

Na temelju članka 107. stavka 4., članka 110. stavka 10. i 11. Zakona o dobrovoljnim mirovinskim fondovima (»Narodne novine«, broj 19/2014, 29/2018, 115/2018 i 156/2023) Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga na sjednici Upravnog vijeća održanoj 23. travnja 2024. godine donosi

PRAVILNIK

O IZMJENAMA I DOPUNAMA PRAVILNIKA O UTVRĐIVANJU NETO VRIJEDNOSTI IMOVINE I CIJENE UDJELA DOBROVOLJNOG MIROVINSKOG FONDA

Članak 1.

U Pravilniku o utvrđivanju neto vrijednosti imovine i cijene udjela dobrovoljnog mirovinskog fonda (»Narodne novine« br. 128/2017, 114/2018, 2/2020, 146/2022, 139/2023) u članku 2. stavku 3. točki e) iza brojki: „19/2014,“ dodaju se brojke: „29/2018, 115/2018 i 156/2023,“.

Članak 2.

U članku 3. stavku 2. iza riječi: „dana“ dodaju se zarez i riječi: „osim za subote i nedjelje“.

Iza stavka 2. dodaju se stavci 3., 4. i 5. koji glase:

„(3) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, vrijednost neto imovine i cijene udjela fonda uvijek se izračunava za zadnji dan u mjesecu idućeg radnog dana.

(4) Naknada za upravljanje i naknada depozitaru obračunava se za svaki dan, na osnovicu koju čini ukupna imovina fonda umanjena za iznos obveza fonda s osnove ulaganja u financijske instrumente i nekretnine, a isplaćuje se jednom mjesečno, drugog radnog dana u mjesecu za prethodni mjesec.

(5) Iznimno od stavka 4. ovoga članka, naknada za upravljanje i naknada depozitaru za subote i nedjelje obračunava se na zadnju izračunatu osnovicu iz stavka 4. ovoga članka.“

Dosadašnji stavak 3. postaje stavak 6.

Članak 3.

U članku 6. stavak 1. mijenja se i glasi:

„(1) Mirovinsko društvo dužno je dokumentaciju iz članka 9. stavka 5., članka 10. stavka 1., članka 11. stavaka 5., 6. i 8., članka 13. stavaka 4. i 5., članka 14. stavka 3. i 8., članka 15. stavaka 4. i 5., članka 16. stavaka 5. i 6., članka 17. stavka 4. te članka 18. stavka 2. ovoga Pravilnika čuvati najmanje tri godine od dana prestanka svih prava i obveza koje proizlaze iz ulaganja u pojedinu imovinu fonda.“

Stavak 2. mijenja se i glasi:

„(2) Mirovinsko društvo dužno je usvojiti, primjenjivati i redovito ažurirati primjerene interne akte koji će sadržavati najmanje zahtjeve iz članka 4. stavka 1., članka 11. stavka 4., članka 12. stavka 4., članka 13. stavka 3. i 11., članka 14. stavaka 6. i 7., članka 15. stavaka 2. i 7., članka 16. stavka 12. i 13. i članka 17. stavka 3. ovoga Pravilnika.“

Članak 4.

U članku 7. stavak 3. mijenja se i glasi:

„(3) Imovina koja je stečena u stranoj valuti i naknadno mjerenje imovine i obveza fonda denominiranih u stranoj valuti preračunava se u eursku protuvrijednost primjenom referentnih tečajeva Europske središnje banke važećem za dan vrednovanja, ili po tečaju koji proizlazi iz ugovornog odnosa vezanog za tu transakciju. Ako valuta u kojoj je imovina denominirana nije uvrštena na tečajnici Europske središnje banke, za preračun se primjenjuju srednji tečajevi Hrvatske narodne banke važeći za dan vrednovanja ili srednji tečajevi za valute uz koju je vezana valuta u kojoj je imovina denominirana objavljeni na financijsko-informacijskom servisu. Vrijednosti izražene u valuti uz koju je vezana valuta u kojoj je imovina denominirana preračunavaju se u eursku protuvrijednost po referentnim tečajevima Europske središnje banke za dan vrednovanja. Za valute za koje Europska središnja banka ne objavljuje referentne tečaje, mirovinsko društvo koristi srednji tečaj Hrvatske narodne banke važeći za dan vrednovanja.“.

Stavak 4. briše se.

Članak 5.

U članku 8. stavku 3. iza riječi: „postoji“ dodaje se riječ: „bezuvjetna“.

U stavku 8. iza riječi „priznati potraživanja za dividende ili udjele u dobiti“ dodaju se riječi „ili dividende u dionicama“, a iza riječi „ili raspodjeli dobiti“ briše se tekst „ili dividende u dionicama“.

Članak 6.

U naslovu iznad članka 9 riječi: „na aktivnom tržištu“ brišu se.

U članku 9. stavak 9. mijenja se i glasi:

„(9) Udjeli otvorenog alternativnog investicijskog fonda i zatvorenog alternativnog investicijskog fonda bez pravne osobnosti vrednuju se sukladno stavku 7. ovoga članka ako je primjenjivo, ili prema obavijesti zaprimljenoj od društva za upravljanje alternativnim investicijskim fondom.“.

Članak 7.

U članku 11. stavak 3. mijenja se i glasi:

„(3) Devizne terminske transakcije dnevno se vrednuju po fer vrijednosti, primjenom terminskih bodova (forward points) za određenu valutu (close-out metoda), koji su dostupni na službenom financijsko-informacijskom servisu. Ukoliko terminski bodovi za neki valutni par nisu dostupni na službenom financijsko-informacijskom servisu, za izračun fer vrijednosti deviznih terminskih transakcija koriste se referentne kamatne stope (close-out metoda) za određenu valutu koje su dostupne na službenom financijsko-informacijskom servisu. Kao referentni tečajevi uzimaju se referentni tečajevi Europske središnje banke ili, ukoliko neka od valuta nije uvrštena na tečajnici Europske središnje banke, za izračun se primjenjuje srednji tečaj za takvu valutu objavljen na financijsko-informacijskom servisu.“.

Članak 8.

U članku 13. iza stavka 11. dodaje se stavak 12. koji glasi:

„(12) Osim odredbi navedenih u ovom članku, prilikom utvrđivanja fer vrijednosti ulaganja u nekretnine mirovinsko društvo mora uzeti u obzir procjenu ovlaštenog procjenitelja iz članka 17. stavka 9. ovoga Pravilnika.“.

Dosadašnji stavci 12. i 13. postaju stavci 13. i 14.

U dosadašnjem stavku 12. koji postaje stavak 13. iza riječi: „i“ dodaju se riječi: „internim aktima iz stavka“.

Članak 9.

Iza članka 16. dodaje se članak 17. s naslovom iznad njega koji glasi:

„Ulaganja u nekretnine

Članak 17.

(1) Ulaganja u nekretnine početno se priznaju u skladu s odredbama Međunarodnog računovodstvenog standarda 40 - Ulaganja u nekretnine (dalje: MRS 40).

(2) Mirovinsko društvo je dužno naknadno vrednovati ulaganja u nekretnine primjenom modela fer vrijednosti (MSFI 13 - Mjerenje fer vrijednosti, dalje: MSFI 13) primjenjujući načelo maksimalne i najbolje moguće uporabe, gdje se pri tome uzima u obzir fizička mogućnost nekretnine i financijska izvedivost, odnosno moraju se uključiti svi čimbenici koje bi sudionici tržišta razmatrali u određivanju fer vrijednosti.

(3) Mirovinsko društvo dužno je internim aktima fonda propisati način određivanja fer vrijednosti nekretnine u skladu s odredbama iz stavka 2. ovoga članka, koji minimalno sadrže:

- zahtjeve iz članka 13. stavka 3. ovoga Pravilnika i
- pretpostavke mirovinskog društva specifične za pojedinu nekretninu.

(4) Mirovinsko društvo dužno je u pisanom obliku, koristeći tehnike vrednovanja, sastaviti procjenu fer vrijednosti nekretnine, koja minimalno sadrži:

- jasno specificirane jedinice nekretnine za koje se procjenjuje fer vrijednost, kao što je vrsta nekretnine (zgrada, pripadajuće zemljište, dio zgrade, veličina nekretnine, lokacija i sl.) te opisano stanje nekretnine,
- korištene tehnike vrednovanja,
- ulazne podatke (primjerice: cijena najma po metru kvadratnom za sličnu nekretninu, prodajna cijena nekretnine po metru kvadratnom prema posljednjim transakcijama na određenoj lokaciji) i izvor podataka,
- ugovorni uvjeti najma i drugi ugovori koji se odnose na nekretninu,
- pravna ograničenja u korištenju nekretnine,
- novčane tokove koje stvara nekretnina,
- dodjeljivanje pondera za pojedinu tehniku vrednovanja i slično.

(5) Mirovinsko društvo dužno je u procjeni fer vrijednosti iz stavka 4. ovoga članka obrazložiti i dokumentirati:

- razloge i način odabira pojedine tehnike vrednovanja,
- ako koristi više tehnika, način dodjeljivanja pondera za pojedinu tehniku vrednovanja, kao i razloge neuključivanja pojedine tehnike u izračun fer vrijednosti,
- sve korištene pretpostavke, procjene i prosudbe (primjerice iznos i vrijeme novčanih tokova, diskontna kamatna stopa kojom se diskontiraju na sadašnju vrijednost budući novčani tokovi, pretpostavke prodajnih cijena po metru kvadratnom za sličnu nekretninu na sličnim lokacijama, pretpostavke cijena najma po metru kvadratnom za sličnu nekretninu, prinosi temeljeni na procjeni/pretpostavkama mirovinskog društva o neizvjesnostima/rizicima, pretpostavke o budućem razvoju nekretnine ili podaci o neiznajmljenom prostoru).

(6) Mirovinsko društvo dužno je po saznanju bitnih informacija vezanih uz vrednovanje nekretnina, sastaviti procjenu fer vrijednosti, a istu revidirati najmanje na datum sastavljanja tromjesečnih i godišnjih izvještaja fonda.

(7) U slučaju saznanja bitnih informacija iz stavka 6. ovoga članka mirovinsko društvo dužno je postupiti u skladu s odredbama iz članka 13. stavaka 8., 9., 10. i 11. ovoga Pravilnika, u mjeri kojoj je to primjenjivo.

(8) Depozitar mirovinskog fonda dužan je provjeriti je li mirovinsko društvo prilikom priznavanja i vrednovanja nekretnina, uključujući i kad su nekretnine stečene posredstvom jednog ili više subjekata za posebnu namjenu, postupalo u skladu sa stavkom 1. i internim aktima iz stavka 3. ovoga članka.

(9) Mirovinsko društvo mora, najmanje jednom godišnje, angažirati ovlaštenog procjenitelja, radi procjene fer vrijednosti nekretnine. Ovlašteni procjenitelj ne smije biti povezana osoba s fondom.

(10) U slučaju da su nekretnine stečene posredstvom jednog ili više subjekata za posebnu namjenu, čije dionice nisu uvrštene na uređenom tržištu niti primljene u trgovanje na multilateralnoj trgovinskoj platformi, mirovinsko društvo je dužno prilikom procjene fer vrijednosti dionica ili poslovnog udjela subjekta za posebnu namjenu primijeniti stavke od 1. do 7. i stavak 9. ovoga članka.

Članak 10.

Dosadašnji članci 17. i 18. postaju članci 18. i 19.

Članak 11.

U dosadašnjem članku 17. koji postaje članak 18. u stavku 1. riječi: „srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke“ zamjenjuju se riječima: „referentnih tečajeva Europske središnje banke“.

U stavku 2. brojka: „9“ zamjenjuje se brojkom: „11“.

Članak 12.

U dosadašnjem članku 18. koji postaje članak 19. dodaje se stavak 1. koji glasi:

„(1) Mirovinsko društvo je dužno za svaki dan vrednovanja iz članka 3. stavaka 2. i 3. ovoga Pravilnika izračunavati vrijednost neto imovine i cijene udjela fonda.“.

Dosadašnji stavci 1., 2., 3., 4. i 5. postaju stavci 2., 3., 4., 5. i 6.

U dosadašnjem stavku 1. koji postaje stavak 2. iza riječi „za dan vrednovanja“ dodaju se riječi „iz članka 3. stavaka 2. i 3. ovoga Pravilnika“.

U dosadašnjem stavu 3. koji postaje stavak 4. brojka: „2“ zamjenjuje se brojkom: „3“.

U dosadašnjem stavku 5. koji postaje stavak 6. brojke: „2“ zamjenjuju se brojkama: „3“.

Dodaje se novi stavak 7. koji glasi:

„(7) Na zahtjev Hanfe mirovinsko društvo i/ili depozitar su dužni izračunati, odnosno provesti kontrolu izračuna, neto vrijednosti imovine i cijene udjela mirovinskog fonda za subotu ili nedjelju te ih dostaviti Hanfi.“.

Članak 13.

Ovaj Pravilnik će se objaviti u »Narodnim novinama«, a stupa na snagu 1. lipnja 2024. godine.

KLASA: 011-01/24-03/01
URBROJ: 326-01-70-72-24-6
Zagreb, 23. travnja 2024.

PREDSJEDNIK UPRAVNOG VIJEĆA
dr. sc. Ante Žigman