

**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЧЕТВЪРТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ**

**КОМИСИЯ ПО БЮДЖЕТ И ФИНАНСИ ОЩО СЪБРАНИЕ**

**ДОКЛАД**

Вх. №

853 - 02 - 26

Дата

02 / 07 2018 г.

**Относно:** законопроект за изменение и допълнение на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, №854-01-56, внесен от Делян Добрев и група народни представители на 20.06.2018 г. 1351  
решен  
7

На заседание, проведено на 28 юни 2018 г., Комисията по бюджет и финанси разгледа посочения законопроект.

На заседанието присъстваха представители на Министерство на финансите – Цветанка Михайлова – директор на дирекция „Регулация на финансовите пазари”, на Асоциацията на дружествата със специална инвестиционна цел – Маню Моравенов - председател; на Българската асоциация на управляващите дружества – Петко Кръстев – председател; на Българската асоциация на лицензираните инвестиционни посредници – Радослава Масларска - председател.

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. 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.

В Годишния отчет за дейността на Комисията за финансов надзор за 2016г. се посочва, че активите на дружествата със специална инвестиционна цел, 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. Действащият закон забранява на тези дружества да инвестират в други дружества (освен до 10 на сто от капитала си в обслужващи дружества), включително и в такива, чиято основна дейност е свързана с недвижими имоти и строителство, като по този начин секторът е лишен от този вид финансиране и от по-голяма ефективност на неговите участници. Законопроектът 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 за привличане на допълнителен капиталов ресурс без използването на заемни средства, като същевременно се създава възможност за диверсификация на инвестициите. Либерализирането на ограниченията в инвестициите на дружествата със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти, ще доведе до сериозен икономически ефект върху пазара на недвижими имоти и финансовите пазари, както и върху българската икономика като цяло.

За да се гарантира, че фокусът на дейност на дружествата със специална инвестиционна цел ще остане 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. За да се избегне както верижно участие на дружества със специална инвестиционна цел в други дружества със специална инвестиционна цел, така и рискът от концентрация, е предвидено подобен тип инвестиция да се ограничи до 10 на сто в рамките на общото ограничение от една трета от активите.

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.

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. Законопроектът предвижда изискването вземанията, които могат да бъдат секюритизирани, да не са предмет на правен спор да отпадне. Доходът, макар и отложен във времето, който генерира подобен тип вземания, може да се окаже дори по-голям, съотнесен към придобивната му цена, тъй като тя обикновено е дисконтирана. От друга страна, със законопроекта 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 изискване 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 две години, в който да бъдат изпълнени. По отношение на заварените дружества със специална инвестиционна цел, с оглед осигуряване на равнопоставеност, е предвидена преходна разпоредба, която отлага изпълнението на това изискване до 2020 г.

Със законопроекта се предвижда още дружествата със специална инвестиционна цел да инвестират в държавите членки на Европейския

съюз или в друга държава, която е част от Европейското икономическо пространство; дава се възможност дружеството да продължи да съществува като публично дружество след вземане на решение на акционерите за прекратяване на режима на дружество със специална инвестиционна цел (отказ от лиценз); дава се възможност на дружествата със специална инвестиционна цел да използват банкови продукти и сметки в банки, различни от банката-депозитар; предлага се да отпадне задължението за извършване на оценка на притежаваните от дружеството със специална инвестиционна цел активи при определени извънредни обстоятелства.

С предлаганите изменения и допълнения в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ще се създадат необходимите предпоставки за по-нататъшното развитие на финансовите пазари и като цяло на икономиката на страната.

След обсъждане на законопроекта се проведе гласуване, което приключи при следните резултати: „За” – 19 народни представители, без „Против” и без „Въздържали се”.

Въз основа на гореизложеното Комисията по бюджет и финанси предлага на Народното събрание да приеме на **първо гласуване** законопроект за изменение и допълнение на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, №854-01-56, внесен от Делян Добрев и група народни представители на 20.06.2018 г.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КОМИСИЯТА  
ПО БЮДЖЕТ И ФИНАНСИ:**

**МЕНДА СТОЯНОВА**