

PRAVILNIK O DODATNIM USLOVIMA ZA ULAGANJE IMOVINE ZATVORENOG INVESTICIJSKOG FONDA SA JAVNOM PONUDOM

I. Opšta odredba

Član 1.

Ovim Pravilnikom bliže se uređuju ograničenja dozvoljenih ulaganja i ograničenja ulaganja imovine zatvorenog investicijskog fonda sa javnom ponudom (u daljem tekstu: Fond).

II. Dozvoljena ulaganja

Član 2.

- (1) Dozvoljenim ulaganjima imovine Fonda u smislu člana 75. stav (1) tačka a) i b) i člana 76. Zakona o investicijskim fondovima (u daljem tekstu: Zakon) smatraju se ulaganja u vrijednosne papire, udjele otvorenih investicijskih fondova i nekretnine, predviđena strategijom ulaganja i investicijskim ciljevima utvrđenim prospektom, statutom i drugim aktima Fonda, s tim da ispunjavaju sljedeće uslove:
 - a) da društvo za upravljanje fondovima raspolaže dokazima o pouzdanom i tačnom vrednovanju ulaganja imovine Fonda u skladu sa članom 30. stav (1) tačka ee) Zakona i stavom (2) ovog člana, i
 - b) da takvo ulaganje imovine Fonda ne utiče na povećanje stepena rizika ukupnog portfelja Fonda u odnosu na rizik utvrđen prospektom Fonda.
- (2) Prilikom donošenja odluke o ulaganjima imovine Fonda iz stava (1) ovog člana Pravilnika, društvo za upravljanje fondovima treba sačiniti procjenu uzimajući u obzir dostupne podatke o broju emitovanih vrijednosnih papira i vlasnicima emitenta vrijednosnih papira, količini i vrijednosti trgovanja vrijednosnim papirima i udjelima otvorenih investicijskih fondova, podatke o poslovanju emitenta, prinos od vrijednosnih papira i udjela otvorenih investicijskih fondova koje je emitovao u prethodnom vremenskom periodu i podatke o ponudi i potražnji, a radi procjene likvidnosti takvog ulaganja u odnosu na uslove i parametre opće likvidnosti tržišta na kojem se trguje predmetnim vrijednosnim papirima ili udjelima otvorenih investicijskih fondova i to za posljednju godinu u odnosu na datum ulaganja imovine Fonda.
- (3) Društvo za upravljanje fondovima dužno je sačiniti procjenu, koja obavezno sadrži objašnjenje, dokaze i izjave u vezi sa zadovoljavanjem propisanih uslova iz stava (1) ovog člana, na kojoj će se zasnivati odluka o ulaganju imovine Fonda.
- (4) Pored uslova propisanih u stavu (1) i (2) ovog člana, imovina Fonda može biti uložena i u dužničke vrijednosne papire koje emituju privredna društva, pod uslovom da:
 - a) privredno društvo posluje pozitivno najmanje jednu godinu prije emitovanja vrijednosnih papira, i
 - b) očekivani efekti od ulaganja imovine Fonda u dužničke vrijednosne papire koje emituju privredna društva budu na nivou koji osigurava viši prinos od drugog mogućeg i raspoloživog ulaganja imovine Fonda, u istom periodu.

Član 3.

- (1) Dozvoljenim ulaganjima imovine Fonda u smislu člana 75. stav (1) tačka c) i člana 76. Zakona smatraju se ulaganja u instrumente tržišta novca koja ispunjavaju sljedeće uslove:
 - a) imaju dospeljeće do 12 mjeseci, na dan emisije ili ulaganja;
 - b) nose fiksni prinos ili prinos koji podliježe promjenama uslova na tržištu novca;

- c) da se njihova vrijednost u svakom trenutku može pouzdano utvrditi;
 - d) da su slobodno prenosiva i mogu se prodati uz ograničen trošak u kratkom vremenskom periodu, po tržišnim uslovima koji odgovaraju uslovima za zaključivanje transakcije između informisanih i nepovezanih strana koje su voljne obaviti transakciju;
 - e) da su informacije o emisiji i o finansijskom položaju emitenta ažurne, redovne i javno dostupne;
 - f) da su u skladu sa strategijom ulaganja i investicijskim ciljevima utvrđenim u prospektu, statutu i drugim aktima Fonda, te da su u skladu sa Zakonom;
 - g) da je rizik ulaganja adekvatno obuhvaćen i kontrolisan sistemom upravljanja rizicima uspostavljenim od strane društva za upravljanje fondovima.
- (2) Prilikom donošenja odluke o ulaganjima imovine Fonda iz stava (1) ovog člana Pravilnika, društvo za upravljanje fondovima treba uzeti u obzir podatke o obimu emisije, učestalost izvršavanja transakcija i postignutim cijenama, podatke o ponudi i potražnji, te cijene ponude i potražnje za predmetne instrumente tržišta novca, radi procjene likvidnosti takvog ulaganja u odnosu na uslove i parametre opće likvidnosti tržišta na kojem se trguje predmetnim instrumentima tržišta novca.

Član 4.

- (1) Dozvoljenim ulaganjima imovine Fonda u smislu člana 75. stav (1) tačka f) Zakona smatra se ulaganje u sljedeće nekretnine:
 - a) Stan, stambenu ili poslovnu zgradu sa pripadajućim zemljištem, pod uslovom da trošak sticanja takve nekretnine ne prelazi ukupno 10% neto vrijednosti imovine Fonda i da po osnovu takvog ulaganja, dok je nekretnina u njegovom vlasništvu, Fond ostvaruje prihod od ovog ulaganja;
 - b) građevinsko zemljište za koje je prema kratkoročnim ili srednjoročnim planovima planirana izgradnja stambene ili poslovne zgrade, pod uslovom da trošak sticanja zemljišta ne prelazi 5% neto vrijednosti imovine Fonda; i
 - c) poljoprivredno zemljište, pod uslovom da trošak sticanja zemljišta ne prelazi 3% neto vrijednosti imovine Fonda i da ovo ulaganje ima potencijal povećanja vrijednosti imovine Fonda kroz porast njegove fer vrijednosti ili ostvarivanja prinosa od njegovog najma.
- (2) Ulaganje imovine Fonda u nekretnine iz stava (1) ovog člana može biti izvršeno isključivo u transparentnom i javnom postupku, što podrazumijeva oglašavanje namjere za sticanje nekretnine putem internetske stranice društva za upravljanje fondovima i Fonda, sa navođenjem karakteristika, namjene i svrhe sticanja nekretnine.
- (3) Ulaganje imovine Fonda u nekretnine iz stava (1) ovog člana može biti izvršeno samo ako je ovlašteni procjenitelj, kojeg je javnom pozivu odabrao nadzorni odbor društva za upravljanje fondovima uz saglasnost nadzornog odbora Fonda, prije zaključivanja kupoprodajnog ugovora izvršio procjenu predmetne nekretnine i ako cijena koju treba platiti za sticanje nekretnine u ime i za račun Fonda ne prelazi ili samo neznatno (maksimalno 0,20%) prelazi procijenjenu vrijednost nekretnine.
- (4) Procjenu iz stava (3) ovog člana ovlašteni procjenitelj mora sačiniti u skladu sa Uredbom o procjenjivanju ekonomske vrijednosti pravnih osoba, imovine, obaveza i kapitala ("Službene novine Federacije BiH", 70/13) i Međunarodnim standardima vrednovanja.

- (5) Procjena iz stava (3) ovog člana mora uključivati očekivane ekonomske učinke ulaganja imovine Fonda u predmetnu nekretninu.
- (6) Ukupna ulaganja imovine Fonda u nekretnine, što vrijedi i za nekretnine koje se sastoje od više međusobno povezanih zemljišnih čestica, ne mogu u trenutku sticanja prelaziti 20% neto vrijednosti imovine Fonda.
- (7) Najmanje 50% vrijednosti ulaganja imovine Fonda u nekretnine iz stava (1) ovog člana mora se sastojati od nekretnina smještenih u Federaciji Bosne i Hercegovine.
- (8) Ulaganja imovine Fonda u dionice društava čiji je predmet poslovanja isključivo ili pretežno sticanje i prodaja, iznajmljivanje i zakup nekretnina, te upravljanje nekretninama ili ulaganja u udjele ili dionice investicijskog fonda za nekretnine ne smatraju se ulaganjem u nekretnine u smislu člana 75. stav (1) tačka f) Zakona.
- (9) Društvo za upravljanje fondovima dužno je najkasnije do 31.12. tekuće godine napraviti i Komisiji dostaviti godišnji plan investicijske politike za narednu godinu koji uključuje i plan ulaganja imovine Fonda u nekretnine, navodeći vrstu, lokaciju i približnu vrijednost planiranih ulaganja imovine Fonda u nekretnine, kao i način upravljanja takvim ulaganjima.

Član 5.

- (1) Imovina Fonda može se ulagati na uređenim tržištima u inostranstvu, u smislu člana 75. stav (1) tačka a), b) i c) i člana 76. Zakona, ukoliko je riječ o tržištima koja podliježu nadzoru i regulaciji nadležnog tijela.
- (2) Ulaganja imovine Fonda iz stava (1) ovog člana mogu se realizovati pod uslovom da prema izvršenim procjenama imaju potencijal povećanja vrijednosti imovine Fonda kroz porast fer vrijednosti ulaganja i/ili ostvarivanje prinosa od ulaganja (kamate ili dividende).

Član 6.

- (1) Procjenu iz člana 2. stav (3) ovog Pravilnika sačinjava investicijski savjetnik u skladu sa Uredbom o procjenjivanju ekonomske vrijednosti pravnih osoba, imovine, obaveza i kapitala i Međunarodnim standardima vrednovanja.
- (2) Procjena iz stava (1) ovog člana predstavlja utvrđivanje knjigovodstvene, tržišne, zamjenske, likvidacione i poslovne vrijednosti imovine, obaveza i kapitala emitenta vrijednosnih papira na osnovu vjerodostojne dokumentacije, fizičke sposobnosti predmeta procjene i budućih novčanih primitaka i izdataka.
- (3) Procjena iz stava (1) ovog člana mora uključivati očekivane ekonomske efekte.
- (4) Investicioni savjetnici zaposleni u društvu za upravljanje, za održavanje godišnje dozvole za obavljanje poslova investicijskog savjetnika obavezni su dostaviti dokaze o prisustvu edukacijama iz oblasti procjene ekonomske vrijednosti pravnih osoba, imovine, obaveza i kapitala i profesionalne regulative iz ove oblasti koje se organizuju u zemlji i/ili inostranstvu.
- (5) U slučaju kada procijeni da je to potrebno, Komisija može, na račun društva za upravljanje fondovima, naložiti angažman nezavisnog ovlaštenog procjenitelja za procjenu pojedinačnog ulaganja iz portfelja Fonda.

III. Prelazne i završne odredbe

Član 7.

- (1) Društvo za upravljanje fondovima dužno je postojeći portfelj Fonda, na dan stupanja na snagu ovog Pravilnika, uskladiti sa njegovim odredbama na sljedeći način:
 - a) Ulaganja iz portfelja Fonda čija je vrijednost otpisana u poslovnim knjigama Fonda, isknižavaju se iz

poslovne imovine (aktive) Fonda na dan 30.6.2023. godine.

- Ulaganja iz stava (1) tačka a) ovog člana društvo za upravljanje fondovima može prodati van Sarajevske berze-burze vrijednosnih papira, na način da Komisiji dostavi informaciju o namjeravanoj prodaji sa podacima o kupcu i cijeni po kojoj je dogovorena prodaja najkasnije sedam dana prije zaključivanja ugovora o prodaji ulaganja.
 - Prihodi koji se ostvare po osnovu prodaje ulaganja Fonda iz stava (1) tačka a) moraju biti evidentirani u poslovnim knjigama Fonda.
- b) Izvršiti prodaju dijela ili ukupnih ulaganja Fonda koja nisu usaglašena sa Zakonom i odredbama ovog Pravilnika tako da:
- do 30.6.2023. godine nijedno pojedinačno ulaganje ne prelazi više od 20% u odnosu na ograničenje propisano Zakonom i ovim Pravilnikom,
 - do 31.12.2023. godine nijedno pojedinačno ulaganje ne prelazi više od 10% u odnosu na ograničenje propisano Zakonom i ovim Pravilnikom,
 - do 30.6.2024. godine nijedno pojedinačno ulaganje ne prelazi više od 5% u odnosu na ograničenje propisano Zakonom i ovim Pravilnikom i
 - sa danom 31.12.2024. godine nijedno pojedinačno ulaganje ne prelazi ograničenje propisano Zakonom.
- (2) Komisija će ograničiti upravljačka prava Fonda za ulaganja koja u propisanom roku ne budu usklađena sa odredbama ovog Pravilnika, a čiji emitenti imaju sjedište u Federaciji BiH.

Član 8.

- (1) Uslovi ulaganja propisani ovim Pravilnikom primjenjuju se na nova ulaganja Fonda od dana stupanja na snagu ovog Pravilnika.
- (2) U slučaju da društvo za upravljanje fondovima ne postupa u skladu sa odredbama ovog Pravilnika, Komisija će poduzeti mjere u skladu sa članom 44. tačka d), članom 223. i/ili članom 227. Zakona.

Član 9.

Danom stupanja na snagu ovog Pravilnika prestaje da važi Pravilnik o dozvoljenim ulaganjima i ograničenjima ulaganja zatvorenih investicijskih fondova sa javnom ponudom ("Službene novine Federacije BiH", broj 64/14 i 32/15).

Član 10.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Federacije BiH".

Predsjednik

Broj 01-02-2506/22
30. decembra 2022. godine
Sarajevo

Komisije za vrijednosne papire
Federacije Bosne i Hercegovine
Adnan Zukić, s. r.

Temeljem članka 11. tačka 16. u svezi s člankom 12. Zakona o Komisiji za vrijednosne papire ("Službene novine Federacije BiH", broj 39/98, 36/99, 33/04, 92/13 i 6/17), članka 75. stavak 2. i članka 76. stavak 2. Zakona o investicijskim fondovima ("Službene novine Federacije BiH", broj 85/08 i 25/17), Komisija za vrijednosne papire Federacije Bosne i Hercegovine, na 56. sjednici održanoj 29.12.2022. godine, donosi