

МОТИВИ

към проект на Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация

Проектът на Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация („законопроектът“) цели да актуализира законодателната база в областта на действащите дружества, инвестиращи в недвижими имоти и вземания, както и има за цел въвеждане на мерки по прилагането на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/2402 на Европейския парламент и на Съвета от 12 декември 2017 година за определяне на обща рамка за секюритизациите и за създаване на специфична рамка за опростени, прозрачни и стандартизирани секюритизации и за изменение на директиви 2009/65/ЕО, 2009/138/ЕО и 2011/61/ЕС и регламенти (ЕО) № 1060/2009 и (ЕС) № 648/2012 (ОВ, L 347/35 от 28 декември 2017 г.), наричан по-нататък „Регламент (ЕС) 2017/2402“.

Дружества със специална инвестиционна цел

С Дял втори се урежда дейността на дружествата със специална инвестиционна цел (ДСИЦ), в който до голяма степен се запазва действащата нормативна уредба на тези дружества, като се доразвива на база на натрупаната надзорна практика на Комисията за финансов надзор (КФН) по прилагането на Закона за дружествата със специална инвестиционна цели същевременно се адаптира правната рамка, с оглед въвежданите с Регламент (ЕС) 2017/2402 понятия за секюритизация, дружеството със специална цел-секюритизация, както и възможността за обслужващо предприятие на тези дружества съгласно посочения регламент. Основните изменения спрямо действащата нормативна уредба на ДСИЦ са в следните насоки:

Предлага се ДСИЦ, инвестиращо в недвижими имоти, задължително да възлага чрез договор дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти с едно или повече трети лица (действащите понастоящем обслужващи дружества). Същевременно, се предлага ДСИЦ да може да сключи договор, с който да възложи на едно или повече трети лица дейностите по събиране на придобитите вземания, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности. Това лице трябва да разполага с необходимите организация, ресурси и опит за обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, съответно за обслужването на придобитите вземания, както и за воденето и съхраняването на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция.

В случай, че ДСИЦ възложи дейности на трето лице то следва да разполага с необходимите организация, ресурси и опит за извършването на дейността, която му е възложена. С цел защита интересите на инвеститорите се въвежда предварително одобрение от КФН на сключването на договор между ДСИЦ и третото лице. Завсяко изменение и допълнение на договора между ДСИЦ и третото лице също ще е необходимо предварително одобрение от комисията. При прекратяване на договор с трето лице за ДСИЦ възниква задължение да уведоми за това обстоятелство комисията в 7-дневен срок от прекратяването на договора.

Предлагат се промени, касаещи уредбата относно специализираните дружества. Прецизира се процеса на тяхното създаване и упражняването на контрол върху дейността им от страна на ДСИЦ.

На следващо място, проектът предвижда допълнителни изисквания към независимите оценители, които следва да извършат оценка на имоти, които дружеството възнамерява да придобие, съответно да продаде. Предлага се оценителите да имат най-малко 5 години професионален опит при оценяване на съответния вид инвестиционен имот, да не са с отнемана правоспособност през последните 5 години преди датата на оценката, както и да не са извършвали нарушения по Закона за независимите оценители.

В предложения законопроект се посочват застрахователните рискове, срещу които ДСИЦ следва да сключи застраховка, когато придобие имот с цел избягване на разнопосочна практика на действащите ДСИЦ. С цел унифициране на подхода се въвежда задължение дружествата да застраховат недвижимите имоти за покриване на приложимите рискове по раздел II, т. 8, първо-четвърто и шесто тире от приложение № 1 от Кодекса за застраховането в 7-дневен срок след придобиването им или след издаване на удостоверителен документ за въвеждането им в експлоатация.

С цел защита на инвеститорите и осигуряването на по-голяма прозрачност на дейността, извършвана от ДСИЦ, се предлага последващите оценки на притежаваните имоти и вземания да се отразяват във финансовите отчети на ДСИЦ в съответствие с изискванията на счетоводното законодателство, като членовете на съвета на директорите на дружеството носят отговорност за отразяването им.

Дружества за секюритизация съгласно Регламент (ЕС) 2017/2402

С цел въвеждане на мерки в националното законодателство по прилагането на Регламент (ЕС) 2017/2402 се предлага правна уредба на дружествата със специална цел – секюритизация под формата на акционерно дружество за секюритизация (ДС), чиято правна уредба се съдържа в Дял трети от законопроекта.

Предлага се акционерното дружество за секюритизация да разполага с начален капитал, не по-малък от 50 000 лв., като за извършване на дейност като ДС се изисква издаването на лиценз от КФН. По смисъла на Регламент (ЕС) 2017/2402, тези дружества се създават с цел извършване на една или повече секюритизации, като дейността им е ограничена само до необходимото за постигането на тази цел, вследствие на което с проекта се предлага уставът на ДС изрично да предвижда ограничаване на дейността му до необходимото за постигане на целите на секюритизацията.

Законопроектът въвежда и изисквания към управителните органи на ДС. Членовете на управителния орган на ДС следва да могат да отделят достатъчно време, за да осигурят надлежното изпълнение на възложените им функции и задължения. Също така, в съответствие с изискванията към управителните органи в секторното законодателство в небанковия финансов сектор, членовете на управителния орган на ДС, трябва да са лица с добра репутация, с необходимите знания и умения, с квалификация и професионален опит, съответстващи на спецификата на осъществяваната от дружеството дейност и основните рискове, на които то е изложено или може да бъде изложено.

Във връзка с извършване на една или повече секюритизации се предлага ДС да издава облигации. Следва да бъде посочено, че издаваните секюритизиращи инструменти от дружествата със специална цел – секюритизация съгласно Регламент (ЕС) 2017/2402 не са подходящи за непрофесионалните клиенти по смисъла на Директива 2014/65/ЕС относно пазарите на финансови инструменти, като предлагане на такива лица е допустимо само при условията на чл. 3 от Регламент (ЕС) 2017/2402.

Съгласно съображение 1 от преамбюла на Регламент (ЕС) 2017/2402,

секюритизацията представлява сделки, които позволяват на заемодател или кредитор (обикновено кредитна институция или дружество) да рефинансира група от кредити, експозиции или вземания (като например ипотечни кредити, лизингови договори за автомобили, потребителски кредити, кредитни карти или търговски вземания), като ги преобразува в търгуеми ценни книжа. Заемодателят групира и реструктурира своите кредити в портфейл и ги подрежда в различни рискови категории според различните инвеститори, като по този начин позволява на инвеститорите да инвестират в заеми и други експозиции, до които обикчайно нямат пряк достъп. Възвръщаемостта за инвеститора се генерира от паричните потоци на базисни заеми.

Въвежда се минимален размер от 500 000 лв. на базисните експозиции, обект на една секюритизация, в която ДС може да участва. Този размер взема под внимание местния пазар, както и отчита факта, че съгласно регламента, секюритизациите не са предназначени за непрофесионални клиенти. Базисните експозиции, предмет на секюритизация, не трябва да са обект на правен спор или на принудително изпълнение.

ДС следва да уведомят КФН при регистрация на секюритизацията в регистър за секюритизациите съгласно чл. 7 параграф 2, алинея 1 от Регламент (ЕС) 2017/2402, както и при публикуване на информация на интернет страница съгласно чл. 7 параграф 2, алинея 4 от същия.

Когато дружеството за секюритизация желае да осъществи първично публично предлагане, или емитираните от него облигации да бъдат допуснати до търговия то е длъжно да публикува проспект в случаите и по реда на Регламент (ЕС) 2017/1129, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането им.

Когато дружество за секюритизация не публикува проспект, дружеството предоставя най-малко информацията и документите по чл. 7 от Регламент (ЕС) 2017/2402, както и окончателен документ за предлагане на ценните книжа.

Със законопроекта се въвеждат и изисквания към вътрешната организация на ДС, политиките, процедурите и правилата, които следва да приеме с оглед спазване изискванията на Регламент (ЕС) 2017/2402.

Агент за съответствие за опростена, прозрачна и стандартизирана секюритизация (агент за ОПС съответствие) съгласно Регламент (ЕС) 2017/2402

Във връзка с изискванията на чл. 27, параграф 2 от Регламент (ЕС) 2017/2402 се въвежда фигурата на агент за ОПС съответствие. Това лице ще има правото да оценява съответствието на секюритизациите с изискванията за опростеност, прозрачност и стандартизация по Регламент (ЕС) 2017/2402.

За издаване на лиценз за извършване на дейност като агент за ОПС съответствие е необходимо да се подаде заявление до КФН, към което се прилагат данни и документи, определени с Делегиран регламент 2019/885 на Комисията от 5 февруари 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/2402 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти за уточняване на информацията, която се предоставя на компетентния орган в заявлението за оправомощаване на трета страна, оценяваща съответствието с изискванията за ОПС (ОВ, L 142/1 от 29 май 2019 г.).

КФН разглежда и взема решение да издаде лиценз за извършване на дейност като агент за ОПС съответствие, само ако прецени, че заявителят отговаря на изискванията на закона, актовете по неговото прилагане и приложимото законодателство на Европейския съюз.

Определяне на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/2402

Регулирането и надзорът върху дейностите и лицата по дял трети (инициатор, спонсор, първоначален кредитор, агент за ОПС съответствие и ДС) се извършват от КФН, съответно ресорният заместник-председател на комисията, като компетентен орган по смисъла на чл. 29 от Регламент (ЕС) 2017/2402, с изключение на случаите, които са предоставени в изрична компетентност на Българската народна банка съгласно:

1. член 29, параграф 1, буква „д“ от Регламент (ЕС) 2017/2402 за спазване на изискванията на чл. 5 от Регламент (ЕС) 2017/2402, когато институционален инвеститор е кредитна институция;

2. член 29, параграф 2, от Регламент (ЕС) 2017/2402 за спазване на изискванията на член 6 - 9 от Регламент (ЕС) 2017/2402, когато спонсор е кредитна институция;

3. член 29, параграф 3 от Регламент (ЕС) 2017/2402 за спазване на изискванията на член 6 - 9 от Регламент (ЕС) 2017/2402, когато инициатор или първоначален кредитор е кредитна институция;

4. член 29, параграф 5 от Регламент (ЕС) 2017/2402 за спазване на изискванията на член 18 - 27 от Регламент (ЕС) 2017/2402, когато спонсор или инициатор е кредитна институция.

По отношение на спазване на изискванията на член 5 - 9 от Регламент (ЕС) 2017/2402 и делегираните актове по прилагането му от поднадзорните на КФН лица, ресорният заместник-председател се определя, както следва:

1. за застрахователите и презастрахователите по Кодекса за застраховането е заместник-председателят на комисията, ръководещ управление „Застрахователен надзор“;

2. за инвестиционните посредници по Закона за пазарите на финансови инструменти, за управляващите дружества и лицата, управляващи алтернативни инвестиционни фондове, по отношение на управляваните от тях предприятия за колективно инвестиране по Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и другите предприятия за колективно инвестиране, е заместник-председателят на комисията, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“;

3. за дружествата за допълнително пенсионно осигуряване, които управляват фонд за допълнително доброволно пенсионно осигуряване по професионални схеми по Кодекса за социално осигуряване е заместник-председателят на комисията, ръководещ управление „Осигурителен надзор“.

По отношение на спазване на изискванията на член 18 – 28 от Регламент (ЕС) 2017/2402 и делегираните актове по прилагането му от поднадзорните на КФН лица, ресорният заместник-председател е заместник-председателят на комисията, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“.

За спазване на изискванията на член 5 - 9 от Регламент (ЕС) 2017/2402 и делегираните актове по прилагането му от лица, които не са поднадзорни на КФН и БНБ, ресорният заместник-председател е заместник-председателят на комисията, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“.

Със законопроекта се въвеждат и съответните административни санкции, санкции и принудителни административни мерки, определени съгласно Регламент (ЕС) 2017/2402, при съобразяване с размерите определени в регламента.

Изменения в други закони

Новите регулаторни режими, произтичащи от въвеждането на мерки в националното законодателство, чрез които да се въведат мерки по прилагането на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/2402, предполага изменение в таксите в раздел I, т. IV и раздел II, т. I от Приложението към чл. 27, ал. 1 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН).

Предлага се въвеждане на такси за одобрение на изменения и допълнения в договор за възлагане на дейности на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС; за одобрение на промяна в състава на съвета на директорите на дружество със специална инвестиционна цел, както и за одобрение на промени в правилата за управление на риска на дружество със специална инвестиционна цел, чиито размери са определени на база разходите за надзорната дейност на КФН и отчитат характера на дейността, вземайки предвид необходимите ресурси и експертиза за осъществяването им.

Въвеждат се такси за издаване на лиценз на акционерно дружество за секюритизация и за агент за ОПС съответствие.

Новият регулаторен режим, свързан с издаването на лиценз на агент за ОПС съответствие предвижда такса в размер на 3000 лв. Във връзка с осъществявания от страна на КФН надзор върху дейността на ДС, както и върху дейността на агента за ОПС съответствие е предвидена годишна такса, съобразена с размера на годишната такса за осъществяване на общ финансов надзор спрямо другите участници на финансовите пазари, съответно определени в размер на 1 600 лв. за ДС и 600 лв. за агент за ОПС съответствие. Размерът на таксите е обвързан и с необходимите ресурси и експертиза за осъществяването на услугата и е съобразен с условията на европейския пазар на секюритизации.

За да бъде извършвано по-качествено административно обслужване на останалите участници на финансовите пазари се налагат и други изменения в ЗКФН. Предвидени са нови такси и за доставчиците на услуги за докладване на данни, пазарите за растеж, пазарните оператори, обвързаните агенти. Въвежда се такса за издаване на лиценз за извършване на дейност като доставчик на услуги за докладване на данни, съгласно чл. 210 от Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ) в размер на 4 000 лв. Таксата за разширяване на лиценз на доставчик на услуги за докладване на данни на основание чл. 214 от ЗПФИ е в размер на 1 500 лв. Предвидена е такса за регистриране на многостранна система за търговия като пазар за растеж, съгласно чл. 123 от ЗПФИ в размер на 3 000 лв. Посочените такси се определят въз основа на необходимите материално-технически и административни разходи по предоставяне на услугата, както и с оглед обема и значимостта на производствата.

Въвеждат се такси във връзка с административните производства в случаите на придобиване или увеличение на квалифицирано участие в инвестиционен посредник, в управляващо дружество, в пазарен оператор или в регулиран пазар, в случаите, когато регулираният пазар и пазарният оператор са отделни юридически лица, и за вписване в регистъра на КФН на лице, което ще извършва дейност като обвързан агент на инвестиционен посредник, за одобрение на член на управителния орган на обвързан агент – търговско дружество, и на лице, което го представлява или управлява дейността му, за придобиване на квалифицирано дялово участие в обвързан агент и за преценка дали е налице основание за прилагане на изключението по чл. 5, ал. 1, т. 10 от ЗПФИ.

Размерите на таксите са диференцирани в зависимост от размера на придобиването, дали то е пряко или непряко и дружеството в което лицата придобиват участие.

Размерът на горепосочените такси е обоснован и по отношение на работното натоварване на експертите на КФН и необходимите разходи. Въвеждането на тези такси е свързано с тенденцията за усложняване на приложимата нормативна уредба съгласно Директива 2014/65/ЕС (MiFID II) и увеличаване на обема от документи и информация, които са предмет на разглеждане в производствата с оглед обезпечаване на законосъобразното функциониране на отделните участници на капиталовия пазар.

С проекта на Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация се отменя действащия към този момент Закон за дружествата със специална инвестиционна цел.

Финансови средства, необходими за прилагането на новата уредба

По отношение на Дял втори и разходите за действащите в момента ДСИЦ следва да бъде посочено, че с новият закон се предлагат допълнителни изисквания към независимите оценители, които следва да извършат оценка на недвижимите имоти, които ДСИЦ възнамерява да придобие, съответно да продаде. Въвеждането на тези допълнителни изисквания, чиято цел е гарантиране на професионалната и независима оценка, която предоставят на ДСИЦ може да доведе до увеличение на разходите на ДСИЦ за извършването на тази услуга. С предложените изменения в ЗКФН се въвежда и такса за издаване от КФН на одобрение на промени в правилата за управление на риска на ДСИЦ, както и на предварително одобрение при сключването на договор между ДСИЦ и третото лице, и всяко негово изменение и допълнение.

По отношение на Дял трети и разходите за заинтересованите лица следва да бъде посочено, че съгласно проекта лицата, които възнамеряват да създадат и управляват ДС ще реализират съответните разходи за неговото учредяване (начален капитал не по-малък от 50 000 лв.) и следва да предприемат съответните действия по осигуряване на неговата финансова и организационна обезпеченост, както и по получаването на лиценз от КФН за извършването на такава дейност. Последното от своя страна е свързано с подаването на заявление и заплащането на такса за издаване на лиценз, чийто размер е 5400 лв., както и на такса от 1600 лв. за общ финансов надзор, и такса от 300 лв. за една секюритизация определени с предложените изменения в ЗКФН. Също така, лицата, които възнамеряват да извършват дейност като агенти за ОПС съответствие ще реализират съответните разходи по учредяване на юридическо лице и следва да предприемат съответните действия по осигуряване на неговата финансова и организационна обезпеченост, както и по получаването на лиценз от КФН за извършването на такава дейност. В измененията на ЗКФН са предвидени и съответните надзорни такси за осъществявания общ годишен надзор от КФН, както и други такси, свързани с одобрение на документи.

Прилагането на предложения проект на ЗДСИЦДС не е свързано с допълнителни разходи/трансфери/други плащания.

Очаквани резултати от прилагането на новата уредба

С новият Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация се очаква да се увеличат финансовите инструменти, предлагани на територията на Република България. До този момент в България не са осъществявани секюритизации по Регламент (ЕС) 2017/2402 и поради тази причина не

може да бъде оценен приноса на секюритизациите за реалната икономика. Същевременно, с предложенията регулиращи дейността на действащите ДСИЦ, ще се преодолеят празноти в нормативната уредба относно дейността им и ще се постигне осигуряване в по-висока степен защитата на интересите на инвеститорите чрез предлаганите по-високи изисквания към извършваната от тях дейност.

Предвиден е достатъчен преходен период от 1 година за привеждане на дейността на задължените лица в съответствие с новите изисквания.