РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
НАРОДНО СЪБРАНИЕ

Проект

З А К О Н

за изменение и допълнение на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел

(обн., ДВ, бр. 46 от 2003 г.;изм., бр. 109 от 2003 г., бр. 107 от 2004 г., бр. 34, 80 и 105 от 2006 г., бр. 52 и 53 от 2007 г. и изм. и доп., бр. 77 от 4.10.2011 г.)

§ 1. В чл. 4 се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 3 думите „или вземания“ се заличават.

2. Създават се алинеи 7, 8 и 9:

“(7) Най-малко 50 на сто от активите на дружеството със специална инвестиционна цел, което секюритизира недвижими имоти, към края на годишния отчетен период трябва да са резултат от дейността по чл.4, ал.1, т.2.

(8) Най-малко 75 на сто от активите на дружеството със специална инвестиционна цел, което секюритизира вземания, към края на годишния отчетен период трябва да са резултат от дейността по чл.4, ал.1, т.2.

(9) Изискването по ал.7 и 8 трябва да бъде изпълнено в срок до две години след лицензиране на дружеството.“

§ 2. В чл. 7, т. 4 накрая се поставя запетая и следният текст:

„както и дали дружеството ще инвестира във вземания, които са предмет на правен спор“.

§ 3. В чл. 8 се създава нова ал. 5 със следния текст:

„(5) Когато дружеството със специална инвестиционна цел секюритизира вземания, които са предмет на правен спор, поне половината от членовете на съвета на директорите трябва да притежават висше образование и професионален опит по смисъла на чл. 11, ал. 8 от Закона за пазарите на финансови инструменти.“

§ 4. В чл. 12, ал. 1, т. 2 след знака точка и запетая се добавя следният текст:

„когато дружеството планира да инвестира във вземания, за които има правен спор, това обстоятелство и размерът на тези вземания също се посочват в проспекта;“

§ 5. В чл. 18 се правят следните изменения:

1. Създава се нова ал. 3 със следния текст:

„(3) Когато дружество със специална инвестиционна цел инвестира в активи по чл. 21, ал. 4, обслужващото дружество задължително сключва договор с физическо лице, което предоставя инвестиционни консултации, вписано при условията на наредбата, издадена на основание чл. 12 от Закона за пазарите на финансови инструменти.“

2. Досегашните ал. 3 – 5 стават съответно ал. 4 – 6.

§ 6. В чл. 21 се създават алинеи 4 и 5:

"(4) Дружеството със специална инвестиционна цел, което секюритизира недвижими имоти може да инвестира до една трета от активите си в придобиване на участия в дружества, чиято основна дейност включва една или няколко от изброените в чл.4, ал.1, т.2 сделки. Недвижимите имоти, в които тези дружества инвестират, трябва да се намират на територията на Република България.

(5) В рамките на ограничението по ал. 4, дружеството със специална инвестиционна цел не може да инвестира повече от 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти."

§ 7. В чл. 22 се правят следните изменения:

1.В ал. 3, в края на изречението се добавят думите „и 4".

2. Създава се нова ал. 5 със следния текст:

„(5) Дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на вземания може да инвестира до 20 на сто от активите си във вземания, които са предмет на правен спор, ако това е предвидено в устава му."

§ 8. В чл. 25 се правят следните изменения и допълнения:

1. В алинея 1:

а) създава се нова т. 3:
"3. информация за спазване на изискванията по чл.4, ал.7, чл.21 и 22;"

б) Досегашната т. 3 става т.4.

2. В алинея 2:

а) в т. 5 накрая се поставя запетая и се добавя следният текст: „включително размера на вземанията, които са предмет на правен спор";

б) създава се нова т. 6:
"6. информация за спазване на изискванията по чл.4, ал.8, чл.21 и чл.22;"

в) Досегашната т. 6 става т.7.

§ 9. В чл.31, ал.1 се правят следните изменения:

1. В т. 1 думите „чл. 8, ал. 2 или 3" се заменят с „чл. 8, ал. 2, 3 или 5".

2. В т. 3 след думите „член 4, ал.6" преди запетаята се добавя „и 9".

Преходни разпоредби

§ 10. Дружества със специална инвестиционна цел, които са лицензирани към датата на влизане в сила на този закон трябва да изпълнят изискванията по чл.4, ал.7 и 8 и чл. 18, ал. 3 в срок до 1 януари 2017 г.

МОТИВИ

към проекта на Закон за изменение и допълнение на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел

С проекта на Закон за изменение и допълнение на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел се цели модернизиране на законодателството, което урежда секюритизацията на недвижими имоти и парични вземания в Република България. Предлаганите промени засягат две от изисквания към дейността на дружествата със специална инвестиционна цел. Първото е забраната дружествата със специална инвестиционна цел, които секюритизират недвижими имоти да инвестират в други дружества. Второто е изискването вземанията, които могат да бъдат секюритизирани, да не са предмет на правен спор.

Законът за дружествата със специална инвестиционна цел, който урежда секюритизацията на недвижими имоти и парични вземания в Република България е приет от Народното събрание през 2003г. Целта е създаването на правно-организационна форма, даваща възможност на институционалните инвеститори (банки, застрахователни дружества, управляващи дружества, пенсионно-осигурителни дружества и т.н.) и индивидуални инвеститори да се възползват от предимствата на непрякото инвестиране в недвижими имоти и парични вземания, без рисковете, които могат да съдържат преките инвестиции в тях. Въпреки позитивното въздействие върху финансовия сектор в страната и утвърждаването на дружествата със специална инвестиционна цел като средство с безспорни преимущества за разширяването на инвестиционните възможности, налице е обезпокоителна тенденция за застой в развитието им.

ТЕКУЩО СЪСТОЯНИЕ

С изключение на малко на брой изменения, повечето от които с правно-технически характер, от 2003г. до сега Законът за дружествата със специална инвестиционна цел не е съществено променян. За да бъдат дружествата със специална инвестиционна цел да бъдат конкурентноспособни в настоящата икономическа ситуация и да се даде тласък в развитието им е необходимо в закона да бъдат внесени някои изменения и допълнения, които биха позволили по-голяма гъвкавост в инвестициите при дружествата, секюритизиращи недвижими имоти и увеличаване на кръга от активи, които могат да подлежат на секюритизация при дружествата, секюритизиращи вземания.

СЕКЮРИТИЗАЦИЯ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Като продължение на проявените през 2013 г. тенденции, през 2014 г. в глобален мащаб има устойчиво нарастване на обема на публично предложените ценни книжа от дружества, секюритизиращи недвижими имоти. Увеличението е три пъти – до 72% от само 24% на всички публични предлагания в този сектор през 2006 – 2007г. (съгл. анализите, представени в докладите на световни фирми в областта на одита, данъчните

и финансовите консултации). Пазарът в Европа за 2014 г. също остава силен и създадените условия позволяват по-нататъшен устойчив растеж на този вид инвестиция. За разлика от представеното глобално стабилно развитие на дружествата за секюритизация на недвижими имоти, локалното им представяне в България е скромно. В Годишния отчет за дейността през 2013г. на Комисията за финансов надзор е посочено, че активите на АДСИЦ, извършващи секюритизация на недвижими имоти, отбелязват спад с -13.0% през 2013 г. и към края на годината намаляват до 1 412.6 млн. лв.

Пазарът на недвижими имоти и строителството в България имат нужда от подкрепа в настоящата икономическа ситуация. Дружествата със специална инвестиционна цел могат да служат като алтернативен източник на финансиране както чрез публичното предлагане на ценни книжа на инвеститорите, така и чрез създаването на подходящи бизнес партньорства. Действащата редакция на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, обаче, забранява на дружествата със специална инвестиционна цел да инвестират в други дружества (освен до 10 на сто от капитала си в обслужващи дружества), включително и в такива, чийто основна дейност е свързана с недвижими имоти и строителство, като така лишава сектора от този начин на финансиране и по-голяма ефективност на неговите участници.

Проектът на закона предвижда възможността една трета от активите на дружеството да могат да бъдат инвестирани в други дружества, опериращи на пазара на недвижими имоти на територията на страната. Участието в такива дружества е взаимно изгодно - създава възможност за по-голяма специализация в избран пазарен сегмент, по-добри пазарни позиции и позволява привличане на допълнителен капиталов ресурс без използването на заемни средства, като същевременно създава възможност за диверсификация на инвестициите. Либерализирането на ограниченията в инвестициите на дружествата със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти, би имало сериозен икономически ефект върху пазара на недвижими имоти и финансовите пазари, както и върху българска икономика като цяло. Такава либерализация е препоръчана и в становище на Комисията за финансов надзор, дадено във връзка с настоящия законопроект. Във връзка със същото становище е въведено и изискване за защита на инвеститорите – дружествата, които инвестират в строителни фирми, следва да ползват задължителни консултации за инвестициите си от страна на лицензирани инвестиционни консултанти (лицензирането е по реда, съществувал и досега – този по Закона за пазарите на финансови инструменти).

Едновременно с това, за да се гарантира, че фокусът на дейност на дружествата със специална инвестиционна цел остава непроменен, се въвежда изискването не по-малко от 50 на сто от активите на дружеството със специална инвестиционна цел, секюритизиращо недвижими имоти, да са инвестирани в основния предмет на дейност. Също така, за да се избегне както верижно участие на дружества със специална инвестиционна цел в други дружества със специална инвестиционна цел, така и риска от концентрация, е предвидено подобен тип инвестиция да се ограничи до 10 на сто в рамките на общото ограничение от една трета от активите.

СЕКЮРИТИЗАЦИЯ НА ВЗЕМАНИЯ

Секюритизацията на вземания е форма на финансиране, която е получила широко признание на международните финансови пазари, като чрез нея се преразпределя риска от първоначалния носител на правата по вземанията към дружеството със специална инвестиционна цел и инвеститорите, които желаят да поемат тези рискове срещу определена цена. По този начин се подпомага икономиката като цяло, финансовите активи се конвертират в инструменти, обичайно търгувани на капиталовите пазари, увеличава се тяхната ликвидност и се намаляват разходите по рефинансирането на стопанските субекти. Секюритизацията като инструмент при управлението на риска се използва ефективно и от институциите, върху които са наложени капиталови регулаторни изисквания. За съжаление, обаче, дружествата със специална инвестиционна цел, секюритизиращи вземания, от самото им възникване имат слабо представяне в България. В края на 2013г. общият брой на лицензирани дружества със специална инвестиционна цел е 66, от които 58 са за секюритизация на недвижими имоти, и едва 8 са за секюритизация на вземания.

В основата на всяка такава сделка по секюритизация са вземанията, подлежащи на секюритизация, и тяхната възможност за генериране на доход. Действащият закон поставя ограничения към вида вземания, които могат да бъдат секюритизирани. Вземанията трябва да са към местни лица и да не са предмет на правен спор, нито обект на принудително изпълнение от трето лице. Проектът на закона предвижда изискването вземанията, които могат да бъдат секюритизирани, да не са предмет на правен спор да отпадне. Доходът, макар и отложен във времето, който генерират подобен тип вземания може да се окаже дори по-голям, съотнесен към придобивната му цена, тъй като тя обикновено е дисконтирана.

От друга страна с проекта се въвеждат изисквания за разкриване на информация по отношение на инвестициите, които да осигурят съответната прозрачност и информираност на инвеститорите за активите предмет на секюритизация и риска, който носят. Тези промени са въведени след становище на Комисията за финансово надзор, поискано за конкретния законопроект. За да се осигури защита на инвеститорите, уставът на дружества, които секюритизират спорни вземания, следва изрично да предвиди това. Преди одобрението на такова изменение от Комисята за финансов надзор, която трябва да установи и че директорите на дружеството притежават необходимото образование и професионален опит, за да управляват спорни вземания. Информацията, че ще бъдат секюритизирани спорни вземания, също така се посочва и в проспектите за увеличаване на капитала на дружествата със специална инвестиционна цел.

Въвежда се също така изискване, по аналогия с дружествата със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти и дружествата със специална инвестиционна цел, секюритизиращи вземания да инвестират най-малко 75 на сто от активите си в покупко-продажба на вземания.

По отношение на изискванията за минимален праг на инвестициите в основния предмет на дейност и за двата вида дружества със специална инвестиционна цел е даден срок от 2 (две) години, в който да бъдат изпълнение. По отношение на заварените дружества със специална инвестиционна, с оглед осигуряване на равнопоставеност, е предвидена преходна разпоредба, която отлага изпълнението на това изискване до 2017г.

Дружествата със специална инвестиционна цел имат различна история на възникване и традиции в регулирането както в Европейските страни, така и в световен мащаб, но при всички регулации в по-голяма или в по-малка степен са възприети подобни на предлаганите решения в настоящия проект на закон за изменение и допълнение в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

ОЧАКВАНИ РЕЗУЛТАТИ

С прилагането на закона се очаква дружествата със специална инвестиционна цел да разширят възможностите си за пазарно участие и за диференциране на портфейлите си от инвестиции, като така се постигне и по-голяма доходност за инвеститорите. Същевременно се очаква по-голямата свобода при инвестиране да не доведе до зачестяване на измамите, като за това са предвидени съответните мерки за прозрачност. Контролът върху инвестицците обаче остава по съществуващия досега ред. Дали резултатите на закона ще бъдат постигнати зависи най-вече от ефективността на регулатора – Комисията за финансов надзор.

Смятаме, че с предлаганите изменения и допълнения в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ще се постигне тяхното развитие и модернизиране, което от своя страна би облагоприятствало както финансовите пазари, така и икономиката като цяло.

СЪОТВЕТСТВИЕ С ПРАВОТО НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ

Предлаганият законопроект не третира въпроси, които се уреждат с актове на правото на ЕС. Съществуват проекти на таива актове, но те не обвързват Република България.

ФИНАНСОВИ ПОСЛЕДИЦИ

Законопроектът не предвижда нови разходи за държавния бюджет. Неговото действие би могло да доведе до засилване на икономическата активност в някои икономически сектори, което би довело до увеличени данъчни приходи. Законът не създава нови преки разходи за съществуващите дружества със специална инвестиционна цел, които не смятат да разширят предмета си на дейност.