

Na temelju odredbe članka 6. stavka 5., članka 15. stavka 4. i članka 218. stavka 8. Zakona o alternativnim investicijskim fondovima (»Narodne novine« broj 21/18, 126/19, 110/21; dalje: Zakon), Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga (dalje: Hanfa) na sjednici Upravnog vijeća održanoj 21. prosinca 2022. godine donijela je

**PRAVILNIK
O IZMJENAMA I DOPUNAMA PRAVILNIKA O VRSTAMA ALTERNATIVNIH INVESTICIJSKIH
FONDOVA**

Članak 1.

U Pravilniku o vrstama alternativnih investicijskih fondova (»Narodne novine« broj 28/2019 i 15/2020) članak 3. mijenja se i glasi:

„(1) U Republici Hrvatskoj AIF-ovi mogu se osnovati kao:

1. otvoreni AIF-ovi,
2. zatvoreni AIF-ovi.

(2) Udjeli AIF-ova iz stavka 1. ovog članka mogu se u Republici Hrvatskoj distribuirati isključivo privatnom ponudom, odnosno profesionalnim i/ili kvalificiranim ulagateljima.

(3) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, udjeli AIF-ova iz članka 151. Zakona, koji su detaljnije uređeni Dijelom Drugim ovoga Pravilnika, mogu se u Republici Hrvatskoj distribuirati i javnom ponudom, odnosno profesionalnim, kvalificiranim i/ili malim ulagateljima.

(4) Otvorenim AIF-om i zatvorenim AIF-om bez pravne osobnosti može upravljati samo vanjski upravitelj, dok zatvorenim AIF-om s pravnom osobnošću može upravljati vanjski ili unutarnji upravitelj.“

Članak 2.

Članci 4. i 5. brišu se.

Članak 3.

U članku 6. stavku 1. slovo „c)“ zamjenjuje se riječima „podtočke a)“.

Članak 4.

Članak 7. briše se.

Članak 5.

U članku 8. stavak 5. mijenja se i glasi:

“(5) Kada se udjeli otvorenog AIF-a nude javnom ponudom, UAIF je dužan izraditi ključne podatke za ulagatelje u skladu s Uredbom (EU) br. 1286/2014 Europskog parlamenta i Vijeća od 26. studenoga 2014. o dokumentima s ključnim informacijama za upakirane investicijske proizvode za male ulagatelje i investicijske osigurateljne proizvode (PRIIP-ovi).“

Članak 6.

U članku 9. stavci 2. do 4. brišu se.



Članak 7.

U članku 10. stavku 2. točki 6. podtočki a) broj „8“ zamjenjuje se brojem „7“, a iza riječi „valuta“ dodaju se riječi „te roba kojima se trguje na robnim burzama“.

U točki 7. podtočki d) riječi „80 milijuna kuna“ zamjenjuju se riječima „10 milijuna eura“.

Točka 10. mijenja se i glasi:

„10. nekretnina iz članka 23. stavka 1. točke a) ovoga Pravilnika:

a) koje se nalaze na geografskim područjima naznačenim u prospektu i/ili pravilima AIF-a,

b) za koje je UAIF od strane vanjskog procjenitelja iz članka 153. Zakona zaprimio izvještaj koji sadrži procjenu vrijednosti nekretnine, u roku od 15 dana od dana izrade istoga, a koji sadržava eventualnu opterećenost hipotekama i izjavu da bi nekretnina na zahtjev UAIF-a mogla u primjereno kratkom roku biti otuđena po procijenjenoj vrijednosti,

c) koje moraju biti stečene ili čije stjecanje mora biti ugovoreno u roku od 6 mjeseci od dana zaprimanja izvještaja iz podtočke b) ove točke i po cijeni ne većoj od 105% procijenjene vrijednosti,

d) nekretnina ne smije biti stečena ako su upravitelju poznate okolnosti koje upućuju da izvještaj iz podtočke b) ove točke više nije pouzdan, bez zaprimanja novog izvještaja o procjeni vrijednosti nekretnine,

e) koje se mogu steći izravno ili posredstvom jednog ili više društava posebne namjene čiji je imatelj u cijelosti AIF (osim ako propisi države članice ili treće države ne predviđaju da imatelj određenog postotka udjela bude subjekt iz države članice ili treće države) i čija je jedina svrha ostvarivanje prava vlasništva nad nekretninom za račun AIF-a. Takvo ulaganje se u smislu ovoga Pravilnika smatra izravnim ulaganjem u nekretnine. Društvo posebne namjene obavlja stjecanje, otuđivanje i upravljanje nekretninom za račun AIF-a u skladu s investicijskom strategijom i ciljevima AIF-a.“

Članak 8.

U članku 13. stavku 1. iza riječi „imovine“ dodaje se riječ „otvorenog“.

Članak 9.

U članku 14. odlomku 1. iza riječi „imovine“ dodaje se riječ „otvorenog“.

Članak 10.

U članku 15. stavku 1. iza riječi „imovine“ dodaje se riječ „otvorenog“.

Članak 11.

U članku 16. stavku 1. ispred riječi „AIF“ dodaje se riječ „Otvoreni“.

Članak 12.

U članku 18. stavku 1. iza riječi „imovine“ dodaje se riječ „zatvorenog“.

U stavku 3. iza riječi „imovine“ dodaje se riječ „zatvorenog“.

Članak 13.

U članku 19. odlomku 1. iza riječi „imovine“ dodaje se riječ „zatvorenog“.

Članak 14.

U članku 20. stavku 1. iza riječi „imovine“ dodaje se riječ „zatvorenog“.

Članak 15.

U članku 21. stavku 1. ispred riječi „AIF“ dodaje se riječ „Zatvoreni“.

Članak 16.

U naslovu iznad članka 22. briše se riječ „ZATVORENI“.

U članku 22. stavku 1. riječ „Zatvoreni“ briše se.

Iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi: „(2) AIF iz stavka 1. ovoga članka može se osnovati kao otvoreni ili zatvoreni AIF.“

U stavku 2. koji postaje stavak 3. briše se riječ „zatvoreni“, a riječi „članka 17.“ zamjenjuju se riječima „članaka 12. i 17.“.

U stavku 3. koji postaje stavak 4., riječ „zatvoreni“ briše se.

U stavku 4. koji postaje stavak 5. riječ „Zatvoreni“ briše se.

Članak 17.

U članku 23. stavak 2. mijenja se i glasi:

„(2) Zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine može steći nekretnine iz stavka 1. ovoga članka:

- a) koje se nalaze na geografskim područjima naznačenim u prospektu i/ili pravilima AIF-a,
- b) za koje je UAIF od strane vanjskog procjenitelja iz članka 153. Zakona zaprimio izvještaj koji sadrži procjenu vrijednosti nekretnine, u roku od 15 dana od dana izrade istoga, a koji sadržava eventualnu opterećenost hipotekama i izjavu da bi nekretnina na zahtjev UAIF-a mogla u primjereno kratkom roku biti otuđena po procijenjenoj vrijednosti,
- c) koje moraju biti stečene ili čije stjecanje mora biti ugovoreno u roku od 6 mjeseci od dana zaprimanja izvještaja iz točke b) ovog stavka i po cijeni ne većoj od 105% procijenjene vrijednosti, ,
- d) koje se mogu steći izravno ili posredstvom jednog ili više subjekata posebne namjene čiji je imatelj u cijelosti AIF (osim ako propisi države članice ili treće države ne predviđaju da imatelj određenog postotka udjela bude subjekt iz države članice ili treće države) i čija je svrha ostvarivanja prava vlasništva nad nekretninom za račun AIF-a. Ulaganje izravno ili posredstvom jednog ili više društava posebne namjene čiji je imatelj u cijelosti AIF, smatra se izravnim ulaganjem u nekretnine, uključujući i kada AIF stječe obveznice koje je izdalo to društvo posebne namjene u svrhu financiranja stjecanja prava vlasništva nad nekretninom.“

Iza stavka 2. dodaju se stavci 3. i 4. koji glase:

„(3) UAIF ne smije steći nekretninu ukoliko su mu poznate okolnosti koje upućuju da izvještaj iz stavka 2. točke b) ovoga članka više nije pouzdan, te je dužan zatražiti novi izvještaj o procjeni vrijednosti nekretnine kako bi istu mogao steći.

(4) Kada UAIF ulaže imovinu zatvorenog AIF-a s javnom ponudom u nekretnine iz stavka 1. ovoga članka posredstvom subjekta posebne namjene iz stavka 2. točke d) ovoga članka, subjekt posebne namjene obavlja stjecanje, otuđivanje i upravljanje nekretninom za račun AIF-a u skladu s investicijskom strategijom i ciljevima AIF-a.“

Stavci 3. i 4. postaju stavci 5. i 6.

U stavku 4. koji postaje stavak 6. brojevi „1. do 3.“ zamjenjuju se brojevima „1., 2. i 5.“

Članak 18.

U članku 24. stavku 1. točki a) brojevi „1. do 3.“ zamjenjuju se brojevima „1., 2. i 5.“

U točkama b), c) i d) broj „3“ zamjenjuje se brojem „5“.

Točka e) mijenja se i glasi: „AIF može steći najviše 25% obveznica iz jednog izdanja ili dionica s pravom glasa jednog izdavatelja, uz izuzetak dionica društva posebne namjene iz članka 23. stavka 2. točke d) ovoga Pravilnika i obveznica koje je izdalo to društvo posebne namjene u svrhu financiranja stjecanja prava vlasništva nad nekretninom.“

U stavku 2. broj „4“ zamjenjuje se brojem „6“.

Članak 19.

Iza članka 24. dodaju se članci 24.a, 24.b i 24.c koji glase:

„Članak 24.a

Dozvoljena ulaganja otvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine

(1) Otvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine smije stjecati nekretnine koje zadovoljavaju sljedeće uvjete:

- a) smještene su na teritoriju Republike Hrvatske, druge države članice ili treće države na temelju reciprociteta,
- b) radi se isključivo o funkcionalnim stambenim i/ili poslovnim zgradama s pripadajućim zemljištem, kada je to primjenjivo, koje nose predvidive i stabilne novčane tokove,
- c) nezavisni vanjski procjenitelj dao je procjenu vrijednosti nekretnine, koja sadržava eventualnu opterećenost hipotekama i izjavu da bi nekretnina mogla u primjereno kratkom roku biti otuđena po procijenjenoj vrijednosti,
- d) nekretnine moraju biti stečene ili čije stjecanje mora biti ugovoreno u roku od 6 mjeseci od dana zaprimanja izvještaja iz točke c) ovog stavka i po cijeni ne većoj od 105% procijenjene vrijednosti,
- e) nekretnine ne smiju biti stečene ukoliko su upravitelju poznate okolnosti koje upućuju da izvještaj iz točke c) ovog stavka više nije pouzdan, te je dužan zatražiti novi izvještaj o procjeni vrijednosti nekretnine kako bi istu mogao steći
- f) mogu se steći izravno ili posredstvom jednog ili više subjekata posebne namjene, čiji je imatelj u cijelosti AIF i čija je svrha ostvarivanje prava vlasništva nad nekretninom za račun AIF-a, pri čemu se takvo ulaganje u smislu ovoga Pravilnika smatra izravnim ulaganjem u nekretninu.

(2) Kada UAIF ulaže imovinu otvorenog AIF-a s javnom ponudom u nekretnine iz stavka 1. ovoga članka posredstvom subjekta posebne namjene iz stavka 1. točke f) ovoga članka, subjekt posebne namjene obavlja stjecanje, otuđivanje i upravljanje nekretninom za račun AIF-a u skladu s investicijskom strategijom i ciljevima AIF-a.

(3) Na društvo posebne namjene na odgovarajući način se primjenjuju odredbe članka 28. ovog Pravilnika.

(4) Ako je izričito predviđeno prospektom i/ili pravilima AIF-a, ulaganjem u nekretnine smatraju se i:

- a) ulaganja u poslovne udjele ili dionice trgovačkih društava čiji je predmet poslovanja isključivo ili pretežito stjecanje, prodaja, iznajmljivanje, zakup i/ili upravljanje nekretninama,
- b) udjele ili dionice drugog otvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine,
- c) druge prenosive vrijednosne papire ili izvedene financijske instrumente čija se cijena temelji na nekretninama.

(5) Otvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, osim u imovinu navedenu u stavku 1. ovoga članka, može ulagati u drugu imovinu iz članka 7. ovoga Pravilnika, ako je isto izričito predviđeno prospektom AIF-a.

Članak 24.b.

Opći uvjeti za ulaganje imovine otvorenog AIF-a s javnom ponudom u nekretnine

Ulaganje imovine otvorenog AIF-a s javnom ponudom u nekretnine moguće je samo uz kumulativno ispunjenje sljedećih uvjeta:

(a) iznimno od članka 8. stavka 3. ovoga Pravilnika, UAIF je ulagateljima u otvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine osigurao otkup udjela minimalno jedanput godišnje te u prospektu i pravilima takvog AIF-a odredio primjereno minimalno razdoblje držanja koje ne može biti kraće od 2 (dvije) godine, kao i primjereno razdoblje za najavu otkupa udjela od strane ulagatelja, koje ne može biti kraće od 3 (tri) mjeseca,

(b) prilikom odabira i kontinuiranog praćenja ulaganja imovine otvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, UAIF je dužan koristiti visoki stupanj dužne pažnje i osigurati odgovarajuće znanje i razumijevanje rizika ulaganja vezano uz takvu imovinu, te u tu svrhu uspostaviti, provoditi i primjenjivati pisane politike, postupke i mjere,

c) UAIF je dužan obavljati aktivnosti koje su potrebne za ostvarenje ulaganja s dužnom pažnjom prije pristupanja njihovom izvršenju

(d) UAIF je dužan odrediti i redovito ažurirati poslovni plan koji je u skladu s vremenskim horizontom konkretnog ulaganja i tržišnim uvjetima, odrediti moguće načine za ostvarenje ulaganja koji su u skladu s poslovnim planom te ocijeniti moguće načine za ostvarenje ulaganja u odnosu na sve dostupne opcije i ukupne povezane rizike, te sve relevantne pravne, porezne, financijske i druge čimbenike koji utječu na vrijednost tog ulaganja, ljudske i materijalne resurse i strategije koji su potrebni za realizaciju tog ulaganja, uključujući i izlazne strategije,

e) UAIF je dužan pratiti uspješnost provedenog ulaganja u odnosu na poslovni plan iz točke d) ovoga stavka,

f) UAIF je osigurao dovoljno osoblja koje ima kvalifikacije, znanje i stručnost koji su potrebni za odabir, realizaciju i kontinuirano praćenje ulaganja imovine otvorenog AIF-a s javnom ponudom u nekretnine iz članka 24.a stavka 1. ovoga Pravilnika,

g) UAIF je u prospektu i pravilima otvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine osim zahtjeva iz stavka 1. točke a) ovog članka najmanje predvidio i odredbe o provođenju procesa dubinskog snimanja nekretnine i prodavatelja prije zaključenja kupoprodajne transakcije, kontinuiranom praćenju i upravljanju ulaganja imovine AIF-a u nekretninu, uključujući odredbe o redovnom i/ili investicijskom održavanju nekretnine i troškovima s tim u vezi, o specifičnim rizicima koji proizlaze iz ulaganja u nekretnine, izlasku iz ulaganja u nekretninu te sažetak politika dužne pažnje koje je dužan usvojiti.

Članak 24.c

Ograničenja ulaganja i zaduživanja otvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine

(1) Ulaganje imovine otvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganja u nekretnine podliježe sljedećim ograničenjima:

a) najmanje 60% neto vrijednosti imovine AIF-a mora biti uloženo u nekretnine iz članka 24.a. stavaka 1. i 4. ovoga Pravilnika, s time da:

- struktura portfelja otvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganja u nekretnine se mora sastojati od najmanje četiri nekretnine iz članka 24.a. stavka 1. ovoga Pravilnika,

- svaka pojedina nekretnina ne smije u trenutku stjecanja prelaziti 20% neto vrijednosti imovine AIF-a. Nekretnine koje su susjedne ili se nalaze u neposrednoj blizini nekretnina iz imovine AIF-a smatraju se jednom nekretninom.

b) ukupno do 40%, a najmanje 20% neto vrijednosti imovine AIF-a, bez ograničenja na pojedina tržišta, mora biti uloženo u likvidnu imovinu ili imovinu koja se lako može pretvoriti u novac u kratkom roku, pritom poštujući ograničenja ulaganja propisana člankom 12. ovog Pravilnika za ulaganja u te vrste imovine.

(2) Likvidnom imovinom odnosno imovinom koja se lako može pretvoriti u novac u kratkom roku iz stavka 1. točke b) ovoga članka smatra se imovina iz članka 10. stavka 2. točaka 1. do 5. i točke 7. i novca na računu iz članka 10. stavka 6. ovoga Pravilnika.

(3) UAIF je dužan osigurati takvu strukturu ulaganja otvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine koja osigurava da je UAIF u mogućnosti ispuniti obvezu iz članka 24.b stavka 1. točke a) koja se odnosi na otkup udjela od strane ulagatelja.

(4) UAIF ne smije za račun otvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine odobravati zajmove.

(5) UAIF smije za račun otvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine kratkoročno pozajmljivati sredstva do 20% neto vrijednosti fonda za potrebe likvidnosti i/ili otkupa udjela od strane ulagatelja.

(6) Iznimno od odredbe članka 217. stavka 7. Zakona ograničenja ulaganja iz stavka 1. ovoga članka mogu biti prekoračena u prve četiri godine od osnivanja otvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganja u nekretnine.

Članak 20.

U članku 26. stavak 3. briše se.

Članak 21.

U članku 28. stavku 7. drugoj rečenici, iza riječi „kao i“ dodaju se riječi „o samom ulaganju za provedbu kojeg je subjekt osnovan, odnosno stečen te“.

Stavak 8. mijenja se i glasi: „(8) Kada u skladu sa standardima financijskog izvještavanja koji se primjenjuju za sastavljanje financijskih izvještaja AIF-a postoji obveza konsolidacije financijskih izvještaja društva posebne namjene s financijskim izvještajima AIF-a ili kada Agencija rješenjem naloži takvu konsolidaciju, društvo posebne namjene treba imati istog revizora i sastavljati financijske izvještaje za ista izvještajna razdoblja na isti izvještajni datum kao i AIF.“

Članak 22.

U članku 30. stavak 1. briše se.

Stavci 2. do 5. postaju stavci 1. do 4.

Stavak 6. briše se.

Stavak 7. postaje stavak 5.

Članak 23.

U članku 31. stavcima 2. i 3. riječ „imovine“ zamjenjuje se riječju „veličine“.

Članak 24.

U članku 33. stavak 4. briše se.

Članak 25.

U članku 34. stavcima 1. i 2. riječ „imovine“ zamjenjuje se riječju „veličine“.

U stavku 6. točka b) mijenja se i glasi: „koji ima manje od 250 zaposlenih radnika, ostvaruje manje od 50 milijuna eura prihoda godišnje i čija ukupna aktiva iznosi najviše 43 milijuna eura,“.

Članak 26.

U članku 35. stavku 1. brojevi „1.-3.“ zamjenjuju se brojevima „1., 2. i 5.“.

U stavku 2. riječ „samo“ briše se, a iza riječi „kao“ dodaju se riječi „otvoreni ili“.

Članak 27.

U članku 37. iza stavka 1. dodaje se stavak 2. koji glasi: „(2) Kada je riječ o ulaganju u podfondove krovnog fonda, u smislu udovoljavanja uvjetu iz članka 4. točke 11. podtočke a) Zakona, o obvezi minimalne jednokratne uplate, svaki podfond se smatra kao poseban AIF.“
Stavci 2. do 5. postaju stavci 3. do 6.

Članak 28.

U članku 41. stavku 1. iza riječi „odnose na“ dodaju se riječi „iznos ulaganja“.

Članak 29.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmoga dana od dana objave u »Narodnim novinama«.

KLASA: 011-01/22-02/01
URBROJ: 326-01-70-72-22-13
Zagreb, 21. prosinca 2022.

PREDSJEDNIK UPRAVNOG VIJEĆA
dr.sc. Ante Žigman