

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 648 - ПД
26.06.2018 г.

„И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ е дружество, чиито ценни книжа са допуснати до търговия на регулиран пазар, вписано е във водения от КФН регистър на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа и като такава е адресат на ЗППЦК, подзаконовите актове по прилагането му, както и на специалния закон за дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, с оглед Решение № 584-ДСИЦ/25.04.2007 г. на КФН, с което му е издаден лиценз да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

Чрез единната система за предоставяне на информация на Комисия за финансов надзор (КФН) по електронен път – e-Register, вх. № 10-05-8316 от 18.05.2018 г., публичното дружество „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ, гр. София, е представило покана за свикване на редовно годишно общо събрание на акционерите (РГОСА), насрочено за 28.06.2018 г., респективно за 16.07.2018 г., при условията на чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК.

Впоследствие, в изпълнение на чл. 115, ал. 7 от ЗППЦК, в КФН е постъпило писмо, вх. № 23-00-56 от 14.06.2018 г., от Фондация „Америка за България“, с което регулаторният орган, регулираният пазар и обществеността са уведомени за обявени в търговския регистър нови въпроси от акционер, при условията на чл. 118, ал. 3, т. 4 от ЗППЦК, към което са приложени и материали по предложените за обсъждане въпроси на вече свиканото РГОСА на дружество, а чрез системата e-Register, вх. № 10-05-8938 от 15.06.2018 г., „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ е представило актуализирана покана, включваща предложените от фондацията нови точки в дневния ред на РГОСА, към която са приложени материали.

От представената в КФН на 15.06.2018 г. актуализирана покана за свикване на РГОСА е видно, че в дневния ред на събранието на дружеството са включени точки 8 и 9 от дневния ред на събранието, със следното съдържание:

„т. 8. Вземане на решение за изменение на Договора за извършване на дейности като обслужващо дружество, сключен между „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ и „Бългериън Америкън Мениджмънт Къмпани“ ЕООД, и одобряване на текст на анекс, с което се възстановява текста на договора във варианта му към 10.08.2015 г. Проект на решение: ОСА изменя Договора за извършване на дейности като обслужващо дружество, сключен между „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ и „Бългериън Америкън Мениджмънт Къмпани“ ЕООД, и одобрява текст на анекс, съгласно предложението на Фондация „Америка за България“, включено в материалите по дневния ред.

т. 9. Потвърждаване на Съвета на директорите, че „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ следва да сключи договор за текущо правно обслужване при пазарни условия с оглед защита интересите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ, като предлага на Съвета на директорите да сключи такъв договор с Адвокатско дружество „Тодоров и партньори“ (едноличен собственик на капитала на обслужващото дружество), с оглед опита на адвокатското дружество и възможностите за синергия. Проект на решение: ОСА потвърждава на Съвета на директорите, че „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ следва да сключи договор за текущо правно обслужване при пазарни условия с оглед защита интересите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ, като предлага на Съвета на директорите да сключи такъв договор с Адвокатско дружество „Тодоров и партньори“.

Като материали по т. 8 от дневния ред на РГОСА са представени проект на анекс към договора за извършване на дейности като обслужващо дружество, сключен между „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ и „Бългериън Америкън Мениджмънт Къмпани“ ЕООД и мотиви за предложението, представени от Фондация „Америка за България“.

Съгласно § 1 от предложението анекс, считано от датата на подписването му, текстът на договора за извършване на дейности като обслужващо дружество, сключен между АДСИЦ и обслужващото дружество, се възстановява във варианта му към 10.08.2015 г., а именно - възнагражденията по чл. 1, ал. 5, чл. 26, ал. 3 и чл. 27, ал. 1 от Договора се прилагат за всички имоти на дружеството, а според § 2 от предложението анекс, страните се съгласяват, че всички останали условия по договора остават непроменени.

Мотивите, изложени като част от материалите по дневния ред, във връзка с направеното предложение са, че „при промяната на обслужващото дружество през август 2015 г., когато „Български Американ Менеджмънт Къмпани“ ЕООД замести Сердика Кепитъл Адвайзърс по предложение на „Български Американ Менеджмънт Къмпани“ ЕООД беше изменен договора с обслужващото дружество, като се предвиди част от възнагражденията да не се прилагат за съществуващите имоти. Тъй като е разумно и наложително да се използва капацитета на обслужващото дружество с оглед реализацията на съществуващите имоти, а и с оглед факта, че на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ 3“ АДСИЦ са му необходими посочените услуги и дали те ще се извършват от обслужващото дружество или от трето лице, то възнаграждение ще се дължи, а с обслужващото дружество са договорени добри за „И АР ДЖИ КАПИТАЛ 3“ АДСИЦ нива на възнаграждения, то възстановяването на възнагражденията и извършването на услуги от обслужващото дружество би било в полза на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ 3“ АДСИЦ и на акционерите“.

С оглед преценка за пълнота на представените материали е извършена проверка за нормативно съответствие, в резултат на която е установено следното:

Предложеният проект за анекс действително е насочен към възстановяване на редакцията на подписания между страните договор за извършване на дейности като обслужващо дружество, действаща към 10.08.2015 г. Анексът съдържа само текстове на три разпоредби от договора, касаещи възнаграждението на обслужващото дружество, чиято редакция се възстановява във вида ѝ преди изменението на договора, осъществено при замяната на обслужващото дружество през 2015 г. Предложеният по т. 8 анекс не съдържа информация за размера на предложените за възстановяване възнаграждения и хипотезите, при които същите са дължими, както и сроковете и условията за изплащането им. Тази информация се съдържа в първоначалната редакция на договора за извършване на дейности като обслужващо дружество, подписан между АДСИЦ и първото обслужващо дружество - „Сердика Кепитъл Адвайзърс“, преди замяната му с „Български Американ Менеджмънт Къмпани“ ЕООД като обслужващо дружество на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ. Този договор не е предоставен надлежно като част от материалите по т. 8 от дневния ред на предстоящото РГОСА на публичното дружество, нито е общодостъпен на корпоративния сайт на публичната компания в законоустановения срок преди събранието. Представените материали по точката не съдържат информация относно съществените елементи на първоначалния договор с обслужващото дружество, представен в КФН в хода на лицензионното производство на АДСИЦ, същевременно на акционерите се предлага приемането на решение, в резултат на което да бъде подписан анекс, съгласно който условията по договора да се възстановят такива, каквито са били в първоначалния му вид, в който е подписан на 14.07.2006 г. с първото обслужващо дружество на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ - „Сердика Кепитъл Адвайзърс“. По този начин, настоящите акционери на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ са поставени в ситуация, в която трябва да вземат решение и да извършат обективна преценка на мотивите, представени от Фондация „Америка за България“ в подкрепа на предложеното от нея възстановяване на възнагражденията на обслужващото дружество и сключването на договор при пазарни условия с адвокатското дружество - едноличен собственик на настоящото обслужващо дружество, без да разполагат с необходимата информация за преценка дали да подкрепят или да отхвърлят направените предложения. С оглед на това, че част от мотивите на Фондация „Америка за България“ са, че „с обслужващото дружество са договорени добри за „И АР ДЖИ КАПИТАЛ 3“ АДСИЦ нива на възнаграждения, то възстановяването на

възнагражденията и извършването на услуги от обслужващото дружество би било в полза на И АР ДЖИ КАПИТАЛ 3 АДСИЦ и на акционерите“, липсата на информация за съществените елементи от първоначалния договор между АДСИЦ и „Сердика Кепитъл Адвайзърс“, каквито са размерът на възнагражденията, предпоставките и сроковете за изплащането им, представлява пречка за взимането на информирано решение от страна на акционерите на предстоящото РГОСА на публичното дружество. Наред с горното, в мотивите за направеното предложение се навежда довод, че „с обслужващото дружество са договорени добри за „И АР ДЖИ КАПИТАЛ 3“ АДСИЦ нива на възнаграждения“, с оглед на което „възстановяването на възнагражденията и извършването на услуги от обслужващото дружество би било в полза на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ 3 АДСИЦ“ и на акционерите“, без това твърдение да е аргументирано, като е подкрепено с анализ на първоначално договорените възнаграждения, текущото състояние и дейността на АДСИЦ и на обслужващото го дружество, ефектът от спиране на възнагражденията с анекса от 2015 г. и разчети за необходимостта и ефекта от възстановяването им с направеното предложение, който както се твърди в мотивите би бил от полза както за АДСИЦ, така и за неговите акционери в частност, при положение, че размерът на възнагражденията, предложени за възстановяване с анекс през 2018 г., е договорен преди 12 години – при подписването на договора през 2006 г., с друга насрещна страна и при други икономически и пазарни условия.

Предвид горното, по т. 8 от дневния ред на предстоящото РГОСА, в законово установения срок по чл. 115, ал. 7 от ЗППЦК, не би могло да се счете, че са представени материали, осигуряващи възможност за взимане на информирано и обосновано решение от страна на акционерите на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ, с което е нарушено правото им на информация и са застрашени интересите им.

Като материали по т. 9 от дневния ред на РГОСА, освен предложението за решение, включено в дневния ред от акционера Фондация „Америка за България“ на основание чл. 118, ал. 2, т. 4 и по реда на чл. 115, ал. 7 от ЗППЦК, са представени мотиви от предложителя, със следното съдържание:

„До момента „И АР ДЖИ КАПИТАЛ 3“ АДСИЦ не е имало договор за извършване на текущи правни услуги. С оглед факта, че на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ 3“ АДСИЦ са му необходими посочените услуги и с оглед опита на Адвокатско дружество „Тодоров и партньори“ и възможностите за синергия, то акционерите предлагат на Съвета на директорите да сключи такъв договор с Адвокатско дружество „Тодоров и партньори“.“

Освен горепосоченото, във връзка с предложението за решение по т. 9 от дневния ред на предстоящото РГОСА на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ, не са представени материали, които да послужат за формиране на информирано мнение от страна на присъстващите на събранието акционери. Мотивите не съдържат информация нито какво обстоятелство налага РГОСА да „потвърди, че „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ следва да сключи договор за текущо правно обслужване при пазарни условия с оглед защита интересите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ с Адвокатско дружество „Тодоров и партньори“ (едноличен собственик на капитала на обслужващото дружество)“, нито какво е правното основание или какви са причините за предложението за решение. Наред с това, основен „мотив“ за необходимостта от сключване на договор за текущо правно обслужване е, че „до момента „И АР ДЖИ КАПИТАЛ 3“ АДСИЦ не е имало договор за извършване на текущи правни услуги“, с оглед обстоятелството, че „дейността на АДСИЦ в светлината на развиващите се икономически отношения и нови регулации (като например GDPR) изискват постоянно внимание и текущи правни услуги на високо ниво“. Анализът на действащия договор за извършване на дейности като обслужващо дружество, чиято редакция не е изменяна от подписването му през 2006 г. и след преподписването му през 2015 г., в частта относно предмета на договора и договорените задължения за извършване на различни дейности от страна на обслужващото дружество, показва, че с него са договорени права и задължения за обслужващото дружество, във връзка с възложените му дейности по обслужване на

действието на АДСИЦ, които са насочени както към счетоводно и техническо обслужване, така и към текущи и ad hoc правно обслужване на възложителя. Клаузите на договора задължават обслужващото дружество да извършва редица специфични правни дейности, в това число изготвянето на проекти на правна документация, водене на отчетност и поддържане на отношенията с наемателите, включително, но не само избор и сключване на договори и контрол по изпълнението им и др. В чл. 12 от договора изрично е записано, че „обслужващото дружество се задължава да води счетоводната и всякаква друга отчетност, свързана с дейността на възложителя като цяло, в това число извършва и осигурява извършването на ...изготвянето на необходимите документи с оглед отчетността и разкриването на информация от възложителя съгласно ЗДСИЦ и подзаконовите нормативни актове по прилагането му пред КФН, БФБ, ЦД и др. компетентни органи“. Договорът вменява на обслужващото дружество редица задължения свързани с управление на правоотношенията по съдебните и извънсъдебни производства във връзка с неизпълнение на трети лица и/или подизпълнители; осигуряване на информация за образувани иски, изпълнителни производства, такива по несъстоятелност или по реда на Закона за особените залози, хода на съдебните и извънсъдебните производства и др. С договора обслужващото дружество се е задължило да предоставя и редица консултантски услуги, свързани с дейността на АДСИЦ. Наред с това, общите задължения, права и отговорности на обслужващото дружество, разписани в чл. 16 от договора, го задължават да осигурява извършването на дейностите по договора в съответствие с Устава на АДСИЦ, ЗДСИЦ и другите приложими закони и подзаконови нормативни актове. В чл. 17 от договора е предвидено, че обслужващото дружество е длъжно да извършва възложените му действия с грижата на добър търговец, на основата на взаимно доверие, конфиденциалност и двустранна финансова изгода при спазване на закона и като се ръководи от интересите на възложителя. Следва да се има предвид, че в хода както на лицензионното производство, така и в производството по замяната на „Сердика Кепитъл Адвайзърс“ с „Бългериън Америкън Мениджмънт Къмпани“ ЕООД, са представени документи и информация, доказващи наличието на експертен капацитет за изпълнение на функцията обслужващо дружество, с оглед на което КФН се е произнесла положително и при първоначалния избор на обслужващо дружество и при замяната му. От документите, представени и налични в КФН, е видно, че екипът на обслужващото дружество включва трима правоспособни висококвалифицирани юристи. Всичко това сочи, че към настоящия момент между АДСИЦ и обслужващото дружество действат договорни клаузи, осигуряващи обслужването на цялостната дейност на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ, в това число специализирана и текуща правна помощ, при това „Бългериън Америкън Мениджмънт Къмпани“ ЕООД е доказало наличието на подходящ екип за изпълнение на възложените задължения, в това число и правно обслужване.

Вън от изложеното до тук, като материали по точката не са представени данни, разчети или документи, обосноваващи както необходимостта от допълнителното използване на услуги, предоставяни от Адвокатско дружество „Тодоров и партньори“, така и опита, експертната и капацитета на адвокатското дружество (включително във връзка с GDPR), които екипът му притежава в повече от този на „Бългериън Америкън Мениджмънт Къмпани“ ЕООД, както се сочи в мотивите на предложителя за решението по т. 9 от дневния ред на РГОСА. Не става ясно и в какво би се изразила потенциалната синергия, която би била налице при сключване на договор с адвокатското дружество, което е едноличен собственик на обслужващото дружество и каква е пречката за подобна синергия към момента.

От мотивите и предложението за решение не става ясно какво означава сключване на договор при пазарни условия, нито какви са съществените елементи на договора, в това число какви ще са конкретните задължения на страните, размерът на възнаграждението и условия на изплащането му, както и какви са критериите за избор конкретно на това адвокатско дружество и дали са преценявани и други кандидатури. Не са представени разчети и анализи какъв би бил ефектът от допълнителния разход за необходима услуга, ако тя не е дублирана с такава, предоставяна по действащия договор

с „Бългериън Америкън Мениджмънт Къмпани” ЕООД, с оглед на дейността и финансовото състояние на „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ, което освен публично дружество е и емитент на емисия облигации, чиито падеж неколккратно е удължаван. Наред с това, следва да се отчита, че „И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ е преди всичко и дружество със специална инвестиционна цел, чиято функция е реинвестиране на публично набраните от инвеститорите средства и управление на натрупаните активи по начин, който да води до възвращаемост на инвестициите, посредством генериране на печалба, 90% от която задължително да се разпределя под формата на дивидент, след съответно коригиране на финансовия резултат на дружеството, съгласно чл. 10, ал. 3 на ЗДСИЦ. От прегледа на оповестената финансово отчетна информация на дружеството е видно, че И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ е приключило последните 4 финансови години, отчитайки загуба, предвид което не е разпределяло дивидент. Същевременно по т. 8 и т. 9 от дневния ред на предстоящото РГОСА на дружеството, акционерът Фондация „Америка за България“, предлага възстановяване на клаузите от договора с обслужващото дружество, регламентиращи размера на дължимите възнаграждения, както и сключването на допълнителен договор за текущо правно обслужване с едноличния собственик на „Бългериън Америкън Мениджмънт Къмпани” ЕООД, за услугите по които ще бъде дължимо допълнително възнаграждение, без на акционерите да е осигурена необходимата информация за взимане на информирано и обосновано инвестиционно решение.

Не на последно място, съгласно чл. 18. ал. 1 от ЗДСИЦ, АДСИЦ не може да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти. Съгласно втората алинея на същия член, АДСИЦ възлага на едно или повече търговски дружества, разполагащи с необходимите организация и ресурси (обслужващо дружество), обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности. В тази връзка следва да се отчита и разпоредбата на чл. 43в от Наредба № 11 от 3.12.2003 г. за лицензите за извършване на дейност като регулиран пазар, пазарен оператор, за организиране на многостранна система за търговия, за извършване на дейност като инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, управляващо дружество, дружество със специална инвестиционна цел, национален инвестиционен фонд и лице, управляващо алтернативен инвестиционен фонд (Наредба № 11), съгласно който за издаване на одобрение по чл. 15, ал. 1 ЗДСИЦ на замяна на обслужващо дружество на дружество със специална инвестиционна цел към заявлението се прилагат информация по чл. 39, т. 10 и документите по чл. 43, за издаване на одобрение на ново дружество, което ще изпълнява дейностите по чл. 18 ЗДСИЦ за дружество със специална инвестиционна цел, към заявлението се прилагат информацията и документите по ал. 1.

Липсата на яснота относно параметрите на бъдещия договор за правно обслужване с Адвокатско дружество „Годоров и партньори“, поставя акционерите на публичната компания в невъзможност да преценят доколко предоставяните от адвокатското дружество услуги биха препокрили задължения и услуги от действащия договор с „Бългериън Америкън Мениджмънт Къмпани” ЕООД. На акционерите не е представена достатъчна информация, необходима за преценката дали предложението за „потвърждаване“ на необходимостта от сключване на договор с адвокатското дружество не би довело до взимане на решение от тяхна страна, последващото изпълнение на което, от страна на Съвета на директорите на АДСИЦ, би довело, от своя страна, до незаконосъобразен резултат, тъй като от мотивите за предложението не става ясно дали с предложението се цели бъдеща замяна на обслужващото дружество, дали целта е включването на второ обслужващо дружество при съответно отделяне на правното обслужване само от адвокатското дружество или мотивът е съвсем различен от тези хипотези.

Представените като материали по точки 8 и 9 от дневния ред на РГОСА мотиви и проект на анекс не съдържат достатъчна и необходима за взимане на информирано решение от страна на акционерите, информация, а с представянето им, изискването за

предоставяне на материали по двете точки от дневния ред е изпълнено формално, без да са е постигната целта за осигуряване правото на информация на инвеститорите в дружеството.

Предвид гореизложеното, по включените от акционера Фондация „Америка за България“ точки 8 и 9 от дневния ред на РГОСА на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ, насрочено за 28.06.2018 г., респективно за 16.07.2018 г., при условията на чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК, на акционерите не са представени материали, необходими за вземане на законосъобразно, информирано и обосновано решение от страна на акционерите на дружеството. Съгласно изискванията на чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК поканата по ал. 2, заедно с материалите на общото събрание по чл. 224 от Търговския закон (ТЗ) се изпращат на Комисията в срока по ал. 4, а именно 30 (тридесет) дневен срок преди откриването на общото събрание. Според изискванията на чл. 224, ал. 1 от ТЗ, писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание трябва да бъдат предоставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяване на покана за свикване на общото събрание. Наред с това, съгласно чл. 115, ал. 7 от ЗППЦК, в случаите по чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК, акционерите представят на комисията, на публичното дружество и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър материалите по чл. 223а, ал. 4 от ТЗ, а публичното дружество е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред, като в актуализираната покана се посочва, че акционерите, които ще гласуват чрез пълномощници, упълномощават изрично пълномощниците за точките от дневния ред, включени по реда на чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК. Предвид цитираните разпоредби, е необходимо да се има предвид, че в конкретния случай на акционерите на публичното дружество и на КФН, не са представени годни материали, гарантиращи вземането на обосновано, законосъобразно и информирано решение при гласуването по т. 8 и 9 от дневния ред на предстоящото РГОСА, с което е нарушено правото на информация на акционерите и са застрашени интересите на инвеститорите.

Поради факта, че при свикване на РГОСА на „И Ар Джи Капитал - 3“ АДСИЦ, насрочено за 28.06.2018 г., респективно за 16.07.2018 г., при условията на чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК, не са спазени изискванията на ЗППЦК, относно представяне на изискуемите материали по отношение на предложенията за решения по т. 8 и 9 от дневния ред, е накърнено правото на информация на акционерите, с което са застрашени интересите им, са налице материалноправните предпоставки за откриване на административно производство по прилагане на принудителна административна мярка по чл. 212, ал. 1 от ЗППЦК.

В тази връзка, с писмо, изх. № РГ-05-1330-11 от 22.6.2018 г., съответствие с чл. 26, ал. 1 от Административнопроцесуалния кодекс и чл. 213, ал. 1 и ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), дружеството е уведомено, че на основание чл. 15, ал. 1, т. 4 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН), във връзка с чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, във връзка с чл. 115, ал. 5 и ал. 7 от ЗППЦК, спрямо „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ, гр. София, е открито административно производство по издаване на индивидуален административен акт за прилагане на принудителна административна мярка, със следния диспозитив:

„Задължавам публичното дружество „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ, гр. София, ЕИК 175113002, да не подлага на гласуване на редовното годишно общо събрание на акционерите, насрочено за 28.06.2018 г. от 11:00 часа, съответно за 16.07.2018 г. от 11:00 часа, при условията на чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК, точки 8 и 9 от дневния ред на събранието, със следното съдържание:

8. Вземане на решение за изменение на Договора за извършване на дейности като обслужващо дружество, сключен между „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ и „Бългерийн Америкън Мениджмънт Къмпани“ ЕООД, и одобряване на текст на

анекс, с което се възстановява текста на договора във варианта му към 10.08.2015 г. Проект на решение: ОСА изменя Договора за извършване на дейности като обслужващо дружество, сключен между „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ и „Бългериън Америкън Мениджмънт Къмпани“ ЕООД, и одобрява текст на анекс, съгласно предложението на Фондация „Америка за България“, включено в материалите по дневния ред.

9. Потвърждаване на Съвета на директорите, че „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ следва да сключи договор за текущо правно обслужване при пазарни условия с оглед защита интересите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ, като предлага на Съвета на директорите да сключи такъв договор с Адвокатско дружество „Тодоров и партньори“ (едноличен собственик на капитала на обслужващото дружество), с оглед опита на адвокатското дружество и възможностите за синергия. Проект на решение: ОСА потвърждава на Съвета на директорите, че „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ следва да сключи договор за текущо правно обслужване при пазарни условия с оглед защита интересите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ, като предлага на Съвета на директорите да сключи такъв договор с Адвокатско дружество „Тодоров и партньори“.

На дружеството е предоставен срок за възражения и обяснения до 17:00 часа на 25 юни 2018 г., по така откритото административно производство за прилагане на принудителна административна мярка по чл. 212, ал. 1 от ЗППЦК. Писмото е получено от дружеството по електронната поща на адрес ergcapital3@baifinvest.com в 15:52 часа на 22 юни 2018 г. На 25 юни 2018 г., в предоставения срок за обяснения и възражения, на електронната поща на КФН е постъпило писмо, вх. № 05-1330-11 от 25.06.2018 г., във връзка с откритото производство за прилагане на принудителна административна мярка, подписано от представляващия дружеството – г-н Боян Икономов.

Към писмото е приложена книга на акционерите към месец юли 2015 г. и към месец юни 2018 г.

В писмото е посочено, че „по точка 8 от дневния ред е направено предложение за одобряване текст на анекс по договора с обслужващото дружество, с което се възстановява текста на договора във варианта му към 10.08.2015г., като по същество три възнаграждения ще се прилагат и относно съществуващите имоти на АДСИЦ. Текстът на тези възнаграждения не е изменен и обяснение за тях се намира на сайта на дружеството в Регистрационния документ (стр 61-стр.62: http://www.ergcapital-3.bg/files/prospectus/file_9_bg.pdf). Единственото, което е направено през август 2015г., е, че е ограничено приложението на тези възнаграждения, като е уговорено, че няма да се прилагат по отношение на съществуващите имоти на АДСИЦ. Самите разпоредби относно възнагражденията не са отменяни и са останали приложими за други имоти, които АДСИЦ придобие. С включената нова точка сега единствено се предлага да се възстанови старото положение и отново тези възнаграждения да са приложими за всички имоти (това включва и съществуващите имоти), като обяснение акционерите могат да получат от АДСИЦ, както и да проверят на сайта на дружеството в регистрационния документ обяснение за трите възнаграждения (стр 61-стр.62: http://www.ergcapital-3.bg/files/prospectus/file_9_bg.pdf).“

Действително в регистрационния документ, който е част от проспекта на ДСИЦ, одобрен от КФН в хода на лицензионното производство, се съдържат данни за предвидените възнаграждения на одобреното обслужващо дружество, но в представените материали по т. 8 от дневния ред на предстоящото РГОСА тази съществена информация не е предоставена на акционерите, нито е указано къде е налична и достъпна. С непредставянето на тази информация се нарушава основно акционерно право и се застрашават интересите на инвеститорите.

В писмото е посочено, че „независимо от това, че договорът с обслужващото дружество не е включван в материалите по дневния ред, то при гласуване акционерите винаги са били напълно информирани, като и в този случай релевантните разпоредби са

налични по адреса на управление на дружеството и ще бъдат предоставени при гласуването на акционерите, както и ще бъде отговорено на всички въпроси“. Посочено е, че с оглед потенциалната възможност за реализация на имоти е необходимо извършване на работа без отлагане и всяко забавяне би представлявало сериозен риск от нанасяне на непоправима щета на АДСИЦ и неговите акционери.

С възраженията е изтъкнат довод, че предложението по т. 8 „е направено с оглед потенциална възможност за реализация на имоти, по която е необходимо извършването на активна работа, за да бъде евентуално осъществена.“ В тази връзка, следва да се отчита, че „осъществяването на потенциалната възможност за реализация на имоти“ е възможна и при сега действащия договор, в случай на спешна необходимост. Анализът на наличната в КФН информация сочи, че една от причините за преговаряне на условията по облигационния договор на АДСИЦ е именно невъзможността за реализацията на имотите, а срокът на облигационния договор е удължаван нееднократно. В тази връзка е неприемливо допускането на компромис във връзка с правата и интересите на инвеститорите под необоснован и необяснен в пълнота претекст.

Изискването на чл. 115, ал. 4 и 5 от ЗППЦК е насочено към осигуряване на достъп до поканата за ОСА и материалите по точките от дневния ред от всяка точка в рамките на Европейския съюз, при това в достатъчен нормативно определен срок преди събранието, за да могат акционерите своевременно да формират мнение по обсъжданите въпроси и да предприемат необходимите правни и фактически действия, свързани с упражняването на правото им на глас в ОСА на публичното дружество, в това число и да изберат дали да участват пряко или чрез пълномощник в заседанието му. Именно по тази причина, предоставянето на липсващата информация в офиса на дружеството или на самото събрание, не би могло да бъде сметено за законосъобразно изпълнение за осигуряване на материалите за ОСА.

Императивната норма на чл. 115, ал. 7 от ЗППЦК ясно дефинира начина на оповестяване на поканата и материалите за ОСА, като материалите следва да се представят на Комисията и регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството **най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър, а публичното дружество е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с материалите по надлежния ред незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.** Тъй като към момента на постановяване на настоящото решение за прилагане на принудителна административна мярка не е преодоляна опасността от застрашаване на интересите на инвеститорите от вземане на незаконосъобразно решение и дължимата информация не е представена своевременно на вниманието на акционерите, съгласно изискванията на закона, считам, че са налице основанията за прилагане на принудителна административна мярка.

Предвид гореизложеното на основание чл. 212, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, във връзка с чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК, във връзка с чл. 15, ал. 1, т. 4 от ЗКФН, във връзка с чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от АПК

РЕШИХ:

„Задължавам публичното дружество „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ, гр. София, ЕИК 175113002, да не подлага на гласуване на редовното годишно общо събрание на акционерите, насрочено за 28.06.2018 г. от 11:00 часа, съответно за 16.07.2018 г. от 11:00 часа, при условията на чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК, точки 8 и 9 от дневния ред на събранието, със следното съдържание:

8. Вземане на решение за изменение на Договора за извършване на дейности като обслужващо дружество, сключен между „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3“ АДСИЦ и „Бългериън Америкън Мениджмънт Къмпани“ ЕООД, и одобряване на текст на анекс, с което се възстановява текста на договора във варианта му към 10.08.2015

г. Проект на решение: ОСА изменя Договора за извършване на дейности като обслужващо дружество, сключен между „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ и „Бългериън Америкън Мениджмънт Къмпани“ ЕООД, и одобрява текст на анекс, съгласно предложението на Фондация „Америка за България“, включено в материалите по дневния ред.

9. Потвърждаване на Съвета на директорите, че „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ следва да сключи договор за текущо правно обслужване при пазарни условия с оглед защита интересите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ, като предлага на Съвета на директорите да сключи такъв договор с Адвокатско дружество „Тодоров и партньори“ (едноличен собственик на капитала на обслужващото дружество), с оглед опита на адвокатското дружество и възможностите за синергия. Проект на решение: ОСА потвърждава на Съвета на директорите, че „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ следва да сключи договор за текущо правно обслужване при пазарни условия с оглед защита интересите на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ – 3” АДСИЦ, като предлага на Съвета на директорите да сключи такъв договор с Адвокатско дружество „Тодоров и партньори“.

На основание чл. 214, ал. 2 от ЗППЦК, решението подлежи на незабавно изпълнение, независимо дали е обжалвано.

На основание чл. 15, ал. 3 от ЗКФН, във връзка с чл. 84, ал. 1 от АПК, решението може да бъде обжалвано по административен ред по реда на АПК пред КФН в 14-дневен срок от съобщаването му.

На основание чл. 15, ал. 4 от ЗКФН, във връзка с чл. 149, ал. 1 от АПК, решението може да бъде обжалвано по съдебен ред пред Върховния административен съд на Република България в 14-дневен срок от съобщаването му, съответно от произнасянето на КФН или от изтичането на срока за произнасяне на КФН, ако решението е било обжалвано по административен ред.

На основание чл. 15, ал. 5 от ЗКФН, обжалването по ал. 4 не спира изпълнението на индивидуалния административен акт, а при обжалване чл. 166 от Административнопроцесуалния кодекс не се прилага.

По административното производство не са правени разноси.

**ЗАМЕСТНИК-ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР:**

/БОЙКО АТАНАСОВ/