

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 767 - Е
от 14 септември 2009 година

На 16.07.2009 г., с писмо с вх. № РГ-05-1345/4 в Комисията за финансов надзор (КФН) е внесено заявление за потвърждаване на проспект за първично публично предлагане на акции от увеличение на капитала на „Арко Тауърс“ АДСИЦ, гр. София (дружеството), подписано от Пейо Иванов Николов - изпълнителен директор на дружеството.

След разглеждане на приложения към посоченото заявление проект на проспект на „Арко Тауърс“ АДСИЦ е изпратено писмо, изх. № РГ-05-1345/4 от 30.07.2009 г., от заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, в което са посочени констатираните в проспекта и документите към него непълноти и несъответствия със Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), с подзаконовите актове по прилагането му и с Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29 април 2004 година относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами (регламентът). Даден е едномесечен срок за отстраняването им.

С писмо, вх. № РГ-05-1345/4 от 13.08.2009 г., в КФН е представен коригиран в отговор на писмо, изх. № РГ-05-1345/4 от 30.07.2009 г., проспект с приложения към него документи.

На свое заседание от 19.08.2009 г., КФН разгледа внесения от „Арко Тауърс“ АДСИЦ коригиран проспект за първично публично предлагане на акции и взе решение за изпращане на повторно съобщение до „Арко Тауърс“ АДСИЦ във връзка с констатирани непълноти и несъответствия. С писмо, изх. № РГ-05-1345/4 от 21.08.2009 г., КФН е изисквала отстраняване на констатирани непълноти и несъответствия и внасяне на коригиран проект на проспект в едномесечен срок от получаване на писмото.

С писмо, вх. № РГ-05-1345/4 от 31.08.2009 г., в КФН е представен коригиран проспект за първично публично предлагане на акции на „Арко Тауърс“ АДСИЦ и приложения документи.

След като обсъди съдържанието на представения с писмо, вх. № РГ-05-1345/4 от 31.08.2009 г. проект на коригиран проспект и приложенията към него документи, КФН намира от фактическа и правна страна за установено следното:

1. Към проспекта на „Арко тауърс“ АДСИЦ не са представени изискуемите съгласно чл. 81, ал. 5 от ЗППЦК декларации от членовете на съвета на директорите и одитора на емитента за 2007 г. Съгласно чл. 81, ал. 5 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК членовете на управителния орган на емитента и неговият прокурист, както и предложителят, лицето, което иска допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар, лицето, гарантиращо ценните книжа, лицата по чл. 34, ал. 2 от Закона за счетоводството и регистрираният одитор следва да декларират, че доколкото им е

известно, съдържащата се в проспекта информация е вярна и пълна. В конкретния случай лицата, които следва да декларират посочените обстоятелства, са членовете на съвета на директорите (СД) на „Арко тауърс“ АДСИЦ, съставителят на финансовите отчети и одиторите на емитента.

На стр. 73 от първоначално представения в КФН регистрационен документ е направена декларация по чл. 81, ал. 5, вр. с ал. 3 от ЗППЦК единствено от изпълнителния директор на емитента - Пейо Николов.

След като с писмо, изх. № РГ-05-1345/4 от 30.07.2009 г., от дружеството са изискани декларации и от останалите членове на СД на „Арко Тауърс“ АДСИЦ, от лицата по чл. 34, ал. 2 от Закона за счетоводството и от одиторите на емитента, в коригираните документи, представени с вх. № РГ-05-1345/4 от 13.08.2009 г., е отстранена декларацията на Пейо Николов и са представени необходимите декларации само за съставителя на финансовите отчети и одитора Стефана Стоицева. Относно декларациите по чл. 81, ал. 5 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК на останалите членове на СД на емитента е обяснено, че лицата не са в Република България и декларациите ще бъдат представени допълнително. Не е представена декларация от „Ърнст и Янг Одит“ ООД в качеството му на одитор, заверил Годишния финансов отчет (ГФО) на дружеството за 2007 г.

С оглед на това с наше писмо, изх. № РГ-05-1345-4/21.08.2009 г., от емитента е изискано представянето на декларации по чл. 81, ал. 5 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК от всички членове на СД на „Арко Тауърс“ АДСИЦ, както и от „Ърнст и Янг Одит“ ООД в качеството му на одитор, заверил ГФО на дружеството за 2007 г.

Въпреки повторно дадените указания не са представени декларации по чл. 81, ал. 5 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК от членовете на съвета на директорите, както и от одитора „Ърнст и Янг Одит“ ООД в качеството му на лице, заверило ГФО на дружеството за 2007 г. Като довод относно непредставянето на декларациите по чл. 81, ал. 5 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК в придружителното писмо е обяснено, че лицата към настоящия момент не са в Република България и декларациите ще бъдат представени допълнително. Няма данни какъв е периодът, за който лицата ще са извън страната. Следва да се отбележи, че посоченият довод за отсъствието на членовете на съвета на директорите от страната се представя за втори път, както и че от датата на първоначалното внасяне на проспекта (16.07.2009 г.) е изминал достатъчно дълъг период, в който заявителят е имал достатъчна възможност да се сдобие с изискуемите декларации дори от лица, които се намират извън страната. Същевременно, независимо от дадения едномесечен срок и в двете наши писма, с които се изискват посочените декларации, емитентът внася документи в отговор на посочените писма в значително по-кратък срок. Въпреки че декларацията по чл. 81, ал. 5 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК, представена от изпълнителния директор Пейо Николов, е част от текста на първоначално внесенния проект на проспект (стр. 73), в последващо внесенния на 13.08.2009 г. коригиран проспект тази декларация е отстранена, поради което декларация от това лице също е следвало да бъде представена, с оглед на което с писмото на КФН е изискано представянето на съответната декларация от всички членове на съвета на директорите.

2. С писмо, изх. № РГ-05-1345-4 от 21.08.2009 г., от дружеството е изискано представената информация относно притежавания недвижим имот да се допълни с пояснение за направените разходи към 30.06.2009 г. на стойност 12 798 758 лв. предвид заявеното от емитента, че ръководството на „Арко Тауърс“ АДСИЦ се въздържа от конкретни инвестиционни планове по отношение на закупения имот, както и в случай на

извършени разходи по придобития имот да се представи и изискуемата информация съгласно Регламента на съответните места в проспекта, където са изложени данни относно недвижимия имот и инвестиции във връзка с него.

В тази връзка, на стр. 35 от текста на регистрационния документ, внесен с писмо, вх. № РГ-05-1345/4 от 31.08.2009 г., информацията относно придобития имот е допълнена с пояснението, че направените разходи към 30.06.2009 г. от дружеството на стойност 12 798 758 лв. са свързани с плащания по сключени договори (4 договора за възлагане изготвянето на проектни разработки в съответствие изискванията на Закона за устройство на територията и 1 договор за възлагане извършването на проектен мениджмънт), възнаграждения на обслужващото дружество, одитори и др.

Предвид обстоятелството, че са налице извършени разходи по придобития имот, съгласно изискванията на регламента на относимите места в текста на проспекта са посочени данни за имота и направените разходи, с изключение на оповестената информация на стр. 76 от регистрационния документ по т. 1 от приложение № 3 на Наредба № 2, където е посочено, че не са налице допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждането на активи в експлоатация, тъй като към този момент не е стартирало строителството по инвестиционния проект на „Арко Тауърс” АДСИЦ, т.е. констатира се противоречие относно това дали има или няма направени разходи от емитента във връзка с недвижимия имот в разкритата информация от дружеството в различни точки от съдържанието на проспекта.

3. В проспекта на „Арко тауърс” АДСИЦ не е представена изискуемата съгласно т. 9.1 от приложение № 1 на Регламент № 809/2004 информация. Регламентът изисква по т. 9.1 от приложение № 1 дотолкова, доколкото не е обхванато другаде в документа за регистрация, да се предостави описание на финансовото състояние на емитента, промените във финансовото му състояние и резултатите от дейността за всяка година и за междинните периоди, за които се изисква историческа финансова информация, включително причините за значителните промени във финансовата информация за различните години, дотолкова, доколкото е необходимо за разбирането на стопанската дейност на емитента като цяло.

В първоначално внесения с писмо, вх. № РГ-05-1345/4 от 16.07.2009 г., проспект е установено, че информация по т. 9.1 от приложение № 1 липсва. С писмо, изх. № РГ-05-1345/4/30.07.2009 г., е поискано допълване на представената информация съгласно изискването на т. 9.1 приложение № 1, като се представи и подробна информация за извършената преоценка на придобития имот през 2007 г. и извършената обезценка на имота през 2008 г.

В отговор на направената бележка на стр. 36 от коригирания проспект, внесен с писмо, вх. № РГ-05-1345/4 от 13.08.2009 г., е представена съвсем кратка информация за извършената преоценка на придобития имот през 2007 г. и извършената обезценка на имота през 2008 г., а именно посочено е само, че съгласно извършена оценка на имота от фирма „Старт 999” ЕООД, към 31.12.2007 г. стойността е 63 622 240 лева, както и е отбелязано, че за финансовата 2008 година е изготвена нова оценка на имота, направена от инж. Светла Христова – независим експерт оценител и съгласно която пазарната стойност на притежавания от „Арко Тауърс” АДСИЦ имот е в размер на 4 736 560 лева. Посочено е, че: *„Съгласно представения доклад от независимия експерт – оценител, причините за обезценяването на имота, собственост на Дружеството са:*

- *голямата площ на терена;*

- липса на изградена инженерна инфраструктура;
- липса на търсене на терени със сходни параметри;
- липса на реален интерес към закупуване терени от подобен вид;
- други.”

Следва да се отбележи, че „голямата площ на терена” и „липса на изградена инженерна инфраструктура” са съществували и през 2007 г., поради което е нормално тези фактори да са намерили отражение в направената преценка към 31.12.2007 г., и не трябва да оказват влияние при определяне пазарната цена на имота към 31.12.2008 г.

Не е допълнен регистрационният документ съгласно изискването на т. 9.1. от приложение № 1 към Регламент ЕО 809/2004, а именно: не е *предоставено описание на финансовото състояние на емитента*, промените във финансовото състояние и резултатите от дейността за всяка година (2007 и 2008 г.) и за междинните периоди (30.06.2008 и 30.06.2009 г.), включително причините за значителните промени във финансовата информация (а именно значителната промяна в стойността на преоценения недвижим имот), които в необходимата степен да доведат до разбиране на стопанската дейност на емитента като цяло.

Предвид това, че въпреки дадените указания на дружеството, в коригирания проспект не е представена изискуемата информация по т. 9.1 приложение № 1, с писмо изх. № РГ-05-1345-4 от 21.08.2009 г., от заявителя повторно е изискано да се представи описание на финансовото състояние на емитента, промените във финансовото му състояние и резултатите от дейността за периода 2007 г. - 30.06.2009 г., съгласно изискването на т. 9.1 до 9.2.2 от приложение № 1. От емитента е изискано информацията да се допълни и с обяснение на съществените изменения в активите, пасивите, приходите и разходите на дружеството за периода (например естеството на промяната в разходите за строителство през 2008 г., спрямо 2007 г.), както и последиците от обезценката на притежавания недвижим имот върху финансовото състояние на емитента.

Въпреки повторно дадените указания на дружеството с писмо, изх. № РГ-05-1345-4 от 21.08.2009 г., във внесеня проспект с писмо, вх. № РГ-05-1345/4 от 31.08.2009 г., отново не е *предоставено описание на финансовото състояние на емитента*, промените във финансовото състояние и резултатите от дейността за всяка година (2007 и 2008 г.) и за междинните периоди (30.06.2008 и 30.06.2009 г.), включително причините за значителните промени във финансовата информация (а именно значителната промяна в стойността на преоценения недвижим имот), които в необходимата степен да доведат до разбиране на стопанската дейност на емитента като цяло. Представената информация е идентична с тази, вече представена във внесеня с вх. № РГ-05-1345/4 от 13.08.2009 г. проспект.

Въпреки представянето на данни от отчета за доходите в табличен вид и направените препратки към финансовите отчети на дружеството съгласно изискването на т. 20 от приложение № 1 към Регламента, изложената в проспекта информация не представлява „описание” на финансовото състояние, както се изисква от т. 9.1 на приложение № 1 към Регламента. На следващо място, от представената информация се установява съществена промяна в стойността на притежавания от дружеството недвижим имот, без да са представени причини, обосноваващи в достатъчна степен настъпването на посочената значителна промяна. Посочването на причините за настъпването на промяната се явява необходимо за разбирането на стопанската дейност на емитента като цяло, предвид размера на промяната (спад от над 90 %), както и факта, че тя засяга единствения

секюритизиран недвижим имот, а дружеството е с ограничен предмет на дейност, а именно - секюритизация на недвижими имоти.

С оглед на това представената информация е непълна и не отговаря на изискванията на т. 9.1 от приложение № 1 на Регламента.

4. С писмо, изх. № РГ-05-1345/4 от 30.07.2009 г., от емитента е изискано представената информация относно условията за свикване на общо събрание по искане на акционери да се съобрази с облекчения ред по чл. 118, ал. 2, т. 3 от ЗППЦК. Информацията не е коригирана в съответствие с дадените указания, с оглед на което с писмо, изх. № РГ-05-1345/4 от 21.08.2009 г., от емитента отново е изискано представяне на посочената информация.

Във връзка с повторно дадените указания на стр. 73 от регистрационния документ е посочено, че лица, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на „Арко Тауърс“ АДСИЦ, при бездействие на управителните органи на дружеството, имат право да искат от окръжния съд свикване на общо събрание на акционерите или овластяване на техен представител да свика общо събрание на акционерите. Следва да се отбележи, че свикването на общо събрание от лица, притежаващи повече от 5 на сто от капитала по реда на чл. 118, ал. 2, т. 3 от ЗППЦК не е обвързано с „бездействие на управителния орган на дружеството“. В този смисъл бележката не е отразена правилно.

5. В проспекта не е изложена в пълнота изискуемата съгласно т. 5 от приложение № 3 на Наредба № 2 от 17.09.2003 г за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2) информация относно недвижимия имот, притежаван от дружеството, която следва да се включва в регистрационния документ на проспектите на дружествата със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, каквото е заявителят.

С писмо, изх. № РГ-05-1345-4 от 21.08.2009 г., от дружеството е изискано представянето на подробна информация за придобития имот, включително за извършената преоценка през 2007 г. и извършената обезценка на имота през 2008 г., както и представянето на подробна информация, така както се изисква в т. 5.2.3 – 5.2.7 от приложение № 3 на Наредба № 2 и предвид същественото изменение в стойността на притежавания недвижим имот, вследствие извършената оценка към 31.12.2008 г.

В тази връзка, по текста на регистрационния документ, внесен с писмо, вх. № РГ-05-1345/4 от 31.08.2009 г., могат да бъдат направени следните констатации по отношение на пълнотата на представената по т. 5.2.3 – т. 5.2.7 от приложение № 3 на Наредба № 2 информация относно придобития имот:

5.1. Направено е описание на недвижимия имот и е посочено, че не са налице допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на актива в експлоатация (т. 5.2.3 от приложение № 3 на Наредба №2). По отношение на посоченото по тази подточка се констатира разминаване, описано и в т. 2 по-горе, а именно дадената информация на стр. 76 от регистрационния документ е в противоречие на разкритата информация в други точки на проспекта относно направените разходи от дружеството по инвестиционния имот: на стр. 32 и стр. 35 от регистрационния документ е посочено, че към 30.06.2009 г. разходите на дружеството са на стойност 12 798 758 лв., включващи извършени плащания по сключените договори, възнаграждение за обслужващото дружество, одитори и др.

5.2. Съгласно т. 5.2.7 от приложение № 3 на Наредба № 2 в информацията относно придобитите недвижими имоти следва да се представи информация за оценката им, включваща определени данни. Във внесеня регистрационен документ по отношение на извършената оценка на недвижимия имот, съгласно изискванията на т. 5.2.7, б. „а” – б. „е” от приложение № 3 на Наредба № 2 не е представена сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти, предвид местонахождението, голямата площ на имота и липсата на търсене на подобен вид имоти. В същото време дружеството е посочило, че оценката на имота е извършена на база метода на пазарните аналози, т.е. данните по т. 5.2.7, б. „е” от приложение № 3 на Наредба № 2 са използвани в направената оценка към 31.12.2008 г. по отношение на имотите-аналози. В този смисъл това са данни, които дружеството би могло да разкрие, защото са налични в съдържанието на оценката. Въпреки това и независимо от дадената бележка за представяне на информация по т. 5.2.7 от приложение № 3 на Наредба № 2, която включва и информацията по б. „е” на цитираната точка, информацията не е представена.

6. Въпреки дадените указания на „Арко Тауърс” АДСИЦ направените бележки в регистрационния документ и документа за предлаганите ценни книжа да намерят отражение и в текста на резюмето, в текста на внесеня проспект с писмо, вх. № РГ-05-1345/4 от 31.08.2009 г., информацията по т. 3 „Причини за извършване на публичното предлагане и начин на използване на постъпленията от него” от текста на резюмето не е съобразена с промените по т. 4 от съдържанието на документа за предлаганите акции.

Съгласно разпоредбата на чл. 81, ал. 1 от ЗППЦК проспектът трябва да съдържа цялата информация, която съобразно конкретните особености на емитента на ценни книжа, които се предлагат публично или се допускат до търговия на регулиран пазар, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние, активите и пасивите, финансовите резултати, перспективите за развитие на емитента и лицата, гарантиращи ценните книжа, както и на правата, свързани с ценните книжа. В съдържанието на същия член се съдържа императивното изискване в проспекта да не се съдържат неверни, заблуждаващи или непълни данни.

Предвид изискването на горепосочената разпоредба и в съответствие с чл. 91 от ЗППЦК в хода на производството по издаване на потвърждаване на проспект с писма, изх. № РГ-05-1345/4 от 30.07.2009 г. и изх. № РГ-05-1345/4 от 21.08.2009 г., на дружеството са дадени указания за отстраняване на констатирани непълноти и несъответствия. Видно от изложеното по-горе в двукратно предоставения на дружеството срок информацията в проспекта не е коригирана съгласно дадените указания. С оглед на това, че констатираните непълноти и несъответствия не са отстранени в пълнота в посочения от КФН срок, е налице основанието на чл. 92, ал. 2 от ЗППЦК за издаване на отказ за потвърждаване на внесеня от дружеството проспект за публично предлагане на акции.

Съгласно чл. 92, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК КФН отказва издаването на потвърждение, ако проспектът не отговаря на изискванията на закона, като съгласно ал. 2 на чл. 92 от ЗППЦК КФН може да откаже издаването на потвърждение само ако заявителят не е отстранил несъответствията и не е представил изискуемите документи в определения срок, който не може да бъде по-малък от един месец.

Видно от гореизложеното, заявителят не се е съобразил с дадените от КФН указания за представяне на изискуеми на основание чл. 81, ал. 5 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК декларации, както и с конкретни бележки за представяне на изискуема съгласно

Регламент (ЕО) № 809/2004 и Наредба № 2 информация, която следва да бъде представена в проспекта. С оглед на това проспектът не отговаря на нормативните изисквания относно неговото съдържание (установени в Регламент (ЕО) № 809/2004 и Наредба № 2 съгласно чл. 82, ал. 4 от ЗППЦК и чл. 3, ал. 5 и 6 от Наредба № 2) и на изискванията относно наличието на декларации съгласно чл. 81, ал. 5 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК, с оглед на което е налице основанието по чл. 92, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК КФН да откаже издаването на потвърждение на проспекта за предлаганите акции на „Арко тауърс” АДСИЦ.

Спазено е изискването на ал. 2 на чл. 92 от ЗППЦК като на заявителя двукратно е определен срок от един месец за представяне на изискуемите документи и отстраняване на несъответствията.

Като взе предвид изложеното, на основание чл. 13, ал. 1, т. 8 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН) и чл. 92, ал. 2 във връзка с чл. 92, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШИ:

Отказва да издаде потвърждение на проспекта за публично предлагане на акции от увеличение на капитала на „Арко Тауърс” АДСИЦ в размер на от 32 500 (тридесет и две хиляди и петстотин) лева, разпределени в 32 500 (тридесет и две хиляди и петстотин) броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции, с номинална стойност 1 (един) лев всяка и емисионна стойност 108.15 (сто и осем лева и 15 стотинки) лева.

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.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ПЕТЪР ЧОБАНОВ