

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 582 - ТП

от 25 април 2007 год.

С писмо, вх. № 15-00-07 от 05.04.2007 г., на основание на чл. 149а, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и чл. 14, ал. 1 във връзка с ал. 4 от 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 “Тишман Български Риъл Пропърти” ГмбХ., гр. Виена за закупуване чрез инвестиционен посредник “Статус Инвест” АД, гр. София на акции на “София Еърпорт Център” АД, гр. София 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. 7 от Наредба № 13:

Посочено е, че изкупуването на акции от страна на търговия предложител ще се извърши със собствени средства. Посочено е, че като доказателство с подписа си на търговото предложение ИП „Статус Инвест” АД декларира, че по клиентската сметка на търговия предложител има достатъчно средства (70 лв.) за изкупуването на акциите.

Следва да се отбележи, че е недопустимо по декларативен ред да се удостоверят факти, за които нормативен акт предписва доказване по определен начин или с определени средства. Разпоредбата чл. 25, ал. 2, т. 3 от Наредба № 13 изисква изрично представяне на документи, доказващи наличието на средства за финансиране на търговото предложение. С оглед на това е необходимо, да се представи документ за налични парични средства по сметката на „Тишман Български Риъл Пропърти” ГмбХ., който да гарантира финансиране на придобиването на акциите в резултат на търгово предложение към акционерите на „София Еърпорт Център” АД.

2. По чл. 150, ал. 6 от ЗППЦК

Съгласно чл. 25 от Наредбата за изискванията към съдържанието на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случай на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане (Наредбата за оценъчните методи) в систематизираната финансова информация следва да се представи актуална финансова информация на база междинен финансов отчет, към последния ден на месеца, предхождащ изготвянето на обосновката на предлаганата цена – в случая 28.02.2007 г.

3. По отношение на метода на “Дисконтирани нетни парични потоци”

По прилагането на метода:

а) Нетните парични потоци са дисконтирани към 01.04.2007 г.. Предвид това, че търговото предложение е представено в КФН на 05.04.2007 г., дисконтирането на

бъдещите парични потоци следва да се извърши към началото на месеца, следващ месеца на регистрацията на търговото предложение, а именно - 01.05.2007 г.

б) Дисконтовият период в таблицата с разчетите на стр. 22 е неправилно определен, тъй като към остатъчния период за 2007 г., за всяка следваща година следва да се добавя единица. Посочената неточност следва да се коригира.

в) Дисконтовият фактор следва да се преизчисли, като се използва коригирания дисконтов период.

Разходи

Следва конкретно да се посочат и обосноват заложените темпове на изменение на разходите през прогнозния период, предвид направените прогнози за приходите и степента на завършеност на проекта през прогнозния период.

Разходи за амортизации

а) Тъй като съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, амортизацията се начислява върху отчетната стойност на придобитите дълготрайните материални активи /ДМА/, следва да се представи отчетната стойност и годината, през която се очаква дружеството да придобие съответния ДМА.

б) Следва да се обоснове заложения постоянен размер на разходите за амортизация през последните 3 години от прогнозния период.

Данъци

В таблицата с разчетите на стр. 21, данните за чистата печалба преди лихви не отразяват намалението на печалбата с разходите за данъци и следва да се коригират.

Изменение на нетния оборотен капитал

Следва ясно и точно да се опише и обоснове метода, който е използван за определяне на изменението в нетния оборотен капитал съгласно чл. 12, ал. 4 от Наредбата за оценъчните методи.

4. По отношение прилагането на метода “Нетна балансова стойност на активите”:

На основание чл. 18, ал. 2 от Наредбата за оценъчните методи, стойността на акция по метода „Нетна балансова стойност на активите” следва да се определи на база последно изготвения счетоводния отчет, който съгласна изискванията на чл. 25, ал. 1 от Наредбата за оценъчните методи е към 28.02.2007 г.

5. По отношение на метод “Пазарни съотношения на дружества - аналози”

а) Следва да бъдат разгледани и останалите дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти, които имат одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2006 г., съгласно чл. 21, ал. 2 от Наредбата за оценъчните методи, като потенциални дружества - аналози на „София Еърпорт Център” АД и аргументирано се обоснове тяхното несходство с дружеството обект на търговото предложение.

б) За по-голяма яснота, таблицата на стр. 14 следва да се допълни с данни за приходите на разглежданите дружества със специална инвестиционна цел, съгласно чл. 21, ал. 3 от Наредбата за оценъчните методи.

в) Данните в таблицата на стр. 14 за „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ и размера на собствения капитал на „Бенчмарк Фонд Имоти” АДСИЦ не съответстват на данните от одитирания годишен финансов отчет на дружествата към 31.12.2006 г. и следва да се коригират.

г) Тъй като дружествата аналози на „София Еърпорт Център” АД са дружествата със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти, пазарната им капитализация се определя основно от промените в придобитите активи, а не от промените в приходите и печалбата преди лихви и данъци. Предвид инвестиционните

характеристики на оценяваното дружество – покупка на земи в близост до летището, за осъществяване на проект „София Еърпорт Център” – построяване на офис сгради, складове и хотел и съгласно чл. 20, ал. 3 от Наредбата за оценъчните методи, при определянето на справедливата цена на акциите на „София Еърпорт Център” АД следва да се приложи и методът цена/ активи на дружествата аналози.

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

РЕШИ:

Издава временна забрана за публикуване на търговото предложение, внесено в КФН с писмо, вх. № 15-00-07 от 05.04.2007 г., на “Тишман Бългериън Риъл Пропърти” ГмбХ., гр. Виена за закупуване чрез инвестиционен посредник “Статус Инвест” АД, гр. София на акции на “София Еърпорт Център” АД, гр. София 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:

(А. АПОСТОЛОВ)