



**Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация**

**УКАЗ № 85**

На основание чл. 98, т. 4 от Конституцията на Република България

**ПОСТАНОВЯВАМ:**

Да се обнародва в „Държавен вестник“ Законът за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, приет от 44-то Народно събрание на 25 февруари 2021 г.

Издаден в София на 8 март 2021 г.

Президент на Републиката: **Румен Радев**

Подпечатан с държавния печат.

Министър на правосъдието: **Десислава Ахладова**

**ЗАКОН**

**за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация**

**ДЯЛ ПЪРВИ**

**ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

Предмет

**Чл. 1.** Този закон урежда:

1. учредяването, лицензирането, дейността, преобразуването и прекратяването на дружествата със специална инвестиционна цел;
2. учредяването, лицензирането, дейността и прекратяването на дружествата със специална цел – секюритизация;
3. дейността на инициаторите, първоначалните кредитори и спонсорите в секюритизациите по смисъла на Регламент (ЕС) 2017/2402 на Европейския парламент и на Съвета от 12 декември 2017 г. за определяне на обща рамка за секюритизациите и за създаване на специфична рамка за опростени, прозрачни и стандартизирани секюритизации и за изменение на директиви 2009/65/ЕО, 2009/138/ЕО и 2011/61/ЕС и регламенти (ЕО) № 1060/2009 и (ЕС) № 648/2012 (ОВ, L 347/35 от 28 декември 2017 г.), наричан по-нататък „Регламент (ЕС) 2017/2402“;
4. дейността на агентите, които проверяват съответствието с изискванията за опростените, прозрачни и стандартизирани секюритизации, наричани по-нататък „агентите за ОПС съответствие“;
5. държавния надзор за осигуряване спазването на този закон.

Цел

**Чл. 2.** Целта на този закон е:

1. създаване на условия за развитие на инвестирането в недвижими имоти и във вземания, както и за развитие на пазара на опростени, прозрачни и стандартизирани (ОПС) секюритизации по смисъла на Регламент (ЕС) 2017/2402;
2. осигуряване на защита на интересите на инвеститорите в дружествата със специална инвестиционна цел и в дружествата за секюритизация.

Регулиране и надзор

**Чл. 3.** (1) Регулирането и надзорът върху дейностите и лицата по дял втори се извършват от Комисията за финансов надзор, наричана по-нататък „Комисията“, и от заместник-председателя на Комисията, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, наричан по-нататък „заместник-председателя“.

(2) Регулирането и надзорът върху дейностите и лицата по дял трети се извършват от Комисията и от ресорния заместник-председател на Комисията, определен съгласно ал. 4 – 6 като компетентен орган по смисъла на чл. 29 от Регламент (ЕС) 2017/2402 с изключение на случаите по чл. 1, ал. 2, т. 6 от Закона за кредитните институции.

(3) Ресорният заместник-председател, определен съгласно ал. 4 – 6, упражнява всички правомощия на компетентен орган по Регламент (ЕС) 2017/2402 и делегираните актове по прилагането му, с изключение на тези, които са предоставени в изричната компетентност на Комисията.

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

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

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

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

(5) По отношение на спазване на изискванията на чл. 5 – 9 от Регламент (ЕС) 2017/2402 и делегираните актове по прилагането му от лица, които не са поднадзорни на Комисията и Българската народна банка, ресорният заместник-председател е заместник-председателят на Комисията, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“.

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

(7) Предоставянето на информация и всички уведомления до компетентния орган, за изпълнение на изискванията по Регламент (ЕС) 2017/2402 и делегираните актове по прилагането му, се извършват до ресорния заместник-председател, определен съгласно ал. 4 – 6.

**ДЯЛ ВТОРИ**

**ДРУЖЕСТВА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ**

**Глава първа**

**ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

Определение

**Чл. 4.** (1) Дружеството със специална инвестиционна цел е акционерно дружество, което при условията и по реда на този закон инвестира паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти или във вземания.

(2) Във фирмата на дружеството със специална инвестиционна цел се включва обозначението „акционерно дружество със специална инвестиционна цел“ или абривиатурата „АДСИЦ“.

(3) Лице, което не отговаря на изискванията на този дял, не може да включва в наименованието си обозначението „акционерно дружество със специална инвестиционна цел“ или абривиатурата „АДСИЦ“.

Предмет на дейност

**Чл. 5.** (1) Дружеството със специална инвестиционна цел може да извършва следните дейности:

1. набиране на средства чрез издаване на ценни книжа;  
2. покупка на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставяне им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им или покупко-продажба на вземания.

(2) Дружеството със специална инвестиционна цел не може да извършва други дейности извън посочените в ал. 1 и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от този закон.

(3) Дружеството със специална инвестиционна цел може да инвестира само в недвижими имоти или само във вземания.

(4) Дружеството със специална инвестиционна цел не може да придобива недвижими имоти или вземания, които са предмет на правен спор.

(5) Недвижимите имоти, придобивани от дружеството със специална инвестиционна цел, трябва да се намират на територията на Република България или на територията на друга държава членка.

(6) Вземанията, придобивани от дружеството със специална инвестиционна цел, трябва да:

1. са към местни лица;
2. не са обект на принудително изпълнение.

(7) Най-малко 70 на сто от активите на дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, към края на всяко тримесечие следва да бъде в резултат на дейността по ал. 1, т. 2.

(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 емисиата ценни книжа в Централния регистър на ценни книжа.

(9) Най-малко 70 на сто от brutните приходи за съответната финансова година на дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, следва да бъде в резултат на дейността по ал. 1, т. 2.

(10) Дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, привежда дейността си в съответствие с изискванията по ал. 7 и 9 в срок до две години от издаването на лиценз по чл. 11.

## Глава втора

### УЧРЕДЯВАНЕ, ЛИЦЕНЗИРАНЕ И УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ

Учредяване

**Чл. 6.** (1) Дружеството със специална инвестиционна цел се учредява по реда на чл. 163 от Търговския закон. Учредители могат да бъдат не повече от 50 лица.

(2) При учредяване на дружество със специална инвестиционна цел учредителното събрание задължително взема решение за първоначално увеличаване на капитала на дружеството със същия клас акции като записаните на учредителното събрание от момента, в който на дружеството бъде издаден лиценз по чл. 11. Увеличаването трябва да бъде в размер, не по-малък от 30 на сто от капитала на дружеството.

(3) Дружеството със специална инвестиционна цел уведомява Комисията за вписването си в търговския регистър в 7-дневен срок от вписването.

Капитал и акции

**Чл. 7.** (1) Дружеството със специална инвестиционна цел трябва да разполага с начален капитал, не по-малък от 500 000 лв.

(2) Дружеството със специална инвестиционна цел трябва да поддържа собствен капитал, най-малко равен на размера по ал. 1.

(3) Капиталът, записан на учредителното събрание, трябва да бъде изцяло внесен към момента на подаване на заявлението за вписване на дружеството със специална инвестиционна цел в търговския регистър.

(4) Вноските в капитала на дружество със специална инвестиционна цел могат да бъдат само парични.

(5) Ациите на дружество със специална инвестиционна цел са безналични. Член 185, ал. 2, изречение второ от Търговския закон не се прилага.

(6) Дружеството със специална инвестиционна цел не може да издава привилегирани акции, даващи право на повече от един глас.

(7) Капиталът на дружество със специална инвестиционна цел не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции.

(8) Увеличаване на капитала по чл. 197 от Търговския закон не се допуска.

Набиране на парични средства

**Чл. 8.** Средствата, набиранни чрез издаването на ценни книжа, се внасят от лицата, закупили ценните книжа, по банкова сметка, специално открита от дружеството със специална инвестиционна цел.

Устав и правила

**Чл. 9.** (1) Освен данните, предвидени в чл. 165, т. 1, т. 3 – относно размера на капитала и номиналната стойност на отделната акция, т. 4 и 8 – 10 от Търговския закон, уставът на дружеството със специална инвестиционна цел трябва да съдържа и:

1. предмета на дейност и срока, за който се създава дружеството;

2. вида на активите, в които дружеството ще инвестира;

3. инвестиционните цели на дружеството, съответно намеренията на дружеството да участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1;

4. ограниченията към вида недвижими имоти, в които дружеството може да инвестира, съответно към вида на вземанията и тяхната обезпеченост, ако такива са предвидени;

5. максималния размер на годишните разходи за управление на дружеството, при изрично посочване на максималния размер на годишните разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 3, когато е приложимо;

6. информация за другите държави членки, в които възнамерява да придобива недвижими имоти, когато е приложимо.

(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.

(3) Общото събрание на акционерите на дружеството със специална инвестиционна цел приема правила за 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.

Управление

**Чл. 10.** (1) Дружеството със специална инвестиционна цел се управлява и представлява от съвет на директорите.

(2) Членовете на съвета на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел, както и прокуристите на дружеството трябва да имат висше образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;

2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;

3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;

4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;

5. съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на трето лице по чл. 27, ал. 4, когато е приложимо.

(3) Членовете на съвета на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел и прокуристите на дружеството трябва да са лица с добра репутация, с необходимите знания и умения, с квалификация и минимален професионален опит три години, съответстващи на осъществяваната от дружеството дейност.

(4) Изискванията на ал. 2 и 3 се прилагат и за физическите лица, които са представители на юридически лица – членове на съвета на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел.

(5) Обстоятелствата по ал. 2, т. 1 се удостоверяват със свидетелство за съдимост. Когато държавата, чийто гражданин е лицето, не издава свидетелство за съдимост, то може да бъде заменено от аналогичен документ, доказващ съответствие с това изискване, издаден от компетентен съдебен или административен орган в тази държава или в Република България.

(6) За установяване на обстоятелствата по ал. 2, т. 2 – 5 се представя декларация, подписана от съответното лице по ал. 2 или 4.

(7) За установяване на обстоятелствата по ал. 3 за лицата по ал. 2 и 4 се представя:

1. биографична справка;
2. копие на диплома за висше образование, придобито в Република България, съответно копие на диплома за висше образование, придобито във висше училище извън Република България, придружено с легализиран превод на дипломата;
3. други относими документи, включително препоръки.

Издаване на лиценз

**Чл. 11.** (1) Дружеството със специална инвестиционна цел не по-късно от 6 месеца от датата на вписването му в търговския регистър подава в Комисията заявление за издаване на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел по определен от Комисията образец, към което се прилагат:

1. уставът;
2. проспекът за задължително увеличаване на капитала чрез публично предлагане на акции по чл. 6, ал. 2 и за допускането им до търговия на регулиран пазар;
3. документите, удостоверяващи спазването на изискванията на чл. 10, ал. 2 – 4; обстоятелствата по чл. 10, ал. 2, т. 1 за български граждани се установяват служебно от Комисията;
4. договарът с банката-депозитар;
5. списък с имената или наименованията и данните за лицата, които притежават пряко или чрез свързани лица 5 или над 5 на сто от акциите с право на глас; писмени декларации относно произхода на средствата, с които са направени вноските срещу записаните акции, включително дали средствата не са заемни, и за платените от тях данъци през последните 5 години, по образец, одобрен от заместник-председателя;
6. правилата за 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;
7. доказателства за наличието на необходимите организация и ресурси на дружеството за извършване на дейността, която няма да бъде възлагана на трети лица по чл. 27;
8. договор за възлагане на дейности с трети лица по чл. 27, ал. 4 и доказателства за наличието на необходимите организация, ресурси и опит на тези трети лица, когато се възлагат дейности;
9. в случаите по чл. 27 информация относно наличието на сключени договори от третите лица по чл. 27, ал. 4 с други дружества със специална инвестиционна цел;
10. други данни и документи, определени с наредба.

(2) Когато представените данни и документи са непълни или са необходими допълнителна информация или доказателства за верността на данните, заместник-председателят изпраща съобщение до дружеството и определя срок за отстраняване на установените непълноти и несъответствия или за представяне на допълнителна информация и документи, който не може да е по-кратък от 10 работни дни.

(3) Ако съобщението по ал. 2 не бъде прието на посочения от заявителя адрес за кореспонденция, срокът за представянето им тече от оповестяването на съобщението на интернет страницата на Комисията. Оповестяването се удостоверява с протокол, съставен от длъжностни лица, определени със заповед на заместник-председателя.

(4) Комисията по предложение на заместник-председателя се произнася по заявлението, като издава лиценз по ал. 1 и одобрява проспекта, съответно отказва да издаде лиценз по ал. 1, в срок до един месец от получаване на заявлението, а когато са поискани допълнителна информация и документи – до 15 дни от получаването им, съответно от изтичането на срока по ал. 2. Комисията може еднократно да изисква отстраняване на нередовности и/или представяне на допълнителна информация.

(5) Комисията по предложение на заместник-председателя отказва да издаде лиценз по ал. 1, ако:

1. проспекът по ал. 1, т. 2, банката-депозитар или договарът по ал. 1, т. 4 не съответстват на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО (ОВ, L 168/12 от 30 юни 2017 г.), наричан по-нататък „Регламент (ЕС) 2017/1129“, на този закон, на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, на Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране или на актовете по прилагането им;
  2. третите лица по чл. 27, ал. 4 не отговарят на изискванията на този закон, когато е приложимо;
  3. лицата, които притежават пряко или чрез свързани лица 5 или над 5 на сто от акциите с право на глас или могат да упражняват контрол над дружеството с дейността си или с влиянието си върху вземането на решение, могат да навредят на дейността на дружеството;
  4. дружеството не отговаря на изискванията за минимален капитал;
  5. лицата по чл. 10, ал. 2 и 4 не отговарят на изискванията на чл. 10, ал. 2 – 4;
  6. представените данни не доказват наличието на необходимата организация и ресурси за извършване на дейността, която няма да бъде възлагана на трети лица по чл. 27;
  7. заявителят е представил неверни данни или документи с невярно съдържание;
  8. по друг начин са застрашени интересите на инвеститорите.
- (6) Отказът на Комисията по ал. 5 се мотивира писмено.

Проспект

**Чл. 12.** (1) Проспектът за публично предлагане на ценни книжа и допускането им до търговия на регулиран пазар се изготвя и публикува съгласно изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането им, като съдържа и:

1. данни за инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната политика;
2. описание на критериите, на които трябва да отговарят недвижимите имоти, съответно вземанията, в които ще инвестира дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти, съответно вземания;
3. данни за другите източници на финансиране, ако такива са предвидени;
4. максималния размер на предвиденото външно финансиране спрямо размера на собствения капитал;
5. данни за банката-депозитар;
6. данни за необходимата организация и ресурси за осъществяване на дейностите, които няма да се възлагат на трети лица по чл. 27;
7. максималните размери на разходите по чл. 9, ал. 1, т. 5;
8. данни за допълнителните инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация;
9. максималния размер на активите, които могат да бъдат инвестирани в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1;
10. информация за другите държави членки, в които възнамерява да придобива недвижими имоти, когато е приложимо;
11. други данни и документи, определени с наредба.

(2) Членовете на съвета на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел, неговият прокурист, както и лицето, гарантиращо ценните книжа, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в проспекта. Лицата по чл. 18 от Закона за счетоводството отговарят солидарно с лицата по изречение първо за вреди, причинени от неверни, подвеждащи или непълни данни във финансовите отчети на дружеството със специална инвестиционна цел. Когато в проспекта е включена информация от одитирани финансови отчети, регистрираният одитор отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Първоначално увеличаване на капитала

**Чл. 13.** (1) Първоначално увеличаване на капитала на дружеството със специална инвестиционна цел се извършва само въз основа на одобрен от Комисията проспект по чл. 12.

(2) При първоначално увеличаване на капитала се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Срещу всяка акция от увеличението се издава едно право.

(3) Първоначалното увеличаване на капитала се обслужва от инвестиционен посредник с капитал, не по-малък от предвидения в чл. 10, ал. 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти. Цялата емисия права по ал. 2 се предлага от инвестиционния

посредник за търговия на регулиран пазар. При първоначалното увеличаване на капитала не се прилага чл. 194 от Търговския закон.

(4) Дружеството със специална инвестиционна цел изпраща уведомление до регулирания пазар, на който ще се предлагат неговите акции. Уведомлението съдържа началната дата, от която ще започне предлагането на правата, сроковете, при които ще се извършва, и информация за броя и за номиналната и емисионната стойност на акциите, които ще се записват.

(5) Уведомлението по ал. 4 трябва да бъде изпратено не по-късно от 30 работни дни от датата на издаване на лиценз по чл. 11.

(6) Регулираният пазар е длъжен да приеме за търгуване правата по ал. 2.

(7) Срокът за записване на акции по ал. 1 е най-малко 30 дни. Началото на срока за записване на акции съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата. Срокът за записване на акции изтича най-малко 5 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

(8) Първоначалното увеличаване на капитала се извършва до размера на записаните акции.

Промяна на фирмата и предмета на дейност при неиздаване на лиценз

**Чл. 14.** (1) Комисията изпраща до Агенцията по вписванията влезлия в сила отказ да издаде лиценз.

(2) Ако Комисията не получи заявление по чл. 11, ал. 1 в срок до 6 месеца от получаване на уведомлението по чл. 6, ал. 3, Комисията уведомява Агенцията по вписванията за това.

(3) В случаите по ал. 1, съответно ал. 2, Агенцията по вписванията служебно заличава предмета на дейност на дружеството като дружество със специална инвестиционна цел и вписва изменение на фирмата на дружеството, като обозначението „акционерно дружество със специална инвестиционна цел“, съответно абривиатурата „АДСИЦ“, се заменя с „акционерно дружество“, съответно „АД“.

Промяна в устройството и управлението. Замяна на банката-депозитар. Промени в правилата за управление на риска

**Чл. 15.** (1) Промяна в устава или лицата по чл. 10, ал. 2 и 4 се допуска след одобрение от Комисията.

(2) Замяна на банката-депозитар се допуска след одобрение от Комисията.

(3) Промени в правилата по чл. 9, ал. 3 се допускат след одобрение от Комисията.

(4) За издаване на одобрение по ал. 1 – 3 дружеството със специална инвестиционна цел подава заявление до Комисията с приложени към него данни и документи, определени с наредба.

(5) Комисията по предложение на заместник-председателя се произнася по заявлението, като издава или отказва да издаде одобрение по ал. 1 – 3, в срок от 7 работни дни от получаване на заявлението с приложенията към него, а ако са поискани допълнителна информация и документи – от получаването им, съответно от изтичане на срока за предоставянето им. Комисията отказва да издаде одобрение, ако не са спазени изискванията на закона или актовете по прилагането му. Член 11, ал. 2 и 3 се прилага съответно.

(6) Промяната в устава или лицата по чл. 10, ал. 2 и 4 се вписва в търговския регистър след представяне на одобрението на Комисията. Изискването по изречение първо за представяне на одобрение не се прилага при увеличаване на капитала след одобрен проспект и успешно приключило увеличаване на капитала на дружеството със специална инвестиционна цел, когато размерът на капитала и броят на акциите са единствените промени в устава.

Отнемане на лиценз

**Чл. 16.** Комисията по предложение на заместник-председателя може да отнеме издадения лиценз, ако дружеството със специална инвестиционна цел:

1. не започне да извършва дейността по чл. 5, ал. 1 в срок 12 месеца от датата на издаването на лиценза или не е извършвало дейността, за която е получило лиценз, повече от 6 месеца;

2. е представило неверни данни или документи с невярно съдържание, които са послужили като основание за издаване на лиценза;

3. престане да отговаря на условията, при които е издаден лицензът;

4. изрично се откаже от издадения лиценз;

5. не е изпълнило приложена принудителна административна мярка по този закон, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране или актовете по прилагането им;

6. грубо или системно нарушава разпоредбите на този закон, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Закона за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (ОВ, L 173/1 от 12 юни 2014 г.), наричан по-нататък „Регламент (ЕС) № 596/2014“, Регламент (ЕС) 2017/1129 или актовете по прилагането им.

Действия след влизане в сила на решение за отнемане на лиценз

**Чл. 17.** (1) След влизане в сила на решението за отнемане на лиценза на дружество със специална инвестиционна цел Комисията незабавно уведомява Агенцията по вписванията за заличаване от предмета му на дейност, че е дружество със специална инвестиционна цел, и за заличаване на обозначението „акционерно дружество със специална инвестиционна цел“ или абривиатурата „АДСИЦ“.

(2) В случаите на отнемане на лиценз на основание чл. 16, т. 1 – 3, 5 и 6 с влизане в сила на решението на Комисията за отнемане на лиценза дружеството със специална инвестиционна цел се прекратява и се извършва ликвидация по реда на глава седемнадесета от Търговския закон от назначен от длъжностното лице по регистрацията към Агенцията по вписванията ликвидатор. Комисията отправя искане до Агенцията по вписванията за назначаване на ликвидатор с уведомлението по ал. 1.

(3) След влизане в сила на решението за отнемане на лиценза Комисията предприема необходимите мерки за уведомяване на обществеността чрез публикуване на съобщение на интернет страницата си и уведомяване на регулирания пазар, на който се търгуват акциите на дружеството.

(4) След влизане в сила на решението за отнемане на лиценза на основание чл. 16, т. 4 дружеството продължава да съществува като акционерно дружество, което е публично дружество по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

(5) До заличаването на дружеството от търговския регистър, съответно до влизане в сила на решението за отнемане на лиценз на основание чл. 16, т. 4, могат да се извършват проверки по чл. 19 от Закона за Комисията за финансов надзор и да се прилагат принудителни административни мерки по чл. 58.

Действия, свързани с отнемане на лиценза по искане на дружеството със специална инвестиционна цел

**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.

(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 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.

(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. 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, изречение първо от Търговския закон не се прилага.

(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, 157в и 157г от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, както и актовете по прилагането му.

(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.

(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.

(8) 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.

### Глава трета

#### ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ

Съхранение на паричните средства и ценните книжа

**Чл. 19.** (1) Дружеството със специална инвестиционна цел съхранява паричните си средства и ценните си книжа в банка-депозитар.

(2) Дружеството със специална инвестиционна цел извършва всички плащания само чрез банката-депозитар при спазване на условията, предвидени в неговия устав и проспект за публично предлагане на ценни книжа, с изключение на разплащанията в случаите по ал. 4.

(3) За банката-депозитар се прилагат съответно изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

(4) В случаите, когато дружеството със специална инвестиционна цел сключи договор за кредит с банка, различна от банката-депозитар, разплащанията през банката-кредитор могат да бъдат в размер, не по-голям от определените в договора за кредит кредитни обороти по разплащателна сметка. Дружеството със специална инвестиционна цел не може да извършва други плащания чрез банката-кредитор освен такива, свързани с договора за кредит.

(5) В срок до три работни дни от сключването на договор за кредит по ал. 4 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 длъжници, 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 срок три работни дни от изменението.

(6) Дружеството със специална инвестиционна цел е длъжно до 15-о число на месеца, следващ всяко тримесечие, да представя на банката-депозитар информация относно усвояването на кредита по ал. 4 и неговото погасяване.

Деклариране на имуществени и делови интереси

**Чл. 20.** Лицата по чл. 10, ал. 2 и 4 са длъжни в срок 90 дни след края на съответната календарна година да подават в Комисията декларация за имуществените и деловите си интереси по установен от заместник-председателя образец.

Застраховане на недвижимите имоти

**Чл. 21.** (1) Дружеството със специална инвестиционна цел е длъжно да застрахова недвижимите си имоти за покриване на приложимите рискове по раздел II, т. 8, първо – четвърто и шесто тире от приложение № 1 от Кодекса за застраховането в 7-дневен срок след придобиването на съответния имот, съответно след издаване на удостоверителен документ за въвеждането му в експлоатация.

(2) Изискването по ал. 1 не е задължително за земеделските земи по смисъла на чл. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и за незастроените поземлени имоти.

Оценка на недвижимите имоти и вземанията

**Чл. 22.** (1) Дружеството със специална инвестиционна цел може да придобива, съответно да продава, недвижими имоти или вземания само ако за същите е налице оценка от един или повече независими оценители или дружество на независим оценител с квалификация и опит в оценяването на недвижими имоти от съответния вид, която е извършена преди придобиването, съответно преди продажбата, след възлагане от дружеството със специална инвестиционна цел.

(2) Независимият оценител, съответно дружеството на независим оценител по ал. 1, трябва:

1. да притежава правоспособност за оценка на недвижими имоти от съответния вид съгласно Закона за независимите оценители;

2. да не е с отнемана правоспособност на независим оценител за оценка на недвижими имоти от съответния вид през последните три години преди датата, за която се отнася оценката;

3. като оценител на недвижими имоти от съответния вид да не е извършвал нарушения на чл. 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;

4. да има най-малко три години професионален опит при оценяване на инвестиционни имоти, съответно на вземания.

(3) Оценката по ал. 1 не може да бъде възложена на лице, което:

1. притежава пряко или непряко участие в капитала на дружеството със специална инвестиционна цел или на трето лице по чл. 27, ал. 4;

2. е член на съвета на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел или на управителен орган на специализирано дружество по чл. 28, ал. 1, или на трето лице по чл. 27, ал. 4;

3. е свързано лице с дружеството със специална инвестиционна цел, с лице по чл. 10, ал. 2 и 4 или с лице, което притежава пряко или непряко над 5 на сто от капитала на дружеството със специална инвестиционна цел или на специализирано дружество по чл. 28, ал. 1;

4. е продавач или купувач на недвижимия имот или вземането, член е на управителен или контролен орган, съдружник или акционер е в продавача или в купувача, както и свързано лице с продавача или купувача, с член на управителния или контролния му орган, с негов съдружник или акционер;

5. би било повлияно от друга форма на зависимост или интерес при извършване на оценката.

(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 информация за извършени оценки, доказваща професионалния опит по ал. 2, т. 4. Документите по изречение първо се прилагат и към изготвената оценка.

(5) Независимите оценители отговарят за вреди, причинени на дружеството със специална инвестиционна цел, ако те са пряка и непосредствена последица от техни виновни действия във връзка с изготвената оценка.

(6) Цените, по които дружеството със специална инвестиционна цел придобива недвижими имоти или вземания, не могат да надвишават с повече от 5 на сто от съответната оценка по ал. 1, а цените, по които ги продава, не могат да бъдат занижени с повече от 5 на сто от оценката по ал. 1, освен при изключителни обстоятелства. В този случай лицата по чл. 10, ал. 2 трябва да обяснят действията си в отчетите по чл. 31, ал. 1 за съответния период.

(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.

(8) Преди придобиването, съответно преди продажбата на недвижим имот на територията на друга държава членка, се извършва оценка от независим оценител или признат оценител. Когато оценката се извършва от признат оценител, се прилагат съответно ал. 1, 3 и 4.

Последващи оценки на недвижимите имоти и вземанията

**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 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.

(2) Оценките по ал. 1 се отразяват в отчетите по чл. 31, ал. 1 на дружеството със специална инвестиционна цел в съответствие с изискванията на счетоводното законодателство, като членовете на съвета на директорите на дружеството носят отговорност за отразяването им.

Ограничение за придобиване на нови активи – недвижими имоти или вземания

**Чл. 24.** Дружеството със специална инвестиционна цел може да придобива недвижими имоти на територията на друга държава членка само ако това е предвидено в устава на дружеството и в проспекта за публично предлагане на ценни книжа.