

## Činjenice o akviziciji Hypo Consultantsa: Što je Auctor kupio a što nije?

### Uvod

O akviziciji Hypo Consultantsa u posljednje je vrijeme, posebno u kontekstu događanja vezanih uz austrijsku bankarsku grupaciju Hypo Alpe-Adria Bank AG (HAAB), objavljeno niz neistina, poluistina i svjesnih dezinformacija. Ne čude nas nerazumijevanja, ali nas brinu pokušaji plasiranja poluinformacija i dezinformacija. U interesu objektivnog informiranja javnosti, dajemo pet ključnih odgovora na brojne fantazije i dezinformacije vezane uz prodaju Hypo Consultantsa.

### **1. Auctor nije kupio firme za koje se tvrdi da je kupio.**

Hypo banka imala je u svom vlasništvu značajan portfelj nekretnina i udjela u grupaciji Hypo Consultants ali i u ostalim nekretninskim kompanijama u svom vlasništvu. Kada je Hypo banka raspisala natječaj za prodaju jednog dijela kompanija iz grupacije pod imenom Hypo Consultants na taj natječaj prijavio se, zajedno sa brojnim drugim natjecateljima, i Auctor.

Možda je u svemu najzanimljivije da Auctor **nije kupio** preostale članice Hypo Consultants Holdinga koje su dijelom pripojene Hypo Leasing društvima (Italija, Slovenija, Crna Gora), kao niti novu kćer kompaniju u vlasništvu Hypo Alpe-Adria Bank AG Hypo Consultants Austrija i **Hypo Consultants Lichtestein**. U svrhu razumijevanja mogućih zabuna u javnosti važno je istaknuti da su projekti i poslovanje Hypo Consultants Lichtestein i Austrija bili gotovo isključivo vezani uz tržište u Hrvatskoj i dijelom u Srbiji. Upravo ovih dana jedan je ugledni austrijski dnevni list objavio ključnu informaciju: od 115 projekata koji su činili ukupni portfelj holdinga pod imenom Hypo Consultants Auctor je kupio samo trećinu projekata.

Stoga se predmetni projekti i udjeli u društvima na navedenim tržištima prema navodima istog lista **još uvijek nalaze u vlasništvu Hypo Alpe-Adria Bank AG**, *ali ni u kojem slučaju nisu bili predmetom kupoprodaje i nemaju nikakve veze sa dijelom Hypo Consultantsa koje je kupio Auctor.*

### **2. Auctor nije kupio na način na koji se tvrdi da je kupio.**

Odlukom Uprave i Nadzornog odbora Hypo Alpe-Adria Bank International AG o prodaji Hypo Consultantsa 2006. godine, angažirana je neovisna konzultantska tvrtka iz Beča - ASP Consulting Group GmbH, koja je bila zadužena za provođenje dubinskog snimanja Hypo

Consultants Holdinga, odnosno njenih kćeri kompanija. Proces dubinske revizije poslovanja kao i procjene vrijednosti kompanija dovršen je tijekom rujna 2006. godine. Nakon završenog procesa, vlasnik, Hypo Alpe-Adria Bank AG je odlučio ići u prodaju putem međunarodnog natječaja samo dijela portfelja. Auctor se u proces kupoprodaje uključio tek tada sudjelujući u natječaju na kojem je prema informacijama hrvatskih, talijanskih i austrijskih medija iz tog perioda, sudjelovalo preko 50 značajnih svjetskih i europskih investicijskih fondova, te brojni vodeći privatni investitori.

### **3. Auctor nije Hypo Consultants kupio kreditom Hypo Alpe Adria Banke**

Financiranje kupoprodajne cijene i preuzimanje Auctor je osigurao i proveo u suradnji sa konzorcijem banaka u koji **ni na koji način nije bila uključena banka prodavatelj HAAB.**

Sa kupljenim kompanijama Auctor je preuzeo i veliki iznos dugova i kredita plasiranih od strane HAAB koje su te kompanije nosile kao opterećenje na svom portfelju. Nije nam jasno prema kojoj se ekonomskoj teoriji velika kreditna izloženost koja je preuzeta zajedno sa kupljenim portfeljem može zaboraviti prilikom računanja vrijednosti kupljenog portfelja i istovremeno računati kao sredstvo kupovine!

Čitavu kronologiju i svaki korak ovog procesa koji je uključivao 18 različitih etapa, zbog prava na informiranost javnosti, objavili smo na našim stranicama na hrvatskom i engleskom jeziku. <http://www.auctor.hr/AkvizicijaHypoConsultantsGrupe.pdf> .

### **4. Auctor (na žalost!) nije kupio vrijednosti koje se tvrde da je kupio**

Ponuda Auctora je odlukama nadležnih tijela Hypo Alpe-Adria Bank AG odabrana kao najpovoljnija, te je Auctor financiranjem od strane konzorcija banaka u cijelosti isplatio na natječaju ponudenu i prihvaćenu cijenu. Unatoč tome što se radi o poznatim izvorima sredstava, jasnoj proceduri i nesporno najboljoj ponudi, plaćena cijena i vrijednost kupljenog portfelja pokušavaju se prezentirati kao sporne. U informacijama koje su plasirane u javnost bilo je često i tragikomičnog pretvaranja vrijednosti u kunama u one u eurima (ali po tečaju kuna euro 1:1), zamjene vrijednosti nekretnina s vrijednostima kompanija, izjednačavanja kreditnog opterećenja kupljenih firmi i knjigovodstvene vrijednosti tih firmi, vrijednosti firmi koje imaju slični naziv (tvrtku), a nisu prodane i onih koje su kupljenje, investicijskog kapitala potrebnog za razvoj projekata i procijenjenih vrijednosti... I raznih drugih doprinosa ekonomskoj znanosti. Zbog toga su bile moguće "informacije" o tome kako je portfelj prodan nekoliko desetaka puta ispod stvarne vrijednosti! A pisalo se da je vrijedan dvije milijarde eura, zatim milijardu i pol, nakon toga šest stotina milijuna eura (sve ove vrijednosti objavljene su u medijima!) da bi se na kraju

razočarano objavilo kako se radi “samo o 150 milijuna eura volumena”?! Ali ni to nije bilo prepreka za konstataciju kako je taj “volumen” (što zapravo znači kreditnu zaduženost) vrijedio “tri puta više od prodajne cijene”. Naravno, radilo se o još jednoj netočnosti i nerazumijevanju za koje je ovoga puta poslužilo netočno “citiranje” bivšeg predsjednika HAAB-a prilikom davanja iskaza austrijskim istražiteljima. Svatko tko se bude ozbiljno bavio analizom spomenute akvizicije, a svi dokumenti natječaja, due diligence, svi kreditni ugovori nalaze se na lako dostupnom mjestu, u HAAB-u, doći će do zaključka da je Auctor:

- u cijelosti isplatio kupopordajnu cijenu
- u cijelosti preuzeo ranije postojeće kredite kupljenih tvrtki
- u tijeku narednog perioda restrukturirao kupljeni portfelj i
- u proteklom periodu globalne recesije značajano smanjio kreditnu izloženost portfelja.

Špekulacije o adekvatnosti kupoprodajne cijene smatramo bespredmetnima i smiješnima. Odluku o prihvaćanju i odabiru naše ponude kao najpovoljnije donio je prodavatelj unutar svojih korporativnih procedura koje je lako provjeriti i rekonstruirati s obzirom da je čitav proces valjano i precizno dokumentiran.

Sve prethodno citirane tvrdnje o višestruko nižoj plaćenju cijeni od stvarne vrijednosti tvrtke smatrali bi stvarno neumjerenim komplimentima kad se ne bi radilo o visoko politiziranoj situaciji. Mi smo, naime, kompanija koja ima strategiju investirati s ciljem stvaranja dobiti i u tome doslijedno slijedimo vrlo jednostavno pitanje koje sugerira najveći živući investitor svijeta Warren Buffet. Kada se odlučuje na akviziciju treba se pitati “**Može li tvrtka biti kupljena po cijeni značajno nižoj od njene vrijednosti**”! (R. Hagstrom: The Warren Buffet Way).

Na žalost nismo u tome uspjeli. Ali uspjeli smo napraviti ponudu koju je prodavatelj svojim službenim organima prihvatio. Ponudu na koju **niti jedan** od preko pedeset sudionika **natječaja** (među kojima veliki broj vrhunskih profesionalaca, velikih fondova i financijski moćnih kompanija iz cijeloga svijeta kojima su akvizicije core business i koje su potrošile višemilijunske iznose u tijeku natječaja za analize, konzultante, dubinska snimanja portfelja, putovanja) nije imao primjedbe na izbor kupca, obavljenu proceduru, iznos plaćene kupoprodajne cijene kao niti na način plaćanja.

## **5. Auctor je kupio Hypo Consultants. Iako se tvrdi da nije!**

U protekle dvije godine objavljeno je više od dvadeset imena različitih kupaca privatnih osoba ili kompanija izvan ili unutar Hrvatske za koje se tvrdilo da su stvarni kupci spomenutog portfelja.

Zbog toga smo prisiljeni ponovno podsjetiti: Auctor je vodeća brokerska kompanija u regiji (<http://www.auctor.hr/hr/about.asp>). Naše reference, iskustvo i znanje dostatne su za obavljanje takvih akvizicija, kao i za daljnje efikasno upravljanje stečenim portfeljom.

Auctor je čitavu akviziciju obavio samostalno i tako postao **jedini vlasnik** novo stečenih kompanija. U narednom trogodišnjem periodu, u skladu sa svojom strategijom i ulogom brokerske kuće, Auctor je donio vlasničke odluke kojima je različite dijelove stečenog portfelja u dužem periodu nakon preuzimanja prodao većem broju različitih vlasnika u većem broju različitih zemalja regije. Auctor se, naime, kao vodeća brokerska kuća, između ostalog, bavi poslom kupovanja i prodaje sa ciljem ostvarivanja dobiti.

Naš je izričiti poslovni interes da nadležna tijela u što kraćem roku i provjerom svakog dokumenta Hypo Alpe-Adria Bank AG testiraju transparentnost ove akvizicije. Smatramo da neistine koje se baziraju na informacijama tzv. "insider-a" koje citiraju neki listovi, služe isključivo u svrhu skretanja pozornosti austrijskih državnih organa s realnih problema. Takve aktivnosti prema zakonodavstvu svake države predstavljaju kazneno djelo pa smo poradi utvrđenja o kome se radi, za čije interese i s kojim namjerama djeluje, preko naših odvjetnika pokrenuli odgovarajući pravnu proceduru.