

1284.

Na osnovu člana 11 stav 2, člana 43 stav 7 i člana 46 stav 6 Zakona o alternativnim investicionim fondovima („Službeni list Crne Gore”, br. 24/25, 117/25 i 14/26) - (u daljem tekstu: Zakon), Komisija za tržište kapitala (u daljem tekstu: Komisija) na 183. sjednici od 14. 5. 2026.godine, donijela je

**PRAVILA
O UTVRĐIVANJU VRIJEDNOSTI IMOVINE,
NETO VRIJEDNOSTI IMOVINE I CIJENE UDJELA/AKCIJA ALTERNATIVNIH
INVESTICIONIH FONDOVA**

Opšte odredbe

Član 1

Ovim Pravilima se bliže propisuje utvrđivanje vrijednost imovine alternativnog investicionog fonda (u daljem tekstu:AIF), neto vrijednosti imovine i cijene udjela AIF-a, kriterijumi vezani za postupke primjerenog vrednovanja imovine i obveza AIF-a i utvrđivanje cijene udjela AIF-a, učestalost obračuna neto vrijednosti imovine AIF-a i cijene udjela AIF-a i način i rokovi izvještavanja o obračunu neto vrijednosti imovine AIF-a i cijeni udjela AIF-a.

Utvrđivanje neto vrijednosti imovine AIF-a

Član 2

- (1) Ukupnu imovinu AIF-a na dan vrednovanja čini zbir vrijednosti svih vrsta imovine.
- (2) Neto vrijednost imovine AIF-a je vrijednost ukupne imovine umanjena za obveze.
- (3) Obveze AIF-a mogu biti obveze po osnovu:
 - a) troškova, provizije ili takse vezane uz sticanje ili prodaju imovine AIF-a,
 - b) korištenja tehnika i instrumenata za efikasno upravljanje portfeljem AIF-a,
 - c) neizmirene obaveze prema društvu za upravljanje po osnovu naknade za upravljanje i neizmirene obaveze prema depozitarnoj banci po osnovu naknade, kao i ostale neizmirene obaveze u skladu sa Zakonom, navedene u prospektu AIF-a, pravilima poslovanja AIF-a ili osnivačkim aktima AIF-a koji se plaćaju iz imovine fonda,
 - d) izdavanja i otkupa udjela AIF-a.
- (4) Neto vrijednost imovine i cijene udjela otvorenog AIF-a sa javnom ponudom računa se za svaki dan idućeg radnog dana, osim za subote i nedjelje.
- (5) Izuzetno od stava 4 ovog člana, neto vrijednost imovine i cijena udjela otvorenog AIF-a sa javnom ponudom uvijek se računa za zadnji dan u mjesecu idućeg radnog dana.
- (6) Neto vrijednost imovine i cijene udjela otvoreni AIF-a sa privatnom ponudom računa za svaki dan u kojem je obavljeno izdavanje ili otkup udjela, a najmanje na dan sastavljanja godišnjih i polugodišnjih finansijskih izvještaja.
- (7) Izuzetno od stava 6 ovog člana neto vrijednost imovine i cijene udjela AIF-a rizičnog kapitala i AIF-a preduzetničkog kapitala računa se kako je određeno pravilima AIF-a, a najmanje na dan sastavljanja godišnjih i polugodišnjih finansijskih izvještaja.
- (8) Neto vrijednost imovine i cijena udjela/akcija zatvorenog AIF-a, računa se najmanje jednom mjesečno za zadnji dan u mjesecu kao i prilikom povećanja ili smanjenja kapitala AIF-a i na dan sastavljanja godišnjih i polugodišnjih finansijskih izvještaja.

Utvrđivanje cijena udjela otvorenog AIF-a

Član 3

- (1) Društvo za upravljanje alternativnim investicionim fondom (u daljem tekstu: DZUAIF) je dužno da utvrdi neto vrijednosti imovine i cijene udjela otvorenog AIF-a.

(2) Prilikom utvrđivanja neto vrijednosti imovine i cijene udjela otvorenog AIF-a DZUAIF dužno je da:

a) obračuna vrijednost ukupne imovine i ukupnih obaveza otvorenog AIF-a za dan vrednovanja u skladu sa Zakonom i odredbama ovih Pravila;

b) obračuna neto vrijednost imovine otvorenog AIF-a na način da se ukupna imovina otvorenog AIF-a umanjí za ukupne obaveze otvorenog AIF-a za dan vrednovanja;

c) obračuna cijenu udjela otvorenog AIF-a na način da se neto vrijednost imovine iz tačke b) ovog stava podijeli sa brojem udjela od posljednjeg dana za koji je obračunata cijena udjela otvorenog AIF-a;

d) izvrši izdavanje udjela po uredno primljenim zahtjevima za izdavanje udjela i odgovarajućim uplatama iznosa iz zahtjeva i time umanjí pripadajući dio obaveze za izdate udjele, kao i da obračuna iznos obaveza po uredno primljenim zahtjevima za otkup udjela, koristeći cijenu udjela otvorenog AIF-a iz tačke c) ovoga stava;

e) utvrdi broj udjela otvorenog AIF-a za dan vrednovanja na način da se broj udjela od posljednjeg dana za koji je obračunata cijena udjela otvorenog AIF-a, uveća za broj udjela koji je dobijen izvršavanjem zahtjeva za izdavanjem udjela za dan vrednovanja, a za koje je investitor izvršio odgovarajuću uplatu iznosa iz zahtjeva, kao i umanjí za broj udjela koji je dobijen izvršavanjem zahtjeva za otkup udjela za dan vrednovanja; i

f) obračuna neto vrijednost imovine otvorenog AIF-a nakon izdavanja i otkupa udjela iz tačke d) na način da se neto vrijednost imovine otvorenog AIF-a iz tačke b) ovoga stava uveća za vrijednost izdatih udjela i umanjí za iznos povećanja obaveze za otkupljene udjele.

(3) Zahtjeve za izdavanje ili otkup udjela otvorenog AIF-a primljene neradnim danima, DZUAIF će obračunati po cijeni udjela otvorenog AIF-a od prvog sljedećeg radnog dana.

Priznavanje imovine i obaveza AIF-a

Član 4

(1) Načela i osnove za priznavanje, mjerenje te prestanak priznavanja imovine i obaveza AIF-a DZUAIF je dužno da propiše računovodstvenim politikama AIF-a.

(2) Računovodstvene politike iz stava 1 ovog člana moraju biti u skladu sa odredbama ovih Pravila i Međunarodnih standarda finansijskog izvještavanja.

(3) DZUAIF je dužan da dokumentaciju čuva najmanje 5 godina od dana prestanka svih prava i obaveza koje proizlaze iz ulaganja u pojedinu imovinu AIF-a.

(4) Priznavanje imovine i obaveza AIF-a sprovodi se zavisno od vrste imovine i sprovedenoj klasifikaciji u skladu sa računovodstvenim politikama AIF-a i investicionom politikom DZUAIF koja je predviđena prospektom AIF-a.

(5) Imovina i obaveze AIF-a priznaju se od datuma kada se počnu primjenjivati ugovoreni uslovi u kojima je AIF jedna od ugovornih strana.

(6) Finansijska imovina i obaveze AIF-a početno se priznaju po fer vrijednosti uvećano ili umanjeno, za transakcione troškove koji su direktno povezani sa sticanjem ili isporukom finansijske imovine ili finansijskih obaveza.

(7) Izuzetno od stava 6 ovog člana za finansijsku imovinu i obaveze, koje se mjere po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka, pri početnom priznavanju se ne dodaju transakcioni troškovi, jer se oni po nastanku priznaju u računu dobiti i gubitka.

(8) Kupovina i prodaja finansijskih instrumenata priznaje se u imovini AIF-a na datum trgovanja, na način da se:

a) zaključena transakcija kupovine priznaje u imovini AIF-a prema vrsti i sprovedenoj klasifikaciji finansijskog instrumenta uz istovremeno formiranje obaveze za saldiranje;

b) na dan zaključenja transakcije prodaje, u imovini AIF-a finansijski instrument prestaje da se priznaje, a počinje da se priznaje potraživanje po osnovu prodaje finansijskog instrumenta.

(9) Imovina koja je stečena u stranoj valuti i naknadno mjerenje imovine i obaveza AIF-a denominiranih u stranoj valuti, preračunava se u eursku protivvrijednost primjenom zvaničnog kursa Centralne banke Crne Gore (u daljem tekstu: Centralna banka) važećem za dan vrednovanja.

(10) Ukoliko valuta u kojoj je imovina denominirana nije uvrštena na kurs Centralne banke, za preračunavanje se primjenjuju srednji kursevi za euro ili valute uz koju je vezana valuta u kojoj je imovina denominirana objavljena na finansijsko-informacionom servisu.

(11) Prilikom učestvovanja u javnoj ponudi prenosivih hartija od vrijednosti (ponuda unaprijed poznatim sticaocima i sl.) prenosive hartije od vrijednosti se prvenstveno priznaju kao potraživanje u iznosu datog predloga učestvovanja u ponudi.

(12) Nakon što je ponuda prihvaćena te primljeno obavještenje o prihvatanju javne ponude prenosive hartije od vrijednosti, a prenosivoj hartiji od vrijednosti su dodijeljena sva potrebna obilježja, isti se priznaju u imovini AIF-a u skladu sa klasifikacijama finansijske imovine iz računovodstvene politike AIF-a.

(13) Odredbe st.11 i 12 ovog člana se na odgovarajući način primjenjuju i na instrumente tržišta novca.

(14) Ulaganje u nekretnine se početno mjeri po po trošku nabavke koji uključuje transakcione troškove, odnosno po kupovnoj cijeni uvećanoj za sve zakonom predviđene povezane direktne troškove sticanja nekretnine.

(15) Prilikom ulaganja u nekretnine DZUAIF je dužan da obezbijedi da kupovna cijena nekretnine nije značajno veća od cijene koja se postiže na aktivnom tržištu između strana koje nemaju određen ili poseban odnos, nisu povezana lica i nije viša od procjene ovlašćenog procjenitelja.

(16) Dividenda koja se isplaćuje u novcu evidentira se prije uplate iste na račun AIF-a kao potraživanje i ulazi u obračun vrijednosti imovine AIF-a danom prijema dokumenta od emitenta, u kome je naveden pripadajući iznos dividende na osnovu odluke skupštine akcionara o isplati dividende u novcu ili primljenog obavještenja od depozitara.

(17) Novčano potraživanje iz stava 16 ovog člana vodi se kao potraživanje sve do dana uplate dividende na račun AIF-a.

(18) Dividenda koja se isplaćuje u akcijama, putem nove emisije, evidentira se kao potraživanje i ulazi u obračun vrijednosti imovine AIF-a, danom prijema dokumenta od emitenta, u kome je naveden pripadajući broj akcija na osnovu odluke skupštine akcionara o isplati dividende u akcijama ili primljenog obavještenja od depozitara.

(19) Potraživanje iz stava 18 ovog člana vodi se kao potraživanje sve do dana upisa akcija u vlasništvo AIF-a.

(20) Promjene nad imovinom i obavezama AIF-a u poslovnim knjigama AIF-a evidentiraju se na osnovu urednih i vjerodostojnih knjigovodstvenih isprava.

Finansijski instrumenti koji se vrednuju po fer vrijednosti na aktivnom tržištu

Član 5

(1) Prenosive hartije od vrijednosti izdate od strane emitenata sa sjedištem u Crnoj Gori i instrumenti tržišta novca kojima se trguje u Crnoj Gori, a kojima se trgovalo najmanje jednom u periodu od 3 mjeseca, smatraju finansijskim instrumentima na aktivnom tržištu.

(2) Fer vrijednost finansijskih instrumenata iz stava 1 ovog člana utvrđuju se po prosječnoj ponderisanoj cijeni sa berze, odnosno odrgovarajućeg tržište na kom se trguje tim finansijskim instrumentom, za dan obračuna.

(3) Prenosive hartije od vrijednosti i instrumenti tržišta novca kojima se trguje na inostranim tržištima, kojima se trgovalo najmanje pet puta u periodu od 3 mjeseca, smatraju se finansijskim instrumentima na aktivnom tržištu.

(4) Fer vrijednost finansijskih instrumenata iz stava 3 ovog člana se utvrđuje na osnovu njihove cijene na zatvaranju za dan obračuna na tržištu koje je utvrđeno kao primarni izvor cijene i koja je službeno kotirana na finansijskom informativnom servisu.

(5) Udjeli investicionih fondova vrednuju se po cijeni udjela važećoj za dan vrednovanja ,a objavljenoj na internet stranici društva za upravljanje koje upravlja investicionim fondom za čije se udjele ona određuje.

(6) U slučaju da na dan vrednovanja nije bilo objavljivanja cijene udjela investicionog fonda, fer vrijednost utvrđuje se kao posljednja vrijednost objavljena na internet stranici društva za upravljanje.

Finansijski instrumenti koji se vrednuju po fer vrijednosti na neaktivnom tržištu

Član 6

(1) Finansijski instrumenti koji ne zadovoljavaju kriterijume iz st. 1 i 3 člana 5 ovih Pravila smatraju se finansijskim instrumentima na neaktivnom tržištu.

(2) Fer vrijednost finansijskih instrumenata iz stava 1 ovog člana se obračunava na osnovu procjene vrijednosti tih instrumenata koje sačini društvo za upravljanje, koje je dužno da napravi elaborat na osnovu kojeg je izvršena procjena vrijednosti tih instrumenata za svaki takav instrument koji posjeduje AIF u svom portfelju.

(3) DZUAIF je dužan u procijeni fer vrijednosti iz stava 2 ovog člana da obrazloži i dokumentuje razloge i način odabira pojedine metode procjene fer vrijednosti.

(3) Depozitarna banka fonda odlučuje o davanju saglasnosti na obračun iz stava 2 ovog člana.

(4) Društvo za upravljanje je dužno da uz obračune vrijednosti imovine AIF-a dostavi depozitaru elaborate o procjeni iz stava 2 ovog člana.

Fer vrijednost finansijskih instrumenata koji se vrednuju po amortizacionom trošku

Član 7

(1) Oročeni depoziti kod domaćih i stranih kreditnih institucija vrednuju se po amortizovanom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope ostvarene prilikom svakog početnog pojedinačnog ulaganja.

(2) Finansijske obaveze vrednuju se po amortizovanom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope ostvarene prilikom svakog početnog pojedinačnog zaduženja.

Derivativni finansijski instrumenti

Član 8

(1) Derivativni finansijski instrumenti kojima se trguje na regulisanim tržištima vrednuju se po javno dostupnoj dnevnoj cijeni obračuna (settlement price) na tržištima ili službenim finansijsko-informacionim servisima.

(2) Izuzetno, derivativni finansijski instrumenti za koje na tržištu nije dostupna cijena iz stava 1 ovoga člana vrednuju se po fer vrijednosti za dan vrednovanja na način da se zadnja cijena ponude za kupovinu, koja je dostupna na službenom finansijsko-informacionom servisu, primjenjuje za na taj način zauzete duge pozicije, dok se službeno dostupna cijena zadnje ponude za prodaju primjenjuje za na taj način zauzete kratke pozicije.

(3) DZUAIF dužno je da u internim aktima AIF-a fonda propiše vrednovanje OTC derivata, ako je prospektom AIF-a predviđeno ulaganje u OTC derivate.

(4) Prilikom sastavljanja procjene fer vrijednosti OTC derivata DZUAIF dužno je da osigura i odgovarajućom dokumentacijom potvrdi da se prilikom vrednovanja OTC derivata AIF-a koriste fer vrijednosti koje se ne temelje isključivo na tržišnim cijenama koje kotira druga ugovorna strana u transakcijama na neformalnom tržištu i koje ispunjavaju sljedeće uslove:

a) osnov za fer vrijednost je relevantna tržišna vrijednost preuzeta od odgovarajućeg izvora ili ako takva vrijednost nije dostupna, vrijednost izračunata odgovarajućom metodom procjene fer vrijednosti,

b) potvrda vrednovanja sprovedena je od:

- treće strane, koja je nezavisna od druge ugovorne strane OTC derivata, redovno na način da DZUAIF istu može provjeriti ili

- odgovarajuće organizacione jedinice DZUAIF koja je nezavisna od funkcije upravljanja imovinom AIF-a.

(5) U skladu sa stavom 4 ovog člana, uzimajući u obzir vrstu i složenost OTC derivata, DZUAIF dužno je da uspostavi, sprovodi, redovno ažurira i primjereno dokumentuje mjere i postupke koji obezbjeđuju primjereno, transparentno i fer vrednovanje ulaganja AIF-a u OTC derivate.

Naknadno mjerenje ulaganja u nekretnine

Član 9

(1) Ulaganja u nekretnine se, nakon početnog priznavanja u poslovnim knjigama AIF-a, mjere metodom fer vrijednosti ili metodom troška.

(2) DZUAIF je dužan u računovodstvenim politikama AIF-a izabrati koju će metodu iz stava 1 ovog člana primjenjivati prilikom naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine i dosljedno je primjenjivati za sva ulaganja u nekretnine.

(3) DZUAIF koji je izabrao metodu fer vrijednosti treba mjeriti sva ulaganja u nekretnine AIF-a po fer vrijednosti, a dobit ili gubitak koji nastaje iz promjene fer vrijednosti ulaganja u nekretnine treba se priznati u dobiti ili gubitku u periodu u kojem je nastao.

(4) DZUAIF mora, najmanje jednom godišnje, angažovati ovlašćenog procjenitelja, radi procjene fer vrijednosti nekretnine.

(5) Ovlašćeni procjenitelj ne smije biti povezano lice sa DZUAIF.

(6) Ako fer vrijednost ulaganja u nekretnine (osim ulaganja u nekretnine u izgradnji) nije moguće kontinuirano pouzdano odrediti, ulaganje se mjeri po modelu troška.

(7) Nakon početnog priznavanja, subjekt koji odabere model troška treba mjeriti sva svoja ulaganja u nekretnine u skladu sa zahtjevima MRS-a 16 koji se odnose na taj model.

Obračun naknada AIF-a sa javnom ponudom

Član 10

(1) Naknada DZUAIF, naknada depozitarnoj banci i naknada Komisiji obračunavaju se svaki dan, na osnovicu koju čini ukupna imovina otvorenog AIF-a umanjena za iznos obaveza po osnovu ulaganja, a obračunavaju se u skladu sa učestalošću vrednovanja imovine fonda iz člana 2 ovih Pravila,.

(2) Naknade iz stava 1 ovog člana DZUAIF, odnosno depozitarna banka naplaćuju najranije mjesečno, ili u drugim vremenskim intervalima utvrđenim opštim aktima AIF-a, odnosno ugovorom o obavljanju poslova depozitara između DZUAIF i depozitara, u iznosu koji predstavlja zbir svih dnevnih vrijednosti naknada.

(3) Naknada za upravljanje ne obračunava se na sredstva koja AIF ulaže u druge investicione fondove kojima upravlja isto društvo za upravljanje, a ukoliko su ti fondovi i u istoj depozitarnoj banci, naknada depozitarnoj banci se ne obračunava na iznose tih ulaganja.

Način i rokovi izvještavanja

Član 11

(1) DZUAIF je dužan za svaki dan vrednovanja iz člana 2 ovih Pravila utvrditi neto vrijednost imovine i cijenu udjela AIF-a.

(2) Depozitar je dužan:

- za svaki radni dan i zadnji dan u mjesecu da izračuna neto vrijednosti imovine otvorenog AIF-a sa javnom ponudom i cijene udjela otvorenog AIF-a sa javnom ponudom te

- za svaki dan vrednovanja iz člana 2 ovih Pravil, odnosno izračuna neto vrijednosti imovine zatvorenog AIF-a i otvorenog AIF-a sa privatnom ponudom i cijene udjela/akcija zatvorenog AIF-a i otvorenog AIF-a sa privatnom ponudom izvijesti DZUAIF za čiji AIF obavlja poslove depozitara o sprovedenom postupku kontrole obračuna neto vrijednosti imovine AIF-a.

(3) Depozitar je obavezan svakog dana vrednovanja najkasnije do kraja sljedećeg radnog dana, za otvoreni AIF-a sa javnom ponudom, dostaviti Komisiji izvještaj utvrđenoj neto vrijednosti imovine i cijeni udjela za dan vrednovanja.

(4) Depozitar je obavezan kod izdavanja ili otkupa udjela otvorenog AIF-a sa privatnom ponudom (osim AIF-a rizičnog kapitala i AIF-a preduzetničkog kapitala) i kod povećanja ili smanjenja kapitala zatvorenog AIF-a, dostaviti Komisiji izvještaj o utvrđenoj neto vrijednosti imovine i cijeni udjela/akcija najkasnije u roku od 7 dana od dana vrednovanja.

(5) Depozitar je obavezan za zatvoreni AIF čije su akcije uvrštene na uređenom tržištu da dostavi Komisiji izvještaj o utvrđenoj neto vrijednosti imovine i cijeni udjela/akcija najkasnije u roku od 7 dana od dana vrednovanja iz člana 2 stav 8 ovih Pravila, dok izvještaj o utvrđenoj neto vrijednosti imovine i cijeni udjela/akcija koji se sastavlja za zadnji dan godišnjeg i polugodišnjeg izvještajnog perioda dostavlja se u rokovima dostavljanja godišnjeg i polugodišnjeg izvještaja.

(6) Depozitar je dužan izvještaj o utvrđenoj neto vrijednosti imovine i cijeni udjela otvorenog AIF-a sa privatnom ponudom (uključujući AIF rizičnog kapitala i AIF preduzetničkog kapitala) i zatvorenog AIF-a čije akcije nisu uvrštene na uređenom tržištu, a koji se sastavlja za zadnji dan godišnjeg i polugodišnjeg izvještajnog perioda, dostaviti u rokovima dostavljanja godišnjeg i polugodišnjeg izvještaja.

(7) Prilikom dostave izvještaja iz st. 4, 5 i 6. ovog člana depozitar je dužan dostaviti podatke o transakcijama AIF-a izvršene u periodu od prethodnog (zadnjeg) dana vrednovanja do dana vrednovanja.

(9) Izvještaje iz st. 3, 4, 5 i 6 ovog člana depozitar dostavlja na obrascu koji utvrdi Komisija, na način propisan tehničkom uputstvom Komisije.

(10) U slučaju tehničke nemogućnosti dostavljanja podataka iz st.3, 4, 5 i 6 ovog člana na način kako je propisano stavom 9 ovog člana (kvar sistema, nemogućnost učitavanja dokumentacije i sl.), depozitar je obavezan da navedene podatke dostavi Komisiji putem elektronske pošte.

(11) Depozitar je obavezan da najkasnije u roku od 8 dana od dana prestanka okolnosti tehničke nemogućnosti dostavljanja podataka iz st.3, 4, 5 i 6 ovog člana iste dostavi Komisiji na način kako je propisano stavom 9 ovog člana.

(12) Ukoliko depozitar utvrdi da obračun iz člana 3 stav 1 ovih Pravila koje je sačinilo DZUAIF nije tačan i da postoje razlike u obračunu, dužan je da o tome odmah obavijesti DZUAIF radi utvrđivanja razloga neusklađenosti obračuna.

(13) Društvo za upravljanje i depozitar su dužni da uočene greške isprave istog dana kada se utvrdi razlika u obračunu, odnosno razlog neusklađenosti obračuna.

(14) Ako greške nije moguće otkloniti tog dana, depozitar o tome, kao i o razlozima neusklađenosti, obavještava Komisiju.

(15) U svim slučajevima utvrđivanja neusklađenosti i nedosljednosti u primjeni ovih Pravila, DZUAIF odnosno depozitar obavezni su na zahtjev Komisije ispraviti vrednovanje imovine AIF-a i dostaviti obrazloženje o razlozima i posljedicama odstupanja od načela vrednovanja imovine i obveza AIF-a, te izvještaj o novom utvrđivanju neto vrijednosti imovine AIF-a i cijeni udjela/akcija AIF-a.

Troškovi i naknade koje se mogu direktno plaćati iz imovine AIF-a

Član 12

(1) Iz imovine AIF-a sa javnom ponudom dozvoljeno je direktno plaćati naknade i troškove poslovanja koji su navedeni u pravilima AIF-a sa javnom ponudom, odnosno prospektu AIF-a sa javnom ponudom, kada je to primjenjivo.

(2) U okviru troškova i naknada iz stava 1 ovog člana DZUAIF može iz imovine AIF-a sa javnom ponudom osim naknade za upravljanje direktno plaćati i sledeće troškove:

1. naknade i troškovi plativi depozitaru

2. troškovi, provizije ili naknade vezane za sticanje, držanje ili prodaju imovine uključujući troškove, provizije ili naknade vezane za transakcije sa finansijskim instrumentima i novčanim sredstvima AIF-a sa javnom ponudom (npr. naknade za prenos novčanih sredstava, naknade tržišnih posrednika i slično),

3. troškovi vođenja registra udjela, uključujući troškove izdavanja potvrda o transakciji ili stanju udjela, ako je to potrebno,

4. troškovi isplate prihoda ili dobiti,

5. troškovi godišnje revizije AIF-a,

6. sve propisane naknade plative Komisiji,

7. porezi koje je AIF dužan platiti na svoju imovinu ili dobit,

8. troškovi objave izmjena pravila i/ili prospekta, finansijskih izvještaja i drugih propisanih objava,

9. troškovi naknade članovima nadzornog odbora zatvorenog AIF-sa svojstvom pravnog lica za njihov rad,

10. advokatski, sudski, arbitražni i drugi slični troškovi u neposrednoj vezi sa zaštitom imovine AIF-a,

11. troškove notara vezane uz sticanje ili raspolaganje imovinom odnosno poslovanje AIF-a sa javnom ponudom (ovjere potpisa, solemnizacije, sastavljanje prijave za upis promjena u sudski registar kod privrednih sudova ili druge odgovarajuće registre), pod uslovom da se radi

– o troškovima, provizijama ili naknadama vezanim uz sticanje ili prodaju imovine, ili

– o troškovima koji se javljaju kao neophodni prema odredbama posebnih zakona (npr. zakona koji uređuje osnivanje i poslovanje privrednih društava, sudskog registra, notara i dr.),

12. sudske ili druge odgovarajuće naknade vezano uz uknjižbu prava vlasništva na nekretninama u korist AIF-a ili za upise i objave vezano za upise u sudski registar nadležnog privrednog suda ili druge odgovarajuće registre ili upisnike,

13. troškove propisanih objava u „Službenom listu”,

14. ostali troškovi određeni posebnim zakonima (primjer troškovi Komisije i/ili drugog nadležnog organa).

(3) Troškovi iz stava 2 tačke 9 i 10 ovoga člana ne smiju biti veći od 10 % iznosa naknade za upravljanje.

(4) Kada je novčani račun AIF-a otvoren kod depozitara, depozitar može jedino uz odobrenje DZUAIF sa predmetnog računa isplatiti naknade i troškove za obavljene poslove depozitara AIF-a.

Specifični troškovi AIF-a povezani sa ulaganjima u nekretnine

Član 13

Troškovi vezani uz sticanje ili prodaju imovine AIF-a sa javnom ponudom koji ulaže u nekretnine koji se mogu plaćati direktno iz imovine AIF-a sa javnom ponudom obuhvataju sljedeće troškove nekretnina koje čine imovinu AIF-a sa javnom ponudom:

a) trošak za advokatske usluge, (npr. za sastavljanje isprava o pravnim poslovima u svrhu sticanja ili prodaje nekretnina, trošak pristupa ročištu za kupovinu nekretnine u izvršnom postupku, trošak sastava predloga za upis/brisanje prava vlasništva nad nekretninama te podnošenja pravnih lijekova sa tim u vezi),

b) redovno i investiciono održavanje poslovnog prostora,

c) režijski troškovi (npr. kada prostor nije dat u zakup ili ide na teret zakupodavca, a kada je AIF sa javnom ponudom (su)vlasnik nekretnine),

d) ulaganje u poboljšanja radi održavanja ili povećanja vrijednosti nekretnine koja čini imovinu AIF-a sa javnom ponudom (npr. ugradnja zasebnih mjernih uređaja potrošnje električne energije, vode...),

e) sprovođenje propisanih komunalnih i sanitarnih mjera,

f) sječa samoniklog drveća i

g) postavljanje i održavanje ograde.

Dozvoljena ulaganja AIF-a

Član 14

(1) Imovina AIF-a sa javnom ponudom se može sastojati isključivo od:

1. prenosivih hartija od vrijednosti i instrumenata tržišta novca:

a) koji su prihvaćeni ili se njima trguje na regulisanom tržištu u smislu zakona kojim se uređuje tržište kapitala u Crnoj Gori i/ili državi članici;

b) kojima se trguje na drugom regulisanom tržištu u Crnoj Gori i/ili državi članici, koje redovno posluje, priznato je i otvoreno za javnost; i

c) koji su uvršteni u službenu kotaciju berze u trećoj državi ili kojima se trguje na drugom regulisanom tržištu u trećoj državi koje redovno posluje, priznato je i otvoreno za javnost, pod uslovom da je takvo ulaganje predviđeno prospektom i/ili pravilima AIF-a.

2. novoizdatih prenosivih hartija od vrijednosti, ako je:

a) uslovima izdavanja utvrđena obaveza podnošenja zahtjeva za uvrštavanje u službenu kotaciju na berzi ili na drugom regulisanom tržištu, koje posluje redovno i priznato je i otvoreno za javnost, pod uslovom da su izbor berze i tržišta utvrđeni prospektom fonda,

b) uvrštavanje iz alineje 1 ove tačke obezbijeđeno u roku od godinu dana od dana izdavanja;

3. udjela UCITS fonda, koji je dobio dozvolu za rad u Crnoj Gori ili državi članici, kao i udjela drugih otvorenih fondova, koji zadovoljavaju uslove iz člana 2 stav 2 tač. 1 i 2 ovog zakona koji su dozvolu za rad dobili u Crnoj Gori, državi članici ili u trećoj državi, pod uslovom da:

a) takvi drugi investicioni fondovi su dobili dozvolu za rad u skladu sa propisima kojima je utvrđeno da su pod stalnim nadzorom nadležnog organa za koji Komisija smatra da je ekvivalentan nadzoru utvrđenom ovim zakonom i da je obezbijeđena adekvatna saradnja nadležnih organa,

b) je stepen zaštite investitora u drugim otvorenim fondovima ekvivalentan stepenu zaštite koji je propisan za investitore UCITS fonda, a naročito da su pravila koja se odnose na razdvajanje imovine, zaduživanje, kreditiranje i prodaju prenosivih hartija od vrijednosti i instrumenata tržišta novca bez pokrića, ekvivalentna ovom zakonu,

c) se o poslovanju drugih otvorenih fondova izvještavanje vrši polugodišnjim i godišnjim izvještajima, radi obezbijeđenja procjene imovine, obaveza, prihoda i poslovanja u izvještajnom periodu,

d) najviše 10% neto imovine UCITS fonda ili drugog otvorenog fonda u koji se ulaže može, prema prospektu ili osnivačkom aktu tih fondova, biti uloženo u udjele drugog UCITS fonda ili drugog zajedničkog fonda,

4. depozita kod ovlašćenih kreditnih institucija koji dospijevaju u roku ne dužem od 12 mjeseci i koji se mogu u svakom trenutku razročiti, pod uslovom da ovlašćena kreditna institucija ima sjedište u Crnoj Gori ili državi članici, ili ako ovlašćena kreditna institucija ima sjedište u trećoj državi, pod uslovom da podliježu nadzoru i ograničenjima ekvivalentnom nadzoru i ograničenjima utvrđenim propisima kojima se uređuje poslovanje kreditnih institucija;

5. derivativnih finansijskih instrumenata, uključujući i ekvivalentne instrumente koji se namiruju u gotovini, a kojima se trguje na regulisanom tržištu ili derivativne finansijske instrumente kojima se trguje izvan berze (OTC), pod uslovima da:

a) osnovna imovina derivata se sastoji od finansijskih instrumenata obuhvaćenih tač. 1 do 6 ovog stava, finansijskih indeksa, kamatnih stopa, deviznih kurseva ili valuta, u koje AIF može ulagati u skladu sa svojim investicionim ciljevima koji se utvrđuju prospektom i/ili pravilima fonda,

b) su druge ugovorne strane u transakcijama sa vanberzanskim derivatima institucije koje podliježu bonitetnom nadzoru i pripadaju kategorijama koje odobri Komisija,

c) vanberzanski derivati podliježu pouzdanom i provjerljivom vrednovanju na dnevnoj osnovi i mogu se prodati, likvidirati ili zatvoriti saldiranjem, u svakom trenutku, po njihovoj fer vrijednosti na zahtjev AIF-a,

6. finansijske instrumente iz člana 6 stav 1 tačka 31 Zakona kojima se ne trguje na uređenim tržištima iz tačke 1 ovog stava, a čija je emisija i emitent i/ili regulisan u svrhu zaštite investitora i štednih uloga, na način da:

a) izdala ih je ili za njih garantuje Crna Gora, jedinice lokalne samouprave ili Centralna banka Crne Gore, država članica, jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave ili centralna banka države članice, Evropska centralna banka, Evropska unija ili Evropska investiciona banka, treća država ili, u slučaju federalne države, jedna od članica koje čine federaciju, ili javno međunarodno tijelo kojem pripada jedna ili više država članica,

b) izdalo ih je društvo čijim se hartijama od vrijednosti trguje na uređenim tržištima, u skladu sa tačkom 1 ovog stava,

c) izdao ih je ili za njih garantuje subjekat koji podliježe bonitetnom nadzoru u skladu sa ovim zakonom, ili subjekt koji podliježe bonitetnom nadzoru nadležnog tijela države članice u skladu sa kriterijumima definisanim pravom Evropske unije ili subjekat koji podliježe ili udovoljava pravilima nadzora koja su prema mišljenju Komisije barem jednako stroga kao ona propisana pravom Evropske unije, ili

d) izdalo ih je drugo lice svrstano u kategorije koje propiše Komisija, pod uslovom da ulaganja u takve instrumente podliježu zaštiti investitora jednakoj onoj propisanoj podtač. a, b ili c ove tačke kao i pod uslovom da je emitent društvo čiji kapital i rezerve iznose najmanje 10.000.000 eura i koje izrađuje i objavljuje svoje godišnje finansijske izvještaje u skladu sa propisima kojima se uređuje računovodstvo i primjena standarda finansijskog izvještavanja, da je emitent subjekat koji je, unutar grupe društava koja obuhvata jedno ili nekoliko društava čije su akcije uvrštene na neko od uređenih tržišta, posvećen finansiranjem te grupe, ili da je emitent subjekat koji je posvećen finansiranju posebnih subjekata za sekjuritizaciju koja koriste kreditne linije kreditnih institucija.

7. roba kojima se trguje na robnim berzama,

8. nekretnina

(2) Ulaganje u udjele drugih investicionih fondova kojima upravlja isti DZUAIF mora biti predviđeno prospektom i/ili pravilima AIF-a sa javnom ponudom.

(3) Imovina AIF-a može se držati u novcu na računu.

Dozvoljena ulaganja AIF-a u nekretnine

Član 15

(1) Zatvoreni AIF sa javnom ponudom smije sticati nekretnine u Crnoj Gori, državi članici i trećoj državi, i to:

a) stambene i/ili poslovne zgrade sa pripadajućim zemljištem,

b) građevinska zemljišta na kojima se grade građevine iz tačke a) ovoga stava, ako se prema objektivnim kriterijumima može računati sa završetkom izgradnje u primjerenom roku ne dužem od 2 godine,

c) neizgrađena građevinska zemljišta na kojima je prema važećim propisima dozvoljena gradnja stambenih i/ili poslovnih zgrada,

d) poljoprivredna zemljišta,

e) ulaganja u druge nekretnine koje su izričito predviđene prospektom i/ili pravilima AIF-a.

(2) Zatvoreni AIF sa javnom ponudom može steći nekretnine iz stava 1 ovog člana:

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

b) za koje je DZUAIF od strane vanjskog procjenitelja primio izvještaj koji sadrži procjenu vrijednosti nekretnine, u roku od 15 dana od dana izrade istoga, a koji sadrži eventualnu opterećenost hipotekama i izjavu da bi nekretnina na zahtjev DZUAIF mogla u primjereno kratkom roku biti otuđena po procijenjenoj vrijednosti,

c) koje moraju biti stečene ili čije sticanje mora biti ugovoreno u roku od 6 mjeseci od dana primanja izvještaja iz tačke b) ovog stava i po cijeni ne većoj od procijenjene vrijednosti,

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

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

- a) ulaganja u udjele ili akcije privrednih društava čiji je predmet poslovanja isključivo ili pretežito sticanje, prodaja, iznajmljivanje, zakup i/ili upravljanje nekretninama,
- b) udjele ili akcije drugog AIF-a za ulaganje u nekretnine,
- c) druge prenosive hartije od vrijednosti ili izvedene finansijske instrumente čija se cijena zasniva na nekretninama.

Prelazne i završne odredbe

Član 16

Ova pravila stupaju na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu CG”.

Broj: 01/7-339/5-26

Podgorica, 14. 5. 2026. godine

Predsjednik Komisije,
Željko Drinčić, s.r.