**8.**

**Колективни инвестиционни схеми и режим на предприятията за колективно инвестиране. Дружества със специална инвестиционна цел.**

**Предмет на настоящия въпрос е едно значимо явление във финансовите сфери на много страни по света – колективните инвестиционни схеми. Макар и отдавна утвърдили се в международен план, те придобиха популярност в България едва през последните няколко години.  
Според Закона за публично предлагане на ценни книжа “колективна инвестиционна схема” е предприятие, организирано като инвестиционно дружество, фонд от договорен тип или дялов тръст, което инвестира в ценни книжа и инструменти на паричния пазар, както и в други ликвидни финансови активи парични средства, набрани чрез предлагане на акции/дялове, и което действа на принципа на разпределение на риска.** **Според Европейска директива 85/611 от 20 декември 1985 година колективните инвестиционни схеми са предприятия, чиято цел е инвестиране в прехвърляеми ценни книжа на публично набран капитал, които действат на принципа на разпределение на риска. Такива предприятия могат да съществуват като договорни фондове, управлявани от управляващи дружества, като инвестиционни дружества и като дялови тръстове, като всички тези колективни инвестиционни схеми са от отворен тип, т.е. извършват постоянна покупко-продажба на дяловете или акциите си.** Извън обхвата на общоевропейската регулация остават инвестиционните дружества от затворен тип, както и дружествата, инвестиращи в недвижими имоти, т.е. те не се дефинират като колективни инвестиционни схеми и тяхната регулация е оставена на страните-членки.  
**Според Закона за инвестиционните компании от 1940 година на американската Комисия по ценните книжа и борсите инвестиционната компания е компания, емитираща ценни книжа, чиято основна дейност е инвестирането в ценни книжа. Федералните закони разделят инвестиционните компании в две основни категории: управлявани инвестиционни компании, при които Съветът на директорите, който се избира от акционерите, наема управляваща компания; и дялови инвестиционни тръстове, които набират парични средства и ги влагат в портфолио, оставащо фиксирано за периода на живот на тръста – обичайно спонсор, типично посредник на финансовия пазар, купува портфейл от акции и ги депозира в тръста, след което спонсорът предлага акции или дялове на инвеститорите, които получават лихви и дивиденти от закупените ценни книжа.**Българската правна дефиниция за колективна инвестиционна схема е равнозначна на тази, приета в документите на ЕС. Хармонизацията е абсолютна необходима за целите на интегрирането на страната в европейското икономическо пространство. Единственото несъответствие е липсата на регламентация на формата дялов тръст, но тази форма на колективно инвестиране е рядко срещана в Европа. В САЩ тя също не е основна.  
По-интересна е съпоставката между американската класификация от една страна и европейската от друга. Американското понятие взаимен фонд съответства на европейското инвестиционно дружество от отворен тип и при положение, че в САЩ реално договорният фонд не е обособен правно, то взаимен фонд в САЩ означава колективна инвестиционна схема в Европа. И от двете страни на Атлантика, фондовете от затворен тип са с „по-специален” статут, формално отделящ ги от типичните фондове.   
В българската практика понятията колективна инвестиционна схема и взаимен фонд отдавна са еквивалентни. На развитите капиталови пазари стотици хиляди хора инвестират спестяванията си в колективни инвестиционни схеми. Цел на настоящата разработка е да се направи проучване и анализ на характеристиките на българските колективни инвестиционни схеми на фона на общо описание на съществуващите такива в ЕС и САЩ.  
  
КОЛЕКТИВНИ ФОРМИ НА ИНВЕСТИЦИИ. СЪЩНОСТ, ВИДОВЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА  
  
СЪЩНОСТ НА КОЛЕКТИВНИТЕ ИНВЕСТИЦИОННИ СХЕМИ  
**Изключително актуалният проблем, че свободните ресурси на индивидуалните инвеститори имат относително малък размер, намира едно от най-добрите си решения чрез инвестирането им в мощни финансови институции, наречени взаимни фондове. Инвестирането във финансови инструменти без ползване услугите на индивидуален финансов консултант и брокер се осъществява именно чрез такива фондове, които обединяват и управляват средствата на многобройни дребни инвеститори. Те акумулират ограничените средства на дребните индивидуални инвеститори, като по този начин набират значителен ресурс, който им осигурява предимствата от мащаба. Отделните инвеститори притежават пропорционална част от фонда в зависимост от размера на тяхната инвестиция. От своя страна, фондовете управляват парите на клиентите си, като ги инвестират в определени видове финансови активи на финансовите пазари. По този начин, голямото множество клиенти всъщност ползва фонда като свой агент на пазара на инвестиции, а самият фонд осигурява една специфична и ценна услуга, от която съответно реализира приходи и формира печалба.**Колективните инвестиционни схеми могат да съществуват под разнообразни юридически форми, като например дружествена или корпоративна, като тръст, договорно споразумение или партньорство с основен предмет на дейност да инвестира средствата на своите акционери с цел постигане на определени цели. **По същество, колективните инвестиционни схеми представляват инвестиционен портфейл, притежаван от множество акционери, които споделят доходите, разходите, печалбите от търгуването в правопропорционална зависимост на притежаваните от тях акции или дялове. Успехът на такова предприятие в това да удовлетвори своите акционери се състои в това да идентифицира, закупи и управлява такива инвестиции, които притежават характеристики, съответстващи на целите на акционерите.  
Най-ключовите предимства, които фондът предоставя на инвеститорите пред самостоятелните форми на инвестиране, са:  
Професионално управление и достъп до различни капиталови пазари** – фондовете позволяват на инвеститорите да се възползват от професионални експертни решения по отношение на техните инвестиции, т.е. инвестиционен специалист избира подходящите за своя клиент инвестиции, наблюдава тяхното развитие ежедневно и преценява кога да ги продава. **Взаимните фондове също така предоставят достъп до пазари, които в 98yu90-общия случай са недостъпни за индpyrwoaeruio -ивидуалния инвеститор, поради твърде високите разходи или необходимост от специфични знания;  
Намаляване на инвестиционния риск чрез диверсификация – паричните средства, набрани чрез публично предлагане на ценни книжа, се инвестират в различни видове ценни книжа, които съответно носят различно ниво на риск. В допълнение, рискът е разпределен и между многото на брой акционери/притежатели на дялове, следователно намален;  
Липса на изискуема минимална сума за инвестиране, която е равна на емисионната стойност на една акция/дял – възможност за дребния инвеститор да притежава портфейл от разнообразни ценни книжа, управляван професионално от опитни специалисти, за желаната от него сума;**Висока ликвидност на направената инвестиция, поради задължението на взаимните фондове при поискване да изкупуват обратно акциите или дяловете от своите инвеститори, което осигурява възможност на съответния инвеститор да осребри инвестицията си по всяко време;  
Ефективност на разходите – транзакционните разходи на капиталовия пазар са свързани с броя и големината на транзакциите, нужни за покупко-продажбата на ценни книжа и включват различни такси и брокерски комисиони, но колективните инвестиционни схеми търгуват с големи обеми ценни книжа и спестяват значителна част от тези разходи, което не може да бъде постигнато от един индивидуален играч на пазара;  
**Висока степен на прозрачност на инвестицията – взаимните фондове са задължени по закон да поддържат отчетност за набирането и разходването на паричните средства, като дейността им се контролира от Комисия за финансов надзор и банката депозитар;  
Данъчни преференции – физическите и юридическите лица не дължат данъци за доходите, реализирани от сделки с дялове/акции на взаимни фондове, сключени на регулиран български пазар на ценни книжа, включително при обратното им изкупуване на гише от съответните фондове.  
Освен предимства, инвестиционните фондове се характеризират и със следните основни недостатъци:  
Такси, събирани от фонда – различните такси за участие в един фонд намаляват доходността на инвестицията във фонда, сравнена с доходността, която един индивидуален инвеститор би постигнал, държейки същите ценни книжа;**Загуба на правата, произтичащи от собствеността – ако един инвеститор държи акциите на определена компания пряко, той се ползва от правото да присъства на Общото събрание на акционерите на компанията и да гласува по важни въпроси, докато инвеститорите в колективни инвестиционни схеми не само че нямат никакви права, произтичащи от директното притежаване на акциите, но и по никакъв начин не могат да влияят върху разпределението на собствените си средства във фонда;  
Липса на гаранции за вложените средства – за разлика от банковите депозити, които са гарантирани от държавата, парите, вложени във взаимен фонд не са гарантирани от гаранционен фонд, създаден от държавата или с друг вид гаранция, като най-потърпевши от частична загуба на инвестицията си са дребните инвеститори, които са и най-мотивирани да вложат средствата си в колективна инвестиционна схема;  
Предишните резултати от дейността на фонда нямат по необходимост връзка с бъдещите им такива.  
Изброените недостатъци не са достатъчни за да омаловажат предимствата на колективното инвестиране. Най-сериозна е липсата на гаранции за инвестициите, за която бе споменато, но този факт е валиден за капиталовите пазари изобщо. Взаимните фондове са само начин за участие на тези пазари и по-високият риск, характерен за фондовата борса, не може да не се пренесе и върху тях.

**Дефиниция: Колективна инвестиционна схема - предприятие, организирано като инвестиционно дружество, фонд от договорен тип или дялов тръст, което инвестира във финансови инструменти парични средства, набрани чрез публично предлагане на акции или дялове, и което действа на принципа на разпределение на риска и по искане на акционерите, съответно на притежателите на дялове, изкупува обратно своите акции или дялове по цена, основаваща се на нетната стойност на активитe.**

[**Колективни инвестиционни схеми**](https://www.fibank.bg/bg/page/2659/?TermID=36) **са:**

[**Договорните фондове**](https://www.fibank.bg/bg/page/1848)**, известни още като взаимни фондове, са алтернатива за инвестиране на налични пари. Клиентът предоставя определена сума, като купува дялове на фонда, а фондът инвестира парите в различни финансови инструменти. Договорните фондове набират средства предимно от дребните, непрофесионални инвеститори, като ги влагат в различни финансови инструменти.** Рискът при взаимните фондове се намалява и чрез създаването на [диверсифициран](https://www.fibank.bg/bg/page/2659/?TermID=16) портфейл от различни финансови инструменти. **Всеки инвеститор, след като е закупил дялове във фонда, може да ги продаде обратно, когато нетната стойност на активите на дружеството достигне 500 хил. лв.**

**Индексните фондове представляват специален тип инвестиционни схеми, при които се използва пасивна инвестиционна стратегия с цел да се постигне възвръщаемостта на даден индекс** или пазарен бенчмарк (общоприет пазарен индикатор). За да се избегне инвестирането във всеки отделен инструмент на индекса, за инвестиционни цели се използват борсово търгувани продукти върху базовия индекс като ETF (борсово търгувани фондове), ETN (борсово търгуван дълг), ETC (борсово търгувани валути/ суровини).

За разлика от договорните фондове, за ETF (борсово търгуваните фондове) има котировки през цялата сесия и по характеристики на търгуване наподобяват обикновените акции. Повечето борсово търгувани фондове (ETF) отразяват движението на индекси и сектори.

ETN (борсово търгуван дълг) също се търгуват на водещите борси като представянето е базирано на пазарния индекс след приспадане на съответните разходи за управление като не се изплащат [купони](https://www.fibank.bg/bg/page/2659/?TermID=41) и не се гарантира главницата. ETN отразяват и кредитния риск на базовия актив, т.е. въпреки че няма промяна в стойността на базовия актив, увеличаването на кредитния риск може да доведе до промяна в цената на ETN.

ETC наподобяват изцяло борсово търгуваните фондове с единствената разлика, че отразяват движението на базов актив като валута или суровина.

### Колективни инвестиционни схеми

Определение. Особености в различните страни

**Инвестиционни дружества от отворен и затворен тип**

**Според чл. 164 на ЗППЦК *инвестиционното дружество* е акционерно дружество, чийто предмет на дейност е инвестиране в ценни книжа и други ликвидни финансови активи на парични средства, набрани чрез публично предлагане на акции, и което действа на принципа на разпределение на риска. Инвестиционно дружество е и всяко акционерно дружество, което набира парични средства чрез публично предлагане на акции и чиито инвестиции в ценни книжа надвишават 50 на сто от активите по неговия баланс в продължение на 6 месеца.**

 Инструментите на паричния пазар, в които инвестира инвестиционното дружество, трябва да бъдат ликвидни и със стойност, която може да бъде точно определена по всяко време.

**Инвестиционното дружество може да бъде от *отворен* или от *затворен* *тип.***

**Капиталът на *инвестиционното дружество от отворен тип* винаги е равен на нетната стойност на активите му. Инвестиционното дружество от отворен тип е задължено постоянно да предлага акциите си на инвеститорите по емисионна стойност, основаваща се на нетната стойност на активите, и по искане на акционерите си да ги изкупува обратно по цена, също основаваща се на нетната стойност на активите.** Емисионната стойност на акция може да надвишава нетната стойност на активите на акция с размера на разходите по емитирането и съответно цената на обратно изкупуване може да бъде по-ниска от нетната стойност на активите на акция с разходите по обратно изкупуване. **Инвестиционното дружество от отворен тип може да предвиди в устава си затворен период, през който не е задължено да изкупува обратно акциите си. Той не може да бъде по-дълъг от две години от възникването на дружеството. Капиталът на инвестиционното дружество от отворен тип се увеличава или намалява съобразно промяната в нетната стойност на активите, включително в резултат на продадените или обратно изкупени акции.**

***Инвестиционното дружество от затворен тип* по принцип не може да изкупува обратно акциите си. Те се търгуват свободно на фондовата борса. Дейността на инвестиционното дружество от отворен тип се управлява само от управляващо дружество съгласно сключен договор, а на инвестиционното дружество от затворен тип - от управляващо дружество или от управителния орган на инвестиционното дружество.**

**Договорни фондове**

**Според чл. 164 на ЗППЦК *договорният фонд* е обособено имущество с цел колективно инвестиране в ценни книжа и други ликвидни финансови активи на парични средства, набрани чрез публично предлагане на дялове, което се осъществява на принципа на разпределение на риска.**

**За разлика от инвестиционното дружество, договорният фонд е само от отворен тип. Той се организира и управлява от управляващо дружество.** Той се смята за емитент на дяловете, на които е разделен. Дяловете дават право на съответна част от имуществото на фонда, включително при ликвидация на фонда, както и право на обратно изкупуване. Управляващото дружество, което управлява договорния фонд, отделя своето имущество от имуществото на договорния фонд и съставя за него самостоятелен баланс. Управляващото дружество на договорния фонд, аналогично на инвестиционното дружество от отворен тип, е длъжно да обявява емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дяловете, основаващи се на нетната стойност на активите на дял.

**Дефиниция за колективна инвестиционна схема в Европа. Особености на класификацията в европейските страни**

**Европейската Директива 85/611 от 20 декември 1985 г. дефинира колективните инвестиционни схеми** **като предприятия, чиято цел е инвестирането в прехвърляеми ценни книжа на публично набран капитал и които действат на принципа на разпределение на риска. Такива предприятия могат да съществуват като *договорни фондове*, управлявани от управляващи дружества, като *инвестиционни дружества* и като *дялови тръстове,* като всички тези колективни инвестиционни схеми са от *отворен тип*, т.е. извършват постоянна покупко-продажба на дяловете и на акциите си.** Извън обхвата на общоевропейската регулация остават инвестиционните дружества от затворен тип както и дружествата, инвестиращи в недвижими имоти***,*** т.е. те не се дефинират като колективни инвестиционни схеми и тяхната регулация е оставена на страните-членки.

**Европейската Асоциация на Фондовете и Дружествата за Управление на Активи** въвежда понятието ***инвестиционен фонд*** като еквивалентно на колективна инвестиционна схема.

Инвестиционните фондове в различните страни съществуват в различни правни форми, съответстващи на общоевропейската класификация. Най-напред, разграничение следва да бъде направено между тези от ***отворен*** и тези от ***затворен*** тип.

Фондът от ***отворен тип*** издава дялове или акции по всяко време, като основната му характеристика е, че притежателите на неговите акции или дялове могат да ги продадат обратно на фонда по всяко време, като това става по цена, отразяваща нетната стойност на активите на фонда, коригирана с определена такса за обслужване.

Фондът от ***затворен тип*** има фиксиран брой акции, които са публично търгуеми. Той пласира акции еднократно, при учредяването си. Тяхната цена се определя на принципа на пазарното търсене и предлагане и може и да не отразява нетната стойност на активите, в които фондът е инвестирал.

***Договорните фондове* се управляват от *управляващо дружество,* което е отговорно за цялата дейност на фонда. Договорните фондове не са самостоятелни юридически лица. Техните инвеститори притежават дялове, издавани от фонда, като фондът е само от отворен тип.**

***Инвестиционните дружества* са самостоятелни акционерни дружества, опериращи като типична корпорация.** **Инвеститорите в тях са едновременно и акционери. Управлението на инвестиционното дружество типично се осъществява от управляващо дружество, но Бордът на Директорите е отговорен пред акционерите за дейността на дружеството.**

***Дяловият тръст* е типичен договорен фонд във Великобритания, Ирландия и Холандия, където независимо лице (*настоятел,* съхранява активите на тръста и следи за това дали тръстът се управлява съгласно неговата инвестиционна политика и цели.** В последните години много дялови тръстове във Великобритания се преобразуват в инвестиционни дружества от отворен тип, с цел хармонизация с практиката в континентална Европа и най-вече с цел излизане на европейския пазар.

В британската практика се среща и понятието ***инвестиционен тръст (investment trust)***, в което се влага далеч по-различен смисъл от този, влаган в ***дяловия тръст (unit trust).*** Фактически, английският инвестиционен тръст е еквивалентен на европейското инвестиционно дружество от затворен тип.

**Дефиниция за колективна инвестиционна схема в САЩ**

**В американското законодателство е възприето понятието *инвестиционни компании.*** **Инвестиционната компания е компания, емитираща ценни книжа, чиято основна дейност е инвестирането в ценни книжа. Федералните закони разделят инвестиционните компании в две основни категории:**

***1. Управлявани инвестиционни компании.*** При тях Бордът на Директорите, който се избира от акционерите, наема ***управляваща компания,*** затова те се наричат управлявани. Тези компании са два основни типа:

***1.1. Компании от отворен тип,*** или както са по-популярни ***взаимни фондове*–** те изкупуват постоянно акциите си на цена, зависеща от нетната стойност на активите им.

***1.2. Компании от затворен тип* –** те не изкупуват обратно акциите си, а те се търгуват на фондовата борса.

***2. Дялови инвестиционни тръстове –* паричните средства, които те набират, се влагат в портфолио, оставащо фиксирано за периода на живот на тръста.** Тъй като портфейлът на тръста остава фиксиран, този фонд се счита за неуправляван***.*Обичайно спонсор, типично посредник на финансовия пазар, купува портфейл от акции и ги депозира в тръста. След това спонсорът предлага на инвеститорите акции или дялове на инвеститорите, които получават лихви и дивиденти от закупените ценни книжа.** Дяловите тръстове в САЩ са от отворен тип – инвеститорите могат да продадат обратно акциите (дяловете) си обратно на тръста по всяко време.

**Акционерни дружества със специална инвестиционна цел (АДСИЦ)**

**Според Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), *дружеството със специална инвестиционна цел* *(АДСИЦ)* е акционерно дружество, което инвестира паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти или във вземания**. **АДСИЦ е длъжно да разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата си. Като дружество от затворен тип, то не се счита за колективна инвестиционна схема.**

***I. Какво представляват Дружествата със специална инвестиционна цел – ДСИЦ. Основни характеристики, различаващи ги от останалите акционерни дружества.*„АДСИЦ” или Дружеството със специална инвестиционна цел е акционерно дружество, което при условията и по реда на специален закон – Законът за дружествата със специална инвестиционна цел, инвестира паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти или във вземания (секюритизация на недвижими имоти и вземания). Такова дружество не може да придобива недвижими имоти или вземания, които са предмет на правен спор. Законът изисква недвижимите имоти, придобивани от дружеството, да се намират на територията на Република България.** Акционерните дружествата със специална инвестиционна цел (АДСИЦ) са познати в световната практика като Real Estate Investment – REITs.

**АДСИЦ се учредява съгласно разпоредбите на Търговския закон, т.е. на учредително събрание, на което присъстват всички лица, които записват акции. Учредители могат да бъдат не повече от 50 лица. За учредяване на дружеството е необходимо не по-малко от 30 на сто от капитала да бъде записан от институционални инвеститори.**

**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 от Кoмисията за финансов надзор (КФН). Увеличаването трябва да бъде в размер не по-малък от 30 на сто от капитала на дружеството. Капиталът на АДСИЦ не може да бъде по-малък от 500 000 лв. . Капиталът, записан на учредителното събрание, трябва да бъде изцяло внесен към момента на подаване на заявлението за вписване в търговския регистър. Вноските в капитала могат да бъдат само парични.** АДСИЦ е длъжно да уведоми КФН за вписването си в търговския регистър в 7-дневен срок. Акциите на АДСИЦ са безналични. Дружеството не може да издава привилегировани акции, даващи право на повече от един глас. Законът забранява капиталът на АДСИЦ да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции.

Членовете на съвета на директорите на АДСИЦ са длъжни не по-късно от 6 месеца от датата на вписването на дружеството в търговския регистър да подадат в КФН заявление за издаване на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Първоначално увеличаване на капитала на АДСИЦ, което е задължително по смисъла на закона, се извършва само въз основа на потвърден от КФН проспект.

**Управлението на активите на АДСИЦ се извършва с грижата на добър търговец, като се предпочита интересът на акционерите пред собствения и се поддържа оптимално съотношение между надеждност и доходност. АДСИЦ не може да обезпечава чужди задължения или да предоставя заеми.** Дружеството може да емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар, да взема банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация, да 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.

**Паричните средства и ценните книжа на дружеството се съхраняват в банка-депозитар. Банката-депозитар извършва всички плащания за сметка на дружеството при спазване на условията, предвидени в неговия устав и проспект за публично предлагане на ценни книжа.** Банката депозитар не може да бъде кредитор или гарант на АДСИЦ освен за вземанията си по договора за депозитарни услуги. Банката депозитар отчита отделно паричните средства и други активи на АДСИЦ и отделя непаричните активи на АДСИЦ от собствените си активи. Депозитарят не отговаря за задълженията си към своите кредитори с паричните средства, които дължи на АДСИЦ. При изпълнение на задълженията си банката депозитар се ръководи само от интересите на акционерите в АДСИЦ.

**Преди придобиване на недвижими имоти и вземания АДСИЦ възлага оценяването им на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област, които отговарят на изискванията на закона. Цените, по които АДСИЦ 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. Притежаваните от АДСИЦ 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 Национален статистически институт. Оценките се представят във финансовите отчети на АДСИЦ в съответствие с изискванията на счетоводното законодателство.

**АДСИЦ 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. Това са функции на т. нар. Пропърти мениджър и обикновенно възнаграждението е процент от наемите и/или стойността на строителството. Законът позволява на АДСИЦ да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващото дружество.**

***II. Инвестиции и печалби.*Инвестициите в акционерните дружества със специална инвестиционна цел (АДСИЦ) се утвърждават като едни от най – ниско рисковите.  
Появата на акционерни дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в имоти, дава възможност на хората, разполагащи с неголеми финансови възможности, да навлязат на този пазар. Трябва да се наблегне на факта, че в този тип дружества може да се инвестира и една малка сума от 1000 лв., която инвестиция да донесе ползи на инвеститора според вложението му.**

**В световната практика дружествата със специална инвестиционна цел инвестират в разнообразни недвижими имоти, като могат да се подредят в няколко категории и разбира се, дружествата не са ограничени в инвестирането в само една област:**

* **АДСИЦ, инвестиращи в жилищни сгради, с цел отдаване под наем;**
* **Дружества, инвестиращи в търговски центрове, т.н. Мол-ове;**
* **АДСИЦ, инвестиращи в офис сгради, заемат най-голям дял на пазара. Тук характерни са по-дългосрочните наемни отношения и по-лесно предвидими парични потоци. Множеството от българските дружества се насочват именно в закупуването и строежа на офис сгради;**
* **Инвестиращи в имоти в областта на здравеопазването – болници, медицински центрове, жилища за хора с увреждания и др.;**
* **Инвестиция в складови площи и отдаване под наем;  
  *Когато говорим за инвестиране на свободни парични средства в акции на дружество със специална инвестиционна цел, бихме могли да посочим няколко основни предимства на този вид инвестиране.***

**Едно от основните предимства е избягването на двойното данъчно облагане – АДСИЦ не плащат данък върху печалбата, а акционерите плащат единствено 5% данък върху получения дивидент. Според закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, т.е. получаване на ежегоден доход (при наличието на печалба). Други предимства са професионалното управление – АДСИЦ се управляват от екип от специалисти с опит в управлението на активи, познаващи индустрията и пазара и ограничаването на риска за инвеститора – ако индивидуален инвеститор закупи недвижим имот, той обикновено взема заем от банка, който гарантира с имуществото си. При евентуален неуспех на проекта последствията могат да бъдат сериозни. При поява на нови, доходоносни възможности за инвестиции, едно АДСИЦ може лесно да набере средства чрез публично предлагане, докато индивидуалният инвеститор е ограничен. На следващо място цената на акциите на дружества със специална инвестиционна цел им е сравнително стабилна и инвестицията в акции дава възможност за реализирането на необлагаем доход, поради факта, че в България капиталовата печалба не се облага с данъци.**

***Инвестицията в АДСИЦ носи печалба по два начина:*Първият е от промяна в цените на акциите, когато купените на една цена акции след определен период поскъпнат и вторият начин – под формата на дивидент.  
Тук предимството на фондовете за имоти е, че са задължени да разпределят 90% от печалбата като дивидент.**