

НАРОДНО СЪБРАНИЕ		
Вх. No	854-01-56	
Дата	20 / 06	2018 г.

Ю. 22
@

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ
Г-ЖА ЦВЕТА КАРАЯНЧЕВА

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,

На основание чл.87, ал.1 от Конституцията на Република България и чл.76, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Народното събрание внасяме Законопроект за изменение и допълнение на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, съответно с мотиви и предварителна оценка за въздействието.

Моля, законопроектът да бъде представен за разглеждане и гласуване, съгласно утвърдения ред.

ЗАКОН**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., бр. 77 от 2011 г., бр. 34 и 95 от 2015 г., бр. 62 и 103 от 2017 г. и бр. 15 от 2018 г.)

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

1. В ал. 1 се създава т. 3:

„3. придобиване от дружествата със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти, на участия в дружества, чиято основна дейност включва една или няколко от следните дейности: покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.”.

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

3. В ал. 4 накрая се добавя „или на територията на друга държава членка.”.

4. Създават се ал. 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 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 ал.1, т. 2. Ако част от активите на дружеството със специална инвестиционна цел се инвестират във вземания обект на правен спор, то това обстоятелство се оповестява в устава на дружеството.

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

§ 2. В чл. 7 се правят следните допълнения:

1. В т. 3 накрая се добавя „съответно намеренията на дружеството да придобива участия в дружества, чиято основна дейност включва една или няколко от изброените в чл. 4, ал. 1, т. 2”.

2. Създава се т. 8:

„8. мерки за управление на рисковете, в случай че дружеството ще инвестира във вземания, предмет на правен спор, както и в случай на придобиване на участия в дружества, чиято основна дейност включва една или няколко от изброените в чл. 4, ал. 1, т. 2.”.

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

1. Създава се нова ал. 3:

„(3) В случай, че в устава на АДСИЦ е предвидена възможност то да придобива участия в дружества по смисъла на чл. 4, ал.1, т. 3, поне един от членовете на съвета на директорите следва да притежава познания и/или квалификация в областта на финансите и/или капиталовите пазари.“.

2. Досегашните ал. 3 и 4 стават съответно ал. 4 и 5.

§ 4. В чл. 9 се правят следните изменения и допълнения:

1. Създава се нова ал. 3:

„(3) Дружеството със специална инвестиционна цел може да открива сметки в банка различна от банката-депозитар, когато съхраняваните по такава сметка парични средства са предназначени за разплащане по договор със срок не по-дълъг от една година или в банка, с която дружеството със специална инвестиционна цел е сключило договор за банков заем до размера на отпуснатия заем.

2. Досегашната ал. 3 става ал. 4.

3. Досегашната ал. 4 става ал. 5 и в нея думите „чл. 28 и” се заличават.

§ 5. В чл. 10, ал. 2 накрая се добавя „но не по-късно от 60 дни след датата на провеждане на общото събрание на акционерите, на което е бил гласуван.

§ 6. В чл. 12, ал 1 се създават т. 10 и 11:

„10. максималният размер на активите, които ще бъдат инвестирани във вземания, обект на правен спор;

11. максималният размер на активите, които ще бъдат инвестирани в активи по чл. 21, ал. 4.“.

§ 7. В чл. 17, ал. 2 се създава изречение второ: „Не подлежат на застраховане незастроените поземлени имоти.“.

§ 8. Чл. 18 се изменя така:

„Обслужващи дружества

Чл. 18. (1) Дружеството със специална инвестиционна цел възлага на едно или повече търговски дружества, разполагащи с необходимите организация и ресурси (обслужващо дружество), обслужването на инвестиционната дейност и управлението на активите си.

(2) Обслужващите дружества осигуряват извършването на дейностите по ал. 1 в съответствие със закона и с устава на дружеството със специална инвестиционна цел.

(3) Обслужващо дружество не може да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на дружеството със специална инвестиционна цел.

(4) Комисията за финансов надзор извършва проверки на обслужващите дружества при условията и по реда на чл. 18 и 19 от Закона за Комисията за финансов надзор.

(5) Дружеството със специална инвестиционна цел не може да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти или събиране на придобитите вземания.“.

§ 9. В чл. 20, ал. 1, изречение първо след думите „недвижими имоти или вземания“ се добавя „на стойност надвишаваща 2 на сто от активите на дружеството“.

§ 10. Създава се чл.20а:

„Управление на рисковете при инвестиции по чл. 4, ал. 1, т. 3.

Чл. 20а. Инвестиции в участия в дружества по чл. 4, ал. 1, т. 3 са допустими в случай, че дружеството има сключен договор с инвестиционен консултант, който да извършва предварителна и текуща преценка относно доходността, целесъобразността и рисковете.“.

§ 11. В чл. 21 се създават ал. 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 следните дейности: покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Недвижимите имоти, в които тези дружества инвестират, трябва да се намират на територията на Република България или на територията на друга държава членка на ЕС.

(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.“.

§ 12. В чл. 22 се правят следните допълнения:

1. В ал. 3 накрая се добавя „и 4“.

2. Създават се ал. 5 и 6:

„ (5) Дружеството със специална инвестиционна цел, което секюритизира вземания може да инвестира до 20 на сто от активите си във вземания, обект на правен спор.

(6) Придобиването на вземания, които са предмет на правен спор се предшества от оценка и мотивиран правен анализ на съответното вземане.“.

§ 13. Създава се чл. 22а.:

„Чл. 22а. (1) Дружествата със специална инвестиционна цел за секюритизация на имоти могат да създават или да придобиват дялове или акции от капитала на специализирани дружества с идентичен предмет на дейност на своя, регистрирани в Република България или в друга държава членка.

(2) Дружеството по ал. 1 задължително разпределя 90 на сто от печалбата си като дивидент. Това задължение следва да е предвидено в дружествения договор или устава на дружеството по ал. 1.

(3) По отношение на дружествата по ал. 1 се прилагат съответно разпоредбите на този закон относно предмета на дейност, устава, управлението, дължимата грижа, оценката и последващата оценка на недвижимите имоти, общите ограничения, свързани с дейността, изискванията към инвестиране на свободните средства,

ограниченията за придобиване на нови активи за секюритизация, защитата на дружественото имущество, избягване конфликт на интереси, при съответно прилагане на разпоредбите на чл. 114 и 114а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

(4) Комисията за финансов надзор извършва проверки на дъщерните дружества при условията и по реда на чл. 18 и 19 от Закона за Комисията за финансов надзор.“

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

1. В ал. 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 ал. 2:

а) създава се нова т. 6:

“6. информация за спазване на изискванията по чл. 4, ал. 8, чл. 21 и 22;“

б) досегашната т. 6 става т. 7.

§ 15. В чл. 27 ал. 1 се изменя така:

„ (1) Дружество със специална инвестиционна цел не може да променя предмета си на дейност или да се преобразува в друг вид търговско дружество, освен в публично акционерно дружество по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Решението за преобразуване се взема от общото събрание на акционерите с мнозинство от три четвърти от присъстващите и подлежи на вписване в Търговския регистър.“

§ 16. В чл. 31, ал. 1, т. 3 след думите „член 4, ал. 6“ се добавя „и 9“, а думите „ал. 3“ се заменят с „ал. 4“.

§ 17. В § 1 от допълнителната разпоредба се създава т. 6:

„б. „Държава членка“ е държава, която е членка на Европейския съюз, или друга държава, която принадлежи към Европейското икономическо пространство.“

ПРЕХОДНА РАЗПОРЕДБА

§ 18. Дружествата със специална инвестиционна цел, които са лицензирани до влизането в сила на този закон трябва да изпълнят изискванията на чл. 4, ал. 7 и 8 в срок до 31.12.2019 г.

ВНОСИТЕЛИ:

✓

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 модернизирание и синхронизация на законодателството в Република България. Предлаганите промени засягат няколко от изискванията към дейността на дружествата със специална инвестиционна цел.

На първо място предложеният проект за изменение допълнение дава възможност на дружествата със специална инвестиционна цел (ДСИЦ) да инвестират в държавите членки на Европейския съюз или в друга държава, която принадлежи към Европейското икономическо пространство. Промяната е наложителна с оглед хармонизиране на нормативната уредба с тази на Европейския Съюз, сред чийто основни задачи е осигуряването на вътрешен пазар, обхващащ пространство без вътрешни граници, в което е осигурено свободното движение на лица, стоки, услуги и капитали. Допълнително, по този начин би се създавала възможност за географско разширяване на инвестиционните възможности на ДСИЦ и би се стимулирало привличането на чуждестранни инвестиции в тези дружества.

На следващо място проектът за изменение и допълнение на ЗДСИЦ, отчитайки съществуващи недостатъци на нормативната уредба, и с оглед осигуряване конкурентоспособност и гъвкавост при осъществяване основната дейност на ДСИЦ дава възможност на дружествата да използват банкови продукти и сметки в банки, различни от банката депозитар. Създава се възможност средствата, отпускани по кредити, да бъдат усвоявани по разплащателни сметки, открити в съответната банка-кредитор. Същите сметки се използват и за обслужване на плащанията по лихви и главници. Разплащателни сметки се използват и при откриване на депозити, т.е. инвестиране на парични средства в кредитни институции. Дава се възможност и за ползване на сметки с оглед осъществяване на основната дейност на ДСИЦ, като например откриване на ескроу сметки при сключване на договори на значителна стойност. Към настоящия момент ДСИЦ нямат възможност да оптимизират разплащанията си както в лева, така и във валута, ползвайки различни банки, подходящи при различни сделки или контрагенти. В практиката се е наложило като стандартно, но съществено, условие в договорите за банков кредит, кредитополучателите да поемат ангажимент усвояването, погасяването и обезпечаването на заемните средства да се извършва посредством поддържането на

определени парични средства по сметка в кредитиращата банка за да бъдат усвоявани автоматично от банката на съответни дати на падеж или за да служат като обезпечение (залог по реда на ЗОЗ или ЗДФО). Немаловажна е и установената практика при поемане на задължения за извършване на определени обороти през банката-кредитор кредитополучателят да договаря по-ниски лихвени нива на финансиране. От друга страна, следва да се приеме, че паричните средства, с които се извършват разплащания към доставчици или други контрагенти на ДСИЦ, не следва да се третират като свободни парични средства, съответно не следва да се третират като предмет на задължението свободни парични средства да се съхраняват в банка-депозитар.

Предлага се отпадане на задължението за извършване на оценка на притежаваните от ДСИЦ активи при определени извънредни обстоятелства. В България не съществува официален национален индекс на цените на недвижимите имоти. Съществуват множество индекси с подобни наименования, които се изготвят от брокерски фирми за недвижими имоти и сдружения, които нямат официален характер, а са информация на техни клиенти и членове. Дружествата със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти оперират в най-консервативната среда на инвестиране – недвижими имоти и вещни права. Поради тази причина индексът на инфлацията е определен от Националния статистически институт, който се публикува на месечна база, би следвало да се приема само като крайна годишна стойност, за да бъде релевантен към изменение на стойността на притежаваните от Дружествата със специална инвестиционна цел активи. Считаме, че предвиденото задължение за оценка на недвижимите имоти или вземания в края на всяка календарна година е адекватно на динамиката на пазара на недвижими имоти като цяло. Доколкото оценките се представят във финансовите отчети на дружеството, за които се предвижда задължение на публикуване на 6 м., считаме, че това е още едно основание за отпадане на хипотезата за преоценка на портфолиото от активи на дружествата със специална инвестиционна цел, което би натоварило с неоправдани разходи акционерите на тези дружества, без да им осигурят важна за тях информация за вземане на инвестиционни решения.

Част от предлаганите промени са с оглед на неоправданото натоварване с разходи на АДСИЦ за ежегодна преоценка на техните имоти или вземания. Безспорно акционерите следва да са наясно със стойността на основните активи на дружеството, за да могат да вземат решение да инвестират или да продължат инвестицията си в него. От друга страна е абсолютно неоправдано извършването на подобни преоценки да се

извършва, когато разхода за това е близък по размер или дори по-голям от икономическата изгода реализирана от съответния имот или вземане. На пазара това се отнася в най-голяма степен до АДСИЦ инвестиращи в земеделски имоти, когато говорим за собственост на десетки хиляди имоти. Реалната стойност на оценката от лицензиран оценител на всеки един земеделски имот често пъти би надвишила или би била близка по стойност до реализирания годишен приход от него (получен наем или рента), особено ако годишната преоценка е в съчетание и с преоценка поради нарастване на цените с повече от 5%, т.е. необходими са две или повече преоценки в рамките на годината. По тази причина считаме, че следва да се преоценяват само активи на значителна стойност. Предложеният праг за преоценка на активи над 2% от стойността на всички активи на дружеството е достатъчно нисък, за да гарантира, че настоящите или бъдещи потенциални акционери ще получат адекватна професионална оценка за реалната стойност на основните активи на съответното АДСИЦ.

На следващо място се създава възможност ДСИЦ да участва в проекти за развитие на недвижими имоти или в покупката на големи обекти от недвижими имоти чрез създаването на Special Purpose Venture (SPV). Дава се възможност за обединяване на силите и средствата на повече от един пазарен субект, като същевременно е гарантирано задължението за разпределяне на по-голямата част от печалбата (90%) като дивидент. Дружеството, в което ДСИЦ е инвестирало, до голяма степен ще бъде подчинено на правилата отнасящи се до защитата на акционерите в ДСИЦ. Тук отново е отразена международната практика, като инвестиране в акции/дялове на SPV от страна на ДСИЦ е възможно в следните страни: Белгия, Германия, Холандия, Великобритания, Франция, Италия и Испания. Множество са предимствата на предлаганата практика, като достатъчно е да споменем оптимизация на разходите за придобиване и управление на недвижими имоти, както и диверсификацията на риска. Липсата на подобна възможност в настоящия ЗДСИЦ поставя ДСИЦ в неравностойна позиция спрямо другите инвеститори на пазара на недвижими имоти и ограничава съществено обхвата на възможните инвестиции за тях, което рефлектира в потенциала на ДСИЦ да генерират доход за своите инвеститори.

Законопроектът предвижда възможността ДСИЦ да престане да бъде такова дружество, но да продължи да съществува, в случаите, когато акционерите са взели решение за прекратяване на режима на ДСИЦ (отказ от лиценз). Понастоящем едно дружество излязло от режим на ДСИЦ подлежи на ликвидация. С предлаганите промени се създава възможност дружеството да продължи да съществува като

обикновено публично дружество, което от една страна дава възможност дружеството да продължи своето съществуване, но без да се ползва от по-благоприятния данъчен режим и от друга неговите акционери да получат защитата, която им дава режима на публичност. Предвидено е това решение да се взема с квалифицирано мнозинство от $\frac{3}{4}$ от присъстващия капитал, което дава допълнителна защита на интересите на миноритарните акционери. Следва да се отбележи и, че такава е практика в ЕС. Например излизане от режима на АДСИЦ без ликвидация е възможно в следните страни: Белгия, Германия, Холандия, Великобритания, Франция, Италия и Испания. Решението за прекратяване на лиценза, т.е. излизане от специалния данъчен режим и ограниченията на ЗДСИЦ не би увредило интересите на акционерите на АДСИЦ, когато е взето с достатъчно голямо мнозинство. Точно обратното – гарантира по-голяма защита на миноритарните акционери, тъй като дейността на АДСИЦ предполага инвестиране в нисколиквидни активи, каквито са недвижимите имоти. Задължителната ликвидация не, само че не гарантира защита на акционерите на ДСИЦ, но напротив създава риск за увреда на същите, поради необходимостта от бърза разпродажба на активи.

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 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.

СЕКЮРЕТИЗАЦИЯ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

В продължение на достигнатите нива от 2015 г., през първата половина на 2017 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 2017г. също остава силен и създадените условия позволяват по-нататъшен устойчив растеж на този вид инвестиции. 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 2016г. на Комисията за финансов надзор е посочено, че активите на АДСИЦ, извършващи секюритизация на недвижими имоти, отбелязват спад с 13.0% през 2015 г. и към края на 2016 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 пазарните 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. Едновременно с това, за да се гарантира, че фокуса 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 от които 4 са работещи .

В основата на всяка такава сделка по секюритизация са вземанията, подлежащи на секюритизация и тяхната възможност за генериране на доход. Действащия 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. Дохода, 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 проектът на закон за изменение и допълнение на дружествата със специална инвестиционна цел 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. Въвежда се също така изискване, по аналогия със 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 2020 г.

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.

Смятаме, че с предлаганите изменения и допълнения в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ще се създадат необходимите предпоставки за по-нататъшното им развитие и модернизиране, което от своя страна би облагодетелствало както финансовите пазари, така и икономиката като цяло.

ВНОСИТЕЛИ:

ПРЕДВАРИТЕЛНА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО

I. ОСНОВАНИЯ ЗА ЗАКОНОДАТЕЛНА ИНИЦИАТИВА

Настоящият ЗИД има за цел да актуализира законодателната база в областта на дружествата инвестиращи в недвижими имоти и вземания. Към момента правната рамка на този сектор не е актуализирана от създаването и през 2004 година и обективно има нужда от въвеждане на правна регламентация на необходимите пазарни и житейски постановки в областта на сектора на АДСИЦ.

II. ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ГРУПИ

Потенциално засегнати от измененията ще бъдат всички лицензирани към момента ДСИЦ, но трябва да се отбележи, че предлаганите промени целят подобряване на средата както и даването на нови по-добри инвестиционни възможности за компаниите в сектора за подобряване на тяхното финансово представяне и респективно за засилване на пазарните им позиции както на пазара на имоти и вземания така и на фондовата борса.

III. АНАЛИЗ НА РАЗХОДИ И ПОЛЗИ

Като цяло не се очаква да има увеличение на разходите за компаниите които са лицензирани и оперират към момента. Завишените изисквания към професионалните умения на управляващите дружествата, както и към наемането на лицензирани инвестиционни консултанти, в случаите когато ще се предприемат инвестиции в по-рискови активи, дефинирани в законо-проекта ще осигури по-добра защита на акционерите.

Ползите за сектора ще са значителни както по отношение на възможностите за максимизиране на финансовите резултати така и по отношение на повишаване на възможностите за диверсификация на инвестициите.

IV. АДМИНИСТРАТИВНА ТЕЖЕСТ И СТРУКТУРНИ ПРОМЕНИ

Не се предвижда увеличаване на административната тежест за сектора. Дефинират се по-високи изисквания за лицензираните дружества които искат да инвестират във вземания с по-висок рисков профил с цел по-добра защита на акционерите. Не се предвиждат структурни промени в поднадзорните лица или надзорния орган.

V. ВЪЗДЕЙСТВИЕ ВЪРХУ НОРМАТИВНАТА УРЕДБА

Настоящата законодателна предложение не изисква промяна на други нормативни актове в областта на ДСИЦ.

ВНОСИТЕЛИ: