

SKLEP

Agencija za trg vrednostnih papirjev je po predsednici senata mag. Mojci Majič, na podlagi četrtega odstavka 544. člena v zvezi s tretjim odstavkom 553. člena Zakona o trgu finančnih instrumentov (Uradni list RS, št. 67/07, 100/07-popr., 69/08, 40/09, 88/10, 78/11, 55/12, 105/2012-ZBan-J in 63/2013-ZS-K), v postopku odločanja o zahtevi za izdajo dovoljenja za prevzemno ponudbo navadnih imenskih kosovnih delnic ciljne družbe ELMO NEPREMIČNINE, d. d., Vojkova cesta 58, Ljubljana, z dne 24. 12. 2014, ki so jo vložile družbe M1, d. d., Vojkova cesta 58, Ljubljana, DZS, d. d., Dalmatinova ulica 2, Ljubljana, MORPHEUS, d. o. o., Koroška cesta 48, Velenje in TEM ČATEŽ, d. d., Čatež 13, Velika Loka, ki jih po pooblastilu zastopa ILIRIKA borzno posredniška hiša d. d., Slovenska cesta 54 A, Ljubljana, in v zvezi s sklepoma Agencije za trg vrednostnih papirjev št. 40201-12/2014-5 z dne 5. 1. 2015 in št. 40201-12/2014-24 z dne 21. 1. 2015 ter dopolnitvami navedene zahteve z dne 12. 1. 2015, 13. 1. 2015, 19. 1. 2015 in 23. 1. 2015, dne 26. 1. 2015

sklenila:

Zahteva družb M1, d. d., Vojkova cesta 58, Ljubljana, DZS, d. d., Dalmatinova ulica 2, Ljubljana, MORPHEUS, d. o. o., Koroška cesta 48, Velenje in TEM ČATEŽ, d. d., Čatež 13, Velika Loka, z dne 24. 12. 2014, za izdajo dovoljenja za prevzemno ponudbo navadnih imenskih kosovnih delnic ciljne družbe ELMO NEPREMIČNINE d. d., Vojkova cesta 58, Ljubljana, ki je bila dopolnjena z dopolnitvami navedene zahteve z dne 12. 1. 2015, 13. 1. 2015, 19. 1. 2015 in 23. 1. 2015, **se zavrže.**

Obrazložitev:

1. Agencija za trg vrednostnih papirjev (v nadaljevanju Agencija) je dne 30. 12. 2014 prejela zahtevo za izdajo dovoljenja za prevzemno ponudbo navadnih imenskih kosovnih delnic ciljne družbe Elmo nepremičnine, družba za upravljanje nepremičnin d. d., Ljubljana (v nadaljevanju ELMO NEPREMIČNINE ali ciljna družba) z dne 24. 12. 2014 (v nadaljevanju zahteva), ki so jo vložile družbe: M1, d. d., Ljubljana (v nadaljevanju M1), DZS, d. d., Ljubljana (v nadaljevanju DZS), MORPHEUS, d. o. o., Velenje (v nadaljevanju MORPHEUS) in TEM ČATEŽ, d. d., Velika Loka (v nadaljevanju TEM ČATEŽ) s priloženim ponudbenim dokumentom - prospektom¹.

Prospekt mora naslovljencem prevzemne ponudbe, to je imetnikom delnic ciljne družbe, ponuditi vse potrebne podatke, na podlagi katerih lahko oblikujejo ustrezno odločitev glede svoje investicije, in sicer, ali bodo prevzemno ponudbo sprejeli, ali ne. Nabor teh podatkov v konkretnem primeru določa drugi odstavek 28. člena² Zakona o prevzemih (Uradni list RS, št. 79/06, 67/07 – ZTFI, 1/08, 68/08, 35/11 – ORZPre75, 105/11 – odločba US, 10/12, 38/12, 56/13, 63/13 – ZS-K in 25/14; v nadaljevanju ZPre-1), podrobnejšo vsebino prospekta pa določa Sklep o listinah, ki se priložijo zahtevi za izdajo dovoljenja za prevzemno ponudbo, in o podrobnejši vsebini prospekta (Uradni list RS, št. 3/2007).

¹ Zahteva za izdajo dovoljenja za prevzemno ponudbo mora v skladu 5. točko 2. člena Sklepa Sklep o listinah, ki se priložijo zahtevi za izdajo dovoljenja za prevzemno ponudbo, in o podrobnejši vsebini prospekta (Uradni list RS, št. 3/2007) vsebovati tudi en izvod prospekta iz 4. člena navedenega sklepa.

² Gre za denarno ponudbo, sicer bi veljal tudi tretji odstavek 28. člena ZPre-1.

2. Agencija je prejeto zahtevo, vključno s prospektom preučila in ugotovila, da prospekt vsebuje napake in pomanjkljivosti, ki jih je mogoče odpraviti. Določba tretjega odstavka 544. člena Zakona o trgu finančnih instrumentov (Uradni list RS, št. 67/07, 100/07-popr., 69/08, 40/09, 88/10, 78/11, 55/12, 105/2012-ZBan-J in 63/2013-ZS-K; v nadaljevanju ZTFI) glasi: *»Če Agencija ugotovi, da procesne predpostavke za odločanje o zahtevi niso izpolnjene in je pomanjkljivosti mogoče odpraviti, naloži vložniku, da pomanjkljivosti odpravi (sklep o odpravi pomanjkljivosti). V tem sklepu določi rok za odpravo pomanjkljivosti, ki ne sme biti krajši od osem in ne daljši kot 15 dni.«* Agencija je dne 5. 1. 2015 izdala sklep o odpravi pomanjkljivosti štev. 40201-12/2014-5 (v nadaljevanju sklep z dne 5. 1. 2015) ter v njem natančno navedla potrebne popravke oziroma dopolnitve prospekta, med drugim je Agencija zahtevala predložitev poročila revizorjev o primernosti cene v prevzemni ponudbi³ ter vseh pogodb, na podlagi katerih so vložniki zahteve ter družbi ANDOTEHNA d. o. o., Podgorska cesta 2, Ribnica (v nadaljevanju ANDOTEHNA) in MMC & CO. d. o. o., Tabor 9, Ljubljana (v nadaljevanju MMC & CO), pridobivali delnice ciljne družbe od 9. 1. 2013 dalje.

3. Vložniki zahteve so v zvezi s sklepom z dne 5. 1. 2015, z dopolnitvijo zahteve z dne 12. 1. 2015, Agenciji predložili le nekatere od zahtevanih pogodb za pridobitev delnic ciljne družbe, in sicer so bile predložene le pogodbe, ki so bile sklenjene decembra 2014, čeprav je Agencija zahtevala predložitev vseh pogodb od dne 9. 1. 2013 dalje. V dopolnitvi zahteve z dne 12. 1. 2015 je bilo navedeno, da bo poročilo revizorjev o primernosti cene v prevzemni ponudbi Agenciji dostavljeno naslednji dan⁴. Z dopolnitvijo zahteve z dne 13. 1. 2015, ki jo je Agencija isti dan tudi prejela, je bil prospekt popravljen glede števila delnic ciljne družbe, katerih imetnica je družba M1⁵, in sicer iz 195.785 na 197.126, saj je M1 v obdobju odločanja o zahtevi še naprej pridobivala delnice ciljne družbe. Poleg tega pa je bilo v prospektu⁶ dodano ime revizorja, ki ga je na predlog prevzemnikov imenovalo sodišče zaradi izdelave pisnega poročila o primernosti cene v prevzemni ponudbi, pri čemer samo poročilo imenovanega revizorja še ni bilo priloženo.

4. Dne 14. 1. 2015, to je na zadnji dan roka za dopolnitev zahteve, je Agencija prejela prošnjo za podaljšanje roka. Agencija je prošnji s sklepom št. 40201-12/2014-21 z dne 14. 1. 2015, ugodila in rok podaljšala do 23. 1. 2014.

5. Dne 19. 1. 2015 je Agencija prejela še eno dopolnitev zahteve. Vendar zahteva še vedno ni bila popravljena in dopolnjena skladno s sklepom z dne 5. 1. 2015. Spremenjen je bil čas trajanja prevzemne ponudbe, poleg tega pa je bil prospekt dopolnjen s pisnim poročilom revizorja o primernosti cene v prevzemni ponudbi⁷. Agencija poudarja naslednje navedbe tega poročila (stran 4 in 5): *»Ob upoštevanju predpostavk, ki so vsebovane v poročilu, znaša poštena vrednost 100% deleža lastniškega kapitala družbe Elmo nepremičnine d.d. na dan 30. 6. 2014 za namero določitve primerne cene delnice za izvedbo prevzemne ponudbe po ZPre-1 **6,6 EUR** na delnico.«*

In v nadaljevanju: *»Menimo, da je ponudbena cena v prevzemni ponudbi **2,10 EUR** na delnico, kot jo predlagajo prevzemniki ciljne družbe Elmo Nepremičnine d.d.,*

³ Ciljna družba je družba iz drugega odstavka 4. člena ZPre-1 (njene delnice niso uvrščene v trgovanje na organiziranem trgu), zato mora prevzemnik v prospektu, skladno s 13. točko drugega odstavka 28. člena ZPre-1, objaviti tudi pisno poročilo revizorjev o primernosti cene v prevzemni ponudbi.

⁴ Sklep z dne 5. 1. 2015 je bil vročen dne 6. 1. 2015, tako je bil zadnji dan 8-dnevnega roka za dopolnitev 14. 1. 2015.

⁵ Točka 1.7. prospekta.

⁶ Točka 1.3.4. prospekta.

⁷ Točka 1.3.4. prospekta.

Ljubljana, neprimerna, saj se ne približa ocenjeni vrednosti pooblaščenega cenilca /.../«

6. Glede na takšno poročilo revizorja o primernosti cene v prevzemni ponudbi, bi morali vložniki zahteve, skladno z določbo 2. alineje 13. točke drugega odstavka 28. člena ZPre-1, v prospektu podati tudi pisno poročilo, v katerem bi pojasnili primernost cene v prevzemni ponudbi in razloge za ceno, glede na to, da ta v pisnem poročilu revizorjev ni bila spoznana za primerno. Tega poročila prospekt ni vseboval.

Zato je Agencija dne 21. 1. 2015 izdala sklep št. 40201-12/2014-24 (v nadaljevanju sklep z dne 21. 1. 2015), s katerim je vložnike zahteve pozvala, da prospekt dopolnijo s pisnim pojasnilom o primernosti cene v prevzemni ponudbi in razlogi za ceno, glede na to, da ta v pisnem poročilu revizorjev ni bila spoznana za primerno ter da popravi vse ostale podatke v prospektu, ki jih še ni popravil, čeprav mu je bilo to naloženo že s sklepom z dne 5. 1. 2015.

7. Dne 23. 1. 2015 je Agencija v zvezi s sklepom z dne 21. 1. 2015 prejela izjavo Mojce Pogorelec, direktorice družbe M1, s katero je bila Agencija obveščena, da prospekta v zahtevanih točkah ne morejo popraviti oziroma spremeniti, saj podjetji MMC & CO in ANDOTEHNA ne nameravata sodelovati pri prevzemu. Poleg tega iz izjave izhaja, da se jim zdi cena za prevzem primerna in da je ne nameravajo spreminjati ter še, da je to njihovo dokončno stališče.

8. Četrty odstavky 544. členu ZTFI določa, da Agencija s sklepom zavrzje zahtevo, če vložnik pomanjkljivosti v roku, določenem s sklepom o odpravi pomanjkljivosti ne odpravi. Kot je bilo že navedeno, 2. alineja 13. točke drugega odstavka 28. členu ZPre-1 določa, da mora prevzemnik v prospektu podati pisno poročilo, v katerem pojasni primernost cene v prevzemni ponudbi in razloge za takšno ceno, če ta v pisnem poročilu revizorjev ni bila spoznana za primerno. Vložniki zahteve v tem delu niso dopolnili kljub sklepu Agencije z dne 21. 1. 2015, s katerim jim je bilo to izrecno naloženo (poleg ostalega). V zgoraj navedeni izjavi družbe M1, ki ni del prospekta, je podana izrecna in dokončna izjava, da se jim zdi cena primerna in da prospekta v zahtevanih točkah ne morejo dopolniti oziroma popraviti. Zahteva s prospektom brez pisnega poročila prevzemnikov o primernosti cene pa ne vsebuje podatkov, ki jih mora, določa pa jih drugi odstavek 28. členu ZPre-1, zato je Agencija zahtevo zavrgla.

Pravni pouk: Zoper ta sklep je dopustno s tožbo začeti postopek sodnega varstva na Upravnem sodišču Republike Slovenije v roku 15 dni od vročitve te odločbe.




mag. Mojca Majič
predsednica senata

Datum: 26. 1. 2015
Številka: 40201-12/2014-26

Vročiti osebno po ZUP:
- ILIRIKA borzno posredniška hiša d. d., Slovenska cesta 54 A, 1000 Ljubljana.

Vložiti v spis.