осъществяване на предоставените ѝ със ЗКФН функции и правомощия, Комисията следва да се ръководи от защита интересите на инвеститорите и осигуряване на стабилност, прозрачност и доверие на финансовите пазари. Следователно, в рамките на надзорната си компетентност КФН преценява и съблюдаването на изброените законови цели при произнасянето си в производството по потвърждаването на проспект за публично предлагане на ценни книжа. В настоящия случай КФН счита, че интересите на инвеститорите не са в пълна степен осигурени предвид изложеното по-горе относно обезпечението на емисията облигации, предмет на настоящия проспект, поради което е налице хипотезата за отказ от потвърждаване на проспект, предвидена в разпоредбата на чл. 92, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК.

В настоящото производство, следва да се има предвид и че в обезпечението по емисията облигации са включени изброените по-долу обезпечения:

1. първа по ред договорна ипотека върху притежаван от емитента недвижим имот – офис, 255 кв. м. в ж.к. Дианабад, ул. В. Калчев, офис № 6.

2. първи по ред особен залог на вземания по вече раздадени ипотечни кредити, като част от тях са вписани в Централния регистър на особените залози (ЦРОЗ) в полза на банката довереник, а за друга част не са направени изискуемите вписвания.

Към момента на последно внесените коригирани проспект и приложения, а именно 23.01.2009 г., от заявителя са представени доказателства за вписване в ЦРОЗ на едва четири от общо 13 договора за залог на вземания по раздадени от „София Комерс Кредит Груп” АД ипотечни кредити.

Следва да се има предвид, че на стр. 22 от Документа за предлаганите ценни книжа изрично е посочен редът за осъществяване на залога на вземания: залогът върху вземания попада в обхвата на Закона за особените залози (ЗОЗ).

С писмо, изх. № РГ-05-1471-1 от 23.12.2008 г., КФН е поискала от емитента да представи допълнително доказателства за вписването в ЦРОЗ на залози върху всички представени като приложения към комплект документи, вх. № РГ-05-1471/1/28.11.2008 г. договори за залог. От внесените от емитента допълнително документи (коригиран проспект и приложения), вх. № РГ-05-1471-1 от 23.01.2009 г., става ясно, че въпреки дадените указания

не са представени доказателства за регистрации в ЦРОЗ на всички договори за залог на вземане, послужили за обезпечение по облигационната емисия, а са приложени само вече внесени в досегашния ход на производството удостоверения от ЦРОЗ. Видно от документите, налице са и нови договори за залог върху вземания, обезпечени с ипотека, сключени на 16.01.2009 г. в полза на банката довереник, като част от предишните договори са извадени от общия размер на обезпечението. За новосключените договори няма представени доказателства за вписването им в ЦРОЗ, въпреки че от КФН са изискани такива за всички сключени договори за залог.

Договорите за залози на вземания следва да бъдат сключени като особени залози, съобразно предвидения в закона ред и съгласно информацията от стр. 22 от Документа за предлаганите ценни книжа.

С оглед изложеното по-горе, обстоятелството че дадените от КФН указания не са изпълнени, и не са представени изисканите допълнителни документи относно вписване на учредените залози в ЦРОЗ представлява самостоятелно основание за отказ по чл. 92, ал. 2 от ЗППЦК за потвърждаване на внесения в КФН проспект за допускане до търговия на облигации, издадени от „София Комерс Кредит Груп” АД.

Като взе предвид, че представеният проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни облигации и приложените към него документи не отговарят на изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), на подзаконовите актове по прилагането му и Регламент ЕО № 809/2004 г., както и че не са представени изисканите от КФН допълнителни документи, на основание чл. 13, ал. 1, т. 8, пр. 2 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН), чл. 92, ал. 1, т. 3 и чл. 92, ал. 2 от ЗППЦК

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШИ:

Отказва да потвърди проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации, издадени от „София Комерс Кредит Груп” АД, гр. София, в размер на 1 000 000 (един милион) евро, разпределени в 1 000 (хиляда) броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, обезпечени и лихвоносни облигации, ISIN код BG2100024079, с фиксиран лихвен процент 10,75 % на годишна база, с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една, с лихвени плащания на всеки 6 месеца, за срок на облигационния заем от 36 месеца, считано от 20.09.2007 г., с падеж 20.09.2010 г.

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

Обжалването на решението не спира изпълнението на индивидуалния административен акт.

ЗА ПРЕДСЕДАТЕЛ:

(Б. ПЕТКОВ)