

## СПРАВКА

**за отразяване на становища, предложения и възражения, получени в хода на общественото обсъждане на проект на Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация**

Орган/ институция	Бележки и предложения	Приема/не приема предложението	Мотиви
<b>БНБ</b>	Разпоредбите на чл. 37 и чл. 52 от проекта се отнасят за предлагане на облигации. При секюритизация базисни експозиции с хомогенен характер, като ипотечни кредити, лизингови договори за автомобили, потребителски кредити и др. се преобразуват в търгуеми ценни книжа. Тези търгуеми ценни книжа се различават по своята икономическа същност от типичните облигации (напр. липса на гарантиран номинал, наличие на траншове), поради което в чл. 37 и чл. 52 от проекта следва да се използват термините „търгуеми ценни книжа“, „ценни книжа“ или „секюритизирани ценни книжа“ в съответствие с Регламент (ЕС) № 2017/2402	Не се приема	В законопроекта се използва понятието „облигации за секюритизация“, за да различи обикновените облигации от тези, които ще се издават във връзка със секюритизации и да определи този инструмент като дългов финансов инструмент, каквато е същността на секюритизиращите ценни книжа. Считаме, че не може да бъде използвано понятието „секюритизирани ценни книжа“, тъй като към момента в българското законодателство не е уреден статута на подобен вид ценни книжа.
<b>БНБ</b>	<b>По § 18:</b> 1. Съгласно чл. 30, параграф 2 и 3 от Регламент (ЕС) № 2017/2402 компетентните органи изискват произтичащите от секюритизацията рискове да се оценяват чрез подходящи политики и процедури на инициаторите, спонсорите и първоначалните кредитори. С чл. 38 от законопроекта се въвежда задължение за тези лица, които са поднадзорни от КФН да приемат такива политики и процедури, но не и за кредитните институции. В тази връзка предлагат в проекта да се предвиди изрично задължение за кредитните институции да приемат политики, правила	Приема се	

	<p>и процедури за спазване на изискванията на Регламент (ЕС) № 2017/2402 и за оценка на произтичащите от секюритизацията рискове, чрез изменение в Закона за кредитните институции, както следва:</p> <p>„В чл. 73, ал. 1 се създава т. 12:</p> <p>12. политики, правила и процедури по чл. 30, параграф 2 от Регламент (ЕС) № 2017/2402, когато банката е инициатор, спонсор или първоначален кредитор в секюритизация и за оценка и управление на произтичащите от секюритизациите рискове, включително свързаните с репутацията рискове.“</p> <p>2. Разпоредбата на чл. 32, параграф 2, букви „в“ и „г“ от Регламент (ЕС) № 2017/2402 регламентира прилагане на надзорни мерки от компетентните органи, които не са уредени в чл. 103, ал. 12 във връзка с ал. 2 от ЗКИ, съответно не са в правомощията на БНБ. Считат че проекта трябва изрично да регламентира правото на БНБ да приложи при установени нарушения на Регламент (ЕС) № 2017/2402 тези мерки спрямо кредитните институции. В тази връзка предлагат изменения в § 18, т. 2 от проекта, както следва:</p> <p>2. В чл. 103 се правят следните изменения и допълнения:</p> <p>„а) създава се нова ал. 14:</p> <p>„(14) Когато установи, че банка, в качеството си на спонсор, инициатор, първоначален кредитор или институционален инвеститор, нейни администратори или други служители на банката, са извършили нарушение на Регламент (ЕС) 2017/2402, БНБ може да приложи мярка по ал. 2 или да:</p> <p>1. забрани временно на банката инициатор или спонсор да уведомява съгласно чл. 27, параграф 1 от Регламент (ЕС) 2017/2402, че дадена секюритизация</p>		
--	---	--	--

<p>отговаря на изискванията, посочени в чл. 19 – 22 или чл. 23 – 26 от същия регламент;</p> <p>2. забрани временно заемането на длъжност като член на управителния или контролния орган на банката или на всяко друго лице, за което се смята, че носи отговорност за нарушението.“</p> <p>б) досегашните ал. 14 и 15 стават ал. 15 и 16.“</p> <p>3. С чл. 32, параграф 2, букви „д“ и „е“ от Регламент (ЕС) № 2017/2402 се предвижда налагане на административни санкции в размери до 10 млн. евро за физически лица и до 10 на сто от годишния оборот за юридически лица. В проекта нарушенията на Регламент (ЕС) № 2017/2402 от кредитни институции са включени в общия състав на чл.152, ал. 1 от ЗКИ, където горните граници са значително по-ниски. Считаме че проекта следва да уреди възможност за налагане на санкциите, както са определени в регламента и по отношение на кредитните институции.</p> <p>В тази връзка предлагат § 18, т. 3 от проекта да се измени, както следва:</p> <p>„3. В чл. 152б думите „или чл. 33, ал. 1 или 2“ се заменят с „чл. 33, ал. 1 или 2, или на Регламент (ЕС) № 2017/2402“.</p> <p>4. Считаме, че в допълнителните разпоредби на ЗКИ следва да бъдат дадени определения на новите понятия, които въвежда Регламент (ЕС) 2017/2402, като предлагат в § 1 от ЗКИ да бъдат включени следните дефиниции:</p> <p>„53. „Секюритизация“ е сделка или схема по смисъла на чл. 2, параграф 1 от Регламент (ЕС) 2017/2402.</p> <p>54. „Инициатор“ е субект по смисъла на чл. 2, точка 3 от Регламент (ЕС) 2017/2402.</p>		
---	--	--

	<p>55. „Спонсор“ е лице по смисъла на чл. 2, точка 5 от Регламент (ЕС) 2017/2402.</p> <p>56. „Първоначален кредитор“ е субект по смисъла на чл. 2, точка 20 от Регламент (ЕС) 2017/2402.“</p>		
<b>АДВИБ</b>	<p><b><u>По чл. 5, ал. 1 от Проекта.</u></b> Считат, че предметът на дейност на дружество със специална инвестиционна цел (ДСИЦ), следва да обхваща всички разрешени дейности на ДСИЦ по закон, тъй като на дружествата е забранено извършването на каквото и да е друга дейност, извън изрично регламентираната по чл. 5, ал. 1. В тази връзка, предлагат чл. 5, ал. 1 да бъде допълнена с т. 3, със следната редакция: <b><u>„т. 3 Инвестиции, съгласно чл. 25, ал. 1-5“</u></b></p>	Не се приема	В чл. 5, ал. 1 е уреден основният предмет на дейност на ДСИЦ, докато в чл. 25 са разписани допустимите инвестиции (в максимален размер до 30% от активите му), които дружеството може да извършва. По този начин инвестициите в чл. 25 попадат в дейностите в чл. 5, ал. 2 „освен ако са позволени в този закон“.
<b>АДВИБ</b>	<p><b><u>По чл. 5, ал. 5 и ал. 6, т. 1 от Проекта</u></b> Считат, че в проекта на ЗДСИЦДС не са спазени основните принципи на Европейския съюз за свободно движение на стоки и капитали, предвид което недоумяват поради какви причини новият законопроект продължава режима, въведен с действащия към момента Закон за дейността на дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), приет преди присъединяването на Република България към Европейски съюз, чиито разпоредби ограничават свободното движение на стоки и капитали, в рамките на съюза и забраняват инвестиране от страна на ДСИЦ в имоти и вземания, извън територията на България. Според АДВИБ това противоречи на основаната идея за въвеждане на единен пазар, с който да се създадат условия за функциониране на стопанските субекти на територията на Европейския съюз при равни условия. Европейският Съюз, чрез своите институции и чрез координирано и последователно въвеждане на правила, насърчава осигуряването на еднакви условия</p>	Приема се частично	<p>Предлага се следната редакция на чл. 5, ал. 5: (5) Недвижимите имоти, придобивани от дружеството със специална инвестиционна цел, трябва да се намират на територията на Република България <b><u>или на територията на друга държава членка.</u></b> По отношение на вземанията, предложението не се приема с оглед защита интересите на инвеститорите поради затруднения от надзорна гледна точка предвид различните правни режими в ЕС относно събиране на вземанията.</p>

	<p>и конкуренция в рамките на единния пазар. Осигуряването на еднообразно прилагане на въведените правила допринася за запазване на целостта на единния пазар и неговото развитие, което е възлов фактор за преодоляването на различни икономически трусове, включително и на настоящите икономически проблеми, причинени от кризата с COVID-19.</p> <p>Във връзка с изложеното, и с оглед постигане на целта, заложената в чл. 2 от проекта на закона, а именно да се създадат условия за развитие на инвестирането в недвижими имоти или във вземания, предлагат да се спазят европейските принципи за свобода на движение на стоки и капитали, <b><u>като се позволи на ДСИЦ да инвестират пряко в недвижими имоти на територията на Европейския съюз, както и във вземания, които да са към лица от Европейския съюз.</u></b></p> <p>Предложението цели преодоляване на констатирания в имотния бранш спад в броя на сключените сделки с недвижими имоти в България, където е налице „уморен пазар“, в който липсва ценови импулс.</p>		
<p><b>АДВИБ</b></p>	<p><b><u>По чл. 5, ал. 7 от Проекта</u></b></p> <p>Предлагат разпоредбата на чл. 5, ал. 7 от ЗДСИЦДС да се допълни, като придобие следната редакция:</p> <p>(7) Най-малко 70 на сто от активите на дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, <b><u>към края на финансовата година</u></b> следва да бъде в резултат на дейността по ал. 1, <b><u>т. 1 и 2.</u></b></p> <p>Считат, че с направеното допълнение ще се реши въпросът към кой момент следва да е налице изпълнение на задължение, като цитираната алинея ще се синхронизира с предложената редакция на ал. 8. С предложеното допълнение ще се даде възможност след емитиране от ДСИЦ на ценни книжа,</p>	<p>Не се приема</p>	<p>Основният предмет на дейност на ДСИЦ е инвестиране в имоти и вземания, включително чрез набиране на капитал, т.е. набирането на капитал е позволена дейност, но не може да се приеме за актив на дружеството. Това е видно и от разпоредбата на ал. 8 :</p> <p>„(8) При набиране на средства по ал. 1, т. 1 дружеството привежда активите си в съответствие с изискването на ал. 7 в 6-месечен срок от вписване на емисията ценни книжа в централния регистър на ценни книжа.“</p>

	<p>постъпилите парични средства/активи да бъдат своевременно инвестирани в проект, за който са набрани, а не ДСИЦ незабавно да ги инвестира при непазарни условия, само и единствено с цел да изпълни изискването, установено в чл. 5, ал. 7, под страх да му бъде отнет лиценз за извършване на дейност.</p>		<p>Периодът, към който следва да се получи информация за спазването на изискването на ал. 7, е определен на тримесечна база с оглед спазване на изискванията на чл. 100о<sup>1</sup> от ЗППЦК, който се прилага и спрямо ДСИЦ.</p> <p>С оглед спецификата на дружествата и осигуряване за спазване на изискването на чл. 5, ал. 7 се предлага да се предвиди 6-месечен срок в който дружествата следва да приведат дейността си, като се създаде нова ал. 8, както следва:</p> <p>„(8) При набиране на средства по ал. 1, т. 1 дружеството привежда активите си в съответствие с изискването на ал. 7 в 6-месечен срок от вписване на емисията ценни книжа в централния регистър на ценни книжа.“</p>
<b>АДВИБ</b>	<p><b><u>По чл. 5, ал. 8 от Проекта</u></b> Предлагат разпоредбата на чл. 5, ал. 8 от проекта на ЗДСИЦДС да бъде допълнена, по следния начин: (8) Най-малко 70 на сто от brutните приходи, <b><u>с изключение на финансовите приходи</u></b> за съответната финансова година на дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, следва да бъдат в резултат на дейността по ал. 1, т. 2. Считат, че с предложеното допълнение ще се реши въпросът с приходите на ДСИЦ от депозити в банки (лихви), неустойки във връзка с неизпълнение по договор, свързан с основната дейност на дружеството (напр. строителство, ремонт и т.н.), приходи от продажба на ДЦК и други финансови инструменти, в които законът позволява дружеството да инвестира.</p>	Не се приема	<p>Не следва приходите извън приходите от дейността по ал. 1, т. 2 да бъдат повече от 30 на сто. В допълнение, приходи от неустойки във връзка с неизпълнение по договор, свързан с основната дейност на дружеството (напр. строителство, ремонт и т.н.) би следвало да попада в обхвата на ал.8.</p>
<b>АДВИБ</b>	<b><u>По чл. 6, ал. 2 от Проекта</u></b>	Приема се	

	<p>Неясно поради какви причини, проектът на ЗДСИЦДС продължава подхода на действащия към момента ЗДСИЦ, възприет от 2003 г. до днес - да се изисква при учредяване на ДСИЦ, не по-малко от 30 на сто от капитала на дружеството да бъде записан от институционални инвеститори. Практиката до момента сочи, че това изискване не допринася за функционирането на АДСИЦ, тъй като масово, непосредствено след получаването на лиценз от КФН, институционалните инвеститори се освобождават от инвестицията си. От друга страна, при невъзможност учредителите да привлекат институционален инвеститор, то на формално основание ще им бъде отказано лицензиране. Същевременно на основание чл. 263 от Закон за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ) е посочено, че ДСИЦ са предприятия за колективно инвестиране. В цитирания закон, не е предвидено при учредяване на предприятия за колективно инвестиране да участва институционален инвеститор. Считат, че запазването на това изискване ненужно ограничава възможностите за учредяването на ДСИЦ. <b><u>В тази връзка, предлагат чл. 6, ал. 2 да отпадне.</u></b></p> <p>В случай, че горното предложение не бъде възприето е необходимо да се даде легална дефиниция за целите на ЗДСИЦДС на понятието „институционален инвеститор“, тъй като това понятие се използва с различно съдържание в европейското и в националното ни законодателство.</p>		
<p><b>АДВИБ</b></p>	<p><b><u>По чл. 9, ал. 1 от Проекта</u></b>  Предлагат прецизиране на чл. 9, ал. 1 от проекта на ЗДСИЦДС, в следния смисъл:  „Чл. 9. (1) Освен данните, предвидени в Търговския закон, <b><u>които са относими</u></b>, уставът</p>	<p>Приема се с редакция</p>	<p>Предлага се следната редакция на чл. 9, ал. 1:  (1) Освен данните, предвидени в <b><u>чл. 165, т. 1, 2, т. 3, предложение първо и последно, т. 4 и 8 - 10</u></b> от Търговския закон, уставът на</p>

	<p>на дружеството със специална инвестиционна цел трябва да съдържа и:“</p> <p>По този начин ще се отстрани препращането към неотнормирани разпоредби на Търговския закон към дейността на ДСИЦ, като например: чл. 165, т. 5, т. 6 от него и т.н.</p>		<p>дружеството със специална инвестиционна цел трябва да съдържа и:</p>
<p><b>АДВИБ</b></p>	<p><b><u>По чл. 9, ал. 1, т. 5 от Проекта</u></b></p> <p>Предлагат следната редакция на чл. 9, ал. 1, т. 5:  <del>„5. максималния размер на разходите за управление на дружеството в това число — максималния размер на разходите за възлагане на дейности на трети лица по чл. 27, ал. 4;</del>          Предложението им е продиктувано от реалната невъзможност в устава на ДСИЦ да бъде заложен максимален размер на разходите за дейности, възложени на трети лица, тъй като това реално представлява инвестиционен процес от проектиране на недвижимия имот през всички етапи на неговото изграждане, което формално би могло да се счете за разход към трето лице, но това на практика представлява инвестиция и реално процентът за вознаграждения за трети лица е минимален, сравнен с паричния поток, който минава през тях, с оглед осъществяване на инвестицията. Ако разпоредбата остане в сегашната си редакция, то ДСИЦ ще бъдат принудени да зложат максимален праг до 100% от активите си.</p>	<p>Приема се с редакция</p>	<p>С цел да се уточни, че разходите за извършване на строежи и подобрения не се включват в разходите за управление на дружеството се предлага следната редакция на чл. 9, ал. 1, т. 5 и ал. 3:</p> <p>„Устав и правила  <b>Чл. 9.</b> (1) Освен данните, предвидени в Търговския закон, уставът на дружеството със специална инвестиционна цел трябва да съдържа и:</p> <p>....</p> <p>5. максималния размер на <b><u>годишните</u></b> разходите за управление на дружеството, <del>в това число</del> <b><u>при изрично посочване на</u></b> максималния размер на <b><u>годишните</u></b> разходите <b><u>за вознаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 3 4</u></b> <del>за възлагане на дейности на трети лица по чл. 27, ал. 4,</del> <b><u>когато е приложимо;</u></b></p> <p>6. правата и задълженията на третите лица по чл. 27, ал. 4, когато е приложимо.</p> <p>(2) Максималните размери на разходите по ал. 1, т. 5 се определят като съотношение към стойността на активите по баланса на дружеството със специална инвестиционна цел.</p>



			<p>(3) Общото събрание на акционерите на дружеството със специална инвестиционна цел приема правила за:</p> <p><del>1. определяне на възнагражденията на третите лица по чл. 27, ал. 4, когато е приложимо;</del></p> <p>2. управление на риска, в случай че дружеството участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции в едно или повече специализирани дружества по чл. 28, ал. 1.“</p>
<b>АДВИБ</b>	<p><b><u>По чл. 9, ал. 3 от Проекта</u></b></p> <p>Считат, че възприетия подход - правилата по чл. 9, ал. 3 от Проекта на ЗДСИЦС, да бъдат отделени от Устава, като отделни документи, създава ненужна административна и финансова тежест за ДСИЦ. Действащият ЗДСИЦ - чл. 7, т. 6 и т. 8 предвижда тези правила да са част от Устава на ДСИЦ, като разпоредбата на чл. 7, т. 8, влезе в сила със ЗИДЗДСИЦ, обнародван в ДВ, бр. 65 от 2018 г., а срокът за привеждане в съответствие с измененията изтече през м. 02.2020 г. С оглед изпълнение на това законово изискване ДСИЦ, преминаха през процедурата по изменение на уставите си, която включва и одобрение от КФН и са заплатили значителни разходи (за провеждане на ОСА, такси към КФН за одобрение на Устав, такси към ТР и т.н.). При запазване на възприетия подход - за отделяне от уставите на тези правила, цялата процедура отново да бъде повторена, като частите от устава бъдат обособени в отделни документи - за дружествата и инвеститорите няма да настъпи реална промяна в приложимите правила, а единствено ще бъдат направени допълнителни, ненужни разходи.</p>	Не се приема	Уставите на АДСИЦ следва да се изменят поради необходимостта от привеждане в съответствие във връзка с въведеното понятие „трети лица“, което заменя понятието „обслужващо дружество“.

	<p>Отделно от горното, при прочита на чл. 9, ал. 3 т. 1 от законопроекта, за нас остава неясно, какво се има предвид с използването на израза „когато е приложимо“. Означава ли това, че е възможна хипотеза - определянето на възнагражденията на третите лица да е извън приетите от ОСА правила?</p>		
<p><b>АДВИБ</b></p>	<p><b><u>По чл. 10, ал. 3 от Проекта</u></b>  Считат, че формулираните изисквания за членове на Съвет на директорите на АДСИЦ са бланкетни и неясни. Видно от текста на разпоредбата, субективният елемент при преценка от страна на регулатора - дали дадено лице, покрива изискванията на закона, за да бъде избрано за член на СД, е изведен на преден план. Преценката по отношение на критерии като: „добра репутация“, „необходими знания и умения“, „квалификация, съответстваща на осъществяваната от дружеството дейност, на основните рискове, на които то е изложено или може да бъде изложено“ е изцяло субективна. Неясно е как следва да се тълкуват „квалификация и професионален опит, съответстващи на основните рискове, на които е изложено дружество“ – дали се касае за квалификация и опит в управлението на рискове или в сферата, към която принадлежат конкретните рискове, свързани с дейността на АДСИЦ (например пазара на недвижими имоти). Покрива ли изискванията кандидат с опит в стопанското управление или например като брокер на недвижими имоти, които дейности реално трудно биха се оказали съвместени от едно лице.  С последната добавка в редакцията на ал. 3 „или може да бъде изложено“, допълнително се внася неяснота, на какви критерии следва да отговаря кандидатът за член на СД на ДСИЦ. През 2020 г. дейността на ДСИЦ бе повлияна от т.нар. медицински рискове, впоследствие оказали влияние върху икономическите показатели. В тази връзка, следва ли членовете на СД</p>	<p>Не се приема</p>	<p>Тези понятия се използват в ЗДКСИДПКИ, в ЗПФИ и други нормативни актове в областта на финансовите пазари без да са допълнително дефинирани.</p>



<p><b>АДВИБ</b></p>	<p><b><u>По чл. 10, ал. 7 от Проекта</u></b>  Предлагат текстът да бъде конкретизиран, с оглед необходимостта от изменения в чл. 10 ал. 3, така че, за адресатите на задължението да е ясно какви документи следва да представят, с които да докажат изпълнение на конкретни изисквания към тях. Считат, че не е допустимо наличието на толкова нормативни неясноти, по отношение на изискванията, на които следва да отговарят членовете на управителния орган на ДСИЦ.</p>	<p>Не се приема</p>	<p>Видът на документите, които дружество със специална инвестиционна цел може да представи за доказване на съответствие с изискванията на закона следва да бъде оставен на преценката на самото дружество. Доказването може да се осъществи с представянето не само на препоръки, но и референции и други подобни документи, поради което изчерпателното им посочване не е удачно.</p>
<p><b>АДВИБ</b></p>	<p><b><u>По чл. 11, ал. 1, т. 6 и т. 7 от Проекта</u></b>  Във връзка със съображенията им, изложени по чл. 9, ал. 3 от проекта, предлагат чл.11, ал. 1, т. 6 и т. 7 да отпаднат.</p>	<p>Приема се частично</p>	<p>Приема се да отпадне текста на чл. 11, ал. 1, т. 7, а текста на т. 6 се запазва, тъй като правилата за оценка на риска се предлага да бъдат отделен документ, който не е част от устава на АДСИЦ и следва да се представи в лицензионното производство.</p>
<p><b>АДВИБ</b></p>	<p><b><u>По чл. 11, ал. 3 от Проекта</u></b>  Предлагат ал. 3 на чл. 11 да се допълни както следва:  (3) Ако съобщението по ал. 2 не бъде прието на посочения от заявителя адрес за кореспонденция, срокът за представянето им тече от поставянето на съобщението на специално определено за целта място в сградата на Комисията, <b><u>както и публикуването му на специално обособена секция на електронна страница на КФН.</u></b> Това обстоятелство се удостоверява <b><u>Тези обстоятелства се удостоверяват</u></b> с протокол, съставен от длъжностни лица, определени със заповед на заместник-председателя.  Считате, че с допълнение се увеличава възможността съобщението да достигне до адресатите си. Също така, по този начин се осигурява публичност на допускания пропуски в хода на административните производства, както и на възприетата надзорната практика</p>	<p>Приема се с редакция</p>	<p>Предлага се следната редакция на чл. 11, ал. 3:  (3) Ако съобщението по ал. 2 не бъде прието на посочения от заявителя адрес за кореспонденция, срокът за представянето им тече от публикуване на съобщението на страницата на Комисията. Публикуването се удостоверява с протокол, съставен от длъжностни лица, определени със заповед на заместник-председателя.</p>

АДВИБ	<p><b><u>По чл. 12, ал. 1, т. 7 от Проекта</u></b>  Във връзка със съображенията им, изложени по чл. 9, ал. 3 от проекта, предлагат чл.12, ал. 1, т. 7 от законопроекта да отпадне.</p>	Приема се	
АДВИБ	<p><b><u>По чл. 13, ал. 7 от Проекта</u></b>  Необходимо е сроковете за записване на акции от увеличението на капитала на ДСИЦ да се уеднаквят с предложените изменения в ЗППЦК и по-конкретно с §22, т. 4 от ЗИДЗППЦК (внесен за обсъждане в парламента на 27.05.2020 г., сигнатура 002-01-19), като минималният срок за записване на акции се определи на 5 работни дни.</p>	Приема се	
АДВИБ	<p><b><u>По чл. 15, ал. 1 от Проекта</u></b>  Предвид заложените завишени изисквания по отношение на кандидатите за членове на Съвета на директорите на ДСИЦ, предлагат от приложното поле на чл. 15, ал. 1 от ЗДСИЦДС, респективно от одобрителния режим, да бъдат изключени случаите на „подновяване на мандатите“ на веднъж одобрени от КФН лица, предложени като кандидати за изборна длъжност за следващ мандат без прекъсване на членството в съвета на директорите. Предлагат следната редакция на разпоредбата:  Чл. 15. (1) Промяна в устава и в състава на съвета на директорите на дружество със специална инвестиционна цел се допуска след одобрение от Комисията, <b><u>с изключение на случаите на подновяване на мандатите на членове на съвета на директорите, които веднъж са одобрени за такива и не са прекъсвали членството си</u></b>“.</p>	Не се приема	<p>В чл. 15 се предвижда одобрение при промяна в състава на Съвета на директорите (СД) на ДСИЦ. В този смисъл, в случай на подновяване на мандат на член на СД не се изисква одобрение от КФН. Одобрение се изисква само за член на СД, който се избира за първи път.</p>
АДВИБ	<p><b><u>По чл. 15, ал. 3 от Проекта</u></b>  Предлагат ал. 3 да отпадне, като се предвиди правилата по чл. 9, ал. 3 от проекта на ЗДСИЦДС бъдат част от устава, каквато е действащата до момента уредба.</p>	Не се приема	Бележката е свързана с тази по чл. 9.

<p><b>АДВИБ</b></p>	<p><b><u>По чл. 19, ал. 5 от Проекта</u></b>  Считат за необходимо, сроковете за уведомяване при сключване и при изменение на договор за кредит да бъдат уеднаквени на <b>3 работни дни</b>, с оглед липсата на основателна причина в едната от хипотезите да е предвиден по-рестриктивен срок. В тази връзка предлагаме следната редакция:  (5) В срок до три работни дни от сключването на договор за кредит, дружеството със специална инвестиционна цел уведомява Комисията и банката-депозитар относно банката кредитор. Уведомлението съдържа най-малко информация за вида, размера, валутата, лихвения процент, годишния процент на разходите, срока на кредита, обезпечения и солидарни длъжности, както и периодите на плащания по лихви и главници. Дружеството е длъжно да уведоми Комисията и банката-депозитар и за всяко изменение в договора, което води до промяна в подадената информация по изречение първо, в <del>3-дневен</del> срок <b><u>до три работни дни</u></b> от изменението.</p>	<p>Приема се</p>	
<p><b>АДВИБ</b></p>	<p><b><u>По чл. 20 от Проекта</u></b>  Следва да отпадне означението на текста като ал. 1, тъй като разпоредбата не съдържа последващи алинеи.</p>	<p>Приема се</p>	
<p><b>АДВИБ</b></p>	<p><b><u>По чл. 22, ал. 2, т. 4 от Проекта</u></b>  Считат за ненужно въвеждане на изискване за професионален опит от страна на оценител на инвестиционни имоти и вземания, тъй като редакцията ограничава значително кръга от оценители, които е възможно да бъдат наети. Допълнително считат, че с въведеното изискване необосновано ще се завишат разходите за ДСИЦ, във връзка със задълженията за изготвяне на оценки. В тази връзка, предлагат чл. 22, ал. 2, т. 4 от Проекта на ЗДСИЦДС да отпадне.</p>	<p>Приема се с редакция</p>	<p>Предлага се следната редакция на чл. 22, ал. 2:  Чл. 22 „(2) Независимият оценител по ал. 1 трябва да:  1. притежава съответната правоспособност съгласно Закона за независимите оценители;  2. не е с отнемана правоспособност на независим оценител през последните <b><u>5 три</u></b> години преди датата, за която се отнася оценката;  3. не е извършвал нарушения на чл.</p>

	<p>В случай че не бъде възприето горното предложение, предлагат да се намали изисквания професионален опит на 2 години.</p>		<p>17, ал. 2, чл. 18, т. 1 - 3 и т. 6 и 7 и чл. 21 от Закона за независимите оценители през последните три години преди датата, за която се отнася оценката;</p> <p>4. има най-малко <del>не</del> <b>три</b> години професионален опит при оценяване на инвестиционни имоти, съответно на вземания.“</p>
<p><b>АДВИБ</b></p>	<p><b><u>По чл. 22, ал. 4 от Проекта</u></b>  Изискването за представяне на справка е силно затрудняващо и неудачно, тъй като не е ясно каква информация следва да съдържа подобна справка – напр. само вид на оценения обект или конкретното му описание; следва ли да се съдържат данни за възложител и т.н.; неясно е дали следва да бъде предоставена справка за <b>всички</b>, извършени за 5-годишен период оценки или набор от такива, доказващи, че лицето е извършвало дейност като оценител през период по-дълъг от законовото изискване. Следва да се има предвид, че такава справка за активно упражняващ дейност оценител за значителен период от време 2-5 години, би могла да бъде изключително обемна и трудоемка, което би затруднило дейността на ДСИЦ, ползващо утвърдени специалисти. Същевременно, ДСИЦ не разполага с възможност – и няма задължение – да провери верността на такава справка, предвид което считаме за достатъчно предоставянето на декларация за наличие на изискуемите обстоятелства, вместо посочената справка. Считат, че проверка на тези обстоятелства за надзорни нужди, извършена чрез служебен обмен на необходимата информация между КФН и съответните институции, разполагащи с нея, е значително по-надежден удостоверителен способ и със сигурност би облекчил настоящите адресати на изискването от</p>	<p>Приема се с редакция</p>	<p>Предлага се следната редакция на чл. 22, ал. 4:  Чл. 22 (4) Дружеството със специална инвестиционна цел възлага извършването на оценка по ал. 1 след представяне от независимия оценител на сертификат за съответната правоспособност, както и декларация за липсата на обстоятелства по ал. 2, т. 2 и 3 и ал. 3 и справка <b>информация</b> за извършени оценки, доказваща професионалния опит по ал. 2, т. 4. Документите по изречение първо се прилагат и към изготвената оценка.“</p>

	<p>значителна и нецелесъобразна административна тежест. В тази връзка предлагат следната редакция на предложената разпоредба:</p> <p>(4) Дружеството със специална инвестиционна цел възлага извършването на оценка по ал. 1 след представяне от независимия оценител на сертификат за съответната правоспособност, както и декларация за липсата на обстоятелства по ал. 2, т. 2 <del>и 3</del> – <b>4</b> и ал. 3 и <del>справка за извършени оценки, доказваща професионалния опит по ал. 2, т. 4.</del> Документите по изречение първо се прилагат и към изготвената оценка.</p>		
<p><b>АДВИБ</b></p>	<p><b><u>По чл. 22 от Проекта - предложение за създаване на нова ал. 7</u></b></p> <p>В практиката са налице случаи, когато ДСИЦ, придобиват или продават недвижими имоти и вземания на цени под 50 000 лв. Необосновано е, такива дружества да реализират разходи за оценка от порядъка на 200-300 лв. на оценка, което в крайна сметка ще окаже негативно влияние върху финансовите резултати на ДСИЦ. Проблемът е най-сериозен при покупко-продажба на земеделски земи, тъй като в България, в резултат на реституцията, значителна част от парцелите земеделска земя са с малки размери, което налага сключване на множество сделки, като по всяка от тях, съгласно изискванията на приложимото законодателство, следва да се изготви оценка. Същият проблем е налице и при сделки с вземания, които са на ниска стойност. В тази връзка предлагат в чл. 22 да се създаде нова ал. 7 със следното съдържание:</p> <p><b><u>„(7) Ал. 1-6 не се прилагат в случаите на покупка, съответно продажба на недвижим имот или вземане на стойност под 50 000 лв.“</u></b></p>	<p>Приема се с редакция</p>	<p>В чл. 22 се създава нова ал.7</p> <p>„(7) В случаите на придобиване на земеделска земя по смисъла на чл. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи на стойност под 20 000 лв. дружеството може да не извършва оценка преди придобиване.“</p> <p>В тази връзка, се заличава разпоредбата на чл. 23, ал.3.</p>



<p><b>АДВИБ</b></p>	<p><b><u>По чл. 23, ал. 1 от Проекта</u></b>  Считат, че предвиденият срок за извършване на оценки на недвижими имоти и вземания е затрудняващ дейността на ДСИЦ, които притежават съществен брой обекти, подлежащи на оценяване. Удачно е този срок да бъде удължен поне до края на м. февруари. Предложеният срок е съобразен и с обстоятелството, че посочените оценки следва да се отразят в годишния счетоводен отчет на ДСИЦ, който следва да се представи на КФН, БФБ и обществеността до края на месец март, в годината следваща отчетния период.</p>	<p>Приема се</p>	
<p><b>АДВИБ</b></p>	<p><b><u>По чл. 25, ал. 4 от Проекта</u></b>  Предлагат процентното ограничение за инвестиране в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 да отпадне. Мотивите им за това предложение са, че инвестициите в дружества по чл. 28, ал. 1 по същество си представляват инвестиция в недвижим имот, за което не би следвало да съществува ограничение, тъй като за тази цел е създаден АДСИЦ. В рамките на Европейския съюз, единствената държава-членка, която е предвидила подобно ограничение, е Република България. Всички останали държави-членки, в които подобни дружества са регламентирани, не са въвели ограничения за индиректно инвестиране в недвижими имоти посредством специализирани дружества. В тази връзка, предлагаме следните изменения в чл. 25:  (46) Дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1.  (54) Дружеството със специална инвестиционна цел може да инвестира до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4.</p>	<p>Не се приема</p>	<p>Изискването на чл. 25, ал. 4 от законопроекта е в съответствие с разпоредбата на чл. 5, ал. 7 и 8 от законопроекта. Не може да се приеме становището, че за АДСИЦ инвестицията в специализирано дружество на практика е инвестиция в инвестиционен имот. Въведените със законопроекта количествени ограничения са с цел намаляване на рисковете, свързани с дейността на дружеството, както и защита на инвеститорите.</p>

	<p>(65) Общият размер на инвестициите по ал. 1 – <del>54</del> на дружеството със специална инвестиционна цел не може да надвишава 30 на сто от активите му.</p> <p>В случай че се възприеме съществуващата европейска практика, ще се наложи редакция на чл. 5, ал. 7 и ал. 8, в които да се включи в активите на ДСИЦ и като източник на приходи чл. 25, ал. 6 от предложената по-горе редакция.</p>		
АДВИБ	<p><b><u>По чл. 26, ал. 1 от Проекта</u></b></p> <p>Следва да се отчита, че обичайната практика на търговските банки при отпускане на кредит на търговско дружество е да изискват гаранции от дружествата, които го контролират. В тази връзка - категоричната забрана ДСИЦ да обезпечава чужди задължения, на практика лишава специализираните дружества по чл. 28, ал. 1 от единствената им възможност за финансиране, а именно чрез кредит, отпуснат от банка. С оглед на това, предлагат във въведеното ограничение да се направи изключение, като се позволи на ДСИЦ да обезпечава задължения по банков кредити на дружества по чл. 28, ал. 1, в чийто капитал ДСИЦ е инвестирал и в общото събрание на което има решаващ глас. В тази връзка предлагат следната редакция:</p> <p>Чл. 26. (1) Дружеството със специална инвестиционна цел не може да обезпечава чужди задължения, <b><u>с изключение по банков кредити, отпуснати на дружества по чл. 28, ал. 1, в които то е инвестирало,</u></b> да предоставя заеми и да получава заеми от лица, различни от банки.</p>	Приема се с редакция	Предлага се следната редакция на чл. 26, ал. 1: <p>„(1) Дружеството със специална инвестиционна цел не може да обезпечава чужди задължения, <b><u>с изключение на банков кредити, отпуснати на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1,</u></b> и не може да предоставя заеми и да получава заеми от лица, различни от банки. За обезпечаване на задълженията на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 съгласно изречение първо се изисква предварително одобрение от общото събрание на акционерите на дружеството със специална инвестиционна цел. Сделките, сключени в нарушение на изречение второ, са нищожни.“</p>
АДВИБ	<p><b><u>По чл. 26, ал. 2, т. 3 от Проекта</u></b></p> <p>Разпоредбата на чл. 26, ал. 2, т. 3 от проекта на ЗДСИЦД ограничава размера на банковия кредит, който дружеството със специална инвестиционна цел може да вземе за погасяване на лихви, до размер от</p>	Приема се с редакция	Допускането на АДСИЦ да ползва кредити за придобиване на вземания попада в хипотезата на чл. 26, ал. 2, т. 2, но с оглед бележката на АДВИБ, че е неясна, предлагаме редакция на т. 2, както следва:

	<p>20% от балансовите активи на дружеството, и до срок на кредита в рамките на 12 месеца.</p> <p>Според асоциацията, от предложената редакция на разпоредбата не става ясно каква е целта на законодателя, съответно не е ясно погасяването на какви лихви се има предвид – дали лихви по кредит или лихви за забава на дружеството към трети лица. Не е ясно лихвите по вземанията, закупени от ДСИЦ, имат ли връзка с посочената разпоредба или не. Логично би било, след като т. 2 позволява банково кредитиране на ДСИЦ, инвестиращи в недвижими имоти, то точка 3 да позволява при определени обстоятелства банково кредитиране на ДСИЦ, инвестиращи във вземания. С оглед постигане на яснота, предлагат т. 3 да претърпи редакция както следва:</p> <p>3. взема банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за <del>изплащане на лихви</del> <b>за придобиване на вземания</b>, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.</p>		<p>„2. взема банкови кредити за придобиване на недвижими имоти и вземания, в които инвестира, а за дружествата със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти и за въвеждане в експлоатация на придобитите имоти;“</p> <p>С предложената редакция на т. 2 считаме, че се постига яснота и отпада необходимостта от редакция на т. 3.</p>
<b>АДВИБ</b>	<p><b><u>По чл. 26, ал. 3 от Проекта</u></b></p> <p>В случай че предложението им по чл. 25, ал. 4 бъде прието, предлагат техническа редакция на разпоредбата на чл. 26, ал. 3, както следва:</p> <p>(3) Дружеството със специална инвестиционна цел не може да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите на чл. 25, ал. 3 — <b><u>5, 4 и 6.</u></b></p>	Не се приема	Предложението е свързано с това по чл. 25, ал. 4, което не се приема.
<b>АДВИБ</b>	<p><b><u>По чл. 26, ал. 4 от Проекта</u></b></p> <p>Предлагат редакция на разпоредбата на чл. 26, ал. 4 от законопроекта, допускаща АДСИЦ да участва на капиталовия пазар, по повод покупко-продажба на акции от капитала на друг ДСИЦ, доколкото тази инвестиция е разрешена, съответно ДСИЦ по закон е публично дружество, чийто ценни книжа са допуснати</p>	Приема се	

	<p>до търговия на регулиран пазар. В тази връзка предлагат да се измени по следния начин:</p> <p>(4) Дружеството със специална инвестиционна цел не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по чл. 25, ал. 1 <del>и 2</del> - <b>3</b> или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, освен в случаите по чл. 18, ал. 1.</p>		
<b>АДВИБ</b>	<p><b><u>По чл. 27, ал. 1 от Проекта</u></b></p> <p>От предложената редакцията на разпоредбата излиза, че ДСИЦ, инвестиращи във вземания, могат да осъществяват цялата си дейност самостоятелно, без да е необходимо сключването на договор с трето лице, за разлика от ДСИЦ инвестиращи в недвижими имоти. Редакцията на чл. 12, ал. 1, т. 6 от проектозакона предвижда, че при лицензиране на ДСИЦ, в проспекта се разкрива информация за необходимата организация и ресурси за осъществяване на дейностите, които няма да се възлагат на трети лица. В тази връзка, за асоциацията остава неясно, защо се забранява на ДСИЦ, инвестиращи в недвижими имоти, да осъществяват основната си дейност самостоятелно, за разлика от ДСИЦ, инвестиращи във вземания. Предложението ни е - да се даде възможност при преценка от страна на органите на АДСИЦ, основната му дейност, да се извършва самостоятелно или чрез трети лица.</p>	Не се приема	Съгласно проекта ДСИЦ за недвижими имоти могат да извършват самостоятелно всички дейности с изключение на строежите и подобренията.
<b>АДВИБ</b>	<p><b><u>По чл. 27, ал. 5 от Проекта</u></b></p> <p>Според асоциацията, предвидените изисквания към документацията, представяна по повод одобрение от КФН на договор с трето лице, е ненужно усложнена, като са въведени субективни критерии за преценка от страна на регулатора. Не виждат логика, ДСИЦ да обосновават избора си на партньор извън посочените в ал. 4 изисквания, а именно да мотивира избора си с</p>	Приема се	

	<p>причини извън необходимите организация, ресурси и опит за осъществяване на възложената дейност. От друга страна, въведеното изискване за представяне на декларация по чл. 11, ал. 1, т. 8, предполага предоставянето на вече предоставена информация на регулатора, като договори с трети лица, информация за вътрешната уредба на ДСИЦ и т. н. или предоставяне на бланкетна декларация за наличие на необходима организация и ресурс за извършване на дейността, която не е възложена на трети лица. Предвид горното, предлагат тези изисквания да отпаднат, като разпоредбата придобие следната редакция:</p> <p>(5) Възлагането на дейностите по ал. 2 и 3 се допуска само ако е издадено предварително одобрение за това от Комисията. Към заявлението за издаване на одобрение се прилагат договора, както и данни и документи, удостоверяващи спазването на изискванията на ал. 4 <del>и обосноваващи избора на конкретното трето лице, както и декларация по чл. 11, ал. 1, т. 8.</del> Комисията по предложение на заместник-председателя се произнася по реда на чл. 15, ал. 5.</p>		
<p><b>АДВИБ</b></p>	<p><b><u>По чл. 27, ал. 6 от Проекта</u></b></p> <p>Считат, че редакцията на разпоредбата ненужно усложнява процедурата по изменения и допълнения на договорите с трети лица, без да бъдат отчетени същността и характера на тези изменения, доколкото е възможно да бъдат продиктувани от изменения в нормативната уредба. Според асоциацията, за съществени изменения в договорите с третите лица, като промяна във възнаграждението, реда и начина на изплащането му, предоставяните услуги, предмета на договора, срока и пр., следва да минават на одобрение от КФН. От начина по който е формулирана разпоредбата излиза, че и несъществени или произтичащи от законодателни промени изменения в</p>	<p>Не се приема</p>	<p>В случай че бъде прието предложението за ограничаване на кръга от изменения и допълнения в договорите с трети лица за които е необходимо предварително одобрение от Комисията ще се създадат предпоставки за заобикаляне на изискването и съответно накърняване на интересите на инвеститорите. В тази връзка и с оглед намаляване на разходите на дружеството се предлага намаляване на таксата за издаване на съответното предварително одобрение.</p>

	<p>договора, следва да се одобряват чрез тежкото производство пред КФН. Ето защо, с оглед намаляване на административната тежест върху дейността на ДСИЦ, предлагат следната редакция:</p> <p>(6) Изменения и допълнения в договора, <b><u>произтичащи от промяна във възнаграждението, реда и начина на изплащането му, предоставяните услуги, предмета на договора с трето лице или срока му на действие</u></b>, е трето лице се допускат само, ако е издадено предварително одобрение за това от Комисията. Алинея 5 се прилага съответно.</p>		
	<p>По чл. 28, ал. 1 от Проекта</p> <p>Считаме, че предвиденото мнозинство за вземане решения в специализираното дружество е неработещо и би пречатвало функционирането на специализираното дружество. Предлагаме единодушието за вземане на решения от ОСА в специализираното дружество до се замени с квалифицирано мнозинство от 2/3. В тази връзка предлагаме следната редакция на чл. 28, ал. 1:</p> <p>Чл. 28. (1) Дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, може да учреди или да придобие дялове или акции в търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване 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. Специализирано дружество може да се учреди или придобие от повече от едно дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти, при условие, че решенията, които са от компетентността на общото събрание, се вземат с единодушие с квалифицирано</p>	<p>Не се приема</p>	<p>Предвиденото мнозинство е единствено в хипотезите на дружество, собственост на повече от едно АДСИЦ.</p>

	мнозинство от 2/3 от представения на събраниято капитал.		
<b>АДВИБ</b>	<p><b><u>По чл. 29, ал. 2 от Проекта</u></b></p> <p>Неясно поради какви причини вносителят на законопроекта предлага отпадане на възможността ДСИЦ да разпределят 6-месечен дивидент, при положение, че това законодателно решение беше включено в ЗППЦК, с цел привличане на инвеститорския интерес към публичните дружества, търгувани на фондовата борса. Видно от данните на БФБ, сегмент АДСИЦ, броят ценни книжа изтъргувани на този сегмент е значително по-нисък от сегментите на които се търгуват акциите на останалите публични дружества. В тази връзка в още по-голяма степен с оглед развитието на сегмента, е необходимо въвеждане на стимули които да привлекат инвеститорското търсене към този вид финансови инструменти.</p> <p>Въз основа на мотивите, изложени по-горе, предлагат ал. 2 на чл. 29 да отпадне.</p>	Приема се	В законопроекта се запазва възможността за разпределяне на 6 месечни дивиденди от дружествата.
<b>АДВИБ</b>	<p><b><u>По чл. 29, ал. 3 от Проекта</u></b></p> <p>Разпоредбата е запазена във вида ѝ от действащия ЗДСИЦ, независимо от очертания в практиката съществен проблем, свързан с ползването на външно финансиране. Тази редакция не включва лихвите и главниците по обслужване на ползвани от ДСИЦ банкови кредити и издадени дългови финансови инструменти, за целите на придобиването и въвеждането в експлоатация на активи, като коректив на печалбата. Последното, води до разминаване между размера на паричните средства, с които ДСИЦ разполага, ако е ползвало такова финансиране и размера на дължимия на акционерите му дивидент. Това законодателно решение не само съществено затруднява дейността на ДСИЦ, но и доколкото е свързано със затруднения при разпределението на</p>	Приема се	

	<p>дивидент, поради липса на налични пари, които да послужат за изплащане на дивидент, е в ущърб на акционерите в ДСИЦ. Предвид изложеното, предлагаме изменение на ал. 3 на чл. 29 от законопроекта, чрез добавяне на нови т. 6 и 7 със следното съдържание:</p> <p><b><u>„ т. 6. намален в годината на извършването им с разходите за лихви по банкови кредити и дългови финансови инструменти, невключени в Отчета за всеобхватния доход;</u></b></p> <p><b><u>т. 7. намален в годината на извършването им с паричните плащания за погасяване на главници по банкови кредити и дългови финансови инструменти.”</u></b></p> <p>Обръщаме внимание, че сегашната редакция на т. 1 отчита единствено последващите оценки на недвижими имоти, но в нито една от точките на ал. 3, не са предвидени правила за коригиране на финансовия резултат, с оглед преоценки на вземания (ДСИЦ, инвестиращи във вземания). Предвид това, предлагаме да се въведе подобна норма, коригираща финансовия резултат на този вид ДСИЦ.</p>		
<p><b>АДВИБ</b></p>	<p><b><u>По чл. 31, ал.1, т. 3 от Проекта</u></b> Ако предложението им по чл.25, ал.4 от проекта бъде възприето, предлагат да се коригира препратката в т. 3.</p>	<p>Не се приема</p>	<p>Бележката е свързано с предложението по чл. 25, ал. 4.</p>
<p><b>АДВИБ</b></p>	<p><b><u>По чл. 31, ал. 3 от Проекта</u></b> В случай че бъде възприето предложението за отпадане на забраната за разпределяне на 6-месечен дивидент, то предлагат да се допълни ал. 3, с изрично уточнение, че справка за преобразуване на финансовия резултат се представя към шестмесечния отчет, в случай че се предвижда изплащане на такъв дивидент. Ако се запази настоящата редакция на чл. 29, ал. 2 от проекта на ЗДСИЦДС, то става напълно безпредметно</p>	<p>Приема се по принцип</p>	<p>В законопроекта се запазва възможността за разпределяне на 6 месечни дивиденди от дружествата.</p>



	представянето на посочената справка към шестмесечния отчет.		
<b>АДВИБ</b>	<b><u>По чл. 31, ал. 3 от Проекта</u></b> Считат, че систематичното място на чл. 31, ал. 6 е в разпоредбата на чл. 25, доколкото разпоредбата на чл. 31, касае разкриване на информация от ДСИЦ на обществеността.	Не се приема	Изискванията на чл. 31 са относно разкриването на информация, включително по отношение на инвестициите, Разпоредбата на чл. 25 е единствено относно допустимостта на инвестициите и съответните количествени ограничения.
<b>АДВИБ</b>	<b><u>По §10 от ПЗР от Проекта</u></b> Цитираната разпоредба предвижда одобрение от Комисията на лица, които вече са били валидно избрани от върховния орган на ДСИЦ, при това с установен мандат, при спазване на всички изисквания, приложими към момента на избора им. Предвиждането на одобрението на тези лица post factum не регулира заварени правоотношения, а ревизира вече валидно реализиран към предшестващ момент избор, което следва да се третира като нарушение на чл. 14, ал. 1 от Закона за нормативните актове. Нещо повече, разпоредбата на чл. 15 от законопроекта, доколкото предвижда предварително одобрение, не съдържа правила и правомощия относно прекратяване на мандата на вече избрани членове на СД на ДСИЦ. Бъдещото прилагане на новите изисквания е напълно осигурено от § 9.	Приема се с редакция	Предлага се да не се одобряват всички заварени членове на управителния орган на АДСИЦ в определен срок от влизането в сила на закона. Такова одобрение се предвижда за тези, които ще бъдат преизбрани за нов мандат, като се предлага следната редакция на § 10: „§ 10. Лицата, които към датата на влизане в сила на този закон управляват дружества със специална инвестиционна цел, подлежат на одобрение по реда на чл. 15 преди преизбирането им за нов мандат. В тези случаи се дължи такса съгласно приложение № 1 към чл. 27, ал. 1 от Закона за Комисията за финансов надзор.“ По този начин се минимизира възможността действащите членове на управителния орган на дружеството да бъдат преизбрани за нов срок или съществуващият им мандат да бъде увеличават с цел избягване на производство за проверка на съответствието им с предложените със законопроекта изисквания. Одобрението на членовете на управителния орган на дружествата със специална инвестиционна цел, включително и действащите към момента на влизане в сила на закона, е от

			<p>ключово значение за гарантиране доброто управление на дружествата, защитата интересите на инвеститорите и надеждното изпълнение на дейностите, които няма да бъдат възлагани на трети лица. Същевременно за да не се увеличава административната тежест за дружествата се предвижда редакцията на § 10 от законопроекта с оглед недопускане реализирането на хипотезата в която действащ член на управителния орган следва да бъде одобрен при изтичане на мандата му в кратък срок след това.</p>
<p><b>АДВИБ</b></p>	<p><b><u>По §14 от ПЗР от Проекта</u></b>  Предлагат да се направи допълнение, с което да бъде изменен и допълнен чл. 175 от ЗКПО, като се предвиди еднакъв режим за данъчно облагане както на ДСИЦ, така и на специализираните дружества по чл. 28, ал. 1. Предлагат следната редакция:  <b><u>Чл. 175 Дружествата със специална инвестиционна цел и специализираните дружества по чл. 28, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация, не се облагат с корпоративен данък.</u></b>  Предложението ни за включване на специализираните дружества в обхвата на изключението по чл. 175 от ЗКПО е мотивирано от факта, че по отношение на специализираните дружества се прилагат завишени изисквания за функциониране, приложими и за АДСИЦ, както и ограничения в кръга на сделките, които могат да сключват, а също и ограничения в лицата, които могат да бъдат акционери в тях. В тази връзка, считаме за необходимо и обосновано,</p>	<p>Не се приема</p>	<p>Специализираните дружества по чл. 28, ал. 1 от законопроекта са търговски дружества и доколкото представляват местни юридически лица те са данъчно задължени лица по ЗКПО, чиято печалба се облага с корпоративен данък. За разлика от тях АДСИЦ не се облагат с корпоративен данък (чл. 175 от ЗКПО). По своята същност това представлява изместване на облагането от дружеството (АДСИЦ) към собствениците, а не освобождаване от данъчно облагане. Това е така, тъй като приходите в резултат от разпределение на дивидент от АДСИЦ са облагаеми за данъчни цели (чл. 27, ал. 2 от ЗКПО, съответно чл. 8, ал. 3 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица). Такава хипотеза липсва при специализираните дружества по чл. 28, ал. 1 от законопроекта. Тъй като техните собственици (АДСИЦ) не се облагат с корпоративен данък (чл. 175 от ЗКПО), освобождаването и на специализираните</p>

	специализираните дружества по чл. 28, ал. 1 да бъдат равнопоставено данъчно третиращи.		дружества от корпоративен данък би довело до данъчно необлагане на печалбата им. На практика, ако се освободи от данък и специализираното дружество по чл. 28, ал. 1 ще се постигне един път необлагане на разпределените печалбите от дъщерното дружество към инвеститора и втори път необлагане печалбите на самия инвеститор. Предвид това, считаме че това може да породви възможности за прилагане на агресивно данъчно планиране и избягване от облагане на генерирани печалби, поради което не подкрепяме предложението.
<b>Адванс Терафонд АДСИЦ</b>	<b>Считат, че сега действащото нормативно решение в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), уреждащо отношенията ДСИЦ – обслужващо дружество (ОД), както и осъществявания от КФН надзор на ОД и ДСИЦ е добре работещо, защитава интереса на инвеститорите в акции на ДСИЦ и няма нужда от промяна. Аргументите ни за това са следните:</b> <b>А/ Въведената в Проектозакона фигура на трето лице, вместо ОД, задължението, съответно възможността да му се възлагат една или няколко от видовете дейности, допустими за извършване от ДСИЦ, както и изискванията за предварително одобрение на това/всяко трето лице от КФН, договора с него, както и последващи изменения на този договор води до увеличаване на административната тежест и разходи на ДСИЦ при извършване на дейността му, както и сериозно я затруднява. Докато по сега действащия ЗДСИЦ подлежи на одобрение само ОД и договора с него, съответно замяната му. А за измененията на договора само се уведомява КФН. На практика ДСИЦ</b>	Не се приема	Уредбата на чл. 27 от проекта на ЗДСИЦДС възпроизвежда изискванията на чл. 18 от действащия ЗДСИЦ, като в законопроекта е предвидено обслужващите дружества да се наричат трети лица по чл. 27, ал. 4 от същия. В тази връзка и доколкото не е налице промяна по същество на сега действащия режим за обслужващите дружества от бележките не става ясно, какво от предложената уредба не е приемливо за поднадзорните лица и какво налага промяна. Относно одобрението на договорите с обслужващите дружества, това е мярка в защита интересите на инвеститорите (чл. 15, ал. 1 от ЗДСИЦ и чл. 27, ал. 5 от законопроекта), която цели да бъде предотвратено декапитализирането на АДСИЦ, което би могло да настъпи в резултат на необосновани прекомерни разходи, направени по сключени договори

<p>може да възложи примерно следните дейности на отделни трети лица:</p> <p>а/ задължително - възлагане извършването на строежи и подобрения на трети лица; ако има три строителни проекта например, това значи минимум три лица - ако иска да разпредели риска при изработката; процесът на строителство включва минимум следните дейности – проектиране, извършване на СМР, авторски надзор и т.н.; т.е. в добрия случай три трети лица, а в определени случаи – поне девет трети лица;</p> <p>б/ възлагане на дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти – различно/и трето/и лице/а;</p> <p>в/ възлагане на счетоводното обслужване – различно трето лице;</p> <p>г/ възлагане правното обслужване и събиране на вземанията (от наем, аренда, лизинг) – различно трето лице;</p> <p>д/ възлагане посредничеството при покупка/продажба на недвижими имоти или вещни права - различно трето лице;</p> <p><u>И всяко едно от тези трети лица, подлежи на одобрение от КФН, договора с него, както и изменението му – също. И за всяко едно действие се заплаща такса към КФН. За прекратяването на всеки договор се уведомява КФН.</u></p> <p><b>Б/ Съгласно Проектозаконата уставът на ДСИЦ трябва да съдържа:</b></p> <p><i>5. максималния размер на разходите за управление на дружеството, в това число максималния размер на разходите за възлагане на дейности на трети лица по чл. 27, ал. 4;</i></p> <p><i>6. правата и задълженията на третите лица по чл. 27, ал. 4, когато е приложимо.</i></p> <p><i>Чл.9. (2) Максималните размери на разходите по ал. 1, т. 5 се определят като съотношение към</i></p>	<p>Приема се с редакция</p>	<p>с лицата по чл. 27, ал. 4 от същия проект. Също така следва да се отбележи, че е вероятно дружеството да не сключва много на брой и с голяма честота подобни договори и съответно да не възникне многократна необходимост за одобряването им.</p> <p>Предлага се размерът на таксата за одобрение на изменения и допълнения в договор за възлагане на дейности на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС да се намали от 200 лв. на 100 лв.</p> <p>Предлага се редакция на чл. 9 с оглед прецизиране на размера на разходите, така че да се поясни, че в разходите за управление не се включват разходите за строежи и подобрения.</p> <p>„Устав и правила</p> <p><b>Чл. 9. (1)</b> Освен данните, предвидени в Търговския закон, уставът на дружеството със специална инвестиционна цел трябва да съдържа и:</p>
--	-----------------------------	--

	<p><i>стойността на активите по баланса на дружеството със специална инвестиционна цел.</i>“</p> <p>Това изискване реално е неизпълнимо, защото при възлагане извършване на строителство и/или ремонт възнаграждението на третото лице – строител/изпълнител е цената на договора.</p> <p><b>В/ В</b> посочения по – горе в буква „А“ пример сериозни затруднения и трудности би създадо и прилагането на чл.9, ал.3 от Проектозакона – „(3) <i>Общото събрание на акционерите на дружеството със специална инвестиционна цел приема правила за:</i></p> <p><i>1. определяне на възнагражденията на третите лица по чл. 27, ал. 4, когато е приложимо;</i>“</p> <p><b>Предложение:</b> Да се запази действащата към момента уредба, относно обслужващите дружества, отношенията им с ДСИЦ и упражнявания от КФН надзор върху тях.</p>		<p>....</p> <p>5. максималния размер на <b><u>годишните разходи</u></b> за управление на дружеството, в това число <b><u>при изрично посочване на</u></b> максималния размер на <b><u>годишните разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 3 4</u></b> за възлагане на дейности на трети лица по чл. 27, ал. 4, <b><u>когато е приложимо;</u></b></p> <p>(3) Общото събрание на акционерите на дружеството със специална инвестиционна цел приема правила за:</p> <p>1. определяне на възнагражденията на третите лица по чл. 27, ал. 4, когато е <del>приложимо;</del></p> <p>2. управление на риска, в случай че дружеството участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции в едно или повече специализирани дружества по чл. 28, ал. 1.“</p>
<p><b>Аванс Терафонд АДСИЦ</b></p>	<p>От Проектозакона не става ясно какво става със заварените ОД и сключените с тях договори – подлежат ли на последващо одобрение след влизане в сила на ЗДСИЦДС или се приема, че след като са одобрени при лицензиране на ДСИЦ – не е необходимо такова одобрение. Същото важи ли и за сключените вече договори между ДСИЦ и ОД за обслужване на дейността?</p> <p><b>Предложение:</b> Считат, че е удачен изричен текст в преходните и заключителни разпоредби на проектозакона, регламентиращ изрично поставените в т.2 въпроси и обстоятелства.</p>	<p>Приема се</p>	

<p><b>Аванс Терафонд АДСИЦ</b></p>	<p>И по сега действащия ЗДСИЦ предвиденото задължение за предварителна оценка при всяка една покупка/продажба на недвижим имот от ДСИЦ сериозно затруднява и оскъпява дейността на тези ДСИЦ, които инвестират основно и само в поземлени имоти за земеделско ползване. И в предложения Проектозакон остава това задължение - нещо повече дори се утежняват изискванията и процедурата при извършването на оценка.</p> <p>Едно голямо ДСИЦ, инвестиращо основно в поземлени имоти, за да закупи общо около 10 000 дка земеделска земя трябва да оферира цени след направена оценка на над 100 000 дка. разпределени в над 15 хил имота. При средна цена на една оценка в порядък между 200 – 300 лева следва, че ДСИЦ ще изхарчи за оценки между 3 – 4.5 милиона лева. Тази сума би намалила сериозно печалбата на ДСИЦ, съответно би оцетило осезаемо акционерите на същото. А не това е целта и идеята както на действащия ЗДСИЦ, така и новия Проектозакон.</p> <p><b><u>Предложение:</u> На основание изложеното предлагат да бъде добавена нова алинея седма на чл.22 със следното съдържание:</b></p> <p><i>„Чл.22. (7) Алинеи от 1 до 6 включително не се прилагат когато дружеството със специална инвестиционна цел придобива, съответно продава поземлен имот - земеделска земя по смисъла на чл. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи с цена на този имот до 50 000 лева.“</i></p>	<p>Приема се с редакция</p>	<p>В чл. 22 се създава нова ал.7</p> <p>„(7) В случаите на придобиване на земеделска земя по смисъла на чл. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи на стойност под 20 000 лв. дружеството може да не извършва оценка преди придобиване.“</p> <p>В тази връзка, се заличава разпоредбата на чл. 23, ал.3.</p>
<p><b>Аванс Терафонд АДСИЦ</b></p>	<p>С оглед малкото технологично време от края на всяка финансова година до 31.01. на следващата година и големия обем/брой поземлени имоти - земеделска земя, притежавани от ДСИЦ, инвестиращи основно в такива имоти, (например „Аванс Терафонд“ АДСИЦ към 31.12.2019 година притежава около 30 000 броя</p>	<p>Приема се</p>	

	<p>отделни поземлени имоти – земеделска земя) предлагаме срокът за извършване на оценката им по реда на чл.23 от Проектозакона да <b>бъде не до 31.01., а до 28.02.</b></p> <p><b>Предложение:</b> член 23, ал.1 да придобие следната редакция:</p> <p>„Чл. 23. (1) Притежаваните от дружеството със специална инвестиционна цел недвижими имоти или вземания се оценяват към края на всяка финансова година, при съответно прилагане на чл. 22, като оценката трябва да бъде изготвена не по-късно от <b>28 февруари</b> на следващата година. Изискването по изречение първо не се прилага, в случай че е налице оценка, която е валидна към края на финансовата година“</p>		
<p><b>Аванс Терафонд АДСИЦ</b></p>	<p><b>Член 25 от Проекта на ЗДСИЦДС предвижда:</b></p> <p><i>Допустими инвестиции</i></p> <p><b>Чл. 25. (1)</b> Дружеството със специална инвестиционна цел може да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.</p> <p><b>(2)</b> Дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, може да инвестира до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.</p> <p><b>(3)</b> Дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.</p> <p><b>(4)</b> Дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, може да</p>	<p>Не се приема</p>	<p>Изискването на чл. 25, ал. 4 от законопроекта е в съответствие с разпоредбата на чл. 5, ал. 7 и 8 от законопроекта. Не може да се приеме становището, че за АДСИЦ инвестицията в специализирано дружество на практика е инвестиция в инвестиционен имот. Въведените със законопроекта количествени ограничения са с цел намаляване на рисковете, свързани с дейността на дружеството, както и защита на инвеститорите.</p>

	<p>инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1.</p> <p>(5) Дружеството със специална инвестиционна цел може да инвестира до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4.</p> <p>(6) Общият размер на инвестициите по ал. 1 – 5 на дружеството със специална инвестиционна цел не може да надвишава 30 на сто от активите.</p> <p><b>Предложение:</b></p> <p>а/ алинея четвърта да отпадне изцяло и/или да бъде увеличен до 50 % делът от активите на ДСИЦ, които могат да се инвестират в специализирани дружества:  <u>„(4) Дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, може да инвестира до 50 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1.</u></p> <p>б/ в алинея шеста от препратката към алинеи 1 до 5 включително да отпадне алинея 4, като текстът на ал.6 да придобие следната редакция: <u>(6) Общият размер на инвестициите по ал. 1, 2, 3 и 5 на дружеството със специална инвестиционна цел не може да надвишава 30 на сто от активите.</u></p> <p>Основният им аргумент за това предложение е, че по съществуващото си инвестирането на ДСИЦ в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 е инвестиция в недвижими имоти и същата не следва да се тълкува и приема като различна такава. Както и да се изключва от активите по чл.5, ал.7 и ал.8 от Проектозакона.</p>		
<p><b>Аванс Терафонд АДСИЦ</b></p>	<p><b>Сегашната редакция на ЗДСИЦ, уреждаща реда за учредяване, придобиване и разпореждане с дялове и/или акции в специализирано дружество, както и нейното тълкуване и прилагане от КФН и поднадзорните ѝ лица е по удачна и добра и следва да се запази в този вид - Чл.22а, ал.2 Учредяването, придобиването или прехвърлянето на дялово или</b></p>	<p>Не се приема</p>	<p>Съгласно чл. 28, ал. 2 от законопроекта учредяването, придобиването или прехвърлянето на дялово или акционерно участие в специализирано дружество се извършва по решение на общото събрание на акционерите на дружеството със специална инвестиционна цел. Член 114 и</p>



<p><i>акционерно участие в специализирано дружество по ал. 1 се извършва при условията и по реда на чл. 114 и 114а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, като изключението на чл.114, ал.10 от същия закон не се прилага.</i></p> <p>Действащата норма предвижда чл.114 и 114а от ЗППЦК да се прилагат <u>единствено и само когато ДСИЦ</u> учредява, придобива и се разпорежда с дялове и/или акции в специализирано дружество <u>и се надхвърлят определените в същите разпоредби прагове от активите на ДСИЦ.</u></p> <p>Предложената в Проектозакона разпоредба на чл.28, ал.2 - <b>Чл. 28, ал.2</b> <i>Учредяването, придобиването или прехвърлянето на дялово или акционерно участие в специализирано дружество по ал. 1 се извършва по решение на общото събрание на акционерите на дружеството със специална инвестиционна цел. Член 114 и 114а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа се прилагат съответно, като изключението на чл. 114, ал. 10 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа не се прилага.</i> предвижда винаги при всяко едно действие/сделка от страна на ДСИЦ по учредяване, придобиване или разпореждане с акционерно/дялово участие в специализирано дружество да става по решение на ОСА и при съответно прилагане на реда и условията на чл.114 и 114а от ЗППЦК.</p> <p>Тоест дори ДСИЦ да внесе като непарична вноска, придобие или се разпорежи с актив на стойност 5-10 % от активите си следва за всяко едно такова действие да свиква ОСА и да извършва цялата тежка и трудна процедура по чл.114 и 114а от ЗППЦК. Което сериозно затруднява дейността му и противоречи на идеята на същите текстове, както и на цялата философия на ЗППЦК в тази посока. Нещо повече инвестицията в недвижими имоти както пряко, така и косвено през</p>		<p>114а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа се прилагат съответно, като изключението на чл. 114, ал. 10 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа не се прилага.</p> <p>Съгласно действащия режим учредяването, придобиването или прехвърлянето на дялово или акционерно участие в специализирано дружество се извършва при условията и по реда на чл. 114 и 114а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, като изключението на чл. 114, ал. 10 от същия закон не се прилага (арг. чл. 22а, ал. 2 от ЗДСИЦ). По реда на ЗППЦК се иска одобрение от ОСА на сделки само при определени условия (напр. сделки на стойност над 1/3 от активите, учредяване на дружество с над 1/10 от активите, сделки със свързани лица над определена стойност и т.н.). В законопроекта се въвежда изискване за одобрение за всяко придобиване на участие в специализирано дружество с оглед предоставяне на възможност на акционерите в АДСИЦ да вземат решения и да упражняват контрол върху дейността на АДСИЦ.</p>
--	--	--

	специализирано дружество е основна и единствена дейност на ДСИЦ.		
<b>Аванс Терафонд АДСИЦ</b>	<p>Чл.29, ал.2 от Проектозакона забранява дружество със специална инвестиционна цел да изплаща 6-месечен дивидент по чл. 115в от ЗППЦК. А същевременно чл.31, ал.3 от Проектозакона задължава ДСИЦ освен към годишните си отчети и <b>към шестмесечните си такива</b> да представя и <b>подробна справка за преобразуване на финансовия резултат</b> по реда на чл. 29, ал. 3 по образец, определен от заместник-председателя.</p> <p>Финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба) съгласно изискванията на чл.29, ал 3 подлежи на много на брой и специфични корекции, които към 30.06. не са проверени за достоверност от регистриран одитор. Също така във финансовия резултат към 30.06 не са отразени приходи и разходи от последваща оценка на имотите, с които е свързана първата корекция по чл.29, ал.3, т.1.</p> <p><b>Предложение:</b> След като ДСИЦ няма право да изплаща 6 – месечен дивидент следва и задължението по чл.31, ал.3 да остане само за годишните отчети, но не и за шестмесечните си такива.</p> <p><i>„(3) Дружеството със специална инвестиционна цел към годишните си отчети представя и подробна справка за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 по образец, определен от заместник-председателя.“</i></p>	Приема се по принцип	В законопроекта се запазва възможността за разпределяне на 6 месечни дивиденди от дружествата.

<p><b>АДСИЦ</b></p>	<p><b>Текстът на чл. 5, ал. 1 т. 2 да придобие следния вид:</b>  <i>„2. покупка на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти, в това число и посредством дружества по чл. 28, ал. 1, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, или покупко-продажба на вземания“.</i>  <b>Мотиви:</b> Инвестирането в дружества по чл. 28, ал. 1 по съществуто си е инвестиране в недвижими имоти, за което не трябва да има ограничения. Подобна е практиката във всички европейски регулации на REIT.</p>	<p>Не се приема</p>	<p>Не се приема предложението да няма ограничение за инвестирането в дружества по чл. 28, ал. 1, тъй като тези инвестиции не са част от основната дейност на дружествата.</p>
<p><b>АДСИЦ</b></p>	<p><b>Текстът на чл. 5, ал. 4 да придобие следния вид:</b>  <i>„(4) Дружеството със специална инвестиционна цел може да придобива недвижими имоти или вземания, които са предмет на правен спор само, ако това е изрично предвидено в устава му.“</i>  <b>Мотиви:</b> Инвестирането в имоти или вземания, които са предмет на правен спор носи по-висок риск, но и възможности. Този пазар е атрактивен и интересен за инвеститорите, като съответно не следва подобна дейност да е изрично забранена за АДСИЦ. АДСИЦ е публично и прозрачно дружество. В случай, че устава на АДСИЦ предвижда подобни инвестиции, то инвеститорите ще са запознати с тези възможности преди да вземат инвестиционното си решение дали да инвестират в този АДСИЦ или не.</p>	<p>Не се приема</p>	<p>С оглед защита интересите на инвеститорите, не се допуска инвестирането в недвижими имоти или вземания, които са предмет на правен спор. Не се очаква дребните инвеститори в публично дружество да имат необходимите познания, за да оценят риска при такива инвестиции.</p>
<p><b>АДСИЦ</b></p>	<p><b>Текстът на чл. 5, ал. 7 да придобие следния вид:</b>  <i>„(7) Най-малко 70 на сто от активите на дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, следва да бъде в резултат на дейността по ал. 1, т. 1 и 2.“</i>  <b>Мотиви:</b> Една от двете основни дейности на АДСИЦ, определена от закона е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа. Ако посочената разпоредба остане в предложената редакция, това означава, че</p>	<p>Не се приема</p>	<p>Основният предмет на дейност на ДСИЦ е инвестиране в имоти и вземания, включително чрез набиране на капитал, т.е. набирането на капитал е позволена дейност, но не може да се приеме за актив на дружеството. Това е видно и от разпоредбата на ал. 8 :  <i>„(8) При набиране на средства по ал. 1, т. 1 дружеството привежда активите си в</i></p>

	<p>тази дейност на АДСИЦ никога не може да надхвърля 30 % от активите му. АДСИЦ няма да може да увеличава своя капитал с повече от 30 % от активите му, защото рискува да наруши посочената разпоредба, ако не инвестира веднага набраните средства в други активи, а това не винаги е целесъобразно и икономически и пазарно оправдано. Считаме, че няма как да бъде ограничаван част от основния предмет на дейност, предвиден за АДСИЦ. Считаме, че предложената разпоредба ще блокира работата на дружествата и ще им попречи да набират капитал, чрез регулираните пазари на финансови инструменти.</p>		<p>съответствие с изискването на ал. 7 в 6-месечен срок от вписване на емисията ценни книжа в централния регистър на ценни книжа.“</p> <p>С оглед спецификата на дружествата и осигуряване за спазване на изискването на чл. 5, ал. 7 се предлага да се предвиди 6-месечен срок в който дружествата следва да приведат дейността си, като се създаде нова ал. 8, както следва:</p> <p>„(8) При набиране на средства по ал. 1, т. 1 дружеството привежда активите си в съответствие с изискването на ал. 7 в 6-месечен срок от вписване на емисията ценни книжа в централния регистър на ценни книжа.“</p>
<p><b>АДСИЦ</b></p>	<p><b>Чл. 9, ал.1, т.5 - максимален разход за лицата по чл.27, ал.4 - да отпадне.</b>  <b>Мотиви:</b> Голяма част от дейностите, които се възлагат по чл. 27 могат да бъдат свързани с инвестиционни разходи (проектиране, строителство, подобрения, проектен мениджмънт и т.н.). Тези разходи не са разходи за управление и в много случаи не са счетоводни разходи, а инвестиция.</p>	<p>Приема се с редакция</p>	<p>Предлага се следната редакция на чл. 9, ал. 1, т. 5 :</p> <p><b>Чл. 9. (1)</b> Освен данните, предвидени в Търговския закон, уставът на дружеството със специална инвестиционна цел трябва да съдържа и:</p> <p>.....</p> <p>5. максималния размер на <b>годишните</b> разходите за управление на дружеството, в това число <b>при изрично посочване на</b> максималния размер на <b>годишните</b> разходите <b>за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 3 4</b> за възлагане на дейности на трети лица по чл. 27, ал. 4, <b>когато е приложимо;</b></p>

<p><b>АДСИЦ</b></p>	<p><b>Текстът на чл. 16, ал. 1, т. 1 да придобие следния вид:</b>  <i>„1. не започне да извършва дейността по чл. 5, ал. 1 в срок 12 месеца от датата на издаването на лиценза.“</i>  <b>Мотиви:</b> Въвеждането на 6 месечен срок при настоящата ситуация на пазара на недвижими имоти е необосновано и обективно изпълнимо условие. Спазването на подобно изискване при неактивен пазара повишава риска за ДСИЦ от сключване на сделки - при неизгодни условия и при непазарни принципи, само за да удовлетворят наложените законови правила. Рестрикцията на практика води до изкривяване на пазарната реалност и затруднява дейността на ДСИЦ и цялостната среда за осъществяване на сделки с имоти.</p>	<p>Не се приема</p>	<p>Извършване на дейност като ДСИЦ не включва само извършване на сделки с недвижими имоти/вземания. Получаването на доходи от активите, в които са инвестирани свободните средства на дружеството (чл. 25), също представлява извършване на дейност. Следва да се има предвид, че Комисията има правомощието, но не и задължението да отнеме лиценза на дружеството. Правомощието се упражнява след преценка на конкретните обстоятелства.</p>
<p><b>АДСИЦ</b></p>	<p><b>Да се промени текстът на чл. 16, ал. 1, т. 5, като се прецизират видовете на наложената ПАМ. Според настоящата редакция на текста, Комисията отнема издадения лиценз, ако ДСИЦ не е изпълнило приложена ПАМ по ЗДСИЦ, ЗППЦК или актовете по прилагането им.</b>  <b>Мотиви:</b> В ЗДСИЦ няма конкретика относно вида на приложената ПАМ, т.е. изпълнението на която и да е ПАМ, би могла да доведе до отнемане на лиценз. Би трябвало отнемането на лиценз да е свързано само с изпълнение на такава ПАМ, която ще засегне интересите на акционерите и/или ще окаже влияние на самото ДСИЦ в негативен и дългосрочен план.</p>	<p>Не се приема</p>	<p>Според действащата редакция на чл. 16, ал. 1, т. 5 КФН <b>отнема</b> издадения лиценз. Съгласно предложената редакция на чл. 16, ал. 1, т. 5 в проекта КФН <b>може</b> да отнеме издадения лиценз при изпълнение на приложена ПАМ след преценка на всички относими обстоятелства.</p>
<p><b>АДСИЦ</b></p>	<p><b>Да бъде добавена нова ал. 7 на чл. 22 със следното съдържание:</b>  <i>„(7) Алинеи от 1 до 6 включително не се прилагат когато дружеството със специална инвестиционна цел придобива, съответно продава поземлен имот - земеделска земя по смисъла на чл. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи с цена на този имот до 50 000 лева.“</i></p>	<p>Приема се с редакция</p>	<p>В чл. 22 се създава нова ал.7  <i>„(7) В случаите на придобиване на земеделска земя по смисъла на чл. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи на стойност под 20 000 лв дружеството може да не извършва оценка преди придобиване.“</i></p>

	<p><u>Мотиви:</u> И по сега действащия ЗДСИЦ предвиденото задължение за предварителна оценка при всяка една покупка/продажба на недвижим имот от ДСИЦ сериозно затруднява и оскъпява дейността на тези ДСИЦ, инвестиращи основно и само в поземлени имоти за земеделско ползване. В новия проектозакон остава това задължение, нещо повече дори се утежняват изискванията и процедурата при тази дейност. Едно голямо АДСИЦ, инвестиращо основно в поземлени имоти, за да закупи общо около 10 000 дка земеделска земя трябва да оферира цени след направена оценка на над 100 000 дка. разпределени в над 15 хил имота. При средна цена на една оценка в порядък между 200 - 300 лева следва, че АДСИЦ ще изхарчи за оценки между 3 - 4.5 милиона лева. Тази сума би намалила сериозно печалбата на АДСИЦ, съответно би ошетила осезаемо акционерите на същото.</p>		<p>В тази връзка, се заличава разпоредбата на чл. 23, ал.3.</p>
<p><b>АДСИЦ</b></p>	<p><b>Текстът на чл. 23, ал. 1 да придобие следния вид:</b>  <i>„(1) Притежаваните от дружеството със специална инвестиционна цел недвижими имоти или вземания се оценяват към края на всяка финансова година, при съответно прилагане на чл. 22, като оценката трябва да бъде изготвена не по-късно от 28 февруари на следващата година. Изискването по изречение първо не се прилага, в случай че е налице оценка, която е валидна към края на финансовата година.“</i></p> <p><u>Мотиви:</u> С оглед малкото технологично време от края на всяка финансова година до 31.01. на следващата година и големия обем/брой поземлени имоти - земеделска земя, притежавани от ДСИЦ, инвестиращи основно в такива имоти, (например „Аванс Терафонд“ АДСИЦ към 31.12.2019 година притежава около 30 000 броя отделни поземлени имоти - земеделска земя) предлагаме срокът за извършване на оценката им по реда на чл.23 от Проектозакона да бъде</p>	<p>Приема се</p>	

	не до 31.01., а до 28.02.		
АДСИЦ	<p><b>Чл. 25, ал. 4 да отпадне, като съответно ал. 5 се промени на ал. 4, а ал. 6 се промени на ал. 5 със следния текст:</b></p> <p><i>„(5) Общият размер на инвестициите по ал. 1 - 4 на дружеството със специална инвестиционна цел не може да надвишава 30 на сто от активите.“</i></p> <p><b>Мотиви:</b> Инвестирането в дружества по чл. 28, ал. 1 по съществуващото си е инвестиране в недвижими имоти, за което не трябва да има ограничения, тъй като това е основната дейност на тези дружества. Подобна е практиката във всички европейски регулации на REIT. Съгласно ЕВРОПЕЙСКАТА АСОЦИАЦИЯ НА ПУБЛИЧНИТЕ КОМПАНИИ ИНВЕСТИРАЩИ В ИМОТИ (EPRA), в 13 от 14 страни членки на ЕС, в които има уредени правни режими на REIT (това е алтернативата на АДСИЦ инвестиращо в имоти) няма никакви ограничения в инвестирането в недвижими имоти индиректно посредством дъщерни дружества. Единствената държава, в която има ограничения е България. 13-те държави са: (Белгия, Финландия, Франция, Германия, Гърция, Унгария, Ирландия, Италия, Литва, Люксембург, Холандия, Испания и Обединеното кралство).</p>	Не се приема	Изискването на чл. 25, ал. 4 от законопроекта е в съответствие с разпоредбата на чл. 5, ал. 7 и 8 от законопроекта. Не може да се приеме становището, че за АДСИЦ инвестицията в специализирано дружество на практика е инвестиция в инвестиционен имот. Въведените със законопроекта количествени ограничения са с цел намаляване на рисковете, свързани с дейността на дружеството, както и защита на инвеститорите.
АДСИЦ	<p><b>Чл. 26, ал. 1 да придобие следния вид:</b></p> <p><i>„(1) Дружеството със специална инвестиционна цел не може да обезпечава чужди задължения, да предоставя заеми и да получава заеми от лица, различни от банки. Не се считат за чужди задължения по смисъла на предходното предложение задълженията на специализираното му дружество по чл. 28, ал. 1, като дружеството със специална инвестиционна цел може да обезпечава същите</i></p>	Приема се с редакция	Предлага се следната редакция на чл. 26, ал. 1: <p><i>„(1) Дружеството със специална инвестиционна цел не може да обезпечава чужди задължения, <b><u>с изключение на банкови кредити, отпуснати на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1</u></b>, и не може да предоставя заеми и да получава заеми от лица, различни от банки. За обезпечаване на задълженията на дъщерно дружество по</i></p>

	<p>задължения пропорционално до размера на дяловото/акционерното си участие в специализираното дружество."</p> <p><u>Мотиви:</u> Когато АДСИЦ поема обезпечение на дружество по чл. 28, ал.1, то това не е чуждо задължение, при положение, че инвестирането в дружество по чл.28, ал. 1, по същество е инвестиране в недвижими имоти на самия АДСИЦ.</p>		<p>чл. 28, ал. 1 съгласно изречение първо се изисква предварително одобрение от общото събрание на акционерите на дружеството със специална инвестиционна цел. Сделките, сключени в нарушение на изречение второ, са нищожни.“</p>
<p><b>АДСИЦ</b></p>	<p><b>Текстът на чл. 27, ал. 3 да придобие следния вид:</b>  <b>„(3) Дружеството със специална инвестиционна цел може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, събирането на придобитите вземания на едно или повече трети лица.“</b></p> <p><u>Мотиви:</u>В чл. 27, ал. 3 са посочени дейностите, които дружеството със специална инвестиционна цел може да възложи на едно или повече трети лица. Разпоредбата обхваща както изброените дейности, така и извършването на други необходими дейности. Посочените други необходими дейности не са определени. Считаме, че посочената разпоредба в тази и редакция обвързва дружеството със специална инвестиционна цел да сключва договори, които подлежат на предварително одобрение от КФН, с трети лица за всички, дори и несъществените дейности, които извършва. Считаме, че е наложително разпоредбата да бъде променена, защото това ще блокира работата на дружествата със специална</p>	<p>Приема се с редакция</p>	<p>Предлага се следната редакция на чл. 27, ал. 3:</p> <p>Чл. 27 (3) Дружеството със специална инвестиционна цел може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, събирането на придобитите вземания, както и извършването на други необходими дейности, <b><u>пряко свързани с осъществяване на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2,</u></b> на едно или повече трети лица.“</p>



	инвестиционна цел.		
<b>АДСИЦ</b>	<p><b>Текстът на чл. 27, ал. 4 да придобие следния вид:</b>  <i>„(4) За дейностите по ал. 2, а в случай, че има възлагане и по ал. 3 дружеството със специална инвестиционна цел сключва писмен договор с трети лица, които трябва да разполагат с необходимите организация, ресурси и опит за осъществяване на възложените дейности.“</i></p> <p><b>Мотиви:</b> В чл. 27, ал. 1 са посочени дейностите, които дружеството със специална инвестиционна цел не може да осъществява пряко - дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти. Съгласно ал. 2 дружеството със специална инвестиционна цел е длъжно да възложи тези дейностите на едно или повече търговски дружества. В чл. 27, ал. 3 са посочени дейностите, които дружеството със специална инвестиционна цел може, но не е задължено да възложи - дейностите по воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, събирането на придобитите вземания, както и извършването на други необходими дейности на едно или повече трети лица.</p>	Не се приема	Съгласно чл. 27, ал. 3 ДСИЦ може да възложи посочените дейности на трето лице, но не е длъжно. В случай, че възложи дейности по ал. 3 на трето лице, то тогава е приложима ал. 4. ДСИЦ може да извършва посочените в ал. 3 дейности и самостоятелно.
<b>АДСИЦ</b>	<p><b>Алинеи 5 до 12 на чл. 27 да отпаднат.</b></p> <p><b>Мотиви:</b> При възлагането на строежи и подобрения се правят тръжни процедури и изпълнителите обикновено са строителни фирми или комбинация от консултантски, проектантски и строителни фирми. Тези фирми може да са различни за всеки един проект. Подобни дейности и възлагания са част от обичайната дейност при инвестиции в недвижими имоти и нямат</p>	Не се приема	Уредбата на чл. 27 от проекта на ЗДСИЦДС възпроизвежда изискванията на чл. 18 от действащия ЗДСИЦ, като в законопроекта е предвидено обслужващите дружества да се наричат трети лица по чл. 27, ал. 4 от същия. В тази връзка и доколкото не е налице промяна по същество на сега действащия режим за обслужващите дружества от бележките не става ясно,

<p>място в устава на АДСИЦ нито всеки един договор трябва да се одобрява от регулатора. Подобни ограничителни мерки обезсмислят създаването на АДСИЦ. Считаме, че сега действащото нормативно решение в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), уреждащо отношенията ДСИЦ - обслужващо дружество (ОД), както и осъществявания от КФН надзор на ОД и ДСИЦ е добре работещо, защитава интереса на инвеститорите в акции на ДСИЦ и няма нужда от промяна. Аргументите ни за това са следните: А/ Въведената в Проектозакона фигура на трето лице, вместо ОД, задължението, съответно възможността да му се възлагат една или няколко от видовете дейности, допустими за извършване от ДСИЦ, както и изискванията за предварително одобрение на това/всяко трето лице от КФН, договора с него, както и измененията на този договор води до увеличаване на административната тежест и разходи на ДСИЦ при извършване на дейността му, както и сериозно я затруднява. Докато по сега действащия ЗДСИЦ подлежи на одобрение само ОД и договора с него, съответно замяната му. А за измененията на договора само се уведомява КФН. На практика ДСИЦ може да възложи примерно следните дейности на отделни трети лица:</p> <p>а/ задължително - възлагане извършването на строежи и подобрения на трети лица; ако има три проекта например, това значи минимум три лица - ако иска да разпредели риска; процесът на строителство включва минимум следните дейности - проектиране, извършване на СМР, авторски надзор и т.н.; т.е. в</p>		<p>какво от предложената уредба не е приемливо за поднадзорните лица и какво налага промяна.</p> <p>Относно одобрението на договорите с обслужващите дружества, това е мярка в защита интересите на инвеститорите (чл. 15, ал. 1 от ЗДСИЦ и чл. 27, ал. 5 от законопроекта), която цели да бъде предотвратено декапитализирането на АДСИЦ, което би могло да настъпи в резултат на необосновани прекомерни разходи, направени по сключени договори с лицата по чл. 27, ал. 4 от същия проект. Също така следва да се отбележи, че е вероятно дружеството да не сключва много на брой и с голяма честота подобни договори и съответно да не възникне многократна необходимост за одобряването им.</p> <p>Предлага се размерът на таксата за одобрение на изменения и допълнения в договор за възлагане на дейности на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС да се намали от 200 лв. на 100 лв.</p>
---	--	--

	<p>добрия случай три трети лица, а в определени случаи - поне девет трети лица;</p> <p>б/ възлагане на дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти - различно/и трето/и лице/а;</p> <p>в/ възлагане на счетоводното обслужване - различно трето лице;</p> <p>г/ възлагане правното обслужване и събиране на вземанията (от наем, аренда, лизинг) - различно трето лице;</p> <p>д/ възлагане посредничеството при покупка/продажба на недвижими имоти или вещни права - различно трето лице;</p> <p>И всяко едно от тези трети лица, подлежи на одобрение от КФН, договора с него, както и изменението му - също. И за всяко едно действие се заплаща такса към КФН. За прекратяването на всеки договор се уведомява КФН.</p> <p>Б/ Също съгласно Проектозаконата уставът на ДСИЦ трябва да съдържа: максималния размер на разходите за управление на дружеството, в това число максималния размер на разходите за възлагане на дейности на трети лица по чл. 27, ал. 4; правата и задълженията на третите лица по чл. 27, ал. 4, когато е приложимо. В Чл.9. (2) Максималните размери на разходите по ал. 1, т. 5 се определят като съотношение към стойността на активите по баланса на дружеството със специална инвестиционна цел." Това няма как реално да се получи, защото при възлагане извършване на строителство и/или ремонт възнаграждението на третото лице - строител е цената на договора.</p>		
--	--	--	--

	<p>В/ В посочения по - горе в буква „А" пример сериозни затруднения и трудности би създадо и прилагането на чл.9, ал.3 от Проектозакона - „(3) Общото събрание на акционерите на дружеството със специална инвестиционна цел приема правила за:</p> <p>1. определяне на възнагражденията на третите лица по чл. 27, ал. 4, когато е приложимо"</p>		
<p><b>АДСИЦ</b></p>	<p><b>Чл. 28, ал.2 да придобие следния вид:</b></p> <p><i>„(2) Учредяването, придобиването или прехвърлянето на дялово или акционерно участие в специализирано дружество по ал. 1 се извършва при условията и по реда на чл. 114 и 114а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, като изключението на чл.114, ал.10 от същия закон не се прилага."</i></p> <p><u>Мотиви:</u> Сегашната редакция на ЗДСИЦ, уреждаща реда за учредяване, придобиване и разпореждане с дялове и/или акции в специализирано дружество, както и нейното тълкуване и прилагане от КФН и поднадзорните й лица е по удачна и добра и следва да се запази в този вид. Действащата норма предвижда чл.114 и 114а от ЗППЦК да се прилагат единствено и само когато АДСИЦ учредява, придобива и се разпорежда с дялове и/или акции в специализирано дружество и се надхвърлят определените в същите разпоредби прагове от активите на АДСИЦ. Докато предложената в Проектозакона разпоредба на чл.28, ал.2 предвижда винаги при всяко едно действие/сделка от страна на ДСИЦ по учредяване, придобиване или разпореждане с акционерно/дялово участие в специализирано дружество да става по решение на ОСА и при съответно прилагане на реда и</p>	<p>Не се приема</p>	<p>Съгласно чл. 28, ал. 2 от законопроекта учредяването, придобиването или прехвърлянето на дялово или акционерно участие в специализирано дружество се извършва по решение на общото събрание на акционерите на дружеството със специална инвестиционна цел. Член 114 и 114а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа се прилагат съответно, като изключението на чл. 114, ал. 10 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа не се прилага.</p> <p>Съгласно действащия режим учредяването, придобиването или прехвърлянето на дялово или акционерно участие в специализирано дружество се извършва при условията и по реда на чл. 114 и 114а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, като изключението на чл. 114, ал. 10 от същия закон не се прилага (арг. чл. 22а, ал. 2 от ЗДСИЦ). По реда на ЗППЦК се иска одобрение от ОСА на сделки само при определени условия (напр. сделки на стойност над 1/3 от активите, учредяване на дружество с над 1/10 от активите, сделки със свързани лица над определена стойност и т.н.). В законопроекта се въвежда изискване за одобрение за всяко</p>

	<p>условията на чл.114 и 114а от ЗППЦК. Свикването на ОСА за всяко придобиване или се разпореждане с актив на стойност 5-10 % заедно с осъществяване на тежка и трудна процедура по чл.114 и 114а от ЗППЦК сериозно би затруднило дейността на АДСИЦ и противоречи на идеята на същите текстове, както и на цялата философия на ЗППЦК в тази посока. Нещо повече инвестицията в недвижими имоти както пряко, така и косвено през специализирано дружество е основна и единствена дейност на АДСИЦ. Често имотите от портфейла на АДСИЦ са сгради на съществена стойност и е нормално стойността на една сграда да надхвърли 5% от активите му.</p>		<p>придобиване на участие в специализирано дружество с оглед предоставяне на възможност на акционерите в АДСИЦ да вземат решения и да упражняват контрол върху дейността на АДСИЦ.</p>
<p><b>АДСИЦ</b></p>	<p><b>Текстът на чл. 31, ал. 3 да придобие следния вид:</b>  <i>„(3) Дружеството със специална инвестиционна цел към годишните си отчети представя и подробна справка за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 по образец, определен от заместник-председателя.”</i>  <u>Мотиви:</u> Чл.29, ал.2 от Проектозакона забранява дружество със специална инвестиционна цел да изплаща 6-месечен дивидент по чл. 115в от ЗППЦК. А същевременно чл.31, ал.3 от Проектозакона задължава ДСИЦ освен към годишните си отчети и към шестмесечните си такива да представя и подробна справка за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 по образец, определен от заместник-председателя. Финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба) съгласно изискванията на чл.29, ал 3 подлежи на много на брой и специфични корекции, които към 30.06. не са проверени за достоверност от регистриран одитор. Също така във</p>	<p>Приема се</p>	

	финансовия резултат към 30.06 не са отразени приходи и разходи от последваща оценка на имотите, с които е свързана първата корекция по чл.29, ал.3, т.1.		
<b>АДСИЦ</b>	<p><b>Текстът на Чл. 36 да придобие следния вид:</b></p> <p><i>„Чл. 36. Базисните експозиции, предмет на секюритизация, трябва да не са обект на принудително изпълнение.“</i></p> <p><u>Мотиви:</u> Инвестирането в базисни активи, които са предмет на правен спор носи по-висок риск, но и възможности. Този пазар е атрактивен и интересен за инвеститорите, като съответно не следва подобна дейност да е изрично забранена за АДСИЦ. АДСИЦ е публично и прозрачно дружество. В случай, че устава на АДСИЦ предвижда подобни инвестиции, то инвеститорите ще са запознати с тези възможности преди да вземат инвестиционното си решение дали да инвестират в този АДСИЦ или не.</p>	Не се приема	Чл. 36 е свързан с дейността на дружествата за секюритизация, но не и с дейността на дружествата със специална инвестиционна цел. Изискването произтича от чл. 24 на Регламент (ЕС) 2017/2402.
<b>АДСИЦ</b>	Считаме, че е удачно да се предвиди изричен текст в Преходните и заключителни разпоредби на проектозакона, регламентиращ изрично какво става със заварените обслужващи дружества (ОД) и сключените с тях договори - подлежат ли на последващо одобрение след влизане в сила на ЗДСИЦДС или се приема, че след като са одобрени при лицензиране на АДСИЦ - не е необходимо такова одобрение.	Приема се	
<b>АДСИЦ</b>	Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане - Дружествата със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък. Предвид, че с промените в ЗДСИЦ през 2018 г. не е направена препратка към	Не се приема	Специализираните дружества по чл. 28, ал. 1 от законопроекта са търговски дружества и доколкото представляват местни юридически лица те са данъчно задължени лица по ЗКПО, чиято печалба се облага с корпоративен данък. За разлика от тях

	<p>ЗКПО, във връзка с облагането на специализираните дружества. Отправихме запитване към НАП и получихме очаквания отговор предвид липсата на текст в ЗКПО - специализираните дружества не попадат в хипотезата чл. 175 от ЗКПО. Считаме, че е от голямо значение да бъде поправен този пропуск, ако специализираните дружества съгласно ЗДСИЦ до голяма степен са приравнени на АДСИЦ, то същите да не се облагат с корпоративен данък.</p>		<p>АДСИЦ не се облагат с корпоративен данък (чл. 175 от ЗКПО). По своята същност това представлява изместване на облагането от дружеството (АДСИЦ) към собствениците, а не освобождаване от данъчно облагане. Това е така, тъй като приходите в резултат от разпределение на дивидент от АДСИЦ са облагаеми за данъчни цели (чл. 27, ал. 2 от ЗКПО, съответно чл. 8, ал. 3 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица). Такава хипотеза липсва при специализираните дружества по чл. 28, ал. 1 от законопроекта. Тъй като техните собственици (АДСИЦ) не се облагат с корпоративен данък (чл. 175 от ЗКПО), освобождаването и на специализираните дружества от корпоративен данък би довело до данъчно необлагане на печалбата им.</p> <p>На практика, ако се освободи от данък и специализираното дружество по чл. 28, ал. 1 ще се постигне един път необлагане на разпределените печалбите от дъщерното дружество към инвеститора и втори път необлагане печалбите на самия инвеститор. Предвид това, считаме че това може да породви възможности за прилагане на агресивно данъчно планиране и избягване от облагане на генерирани печалби, поради което не подкрепяме предложението.</p>
<p><b>БАЛИП</b></p>	<p>Предлагат в чл. 7 да се създаде нова алинея 9, както следва:  <b>„(9) За дружеството със специална инвестиционна цел се прилагат разпоредбите на глава единадесета</b></p>	<p>Не се приема</p>	<p>С § 4 от ДР се постига същия ефект и не е необходимо изрично да се посочва само тази глава от ЗППЦК като приложима, а за останалите да не се посочва изрично.</p>

	<p>от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.“</p> <p><b>МОТИВИ:</b> Акционерните дружества със специална цел (АДСИЦ) обединяват характеристиките на публично дружество и на предприятие за колективно инвестиране от затворен тип. Изключения от правилата за разкриване на дялово участие и търгово предложение засягат само предприятията за колективно инвестиране <b>от отворен тип</b>. Поради това за АДСИЦ следва да бъдат приложими правилата на глава единадесета от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както за разкриване на дялово участие, така и за търгово предлагане. Двата института са взаимно свързани и са проява на принципа за прозрачност на акционерната структура на публична компания и за осигуряване на справедлива възможност за излизане от инвестицията при промяна на контрола върху нея. Целта на предложението е да се даде изричен отговор на въпроси, свързани с приложимостта на ЗППЦК към АДСИЦ.</p>		
<p><b>БАЛИП</b></p>	<p><b>Чл. 11, ал. 1, т. 4 и чл. 19.</b></p> <p>Предлагат да се регламентира възможността инвестиционни посредници да изпълняват ролята на депозитар на АДСИЦ, по аналогия на режима на депозитарната дейност в Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ), съгласно който инвестиционните посредници, които отговарят на уредените в закона изисквания, могат да бъдат депозитари на <b>всички видове предприятия за колективно инвестиране</b></p>	<p>Не се приема</p>	<p>По отношение на ДСИЦ в качеството им на предприятия за колективно инвестиране, ЗДСИЦДС е специален спрямо ЗДКИСДПКИ. Специалният закон е с приоритет пред общия. Съгласно чл. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС една от целите на закона е да осигури защита на интересите на инвеститорите в ДСИЦ. Предвид специфичния характер и особености на ДСИЦ като вид предприятие за колективно инвестиране, за които основната дейност е инвестиране в недвижими имоти, съответно вземания и произтичащите от тях</p>



	<p><b>(ПКИ)</b>, а АДСИЦ са вид ПКИ съгласно чл. 263 от ЗДКИСДПКИ. За тази цел е необходимо да се направят съответните препратки към уредбата на депозитарната дейност и изискванията към депозитарите съгласно чл. 25 и чл. 34-37а от ЗДКИСДПКИ.</p>		<p>завишени изисквания към защита на интересите на инвеститорите е преценено, че функциите на депозитар следва да се изпълняват от банка.</p>
<p><b>БАЛИП</b></p>	<p><b>Чл. 13, ал. 3</b>  В чл. 13, ал. 3 от законопроекта се постановява, че при първоначално увеличаване на капитала на АДСИЦ не се прилагат чл. 194 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ. Тези разпоредби произтичат като рефлексия от чл. 112 ЗППЦК относно увеличаване на капитала на публично дружество.  Чл. 194 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ засягат предимствените права на акционерите при увеличение на капитала (чл. 194) и възможността да се ограничат по решение на ОСА (чл. 194, ал. 4 ТЗ) или на управителния орган (чл. 196, ал. 3 ТЗ).  Решението за първоначално увеличение на капитала на АДСИЦ, обаче, задължително се приема от учредителното събрание, т.е. няма как при вземането му съветът на директорите да има някакви компетенции. От тук следва, че правилната редакция на чл. 13, ал. от ЗДСИЦ следва да изключи само чл. 194 ТЗ, защото чл. 196, ал. 3 ТЗ на практика не може се приложи.</p>	<p>Приема се</p>	

<p><b>БАЛИП</b></p>	<p><b>Предлагат чл. 15, ал. 6, изречение второ</b> да придобие следната редакция:</p> <p>„(б) Изискването по изречение първо за одобрение на устава не се прилага при увеличаване на капитала след одобрен проспект и успешно приключило увеличаване на капитала на дружеството със специална инвестиционна цел, когато единствените промени в устава се отнасят до размера на капитала и броя на акциите.“</p> <p><b>МОТИВИ:</b> Размерът на капитала и броят на акциите са задължителни реквизити на устава на АДСИЦ, които се променят в резултат на успешно проведено увеличаване на капитала. Когато в резултат на увеличаването на капитала следва да бъде изменен устава само по отношение на тези реквизити е оправдано изцяло да отпадне изискването за одобрение на промените, като с това: (i) се премахва финансова тежест за АДСИЦ и (ii) се изпълняват изискванията за заявяване в срок пред Търговския регистър на измененията в обстоятелствата и обявяване на актуален устав на АДСИЦ.</p>	<p>Приема се</p>	
<p><b>БАЛИП</b></p>	<p><b>Предлагат чл. 18 да придобие следната редакция:</b></p> <p>„<b>Чл. 18.</b> (1) За отнемане на лиценза по искане на дружеството със специална инвестиционна цел общото събрание на акционерите на дружеството с мнозинство от три четвърти от <b>представените акции с право на глас</b> взема:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. решение за отказ от издадения лиценз по чл. 16, т. 4, както и</li> <li>2. решение за одобрение на <b>проект за търгово предложение</b> за обратно изкупуване на акции съгласно чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа по реда на търгово предлагане по чл. 149б от същия закон.</li> </ol>	<p>Приема се с редакция</p>	<p>Предлага се следната редакция на чл. 18:</p> <p>„Чл. 18. (1) Решение за отказ от лиценз по чл. 16, т. 4 се взема от общото събрание на акционерите с мнозинство от три четвърти от записания капитал.</p> <p>(2) За вземане на решение по ал. 1 на акционерите се представя проект на предложение за обратно изкупуване на акции съгласно чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б, <del>ал. 2</del> от същия закон, включващ и обосновка на цената на обратно изкупуване, определена съгласно</p>

**(2) Акционер, който е гласувал против решението за отказ от лиценз може да предяви акциите си за обратно изкупуване по реда на одобрения проект за търгово предложение по чл. 149б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Член 187а, ал. 5, изр. първо от Търговския закон не се прилага.**

**(3) За проекта за търгово предложение по ал. 1, т. 2 се прилагат съответно чл. 149б, ал. 4 и чл. 150, ал. 6 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. При вземане на решение по ал. 1, т. 1 общото събрание на акционерите възлага на съвета на директорите на дружеството, преди да регистрира в Комисията проекта за търгово предложение по чл. 149б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, да изготви като негова неразделна част обосновката на цената на обратно изкупуване при спазване на изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането му. В решението си общото събрание на акционерите изрично предвижда, че предложената цена в проекта за търгово предложение, регистрирано в Комисията, не може да е по-ниска от тази, представена на акционерите при одобрение на проекта.**

**(4) Дружеството със специална инвестиционна цел е длъжно в срок до 7 работни дни от провеждане на общото събрание по ал. 1 да подаде в Комисията искане за одобрение на **проекта за търгово предложение** по ал. 1, т. 2. Комисията се произнася по реда и при условията на чл. 151 – 157д от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. **При вземане на решение по ал. 1, т. 2 общото събрание на акционерите оправомощава съвета на****

изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането му. Проектът на предложение за обратно изкупуване и обосновката на цената се изготвят от съвета на директорите и са част от писмените материали за общото събрание на акционерите.

**(3) Решението по ал. 1 следва да включва оправомощаване на съвета на директорите при издадена временна забрана по чл. 152, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа да коригира предложението за обратно изкупуване при точно спазване на указанията на Комисията, съдържащи се в съобщението по чл. 152, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа същия закон. В решението изрично се предвижда, че цената на обратно изкупуване в публикуваното предложение за обратно изкупуване не може да е по-ниска от тази, одобрена от общото събрание на акционерите.**

**(4) Акционер, който е гласувал против решението за отказ от лиценз или не е взел участие във вземането на това решение може да предяви акциите си за обратно изкупуване по реда на одобрения проект за търгово предложение по чл. 149б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Член 187а, ал. 5, изр. първо от Търговския закон не се прилага.**

**(4 5) За предложението за обратно изкупуване се прилагат съответно изискванията на чл. 149, ал. 12, чл. 149б, ал. 4, чл. 150, ал. 1, 2, 4 – 7 и 12, чл. 151, ал. 1, 2, 4, 6 и 7, чл. 152 – 154, 156, 157 и чл. 157в-**

<p>директорите, при издадена временна забрана по чл. 152, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, да коригира проекта за търгово предложение за обратно изкупуване при точно спазване на указанията на Комисията, съдържащи се в съобщението по чл. 152, ал. 1 от същия закон.</p> <p>(5) Дружеството със специална инвестиционна цел е длъжно в срок до 7 работни дни от приключване на предлагането по чл. 149б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, да поиска от Комисията отнемане на издадения лиценз.</p> <p><b>МОТИВИ:</b> Предложението описва условията и реда за отказ от лиценз на АДСИЦ. Предвижда се запазване на квалифицираното мнозинство от 3/4, но от представените на общото събрание на акционерите (ОСА) акции с право на глас, тъй като изискването за мнозинство от записания капитал означава всички акции с право на глас да са представени на ОСА, което за листвано дружество не е приложимо. Предлагаме при обратното изкупуване в случай на отказ от лиценз да се прилагат по аналогия принципите при преобразуването, доколкото това е начин за излизане от инвестицията и следва да е възможност за тези акционери, които не са съгласни с това АДСИЦ да продължи да съществува като обикновено АД. Този подход разрешава и проблемите, които се поставят във връзка с това, че предложител (купувач) в този случай е самото АДСИЦ. При мнозинство от 3/4, АДСИЦ ще трябва да изкупи максимум 25 на сто от акциите си и се избягва опасността да придобие 100% от капитала си. Пак в тази връзка (възможност за изкупуване на до 25 на сто от акциите) предлагаме в този случай да не се прилага забраната обратно изкупените акции да</p>		<p>157д от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.</p> <p>(5 <del>6</del>) Дружеството със специална инвестиционна цел е длъжно в срок до 7 работни дни от провеждане на общото събрание по ал. 1 да подаде в Комисията искане за одобрение на предложението за обратно изкупуване.</p> <p>(6 <del>7</del>) Дружеството със специална инвестиционна цел е длъжно в срок до 7 работни дни от приключване на обратното изкупуване да поиска от Комисията отнемане на издадения лиценз.</p> <p>(7 <del>8</del>) Когато в резултат на обратното изкупуване дружеството е изкупило обратно всички акции, Комисията по предложение на заместник-председателя отписва дружеството като публично от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор.“</p>
--	--	--

	<p>надхвърлят 10 на сто от капитала на АД (чл. 187а, ал. 5, изр. първо от ТЗ). Изрично предвидените случаи на овластяване на СД имат за цел да разрешат конфликтите, които възникват в рамките на това производство, касаещи: 1) това, че решенията за отказ от лиценз и одобрение на търговото предложение са в правомощията на ОСА; 2) срокът за свикване и провеждане на ОСА и оповестяване на материалите за него (30 дни съгласно чл. 115, ал. 4 и 5 от ЗППЦК; 3) изискванията към датата за изготвяне на обосновката на цената (5 работни дни преди регистриране на предложението в КФН съгласно чл. 20, ал. 2 от Наредба № 41 от 11.06.2008 г. за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане).</p>		
<p><b>НОНОН</b></p>	<p>Проектът следва да предвиди еднакви и недискриминационни условия за различните видове инвестиционно финансиране на АДСИЦ, както чрез кредит, така и чрез финансов лизинг, за да не се ограничава конкуренцията и да се предвидят алтернативи за търсене на финансиране.</p> <p>В този смисъл в чл. 19, ал. 5 от проекта следва да се допълни, че уведомление до КФН и банка-депозитар се дължи и за договорите за финансов лизинг, респ. чл. 26, ал.1 и ал.2, т.2 да се допълнят както следва:</p> <p>чл. 26 /1/ Дружеството със специална инвестиционна цел не може да обезпечава чужди задължения, да предоставя заеми и да получава финансиране от лица, различни от банки и</p>	<p>Не се приема</p>	<p>С оглед защита интересите на инвеститорите предлагаме да не се приема предложението.</p>

	<p>регистрирани финансови институции с предмет на дейност финансов лизинг.</p> <p>/2/ Дружеството със специална инвестиционна цел може да:</p> <p>.....</p> <p>2. взема банкови кредити или сключва договори за финансов лизинг за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите, в които инвестира;</p>		
<p><b>БАУД</b></p>	<p><b>1. Предложения по чл. 5.</b></p> <p><b>А) По ал. 5 предлагат следната редакция на текста:</b></p> <p>„(5) Недвижимите имоти, придобивани от дружеството със специална инвестиционна цел, трябва да се намират на територията на Република България <b>или на територията на държава - членка на Европейския съюз или Европейското икономическо пространство.</b>”</p> <p>Мотиви: Всички лица и търговски дружества в България се ползват от преимуществата на единния общеевропейски пазар, като могат свободно да развиват бизнес на територията на всички държави – членки. Тази възможност обаче не се предоставя на АДСИЦ, които следва да имат равни условия за извършване на дейност, както и останалите стопански субекти. В настоящата си редакция текстът е ограничителен и не дава възможност на АДСИЦ да се възползват от стратегии за диверсифициране на активите по географски принцип и в зависимост от ценовите трендове в различните икономики. В посткризисния период ще бъде необходимо максимално да се премахнат ограниченията за движение на стоки, капитали, хора и услуги в рамките на единния пазар, за да се даде тласък на възстановяването, като необходимо условие за това е взаимното извършване на инвестиции от страна на бизнеса в държавите-членки и по-голямата солидарност</p>	<p>Приема се с редакция</p>	<p>Предлага се следната редакция на чл. 5, ал. 5:</p> <p>(5) Недвижимите имоти, придобивани от дружеството със специална инвестиционна цел, трябва да се намират на територията на Република България <b><u>или на територията на друга държава членка.</u></b>“</p>

	и загриженост за съдбата на всички държави-членки.		
<b>БАУД</b>	<p><b>По ал. 6 предлагат средната редакция на текста:</b>          „(6) Вземанията, придобивани от дружеството със специална инвестиционна цел, трябва да:</p> <p>1. са към местни лица и/или лица с постоянно местожителство или регистрация в държава - членка на Европейския съюз или Европейското икономическо пространство;”</p> <p><b>Мотиви:</b> Вж. мотивите за предложеното допълнение по чл. 5, ал. 5 по-горе.</p>	Не се приема	Не се приема с оглед защита интересите на инвеститорите поради затруднения от надзорна гледна точка предвид различните правни режими в ЕС относно събиране на вземанията.
<b>БАУД</b>	<p><b>По чл. 6, ал. 1 предлагат следната редакция на текста:</b>          Чл. 6. (1) Дружеството със специална инвестиционна цел се учредява само по реда на чл. 163 от Търговския закон. Учредители могат да бъдат не повече от <b>50 150</b> лица.</p> <p><b>Мотиви:</b> Идеята на текста е учредяването на АДСИЦ да става при условията на частно предлагане, като публично предлагане да се направи след <b>получаване на лиценз за извършване на дейност</b>. След промените в чл. 4, ал. 1 от ЗППЦК прагът за частна емисия от ценни книжа беше вдигнат до 150 физически и юридически лица.</p>	Не се приема	Не считаме, че е необходимо да се обвързва прага за публично предлагане на ценни книжа с прага за лицата, които могат да учредят АДСИЦ.
<b>БАУД</b>	<p><b>По чл. 6, ал. 2 предлагат следната редакция на текста:</b>          „(2) За учредяване на дружество със специална инвестиционна цел не по-малко от 30 на сто от капитала на дружеството трябва да бъде записан от един или повече институционални инвеститори <b>по смисъла на § 1, т. 1, б. „в” от ДР на ЗППЦК, включително холдинги, които са публични дружества или дъщерните дружества на които са публични дружества.</b>”</p> <p><b>Мотиви:</b> Нормативно уреждане на съществуващата към настоящия момент практика по прилагане на текста, опираща се на тълкуване. Дефиницията на институционален инвеститор по § 1, т. 1, б. „в“ съдържа такава възможност, изброяването в нея не е изчерпателно и предложените за включване в текста дружества са именно от категорията „други дружества,</p>	Не се приема	Не е необходимо въвеждането на дефиниция, тъй като отпада изискването за участие на институционален инвеститор.

	чийто предмет на дейност изисква придобиване, държане и прехвърляне на ценни книжа (институционални инвеститори)“.		
<b>БАУД</b>	<p><b>В чл. 7 предлагат да се създаде нова алинея 9, както следва:</b></p> <p><b>„(9) За дружеството със специална инвестиционна цел се прилагат разпоредбите на глава единадесета от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.“</b></p> <p><b>Мотиви:</b> Акционерните дружества със специална цел (АДСИЦ) обединяват характеристиките на публично дружество и на предприятие за колективно инвестиране от затворен тип. Изключения от правилата за разкриване на дялово участие и търгово предложение засягат само предприятията за колективно инвестиране <b>от отворен тип</b>. Поради това за АДСИЦ следва да бъдат приложимо правилата на глава единадесета от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както за разкриване на дялово участие, така и за търгово предлагане. Двата института за взаимно свързани и са проява на принципа за прозрачност на акционерната структура на публична компания и за осигуряване на справедлива възможност за излизане от инвестицията при промяна на контрола върху нея. Целта на предложението е да се даде изричен отговор на въпроси, свързани с приложимостта на ЗППЦК към АДСИЦ.</p>	Не се приема	С § 4 от ДР се постига същия ефект и няма необходимост изрично да се посочва само тази глава от ЗППЦК като приложима.
<b>БАУД</b>	<p><b>В чл. 15, ал. 6, изречение второ предлагат следната редакция на текста:</b></p> <p><b>„(6) Изискването по изречение първо за одобрение на устава не се прилага при увеличаване на капитала след одобрен проспект и успешно приключило увеличаване на капитала на дружеството със специална инвестиционна цел, когато единствените промени в устава се отнасят до размера на капитала и броя на акциите.“</b></p> <p><b>Мотиви:</b> Размерът на капитала и броят на акциите са задължителни реквизити на устава на АДСИЦ, които се променят в резултат на успешно проведено увеличаване на капитала. Когато в резултат на увеличаването на</p>	Приема се	



	<p>капитала следва да бъде изменен устава само по отношение на тези реквизити е оправдано изцяло да отпадне изискването за одобрение на промените, като с това: (i) се премахва финансова тежест за АДСИЦ и (ii) се изпълняват изискванията за заявяване в срок пред Търговския регистър на измененията в обстоятелствата и обявяване на актуален устав на АДСИЦ.</p>		
<p><b>БАУД</b></p>	<p>Предлагат чл. 18 да придобие следната редакция:  <b>„Чл. 18. (1) За отнемане на лиценз по искане на дружеството със специална инвестиционна цел общото събрание на акционерите на дружеството с мнозинство от три четвърти от представените акции с право на глас взема:</b>  1. решение за отказ от издадения лиценз по чл. 16, т. 4, както и  2. решение за одобрение на <b>проект за търгово предложение</b> за обратно изкупуване на акции съгласно чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа по реда на търгово предлагане по чл. 149б от същия закон.  <b>(2) Акционер, който е гласувал против решението за отказ от лиценз може да предяви акциите си за обратно изкупуване по реда на одобрения проект за търгово предложение по чл. 149б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Член 187а, ал. 5, изр. първо от Търговския закон не се прилага.</b>  <b>(3) За проекта за търгово предложението по ал. 1, т. 2 се прилагат съответно чл. 149б, ал. 4 и чл. 150, ал. 6 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. При вземане на решение по ал. 1, т. 1 общото събрание на акционерите възлага на съвета на директорите на дружеството, преди да регистрира в Комисията проекта за търгово предложение по чл. 149б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, да изготви като негова неразделна част обосновката на цената на обратно изкупуване при спазване на изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането му. В</b></p>	<p>Приема се с редакция</p>	<p>Предлага се следната редакция на чл. 18:  <b>„Чл. 18. (1) Решение за отказ от лиценз по чл. 16, т. 4 се взема от общото събрание на акционерите с мнозинство от три четвърти от записания капитал.</b>  <b>(2) За вземане на решение по ал. 1 на акционерите се представя проект на предложение за обратно изкупуване на акции съгласно чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б, <del>ал. 2</del> от същия закон, включващ и обосновка на цената на обратно изкупуване, определена съгласно изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането му. Проектът на предложение за обратно изкупуване и обосновката на цената се изготвят от съвета на директорите и са част от писмените материали за общото събрание на акционерите.</b>  <b>(3) Решението по ал. 1 следва да включва оправомощаване на съвета на директорите при издадена временна забрана по чл. 152, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа да коригира предложението за обратно изкупуване при точно спазване на указанията на Комисията, съдържащи се в съобщението по чл. 152, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа</b></p>

решението си общото събрание на акционерите изрично предвижда, че предложената цена в проекта за търгово предложение, регистрирано в Комисията, не може да е по-ниска от тази, представена на акционерите при одобрение на проекта.

(4) Дружеството със специална инвестиционна цел е длъжно в срок до 7 работни дни от провеждане на общото събрание по ал. 1 да подаде в Комисията искане за одобрение на **проекта за търгово предложение** по ал. 1, т. 2. Комисията се произнася по реда и при условията на чл. 151 – 157д от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. **При вземане на решение по ал. 1, т. 2 общото събрание на акционерите оправомощава съвета на директорите, при издадена временна забрана по чл. 152, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, да коригира проекта за търгово предложение за обратно изкупуване при точно спазване на указанията на Комисията, съдържащи се в съобщението по чл. 152, ал. 1 от същия закон.**

(5) Дружеството със специална инвестиционна цел е длъжно в срок до 7 работни дни от приключване на предлагането по чл. 149б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, да поиска от Комисията отнемане на издадения лиценз.

**Мотиви:** Предложението описва условията и реда за отказ от лиценз на АДСИЦ. Предвижда се запазване на квалифицираното мнозинство от 3/4, но от представените на общото събрание на акционерите (ОСА) акции с право на глас, тъй като изискването за мнозинство от записания капитал означава всички акции с право на глас да са представени на ОСА, което за листвано дружество не е приложимо. Предлагат при обратното изкупуване в случай на отказ от лиценз да се прилагат по аналогия принципите при преобразуването, доколкото това е начин за излизане от инвестицията и следва да е възможност за тези акционери, които не са съгласни с това АДСИЦ да продължи да съществува като

същия закон. В решението изрично се предвижда, че цената на обратно изкупуване в публикуваното предложение за обратно изкупуване не може да е по-ниска от тази, одобрена от общото събрание на акционерите.

**(4) Акционер, който е гласувал против решението за отказ от лиценз или не е взел участие във вземането на това решение може да предяви акциите си за обратно изкупуване по реда на одобрения проект за търгово предложение по чл. 149б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Член 187а, ал. 5, изр. първо от Търговския закон не се прилага.**

(4 **5**) За предложението за обратно изкупуване се прилагат съответно изискванията на чл. 149, ал. 12, чл. 149б, ал. 4, чл. 150, ал. 1, 2, 4 – 7 и 12, чл. 151, **ал. 1, 2, 4, 6 и 7**, чл. 152 – 154, 156, 157 и чл. 157в-157д от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

(5 **6**) Дружеството със специална инвестиционна цел е длъжно в срок до 7 работни дни от провеждане на общото събрание по ал. 1 да подаде в Комисията искане за одобрение на предложението за обратно изкупуване.

(6 **7**) Дружеството със специална инвестиционна цел е длъжно в срок до 7 работни дни от приключване на обратното изкупуване да поиска от Комисията отнемане на издадения лиценз.

(7 **8**) Когато в резултат на обратното изкупуване дружеството е изкупило обратно всички акции, Комисията по предложение на заместник-председателя

	<p>обикновено АД. Този подход разрешава и проблемите, които се поставят във връзка с това, че предложител (купувач) в този случай е самото АДСИЦ. При мнозинство от 3/4, АДСИЦ ще трябва да изкупи максимум 25 на сто от акциите си и се избягва опасността да придобие 100% от капитала си. Пак в тази връзка (възможност за изкупуване на до 25 на сто от акциите) предлагаме в този случай да не се прилага забраната обратно изкупените акции да надхвърлят 10 на сто от капитала на АД (чл. 187а, ал. 5, изр. първо от ТЗ). Изрично предвидените случаи на овластяване на СД имат за цел да разрешат конфликтите, които възникват в рамките на това производство, касаещи: 1) това, че решенията за отказ от лиценз и одобрение на търговото предложение са в правомощията на ОСА; 2) срокът за свикване и провеждане на ОСА и оповестяване на материалите за него (30 дни съгласно чл. 115, ал. 4 и 5 от ЗППЦК; 3) изискванията към датата за изготвяне на обосновката на цената (5 работни дни преди регистриране на предложението в КФН съгласно чл. 20, ал. 2 от Наредба № 41 от 11.06.2008 г. за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане).</p>		<p>отписва дружеството като публично от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор.“</p>
<p><b>БАУД</b></p>	<p><b>Предложение по чл. 25</b> предлагат да бъде създадена нова ал. 6, а ал. 6 на чл. 25 съгласно Законопроекта да стане ал. 7 и да се измени, както следва:  „Чл. 25. (6) Дружеството със специална инвестиционна цел може да инвестира до 20 на сто от активите си в акции, издадени от публични дружества, емисии обезпечени корпоративни облигации, които се търгуват на регулиран пазар или в дялове на колективни инвестиционни схеми.”  (7) Общият размер на инвестициите по ал. 1 – 6 на дружеството със специална инвестиционна цел не може да надвишава 30 на сто от активите.“ 6</p>	<p>Не се приема</p>	<p>С оглед защита интересите на инвеститорите, тъй като се смесват режимите на колективните инвестиционни схеми и на публичните дружества и се утежняват допълнително инвестиционните ограничения, съответно инвестиционните възможности на АДСИЦ. Размива се основната дейност на АДСИЦ.  Ако се допусне, то тогава приходите от тази дейност не може да се ползва от данъчни облекчения.</p>

	<p><b>Мотиви:</b> В разпространените в световен мащаб модели за регулиране на АДСИЦ има изискване не по-малко от 70-75% от активите на АДСИЦ да са активи, основен обект на секюритизация (недвижими имоти или вземания), но се дава възможност на този тип дружества, както и останалите стопански субекти, да си осигуряват по-висока доходност и ликвидност чрез инвестиции в ценни книжа. ЗДСИЦС допуска инвестиции на АДСИЦ в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 (SPV) и в трети лица по чл. 27, ал. 4, които най-често не са публични, дори може да са ООД, на още по-голямо основание следва да му се даде възможност да инвестира в търгувани на регулиран пазар дружества или КИС, спрямо които има достатъчен брой изисквания за разкриване на информация, осъществява се надзор и съществуват множество регулации, осигуряващи капиталова адекватност и ликвидност.</p>		<p>Например във Франция и Италия само приходите от основна дейност на АДСИЦ, инвестиращ в недвижими имоти са освободени от корпоративен данък, а останалите се облагат по общия ред. Във Финландия, ако изискването за минимум 80 % чиста печалба от основна дейност се наруши, се налагат значителни глоби.</p>
<p><b>БАУД</b></p>	<p><b>По § 13, т. 11 и промените в Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН), отнасящи се до Приложението по чл. 27, ал. 1 от ЗКФН (Раздел I, т. IV, ред 11 и т. V, редове 46-48).</b></p> <p>С предвидените промени в Приложението по чл. 27, ал. 1 от ЗКФН относно таксите, събирани от Комисията за финансов надзор, се въвеждат такси за оценка на придобиване на квалифицирано участие в размер под 50 % и над 50% от капитала на управляващо дружество (УД), както и за оценка на увеличение на пряко и/или непряко квалифицирано участие в УД, като таксите варират от 2000 лв. до 4000 лв. при преките участия, малко по-ниски са за непреките. Досега КФН не е събирала такива такси.</p> <p>Считат, че следва да се извърши оценка на въздействието относно въвеждането на подобен тип такси и особено при фиксиране на залегналите в съответните позиции размери на таксите. Тези такси ще се заплащат от управляващото дружество, като теоретично може да достигнат до 20 000 лв. при придобиване на</p>	<p>Не се приема</p>	<p>Във връзка с измененията в приложението към чл. 27, ал. 1 от Закона за Комисията за финансов надзор Комисията за финансов надзор е изготвила обосновка на предложените такси. За определяне на размера на таксите, посочени в приложението към чл. 27, ал. 1 от Закона за Комисията за финансов надзор, е използван подход, в съответствие с изискванията на чл. 4, ал. 1 от Методиката за определяне на разходоориентиран размер на таксите по чл. 7а от Закона за ограничаване на административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност и разходването им.</p>

<p>квалифицирано участие от 10% от капитала. Очевидно, такива суми ще се отразят негативно върху финансовото състояние на УД, дори биха могли да доведат до нарушаване на някои изисквания, свързани с неговата капиталова адекватност и ликвидност. Би се затруднил процесът на осъществяване на корпоративни промени, привличане на капитали, нужни за финансиране на дейността и развитие на УД, привличане на професионалисти и нужни за УД кадри, които желаят да се ангажират с дейността му, включително като инвестират в УД, без при това административната услуга да въвлеча особено големи разходи за извършването ѝ. Считат, че подобни такси или не следва да бъдат въвеждани, или ако се въвеждат, размерът им да е минимален и пропорционален по отношение на размера и мащабите на дейността на българските управляващи дружества.</p> <p>По отношение на таксите, определени в съответствие с предвидената в чл. 28, параграф 3 от Регламент (ЕС) 2017/2402 възможност за начисляване на такси на агент за ОПС съответствие, с цел да се покрият необходимите разходи, свързани с оценката на заявленията за лицензиране, както и с последващия надзор върху дейността на тези агенти, считаме, че това е опция, която може и да не бъде реализирана. Това би съдействало не само за стимулиране възникването на този нов тип професионална дейност и навлизането на експерти, които да подпомагат дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, но и по този начин ще се избегне индиректното увеличаване на разходите на дружествата, които ще бъдат длъжни да наемат такива агенти, и в крайна сметка – на техните акционери и инвеститорите. Предлагат да има един гратисен период от поне 3 години от влизането в сила на ЗДСИЦДС, през който да не се събират такси, свързани с дейността на агентите за ОПС съответствие, а ако все пак такива такси бъдат въведени, считаме, че техният размер следва силно да бъде редуциран.</p>		
---	--	--

<b>БАУД</b>	<p><b>По чл. 9.</b> А) По ал. 1 – считат, че смисълът на текста е АДСИЦ по своя преценка да определя максималния размер на разходите за управление на дружеството, в това число максималния размер на разходите за възлагане на дейности на трети лица като съотношение към активите на Дружеството (напр. 10%), без да се изисква конкретна обосновка на избраното съотношение, за което в текста може да се внесе указание.</p> <p>Б) По ал. 3, т. 1 – считаме, че следва да се изясни смисъла и конкретизира изразът „когато е приложимо“ Следва да се посочи, че АДСИЦ задължително сключва договор за счетоводно обслужване и обслужване на недвижимите му имоти, респективно е длъжно да определя съответно възнаграждение.</p>	<p>Не се приема</p> <p>Не се приема</p>	<p>Редакциите на чл. 9, ал. 1, т. 5 от ЗДСИЦДС и свързаната с нея ал. 2 на същия член са ясни и не може да се направи извод, че се изисква обосновка на избраното съотношение между съответните разходи и стойността на активите по баланса на ДСИЦ. Предвид изложеното предложението не се приема.</p> <p>С оглед отпадане на чл. 9, ал. 3, т. 1 от проекта.</p>
<b>БАУД</b>	<p><b>По чл. 10, ал. 3.</b> Съгласно този текст, членовете на СД на АДСИЦ и лицата, които управляват или представляват дружеството, трябва да са лица с добра репутация, с необходимите знания и умения, с квалификация и минимален професионален опит от 3 години, съответстващи на осъществяваната от дружеството дейност и основните рискове, на които то е изложено или може да бъде изложено. Считат, че разпоредбата следва да бъде разписана по-детайлно, за да се избегнат предпоставки за субективизъм при оценката.</p>	<p>Приема се частично</p>	<p>Тези понятия се използват в ЗДКСИДПКИ, в ЗПФИ и други нормативни актове в областта на финансовите пазари без да са допълнително дефинирани.</p>
<b>БАУД</b>	<p><b>По чл. 19, ал. 1.</b> Считат, че следва по-ясно да бъде разписана възможността АДСИЦ да може да сключи договор за кредит и с банката-депозитар, вместо това да се извежда чрез тълкуване. Това би улеснило оперативната работа на АДСИЦ с банката-депозитар.</p>	<p>Не се приема</p>	<p>Считаме, че законопроектът е достатъчно ясен в тази насока като това са действащи текстове. В чл. 19, ал. 4 са разписани изискванията за случаите, когато дружеството със специална инвестиционна цел сключи договор за кредит с банка, различна от банката-депозитар, което ясно показва, че в общия случай, договарянето за кредит е с банката –депозитар.</p>

БАУД	<p><b>По чл. 19, ал. 5.</b> Считат, че срокът за уведомяване на КФН и банката-депозитар е твърде кратък и предлагат той да бъде увеличен на 10 работни дни.</p>	Не се приема	Надзорният орган, както и банката-депозитар се нуждае от своевременна пълна и точна информация относно сключените договори.
БАУД	<p><b>По чл. 25, ал. 6.</b> Законодателят е обобщил с ал. 6 общото ограничение от 30% от активите на АДСИЦ (ДЦК, банкови депозити, 10 на сто в ипотечни облигации, 10 на сто в други АДСИЦ с недвижими имоти, 30 на сто в специализирани дружества и 10 на сто в обслужващи дружества), което не може да бъде надвишено. Съгласно чл. 31 ал. 1 Дружеството следва да показва, че спазва ограниченията най-малко на тримесечна база. Даден е преходен срок от една година на завареното положение след влизане в сила на закона. Изисква ли се и възможно ли е спазване на това изискване към всеки един момент? Ако отговорът е положителен, това би натоварило допълнително дейността на Дружеството със следенето за спазване на това общо ограничение. По този начин при всяка сделка, операция и счетоводно документиране ще следва да се прави проверка дали не е надвишен прагът (защото общата стойност на активите непрекъснато се изменя), респективно това би създавало предпоставки за необосновано налагане на санкции. Считат, че следва да се разпише допълнителна разпоредба, която, на първо място, да уточнява към каква дата следва да е спазено изискването и на второ място, да се даде време на Дружеството при установяване на надвишаване на ограничението да приведе активите и дейността си в съответствие със законовите изисквания, без да бъде санкционирано.</p>	Не се приема	Инвестиционните ограничения следва да се следят към всеки един момент. Нарушаването им е предпоставка за нарушаване интересите на инвеститорите, тъй като не са част от основната дейност на АДСИЦ, за която се изисква лиценз и ползва данъчни облекчения.
БАУД	<p><b>По чл. 28.</b> Специализираните дружества по чл. 28 (SPV) имат силно ограничен предмет на дейност, като превес е даден на задълженията и ограниченията, за сметка на права и възможности. В ал. 8 е разписано, че към тях се прилагат съответно чл. 29. АДСИЦ имат задължение по чл. 29 да разпределят не по-малко от 90 % от печалбата си, което</p>	Не се приема	Специализираните дружества по чл. 28, ал. 1 от законопроекта са търговски дружества и доколкото представляват местни юридически лица те са данъчно задължени лица по ЗКПО, чиято печалба се облага с корпоративен данък. За разлика от тях

	<p>може да се приеме, че е въведено като задължение и за специализираните дружества. Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО) АДСИЦ по ЗДСИЦ не се облагат с корпоративен данък. <b>Предвид липсата обаче на текст в ЗКПО - специализираните дружества не попадат в хипотезата чл. 175 от ЗКПО.</b> Считаме, че е от голямо значение да бъде поправен този пропуск, ако специализираните дружества съгласно ЗДСИЦ до голяма степен са приравнени на АДСИЦ, то същите да не се облагат с корпоративен данък. Проблем, съществуващ и в момента, е, че до 30 юни 2020 г. има задължение за подаване на годишна данъчна декларация на специализираните дружества и прилагане на общия режим на облагане. Считаме, че е необходимо е да се прецизират разпоредбите относно прилагането на чл. 175 от ЗКПО за специализирани дружества.</p>		<p>АДСИЦ не се облагат с корпоративен данък (чл. 175 от ЗКПО). По своята същност това представлява изместване на облагането от дружеството (АДСИЦ) към собствениците, а не освобождаване от данъчно облагане. Това е така, тъй като приходите в резултат от разпределение на дивидент от АДСИЦ са облагаеми за данъчни цели (чл. 27, ал. 2 от ЗКПО, съответно чл. 8, ал. 3 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица). Такава хипотеза липсва при специализираните дружества по чл. 28, ал. 1 от законопроекта. Тъй като техните собственици (АДСИЦ) не се облагат с корпоративен данък (чл. 175 от ЗКПО), освобождаването и на специализираните дружества от корпоративен данък би довело до данъчно необлагане на печалбата им.</p> <p>На практика, ако се освободи от данък и специализираното дружество по чл. 28, ал. 1 ще се постигне един път необлагане на разпределените печалбите от дъщерното дружество към инвеститора и втори път необлагане печалбите на самия инвеститор. Предвид това, считаме че това може да породви възможности за прилагане на агресивно данъчно планиране и избягване от облагане на генерирани печалби, поради което не подкрепяме предложението.</p>
<p><b>БАУД</b></p>	<p><b>По чл. 29, ал. 1 и 2.</b> Във връзка с текстовете на чл. 29, ал. 1 и 2 следва да се изясни дали е възможно да се спазват разпоредбите на Международен стандарт за финансово отчитане (МСФО) 9 в дружество, което е АДСИЦ, предвид на това, че всяка обезценка на вземане в АДСИЦ променя</p>	<p>Приема се принципно</p>	<p>Предлага се следната редакция на чл. 29, ал. 3“ (3) Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран, както следва:</p>



	<p>директно резултата по чл. 10 от ЗДСИЦ, тъй като този член като коректив не се преобразува, както е с преоценките на имотите (например: пенсионните дружества са освободени от прилагането на МСФО 9). Възможно ли е АДСИЦ да е отчело приходи и разходи, които са отнесени към финансовия резултат и същите да не участват изначално при преобразуването на печалбата?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;</li> <li>2. увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;</li> <li>3. увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между: <ol style="list-style-type: none"> <li>а) продажната цена на недвижимия имот, и</li> <li>б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;</li> </ol> </li> <li>4. увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;</li> <li>5. увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между: <ol style="list-style-type: none"> <li>а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и</li> <li>б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност.</li> </ol> </li> </ol> <p><b><u>6. намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2,</u></b></p>
--	---	---

			<u>невключени в отчета за всеобхватния доход;</u> <u>7. намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2.“</u>
БАУД	<p><b>По чл. 31, ал. 3.</b> Съгласно чл. 31, ал. 3 АДСИЦ към шестмесечните си отчети и към годишните си отчети представя и <b>подробна справка за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 по образец</b>, определен от заместник-председателя. Съгласно чл. 29, ал. 2 АДСИЦ няма право да изплаща 6-месечен дивидент. Следва да се уточни каква е целта на представянето на подробна справка към шестмесечните отчети и кой период ще обхваща?</p>	Приема се	