

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 397 - ТП

от 29.04. 2009 год.

С писмо, вх. № 15-00-6 от 10.04.2009 г., на основание на чл. 149а, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и Наредба № 13/22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (Наредба № 13), във връзка с чл. 151, ал. 1 от ЗППЦК в Комисията за финансов надзор (КФН) е регистрирано търгово предложение от “Балкантурист Лимитид”, Княжество Лихтенщайн, гр. Вадуц за закупуване чрез инвестиционен посредник “Първа Финансова Брокерска къща” ООД, гр. София на акции на “Рила Боровец” АД, к. к. Боровец, община Самоков 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:

1. По чл. 24, ал. 1, т. 4 от Наредба № 13, съответно по чл. 150, ал. 2, т. 2, 3, 5 и 6 от ЗППЦК:

Не е посочен предметът на дейност на свързаното лице „Балкантурист Елит” АД, както и дали са настъпили изменения в наименованието на дружеството съгласно изискването на чл. 24, ал. 1, т. 4, б. „в” във връзка с ал. 1, т. 1, б. „аа” от Наредба № 13.

Не са посочени адресите на лицата, представители на юридическите лица- членове на Надзорния съвет на „Балкантурист Елит” АД съгласно изискването на чл. 24, ал. 1, т. 4, б. „в” във връзка с ал. 1, т. 1, б. „бб” от Наредба № 13.

2. По чл. 24, ал. 1, т. 10 от Наредба № 13, съответно чл. 150, ал. 2, т. 10 от ЗППЦК:

Следва да бъде предоставено копие от договора, сключен между търговия предложител и инвестиционния посредник, в който са установените действията, възложени на инвестиционния посредник и за които същият получава възнаграждение от търговия предложител.

3. По чл. 150, ал.6 от ЗППЦК

Налице е несъответствие между дата на обосновка (06.04.2009 г.), посочена на стр. 13, и избрания тримесечен период за търговия с акции на дружеството, предхождащ датата на предложението (09.01.2009 г. – 09.04.2009 г.), посочен на стр. 12 от търговото предложение. В случай, че се запази избраният тримесечен период (09.01.2009 г. – 09.04.2009 г.), следва датата на обосновка на търговото предложение да се промени на 09.01.2009 г., а в случай че се запази избраната дата на обосновка (06.04.2009 г.), то избраният тримесечен период следва да бъде 06.01.2009 г. – 06.04.2009 г.

На стр. 41 от търговото предложение е посочено, че „предходните финансови резултати не могат да се считат за непременно показателни за бъдещите финансови резултати на дружеството. Резултатите от междинните периоди не могат да се считат за

непременно показателни за годишните финансови резултати”. Предвид обстоятелството, че в търговото предложение не е представена информация от междинни периоди, цитираният текст следва да се коригира.

По отношение на метода “Дисконтирани парични потоци”

Предвид датата на обосновка 09.04.2009 г. (или 06.04.2009 г), и с оглед коректното прилагане на метода, нетните парични потоци за всяка година от прогнозния период следва да се дисконтират към дата, която е след датата на обосновката (например към 15.04.2009 г.). При правилно дисконтиране на нетните парични потоци към 15.04.2009 г., получената цена по метода ще бъде 19,22 лв. за акция (за отделните варианти, както следва: песимистичен – 10,18 лв., реалистичен 21,83 лв. и оптимистичен – 25,65 лв.).

По отношение прилагането на метода “Балансова стойност на активите”:

На стр. 32 за използван източник за прилагане на метода неправилно е посочено „Неодитирани отчети на „Рила – Боровец” АД за 2008 г.”, вместо одитиран консолидиран финансов отчет за 2008 г.

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

Не е направено описание на метода и той не е обосновано приложен, така както изисква чл. 16, ал. 4 от Наредба № 41.

Видно от представената на стр. 34 информация за дружествата-аналози, няма сходство в инвестиционните и рискови характеристики, пазарната ниша и мащабите на дейността на „Рила - Боровец” АД и избраните 11 дружества-аналози. Основната дейност на „Рила - Боровец” АД е свързана с експлоатацията на хотел „Рила”, разположен в планинския курорт Боровец, докато избраните за аналози 11 дружества управляват курортни комплекси, вериги от хотели и други обекти или експлоатират градски хотели.

Не е представена финансова информация за всяко от избраните 11 дружества аналози съгласно изискванията на чл. 7, ал. 2, т. 4 от Наредба № 41.

На стр. 33 е посочено, че за изчисляване на пазарните множители на дружествата-аналози са използвани одитираните им финансови отчети към края на 2008 г. Тази информация противоречи на посоченото на стр. 35, където като източници на данни са посочени „...неодитирани отчети на българските компании към 30.06.2007 и 30.06.2008 г.; одитирани отчети на българските компании към 31.12.2007 г.”.

Относно упоменатата в т. 5.2.4.3.2.2 на стр. 33 „втора група-еталон”, в която е „използвана информация за хотелиерската индустрия от Reuters”, е видно (данните са представени в т. 5.2.1.4 на стр. 17-18), че има значителни различия в почти всички финансови показатели на „Рила – Боровец” АД и тези на избрания общоприет еталон по данни на Reuters.

Не са посочени обективни критерии, на база на които търговият предложител е избрал конкретните дружества-аналози (чл. 16, ал. 4 от Наредба № 41), както и сравнителна финансова информация към 31.12.2008 г. (чл. 7, ал. 2, т. 4 от Наредба № 41).

4. По с чл. 24, ал. 3, т. 4 от Наредба № 13

Приложеното пълномощно на Анна Кемилева е изготвено на английски език, апостил № 08.16714/18.12.2008 г., с оглед преценка на обема на пълномощията на лицето същото следва да бъде представено в официален превод на български език.

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 писмо, вх. № 15-00-6 от 10.04.2009 г., от “Балкантурист Лимитид”, Княжество Лихтенщайн, гр. Вадуц за закупуване чрез инвестиционен посредник “Първа Финансова Брокерска къща” ООД, гр. София на акции на “Рила Боровец” АД, к. к. Боровец, община Самоков 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:

(АП. АПОСТОЛОВ)