

# **ЗАКОН за дружествата със специална инвестиционна цел**

Обн. - ДВ, бр. 46 от 20.05.2003 г.; изм., бр. 109 от 16.12.2003 г.; в сила от 01.01.2004 г.; изм. и доп., бр. 107 от 07.12.2004 г.; в сила от 07.12.2004 г.; изм., бр. 34 от 25.04.2006 г.; в сила от 01.01.2008 г.; изм., бр. 105 от 22.12.2006 г.; в сила от 01.01.2007 г.; изм., бр. 52 от 29.06.2007 г.; изм. и доп., бр. 77 от 04.10.2011 г.; изм., бр. 34 от 12.05.2015 г.

## **Глава първа ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

Предмет

**Чл. 1.** Този закон урежда отношенията, свързани със секюритизацията на недвижими имоти и вземания посредством дружества, получили лиценз за извършване на дейност като дружества със специална инвестиционна цел, както и учредяването, дейността и прекратяването им.

Цел

**Чл. 2.** Законът има за цел:

1. да създаде условия за развитие на инвестирането чрез секюритизация на недвижими имоти и вземания и за развитие на капиталовия пазар;
2. да осигури защита на интересите на инвеститорите в дружествата със специална инвестиционна цел.

## **Глава втора УЧРЕДЯВАНЕ И ЛИЦЕНЗИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ**

Определение

**Чл. 3. (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 (секюритизация на недвижими имоти и вземания).

(2) Във фирмата на дружеството със специална инвестиционна цел се включва обозначението "акционерно дружество със специална инвестиционна цел" или съкращението "АДСИЦ".

(3) Лица, които не отговарят на изискванията на този закон, не могат да включват в наименованието си обозначението "акционерно дружество със специална инвестиционна цел" или съкращението "АДСИЦ".

Предмет на дейност

**Чл. 4. (1)** Дружеството със специална инвестиционна цел може да извършва следните сделки:

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

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

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

(4) Недвижимите имоти, придобивани от дружеството със специална инвестиционна цел, трябва да се намират на територията на Република България.

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

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

(6) Едно дружество със специална инвестиционна цел може да секюритизира само недвижими имоти или само вземания.

Учредяване

**Чл. 5.** (Изм. - ДВ, бр. 34 от 2006 г., в сила от 01.01.2008 г.) (1) Дружеството със специална инвестиционна цел се учредява само по реда на чл. 163 от Търговския закон. Учредители могат да бъдат не повече от 50 лица.

(2) За учредяване на дружество със специална инвестиционна цел е необходимо не по-малко от 30 на сто от капитала да бъде записан от институционални инвеститори.

(3) При учредяване на дружество със специална инвестиционна цел учредителното събрание задължително приема решение за първоначално увеличаване на капитала 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.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 34 от 2006 г., в сила от 01.01.2008 г.) Дружеството със специална инвестиционна цел уведомява Комисията за финансов надзор за вписването си в търговския регистър в 7-дневен срок от вписването.

Капитал и акции

**Чл. 6.** (1) Капиталът на дружество със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 000 лв.

(2) Капиталът, записан на учредителното събрание, трябва да бъде изцяло внесен към момента на подаване на заявлението за вписване в търговския регистър.

(3) Вноските в капитала могат да бъдат само парични.

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

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

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

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

Устав

**Чл. 7.** Освен данните, предвидени в Търговския закон, уставът на дружеството със специална инвестиционна цел трябва да съдържа и:

1. срока, за който се създава дружеството;
2. вида на активите, които дружеството ще секюритизира;
3. инвестиционните цели на дружеството;
4. ограничения към вида недвижими имоти, в които дружеството може да инвестира, съответно към вида вземания и тяхната обезпеченост, ако такива са предвидени;
5. максималния размер на разходите за управление на дружеството като съотношение към стойността на активите по баланса на дружеството;
6. правилата за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите на дружеството, както и на възнагражденията на обслужващите дружества;
7. правата и задълженията на обслужващите дружества.

Управление

**Чл. 8.** (1) Дружеството със специална инвестиционна цел се управлява и представлява от съвет на директорите.

(2) Членовете на съвета на директорите 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 съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

(3) Изискванията на ал. 2 се отнасят и за физическите лица, които представляват юридически лица - членове на съвета на директорите.

(4) За установяване на обстоятелствата по ал. 2 се представят декларация, диплома за завършено образование и свидетелство за съдимост.

Набиране и съхранение на паричните средства

**Чл. 9.** (Изм. - ДВ, бр. 77 от 2011 г.) (1) Сумите, набирани от издаването на ценни книжа, се внасят от лицата, закупили ценните книжа, по банкова сметка, специално открита от дружеството със специална инвестиционна цел.

(2) Паричните средства и ценните книжа на дружеството със специална инвестиционна цел се съхраняват в банка-депозитар.

(3) Банката-депозитар извършва всички плащания за сметка на дружеството със специална инвестиционна цел при спазване на условията, предвидени в неговия устав и проспект за публично предлагане на ценни книжа.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 77 от 2011 г.) За банката-депозитар се прилагат съответно изискванията на чл. 28 и глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

Разпределение на печалбата

**Чл. 10.** (1) (Доп. - ДВ, бр. 107 от 2004 г., в сила от 07.12.2004 г.) Дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Член 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон не се прилага.

(2) Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната финансова година.

(3) (Нова - ДВ, бр. 107 от 2004 г., в сила от 07.12.2004 г.) Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран както следва:

1. увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
2. увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
3. увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
  - а) продажната цена на недвижимия имот, и
  - б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;
4. увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;

5. увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:

а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и

б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.

(4) (Отм. - ДВ, бр. 109 от 2003 г., в сила от 01.01.2004 г.).

Издаване на лиценз

**Чл. 11.** (Доп. - ДВ, бр. 77 от 2011 г.) (1) Членовете на съвета на директорите са длъжни не по-късно от 6 месеца от датата на вписването на дружеството със специална инвестиционна цел в търговския регистър да подадат в Комисията за финансов надзор 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 и другите учредителни актове;

2. проспект за задължително увеличаване на капитала чрез публично предлагане на акции по чл. 5, ал. 3;

3. документи, удостоверяващи спазването на изискванията на чл. 8, ал. 2 за членовете на съвета на директорите на дружеството и за лицата, оправомощени да го управляват и представляват;

4. договорът с банка-депозитар;

5. имената или наименованията и данните за лицата, които притежават пряко или чрез свързани лица над 5 на сто от акциите с право на глас; лицата представят 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.

(2) Комисията за финансов надзор издава лиценз и потвърждава проспекта в срок до един месец от получаването на заявлението, а когато са били поискани допълнителни сведения и документи - до 14 дни от получаването им. Комисията може еднократно да изиска отстраняване на нередовности и/или предоставяне на допълнителна информация.

(3) Комисията за финансов надзор отказва да издаде лиценз, ако:

1. (доп. - ДВ, бр. 77 от 2011 г.) проспектът за публично предлагане на ценни книжа, обслужващото дружество, банката-депозитар или договорът по ал. 1, т. 4 не съответстват на изискванията 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 тяхното прилагане;

2. лицата, които притежават пряко или чрез свързани лица 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 сигурността на инвестициите;

3. дружеството не отговаря на изискванията за минимален капитал;

4. членовете на съвета на директорите и лицата, оправомощени да управляват и представляват дружеството, не отговарят на изискванията на чл. 8, ал. 2;

5. не са спазени други изисквания на закона или са застрашени интересите на инвеститорите.

Проспект

**Чл. 12.** (Изм. - ДВ, бр. 105 от 2006 г., в сила от 01.01.2007 г.) (1) Проспектът за публично предлагане на ценни книжа от дружество със специална инвестиционна цел съдържа данни за дружеството, за неговата дейност и за предлаганите акции в съответствие с разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането му, както и:

1. за инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната политика;
2. описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, съответно вземанията, в които ще инвестира дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти, съответно вземания;
3. за другите източници на финансиране, ако такива са предвидени;
4. максималния размер на предвиденото външно финансиране, съотнесен към размера на собствения капитал;
5. данни за банката-депозитар и условията, на които трябва да отговарят обслужващите дружества;
6. сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите, както и на обслужващите дружества;
7. максимално допустимия размер на разходите за управление на дружеството като съотношение към стойността на активите по баланса на дружеството;
8. допълнителните инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация;
9. допълнителни факти и обстоятелства, определени с наредба на Комисията за финансов надзор.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 105 от 2006 г., в сила от 01.01.2007 г.) Членовете на съвета на директорите, прокуристът на дружеството, както и подписалият проспекта инвестиционен посредник отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в проспекта. Лицето по чл. 34, ал.2 от Закона за счетоводството отговаря солидарно с лицата по изречение първо за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на дружеството със специална инвестиционна цел, а регистрираният одитор - за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Първоначално увеличаване на капитала

**Чл. 13.** (Изм. и доп. - ДВ, бр. 52 от 2007 г., в сила от 01.11.2007 г.; изм., бр. 34 от 2015 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 52 от 2007 г., в сила от 01.11.2007 г.) Първоначално увеличаване на капитала на дружеството със специална инвестиционна цел се извършва само въз основа на потвърден от Комисията за финансов надзор проспект.

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

(3) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 52 от 2007 г., в сила от 01.11.2007 г.; изм., бр. 34 от 2015 г.) Първоначалното увеличаване на капитала се обслужва от инвестиционен посредник с капитал не по-малък от предвидения в чл. 8, ал. 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти. Цялата емисия права по ал. 2 се предлага от инвестиционния посредник за публично търгуване на регулиран пазар. При първоначалното увеличаване на капитала не се прилагат разпоредбите на чл. 112, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и 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 за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

(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 15 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 при неиздаване на лиценз

**Чл. 14.** (Изм. - ДВ, бр. 34 от 2006 г., в сила от 01.01.2008 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 34 от 2006 г., в сила от 01.01.2008 г.) Комисията за финансов надзор изпраща до Агенцията по вписванията влезлия в сила отказ за издаване на лиценз.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 34 от 2006 г., в сила от 01.01.2008 г.) Ако Комисията за финансов надзор не получи заявление по чл. 11, ал. 1 в срок до 6 месеца от датата на вписване в търговския регистър на дружеството със специална инвестиционна цел, тя уведомява Агенцията по вписванията за това.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 34 от 2006 г., в сила от 01.01.2008 г.) При уведомление по ал. 1 или 2 Агенцията по вписванията служебно вписва изменение на фирмата на дружеството със специална инвестиционна цел, като обозначението "акционерно дружество със специална инвестиционна цел" или съкращението "АДСИЦ" се заменят с "акционерно дружество", съответно "АД".

Промяна в устройството и управлението

**Чл. 15.** (Изм. - ДВ, бр. 34 от 2006 г., в сила от 01.01.2008 г.) (1) Промяна в устава и в другите устройствени актове на дружество със специална инвестиционна цел, както и замяна на банката-депозитар и на обслужващото дружество се допуска след одобрение на Комисията за финансов надзор.

(2) Комисията за финансов надзор издава или отказва да издаде одобрение по ал. 1 в 14-дневен срок от получаване на заявлението с приложенията към него, а ако са поискани допълнителни сведения - от получаването им. Комисията отказва да издаде одобрение, ако не са спазени изискванията на закона и актовете по прилагането му. Отказът се мотивира писмено.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 34 от 2006 г., в сила от 01.01.2008 г.) Промяната в устава се вписва в търговския регистър след представяне на одобрението по ал. 1.

Отнемане на лиценз

**Чл. 16.** (1) Комисията за финансов надзор отнема издадения лиценз, ако дружеството със специална инвестиционна цел:

1. не започне да извършва разрешената дейност в срок 12 месеца от датата на издаването на лиценза;

2. е представило неверни данни, които са послужили като основание за издаване на лиценза;

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

4. системно нарушава разпоредбите на този закон или актовете по прилагането му.

(2) Комисията за финансов надзор уведомява писмено дружеството в 7-дневен срок от вземане на решението за отнемане на лиценза.

(3) След влизане в сила на решението за отнемане на лиценза Комисията за финансов надзор незабавно отправя искане до съответния окръжен съд за образуване на производство за ликвидация на дружеството със специална инвестиционна цел и предприема необходимите мерки за уведомяване на обществеността.

### **Глава трета**

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

Дължимата грижа

**Чл. 17.** (1) Управлението на активите на дружество със специална инвестиционна цел се извършва с грижата на добър търговец, като се предпочита интереса на

акционерите пред собствения и се поддържа оптимално съотношение между надеждност и доходност.

(2) Членовете на съвета на директорите на дружество със специална инвестиционна цел са длъжни веднага след придобиването на недвижим имот да го застраховат.

Обслужващи дружества

**Чл. 18.** (1) Дружеството със специална инвестиционна цел не може да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти или събиране на придобитите вземания.

(2) Дружеството със специална инвестиционна цел възлага на едно или повече търговски дружества, разполагащи с необходимите организация и ресурси (обслужващо дружество), обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, съответно обслужването на придобитите вземания, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности.

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

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

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

Оценка на недвижимите имоти и вземанията

**Чл. 19.** (1) Преди придобиване на недвижими имоти и вземания дружеството със специална инвестиционна цел възлага оценяването им на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област.

(2) Оценката не може да бъде възложена на лице, което:

1. притежава пряко или непряко акции в дружеството със специална инвестиционна цел;

2. е член на съвета на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел;

3. е свързано лице с член на съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5 на сто от акциите на дружеството със специална инвестиционна цел;

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

5. може да бъде повлияно от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

(3) Оценителите представят декларация за липсата на обстоятелствата по ал. 2.

(4) Оценителите отговарят за вредите, виновно причинени на дружеството или на негови акционери, които произтичат от тяхна неточна оценка.

(5) Цените, по които дружеството със специална инвестиционна цел придобива недвижими имоти или вземания, не могат да бъдат значително по-високи, а цените, по които ги продава - значително по-ниски от направената оценка, освен при изключителни обстоятелства. В този случай лицата, които управляват и представляват дружеството, трябва да обяснят действията си в следващия периодичен отчет.

Последващи оценки на недвижимите имоти и вземанията

**Чл. 20.** (1) (Предишен текст на чл. 20 - ДВ, бр. 107 от 2004 г., в сила от 07.12.2004 г.) Притежаваните от дружеството със специална инвестиционна цел недвижими имоти или вземания се оценяват в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите

имоти или в индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт. Член 19 се прилага съответно.

(2) (Нова - ДВ, бр. 107 от 2004 г., в сила от 07.12.2004 г.) Оценките по реда на ал. 1 се представят във финансовите отчети на дружеството със специална инвестиционна цел в съответствие с изискванията на счетоводното законодателство.

Общи ограничения

**Чл. 21.** (1) Дружеството със специална инвестиционна цел не може да обезпечава чужди задължения или да предоставя заеми.

(2) Дружеството със специална инвестиционна цел може да:

1. емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар;  
2. взема банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация;

3. взема банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

(3) Дружеството със специална инвестиционна цел може да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

Инвестиране на свободните средства

**Чл. 22.** (1) Дружество със специална инвестиционна цел може да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити.

(2) Дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти може да инвестира до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации.

(3) Дружество със специална инвестиционна цел не може да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите на чл. 21, ал. 3.

(4) Дружество със специална инвестиционна цел не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по ал. 1 и 2, или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Ограничение за придобиване на нови активи за секюритизация

**Чл. 23.** Дружество със специална инвестиционна цел може да придобива нов актив или активи за секюритизация само ако това е предвидено в устава на дружеството и в проспекта за публично предлагане на ценни книжа.

Защита на дружественото имущество

**Чл. 24.** Членове 646 - 649 от Търговския закон не се прилагат за недвижимите имоти и вземанията, продадени на дружество със специална инвестиционна цел, освен ако сделките са извършени в нарушение на чл. 4 и 19 от този закон.

## **Глава четвърта**

### **РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ И КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ**

Разкриване на информация

**Чл. 25.** (1) Дружествата със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти в тримесечните и в годишните си отчети освен информацията, която разкриват като публични дружества, публикуват и:

1. информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи;

2. информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи;

3. друга информация, определена с наредба на Комисията за финансов надзор.

(2) Дружествата със специална инвестиционна цел за секюритизиране на парични вземания в тримесечните и в годишните си отчети освен информацията, която разкриват като публични дружества, публикуват и информация за:

1. дела на необслужваните вземания от общо секюритизираните вземания;



2. вида и размера на обезпечението и срока до падежа на вземанията за вземания, надвишаващи 10 на сто от общия им размер;

3. средния размер на обезпеченията спрямо общия размер на вземанията;

4. среднопотегления срок на плащанията по лихви и главници на секюритизираните вземания;

5. класификацията на вземанията, определена в наредбата по ал. 1, т. 3;

6. друга информация, определена с наредбата по ал. 1, т. 3.

(3) Дружествата със специална инвестиционна цел, които притежават дялове или акции от обслужващо дружество, представят в тримесечните и в годишните си отчети и финансови отчети за дейността на обслужващото дружество.

Конфликт на интереси

**Чл. 26.** (1) Лицата, които управляват и представляват дружеството със специална инвестиционна цел, са длъжни да изпълняват задълженията си добросъвестно и да полагат дължимата грижа за защитаване на интересите на инвеститорите, като предпочитат интереса на дружеството пред своя собствен интерес.

(2) Лицата по ал. 1 са длъжни всяка година да подават в Комисията за финансов надзор декларация за имуществените и деловите си интереси.

(3) Лицата по ал. 1 са длъжни да избягват конфликти между своя интерес и интереса на дружеството, а ако такива конфликти възникнат - да ги разкриват своевременно по начин, достъпен за инвеститорите, и да не участват при вземането на решения в тези случаи.

(4) Лицата, които управляват и представляват дружеството, са длъжни да пазят търговската тайна на дружеството и след като загубят това си качество до публичното оповестяване на съответните обстоятелства.

## Глава пета

### ПРЕОБРАЗУВАНЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ

Преобразуване

**Чл. 27.** (1) Дружество със специална инвестиционна цел не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, както и да променя предмета си на дейност.

(2) Преобразуването чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на Комисията за финансов надзор само между дружества със специална инвестиционна цел, които секюритизират активи от един и същи вид.

(3) Преобразуването чрез разделяне или отделяне се извършва с разрешение на Комисията за финансов надзор, като новосъздаденото или новосъздадените дружества също трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел.

(Изм. - ДВ, бр. 52 от 2007 г., в сила от 01.11.2007 г.)

Прекратяване

**Чл. 28.** Дружеството със специална инвестиционна цел се прекратява при изтичане на предвидения в устава срок или при решение на общото събрание само на основания, предвидени в устава и в проспекта за издаване на ценни книжа. За прекратяване на дружеството се издава разрешение от Комисията за финансов надзор. Лицата, определени за ликвидатори или синдици на дружеството със специална инвестиционна цел, се одобряват от Комисията за финансов надзор. Членове 21 и 23 от Закона за пазарите на финансови инструменти се прилагат съответно.

Издаване на разрешение

**Чл. 29.** (Изм. - ДВ, бр. 52 от 2007 г., в сила от 01.11.2007 г.; изм., бр. 77 от 2011 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 52 от 2007 г., в сила от 01.11.2007 г.; изм., бр. 77 от 2011 г.) За издаване на разрешение по чл. 27 и 28 се подава заявление по образец. Комисията за финансов надзор се произнася по заявлението в 14-дневен срок от получаването му, а

когато са били поискани допълнителни сведения и документи - в 7-дневен срок от получаването им. Член 144, ал. 3 и 4 от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране се прилагат съответно.

(2) Комисията за финансов надзор отказва издаване на разрешение за преобразуване или прекратяване, ако не са защитени интересите на инвеститорите. Заявителят се уведомява писмено за взетото решение в тридневен срок.

(3) Условието и редът за издаване на разрешение по чл. 27 и 28 се определят с наредба на Комисията за финансов надзор.

## Глава шеста

### ПРИНУДИТЕЛНИ АДМИНИСТРАТИВНИ МЕРКИ И АДМИНИСТРАТИВНОНАКАЗАТЕЛНА ОТГОВОРНОСТ

Принудителни административни мерки

**Чл. 30.** (1) За дружествата със специална инвестиционна цел се прилагат разпоредбите на чл. 212 - 220 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, с изключение на разпоредбите на чл. 212, ал. 1, т. 4 и ал. 2 - 6.

(2) За обслужващите дружества се прилага разпоредбата на чл. 212, ал. 1, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Административнонаказателна отговорност

**Чл. 31.** (1) Който извърши или допусне извършване на нарушение на:

1. член 3, ал. 3, чл. 8, ал. 2 или 3, чл. 12, ал. 1 и чл. 26, ал. 2 се наказва с глоба в размер от 500 до 2000 лв.;

2. член 4, ал. 2, 4 или 5, чл. 5, ал. 3, чл. 6, ал. 5, 6 или 7, чл. 21, чл. 22 и чл. 26, ал. 1, 3 или 4 се наказва с глоба в размер от 2000 до 5000 лв.;

3. член 4, ал. 6, чл. 9, ал. 3, чл. 10, 19, 20 и 23 се наказва с глоба в размер от 5000 до 10 000 лв.

(2) При повторно нарушение по ал. 1 глобата е съответно в двоен размер.

(3) За нарушение по ал. 1 на юридическите лица и едноличните търговци се налага имуществена санкция, както следва:

1. по т. 1 - от 1000 до 5000 лв., а при повторно нарушение - от 2000 до 10 000 лв.;

2. по т. 2 - от 5000 до 10 000 лв., а при повторно нарушение - от 10 000 до 20 000 лв.;

3. по т. 3 - от 10 000 до 20 000 лв., а при повторно нарушение - от 20 000 до 30 000 лв.

(4) При несъобразяване с приложена принудителна административна мярка по чл. 30 извършителите и допустителите се наказват с глоба в размер от 2000 до 10 000 лв.

(5) Актовете за констатираните нарушения се съставят от упълномощени от председателя на Комисията за финансов надзор длъжностни лица, а наказателните постановления се издават от председателя на комисията. Установяването на нарушенията, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършват по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

### ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

**§ 1.** По смисъла на този закон:

1. "Секюритизация" е дейност, при която вещни права (право на собственост и право на строеж) върху недвижими имоти или права върху парични вземания, включително и бъдещи вземания, се материализират в ценни книжа, предлагани публично.

2. "Разходи за управление на дружеството" са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходи за възнаграждения на членове на съвета на

директорите на дружеството, както и разходите за възнаграждение на обслужващите дружества, регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар.

3. "Местно лице" е:

а) юридическо лице със седалище в страната;

б) юридическо лице със седалище извън страната - за дейността в страната чрез регистриран клон;

в) физическо лице с постоянно пребиваване в страната.

4. "Свързани лица" са лицата по смисъла на § 1 от Търговския закон.

5. "Повторно" е нарушението, извършено в едногодишен срок от влизането в сила на наказателното постановление, с което нарушителят е наказан за същото по вид нарушение.

## **ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**§ 2.** (Доп. - ДВ, бр. 77 от 2011 г.) За неуредените в този закон въпроси се прилагат съответно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, на Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране и на Търговския закон, с изключение на чл. 204, ал. 1 от Търговския закон.

**§ 3.** В срок 6 месеца от влизането в сила на закона Комисията за финансов надзор приема наредбите по прилагането му.

---

Законът е приет от 39-то Народно събрание на 7 май 2003 г. и е подпечатан с официалния печат на Народното събрание.

## **ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ към ЗАКОН за изменение и допълнение на Закона за корпоративното подоходно облагане**

**(ДВ, бр. 109 от 16.12.2003 г., в сила от 01.01.2004 г.)**

**§ 43.** В Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ( ДВ, бр. 46 от 2003 г.) в чл. 10 ал. 3 и 4 се отменят.

## **ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ към ЗАКОН за изменение и допълнение на Закона за корпоративното подоходно облагане**

**(ДВ, бр. 107 от 07.12.2004 г., в сила от 01.01.2005 г.)**

**§ 44.** (В сила от 7.12.2004 г.) В Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (обн., ДВ, бр. 46 от 2003 г.; изм., бр. 109 от 2003 г.) се правят следните изменения и допълнения:

1. В чл. 10:

а) в ал. 1 накрая се поставя запетая и се добавя "определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон" и се създава изречение второ: "Член 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон не се прилага.";

б) създава се нова ал. 3:

"(3) Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран както следва:

1. увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;

2. увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;

3. увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:

а) продажната цена на недвижимия имот, и

б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;

4. увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;

5. увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:

а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и

б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума."

2. В чл. 20:

а) досегашният текст става ал. 1.

б) създава се ал. 2:

"(2) Оценките по реда на ал. 1 се представят във финансовите отчети на дружеството със специална инвестиционна цел в съответствие с изискванията на счетоводното законодателство."

### **ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ към ЗАКОН за търговския регистър**

**(ДВ, бр. 34 от 25.04.2006 г., в сила от 01.10.2006 г.)**

§ 44. В Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (обн., ДВ, бр. 46 от 2003 г.; изм., бр. 109 от 2003 г., бр. 107 от 2004 г.) се правят следните изменения:

1. В чл. 5, ал. 4 думите "получаване на решението на съда" се заменят с "вписването".

2. В чл. 14:

а) в ал. 1 думите "съда по регистрацията на дружеството със специална инвестиционна цел" се заменят с "Агенцията по вписванията";

б) в ал. 2 думата "съда" се заменя с "Агенцията по вписванията";

в) в ал. 3 думите "съдът по регистрацията служебно изменя" се заменят с "Агенцията по вписванията служебно вписва изменение на".

3. В чл. 15 ал. 3 се изменя така:

"(3) Промяната в устава се вписва в търговския регистър след представяне на одобрението по ал. 1."

### **ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ към ЗАКОН за изменение и допълнение на Закона за счетоводството**

**(ДВ, бр. 105 от 22.12.2006 г., в сила от 01.01.2007 г.)**

§ 57. В Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (обн., ДВ, бр. 46 от 2003 г.; изм., бр. 109 от 2003 г., бр. 107 от 2004 г., бр. 34 от 2006 г.) в чл. 12, ал. 2 думите "чл. 34, ал. 1 или 2" се заменят с "чл. 34, ал. 2".

### **ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ към ЗАКОН за пазарите на финансови инструменти**

**(ДВ, бр. 52 от 29.06.2007 г.)**

§ 13. В Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (обн., ДВ, бр. 46 от 2003 г.; изм., бр. 109 от 2003 г., бр. 107 от 2004 г., бр. 34 и 105 от 2006 г.) се правят следните изменения:

1. В чл. 13:

а) в ал. 1 изречение второ се заличава;

б) в ал. 3 в изречение първо думите "чл. 56, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа" се заменят с "чл. 8, ал. 1 от Закона за пазарите на финансови инструменти", а в изречение второ думата "поема" се заменя с "предлага", а думите "и се предлага" се заличават.

2. В чл. 28, изречение четвърто думите "Членове 68а и 69 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа" се заменят с "Членове 21 и 23 от Закона за пазарите на финансови инструменти".

3. В чл. 29, ал. 1, изречение трето думите "Член 28, ал. 2 и 3" се заменят с "Член 177, ал. 4 и 5".

**ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ към ЗАКОН за  
дейността на колективните инвестиционни схеми и на други  
предприятия за колективно инвестиране  
(ДВ, бр. 77 от 04.10.2011 г.)**

**§ 9.** В Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (обн., ДВ, бр. 46 от 2003 г.; изм., бр. 109 от 2003 г., бр. 107 от 2004 г., бр. 34, 80 и 105 от 2006 г. и бр. 52 и 53 от 2007 г.) се правят следните изменения и допълнения:

1. В чл. 9, ал. 4 думите „чл. 173 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа" се заменят с „чл. 28 и глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране".

2. В чл. 11, ал. 3, т. 1 след думите „Закона за публичното предлагане на ценни книжа" се поставя запетая и се добавя „на Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране".

3. В чл. 29, ал. 1 думите „Член 177, ал. 4 и 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа" се заменят с „Член 144, ал. 3 и 4 от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране".

4. В § 2 от преходните и заключителните разпоредби след думите „Закона за публичното предлагане на ценни книжа" се поставя запетая и се добавя „на Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране".

**Заключителни разпоредби към ЗАКОН за изменение и  
допълнение на Закона за пазарите на финансови  
инструменти  
(ДВ, бр. 34 от 12.05.2015 г.)**

**§ 61.** В Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (обн., ДВ, бр. 46 от 2003 г.; изм., бр. 109 от 2003 г., бр. 107 от 2004 г., бр. 34, 80 и 105 от 2006 г., бр. 52 и 53 от 2007 г., бр. 77 от 2011 г.) в чл. 13, ал. 3 думите „чл. 8, ал. 1" се заменят с „чл. 8, ал. 2".