

ZAKON O OBLIKAH ALTERNATIVNIH INVESTICIJSKIH SKLADOV

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

1.1. Ocena stanja

Namen predloga Zakona o oblikah alternativnih investicijskih skladov (v nadaljevanju: predlog zakona) je slediti priporočilom EU projekta na področju krepitve segmenta alternativnih investicijskih skladov v Republiki Sloveniji katerega izvajalec je družba Deloitte. Projekt se izvaja v okviru Programa za podporo strukturnim reformam. Končno poročilo projekta vsebuje tudi predloge regulatornih sprememb, ki bi Sloveniji omogočile večji razvoj na področju alternativnih investicijskih skladov (v nadaljevanju: AIS), specializiranih predvsem za naložbe v zasebni kapital in nepremičnine.

Po dosednji ureditvi področje AIS za profesionalne vlagatelje ureja Zakon o upravljavcih alternativnih investicijskih skladov (Uradni list RS, št. 32/15 in 77/18; v nadaljnjem besedilu: ZUAIS) ter za neprofesionalne vlagatelje Zakon o investicijskih skladih in družbah za upravljanje (Uradni list RS, št. 31/15, 81/15, 77/16 in 77/18; v nadaljnjem besedilu: ZISDU-3). Nov predlog zakona je potreben, ker ZUAIS določa zgolj upravljavce AIS, ne pa tudi oblik AIS.

S predlaganimi spremembami ZISDU-3, ZUAIS ter omenjenim predlogom zakona, se bodo iz ZISDU-3 črtale določbe o alternativnih investicijskih skladih, ki javno zbirajo premoženje, s čimer se bo celotna ureditev upravljanja in oblik AIS prenesla v ZUAIS ter na omenjeni predlog zakona, ki je *lex specialis*. Takšna ureditev pomeni bolj jasno razločitev med ureditvijo za kolektivne naložbene podjeme za vlaganja v prenosljive vrednostne papirje (v nadaljnjem besedilu: KNPVP) ter AIS, nova ureditev investicijskih skladov v Republiki Sloveniji bo s tem sledila tudi ureditvi na EU ravni. Po novem bodo z ZISDU-3 urejeni le kolektivni naložbeni podjemi za vlaganja v prenosljive vrednostne papirje (v nadaljevanju: KNPVP), kar na EU ravni ureja Direktiva 2009/65/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 13. julija 2009 o usklajevanju zakonov in drugih predpisov o kolektivnih naložbenih podjetjih za vlaganja v prenosljive vrednostne papirje (KNPVP) in z ZUAIS le upravljavci AIS, kar na EU ravni ureja Direktiva 2011/61/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 8. junija 2011 o upraviteljih alternativnih investicijskih skladov.

V okviru EU projekta je bilo nadalje ugotovljeno, da v slovenski zakonodaji obstajajo precejšnje razlike med skladi, ki so ustanovljeni v pravni obliki ter ostalimi skladi, ki so oblikovani kot ločeno premoženje (tj. davčna obravnava, strategije trženja, pravila, ipd.), kar pa po zakonodaji EU ni potrebno. Predlagana je bila manj kompleksna in bolj pregledna ureditev po zgledu Luksemburga, kjer so vse dovoljene oblike AIS urejene s posebnim zakonom.

Dosedanja zakonska ureditev je zelo odprta in dopušča več možnih oblik AIS, s predlagano spremembo pa bodo možne tri oblike AIS, katerih ureditev bo prilagojena posebnostim posamezne oblike. Na ta način se bo povečala pravna varnost tako ponudnikov kot vlagateljev v AIS.

Predlog zakona definira tri oblike AIS, in sicer:

- alternativni vzajemni sklad, ki je oblikovan kot ločeno premoženje,
- specialna komanditna družba,
- investicijska družba s stalnim kapitalom.

1.2. Razlogi za sprejem predloga zakona

S predlogom zakona se sledi priporočilom zaključnega poročila glede projekta podpore Republiki Sloveniji na področju krepitve segmenta AIS, ki je potekal v okviru Programa za strukturne reforme (v nadaljnjem besedilu: SRSP) pod pokroviteljstvom Evropske komisije.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1. Cilji

Cilj predloga zakona je implementacija priporočil na podlagi SRSP projekta Krepitve segmenta AIS v Republiki Sloveniji.

2.2. Načela

Načela predloga zakona so: načelo varnega, skrbnega in preglednega poslovanja AIS, načelo skrbnega in učinkovitega nadzora, načelo določnosti, načelo pravne jasnosti in načelo sorazmernosti.

2.3. Poglavitne rešitve

V skladu s ciljem predloga zakona so predlagane naslednje poglavitne rešitve:

- določa se oblike AIS, in sicer:
 - alternativni vzajemni sklad, ki je oblikovan kot ločeno premoženje: Alternativni vzajemni sklad predstavlja premoženje, ki je ločeno od premoženja upravljavca, ki upravlja ta sklad, in od drugega premoženja v upravljanju upravljavca AIS.
 - specialna komanditna družba: Specialna komanditna družba je alternativni investicijski sklad, oblikovan kot dvojna družba, v kateri je komplementar upravljavec AIS ali družba, ustanovljena izključno za namene vključitve v komanditno družbo kot komplementar (namenska družba za vodenje), katere edini družbenik je upravljavec AIS in ki ima z upravljavcem AIS sklenjeno pogodbo o upravljanju, komanditisti pa so vlagatelji v alternativni investicijski sklad.
 - investicijska družba s stalnim kapitalom: Investicijska družba s stalnim kapitalom (v nadaljevanju investicijska družba) je alternativni investicijski sklad, ki ima osnovni kapital (osnovno glavnico) razdeljen na delnice, njegovo premoženje pa upravlja upravljavec AIS.
- določa se oblike AIS, in sicer specialni investicijski sklad (SIS) in nepremičninska investicijska družba,
- pogoje za oblikovanje AIS,
- način njihovega poslovanja ter preoblikovanja,
- ravnanja nadzornega organa – Agencije za trg vrednostnih papirjev.

3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

Predlog zakona nima finančnih posledic za državni proračun in druga javna finančna sredstva.

4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET

Predlog zakona ne predvideva porabe proračunskih sredstev.

5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE

5.1. Prilagojenost predlagane ureditve pravu Evropske unije

Vsebina bo dodana po zaključeni javni obravnavi in bo vključevala zadnje dostopne informacije glede prikaza ureditve v pravnih sistemih držav članic.

5.2. Prikaz ureditve v najmanj treh pravnih sistemih držav članic EU

Vsebina bo dodana po zaključeni javni obravnavi in bo vključevala zadnje dostopne informacije glede prikaza ureditve v pravnih sistemih držav članic.

6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Presoja administrativnih posledic

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:

Ni posledic.

b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:

Ni posledic.

6.2. Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki

Predlog zakona nima posledic za okolje.

6.3. Presoja posledic za gospodarstvo

Predlog zakona nima posledic za gospodarstvo.

6.4. Presoja posledic za socialno področje

Predlog zakona nima posledic na socialnem področju.

6.5. Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja

Predlog zakona nima posledic za dokumente razvojnega načrtovanja.

6.6. Presoja posledic za druga področja

Predlog zakona nima posledic za druga področja.

6.7. Izvajanje sprejetega predpisa

Izvajanje predpisa bo spremljano v sodelovanju z Agencijo za trg vrednostnih papirjev

6.8. Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona

V zvezi s predlogom zakona ni drugih pomembnih okoliščin.

7. PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA

Vsebina bo dodana po zaključeni javni obravnavi.

8. PODATEK O ZUNANJEM STROKOVNJAKU OZIROMA PRAVNI OSEBI, KI JE SODELOVALA PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA

Predlog zakona je pripravila Agencija za trg vrednostnih papirjev.

9. ZNESEK PLAČILA ZUNANJIH STROKOVNJAKOV

/

10. NAVEDBA, KATERI PREDSTAVNIKI PREDLAGATELJA BODO SODELOVALI PRI DELU DRŽAVNEGA ZBORA IN DELOVNIH TELES

- mag. Andrej Šircelj, minister za finance,
- mag. Peter Ješovnik, državni sekretar,
- mag. Kristina Šteblaj, državna sekretarka,
- mag. Marjan Divjak, generalni direktor Direktorata za zakladništvo,
- Urška Cvelbar, generalna direktorica Direktorata za finančni sistem,
- mag. Nina Stražišar, vodja Sektorja za zavarovalništvo trg kapitala,
- Polona Pestotnik, sekretarka, Sektor za zavarovalništvo in trg kapitala.

ZAKON O OBLIKAH ALTERNATIVNIH INVESTICIJSKIH SKLADOV

II. BESEDILO ČLENOV

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1.1. Vsebina zakona

1. člen (vsebina zakona)

Ta zakon določa oblike in tipe alternativnih investicijskih skladov, pogoje za njihovo oblikovanje in način njihovega poslovanja.

1.2. Opredelitev pojmov in kratic

2. člen (kratice drugih zakonov)

Posamezne kratice, uporabljene v tem zakonu, pomenijo:

1. ZTFI-1 je zakon, ki ureja trg finančnih instrumentov;
2. ZGD-1 je zakon, ki ureja gospodarske družbe;
3. ESMA je Evropski nadzorni organ – Evropski organ za vrednostne papirje in trge, ustanovljen z Uredbo (EU) št. 1095/2010 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. novembra 2010 o ustanovitvi Evropskega nadzornega organa (Evropski organ za vrednostne papirje in trge) in o spremembi Sklepa št. 716/2009/ES ter razveljavitvi Sklepa Komisije 2009/77/ES (UL L št. 331 z dne 15. 12. 2010, str. 84; v nadaljnjem besedilu: Uredba 1095/2010/EU);
4. Direktiva 2011/61/EU je Direktiva 2011/61/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 8. junija 2011 o upraviteljih alternativnih investicijskih skladov in spremembah direktiv 2003/41/ES in 2009/65/ES ter uredb (ES) št. 1060/2009 in (EU) št. 1095/2010 (UL L št. 174 z dne 1.7.2011, str. 1),
5. Uredba (EU) 2017/1129 je Uredba (EU) 2017/1129 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 14. junija 2017 o prospektu, ki se objavi ob ponudbi vrednostnih papirjev javnosti ali njihovi uvrstitvi v trgovanje na reguliranem trgu, in razveljavitvi Direktive 2003/71/ES (UL L št. 168 z dne 30.6.2017, str. 12);
6. Uredba (EU) št. 1286/2014 je Uredba (EU) št. 1286/2014 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. novembra 2014 o dokumentih s ključnimi informacijami o paketnih naložbenih produktih za male vlagatelje in zavarovalnih naložbenih produktih (PRIIP) (UL L št. 352 z dne 9.12.2014, str. 1).

3. člen (pojmi, ki imajo enak pomen, kakor v drugih zakonih)

(1) Pojmi upravljavec AIS, skrbnik, pristojni organ, ustanovitev, pravni zastopnik, višje vodstvo, uprava in nadzorni svet, holding, pravna oseba s posebnim namenom listinjenja, finančni vzvod, izdajatelj, profesionalni vlagatelj, glavni posrednik, nejavna družba, enota AIS, trženje enot AIS in izkazano upravičenje imajo enak pomen, kot je opredeljen v zakonu, ki ureja upravljavce alternativnih investicijskih skladov.

(2) Pojmi banka, kreditna institucija in skupina imajo enak pomen, kot je opredeljen v zakonu, ki ureja bančništvo.

(3) Pojmi investicijska storitev, gospodarjenje s finančnimi instrumenti, investicijsko svetovanje, sprejemanje in posredovanje naročil v zvezi z enim ali več finančnimi instrumenti, hramba in

administrativne storitve, investicijsko podjetje, borzoposredniška družba, organizirani trg, finančni instrument in profesionalna stranka imajo enak pomen, kot je opredeljen v ZTFI-1.

(4) Pojmi družba za upravljanje, KNPVP, alternativni investicijski sklad in odprt ter zaprt investicijski sklad imajo enak pomen, kot je opredeljen v zakonu, ki ureja investicijske sklade in družbe za upravljanje.

(5) Pojmi mikro, majhne in srednje velike družbe imajo enak pomen, kot je opredeljen v Priporočilu Komisije z dne 6. maja 2003 o opredelitvi mikro, malih in srednje velikih podjetij (notificirano pod dokumentarno številko C(2003) 1422) (UL L 124, 20.5.2003, str. 36–41).

(6) Pojem mali vlagatelj pomeni vlagatelja, ki ni profesionalna stranka, kot ga opredeljuje ZTFI-1.

2. PRAVNE OBLIKE SKLADOV

2.1. SPLOŠNE DOLOČBE

4. člen (oblike AIS)

(1) AIS se lahko v Republiki Sloveniji oblikuje kot alternativni vzajemni sklad ali ustanovi kot investicijska družba s stalnim kapitalom ali specialna komanditna družba.

(2) AIS je lahko zaprt ali odprt, če njegova pravna oblika to dopušča ali če ni s tem zakonom določeno drugače.

5. člen (register AIS)

(1) Agencija vzpostavi in redno dopolnjuje register AIS oblikovanih oziroma ustanovljenih v Republiki Sloveniji, ki vsebuje:

1. ime AIS,
2. obliko AIS,
3. sedež AIS,
4. informacijo o tem ali ima AIS dovoljenje Agencije,
5. označbo ciljne skupine vlagateljev,
6. ime in pravnoorganizacijsko obliko upravljavca AIS;
7. datum vpisa v register AIS,
8. informacija o likvidaciji AIS,
9. datum izbrisa iz registra AIS.

(2) Zahteva za vpis v register upravljavcev AIS iz ZUAIS šteje tudi za zahtevo za vpis v register AIS po tem členu.

(3) Agencija pred vpisom subjekta v register AIS preveri, če:

1. subjekt izpolnjuje pogoje za AIS,
2. upravljavec subjekta izpolnjuje pogoje za vpis v register upravljavcev AIS,
3. ustanovni dokument subjekta vsebuje vse obvezne vsebine iz 7. člena tega zakona,
4. je opredeljena ciljna skupina vlagateljev ustrezna glede na predvideni status AIS.

(4) Agencija ne odgovarja za pravilnost in resničnost informacij vsebovanih v ustanovnem dokumentu AIS.

(5) Upravljavec AIS Agencijo obvesti o spremembah podatkov, ki so vpisani v register, najkasneje v 5 dneh po nastanku spremembe.

(6) Agencija o vpisu AIS v register iz tega člena odloči z odločbo.

(7) Agencija zagotovi javno dostopnost registra iz prejšnjega odstavka.

(8) Agencija izbriše AIS iz registra AIS po prejetju obvestila o zaključku njegove likvidacije oziroma če AIS oblikovan kot gospodarska družba v postopku predvidenem za spremembo ustanovnega dokumenta, spremeni dejavnost tako, da ne ustreza več merilom iz tega zakona in predpisov, ki opredeljujejo ključne elemente investicijskih skladov.

6. člen (dokumentacija AIS namenjena vlagateljem)

(1) Dokumentacija AIS obsega ustanovni dokument, ponudbeni dokument, pogodbo o naložbi, morebitna stranska pisma in katerikoli drugo dokumentacijo, namenjeno vlagateljem AIS.

(2) Dokumentacija AIS ne sme biti zavajajoča in mora ustrezno razkrivati tveganja, katerim je potencialni vlagatelj izpostavljen v primeru vpisa enot AIS.

7. člen (ustanovni dokument AIS)

(1) Ustanovni dokument AIS predstavljajo pravila upravljanja pri alternativnem vzajemnem skladu, statut pri investicijski družbi s stalnim kapitalom oziroma družbena pogodba pri specialni komanditni družbi.

(2) Ustanovni dokument AIS mora vsebovati najmanj:

1. ime in pravno organizacijsko obliko AIS;
2. datum ustanovitve oziroma oblikovanja AIS;
3. ime in sedež upravljavca AIS;
4. navedbo ali ima AIS skrbnika in če ga ima navedbo podatkov o skrbniku;
5. navedbo ali ima sklad pooblaščenega revizorja;
6. navedbo trajanja AIS;
7. navedbo ciljne populacije vlagateljev, ki jim je AIS namenjen, z opozorilom komu AIS ni namenjen;
8. navedbo minimalnih zavez posameznega vlagatelja in kadar je to relevantno navedbo minimalnih in maksimalnih skupnih zavez vlagateljev;
9. naložbeno strategijo in opredelitev naložbenih pravil AIS vključno z opisom politike AIS na področju izposoje ali finančnega vzvoda;
10. opis postopka izračuna čiste vrednosti sredstev in opis postopka pristopa in izstopa iz AIS in mehanizma konverzije v enote premoženja AIS, ter navedba ali alternativni investicijski sklad zagotavlja možnost vstopa oziroma izstopa s stvarnimi vložki ter pogoji in način vstopa oziroma izstopa s stvarnimi vložki;
11. opis morebitnih pravic, ki izhajajo iz enot, vključno z morebitnimi omejitvami navedenih pravic, in postopek uveljavljanja navedenih pravic;
12. navedbo ali bodo vlagatelji upravičeni do izplačila pred potekom trajanja AIS in pod kakšnimi pogoji;
13. v primeru odprtih AIS navedbo orodij za uravnavanje likvidnosti, ki bodo upravljavcu na razpolago v primeru težav z zagotavljanjem potrebne likvidnosti in posledice za vlagatelje v primeru uporabe posameznih orodij;
14. navedbo vseh provizij in stroškov, ki bodo bremenili vlagatelje ob vstopu in izstopu v/iz AIS in vseh neposrednih in posrednih stroškov, ki bodo bremenili vlagatelje in ki bodo bremenili AIS v času trajanja AIS;
15. navedbo ali bo AIS sproti delil del prihodkov oziroma dobička;
16. način obveščanja imetnikov enot o finančnem in pravnem položaju AIS;
17. način in roke obveščanja vlagateljev o vrednotenju sredstev in izračunani vrednosti enote premoženja;
18. razloge za likvidacijo AIS in opis postopka likvidacije AIS;
19. način, pogoje in obveščanje vlagateljev o spremembah ustanovnega dokumenta;
20. imena in funkcije oseb, ki so odgovorne za vsebino ustanovnega dokumenta AIS;
21. razen pri AIS, ki imajo status SIS oziroma gre za nepremičninsko investicijsko družbo, navedbo, da oblikovanje ali ustanovitev, zagon, dokumentacija vključno s ponudbenim dokumentom,

dejavnosti in prenehanje AIS, ki nima status SIS, niso predmet odobritve ali nadzora s strani Agencije za trg vrednostnih papirjev;

22. navedba, kje bodo vlagatelj na razpolago dodatne informacije.

(3) Ustanovni dokument lahko vsebuje tudi navedbo, da se lahko upravljavec AIS s posamičnim vlagateljem glede posamičnih elementov njegovega vložka v AIS dogovori drugače, kot je navedeno v ustanovnem dokumentu, v kolikor je tak dogovor skladen s tem zakonom in drugimi predpisi, ki urejajo poslovanje upravljavca AIS, pri čemer mora zagotavljati enakovredno obravnavo vlagateljev, in preostalem vlagateljem razkriti prednostno obravnavo takega vlagatelja, opis prednostne obravnave, tip vlagateljev, ki so do nje upravičeni in pa vlagateljevo pravno oziroma ekonomsko povezavo z AIS oziroma upravljavcem AIS.

8. člen (ponudbeni dokument AIS)

(1) AIS, ki so izvzeti iz obveznosti objave prospekta na podlagi 2.2 poglavja ZTFI-1 in izjem, ki jih določa Uredba (EU) 2017/1129, lahko ponudijo enote AIS ciljni populaciji vlagateljev samo, če izdelajo ponudbeni dokument, ki daje dovolj informacij o pogojih ponudbe in enotah AIS, ki se ponujajo, da se vlagatelj lahko odloči za nakup ali vpis teh vrednostnih papirjev ali pa se v skladu s 4. členom Uredbe (EU) 2017/1129 prostovoljno odločijo izdelati in objaviti prospekt v skladu z Uredbo (EU) 2017/1129.

(2) Ponudbeni dokument AIS, ki izpolnjuje pogoj iz prejšnjega odstavka, mora vsebovati najmanj navedbo ključnih tveganj in opozorilo da naložba v AIS predstavlja nelikvidno naložbo, namenjeno profesionalnim vlagateljem oziroma drugim vlagateljem, ki so skladno s tem zakonom oziroma ZUAIS lahko vlagatelji v posamičen sklad, stroške, ki bremenijo vlagatelja neposredno zaradi naložbe v AIS in kratek povzetek stroškov, ki bremenijo AIS, ter opis možnosti izstopa iz naložbe in stroške povezane z izstopom iz naložbe.

(3) V ponudbenem dokumentu mora biti razkrita, kje so dostopni podatki o AIS vključno z ustanovnim dokumentom AIS ter način obveščanja vlagateljev o poslovanju AIS in pomembnih poslovnih dogodkih, ki se tičejo AIS.

(4) Ponudbeni dokument mora vključevati podatke o vseh osebah, ki so odgovorne za pravilnost in popolnost informacij, vsebovanih v ustanovnem dokumentu, ponudbenem dokumentu in drugi dokumentaciji sklada, in sicer najmanj o:

1. upravljavcu AIS,
2. članih organov vodenja in nadzora upravljavca AIS,
3. osebah, ki za upravljavca AIS na podlagi pogodbe opravljajo storitev trženja AIS, če tega ne opravlja upravljavec AIS sam.

(5) V zvezi z osebami iz prejšnjega odstavka mora ponudbeni dokument vsebovati:

1. podatke, na podlagi katerih je mogoče ugotoviti istovetnost teh oseb, in sicer:
 - za fizične osebe: osebno ime in njihova funkcija v pravni osebi,
 - za pravne osebe: firmo in sedež, in
2. izjavo vsake od teh oseb, da so informacije, ki jih vsebuje ponudbeni dokument, po njenem najboljšem vedenju v skladu z resničnimi dejstvi in da ni bila izpuščena nobena informacija, ki bi lahko vplivala na pomen ponudbenega dokumenta.

(6) Ponudbeni dokument AIS ne sme biti v neskladju z ustanovnim dokumentom AIS in ne sme biti zavajajoč in netočen.

9. člen (odgovornost, ki izhaja iz ponudbenega dokumenta)

(1) Za informacije, navedene v ponudbenem dokumentu AIS je v celoti odgovoren upravljavec AIS in v njegovem imenu osebe, ki so članice njegovega upravnega, vodstvenega in/ali nadzornega organa.

(2) Agencija ne odgovarja za pravilnost in popolnost informacij vsebovanih v ponudbenem dokumentu.

(3) Upravljavec AIS je vlagatelju odgovoren za škodo, ki mu je bila povzročena zaradi nepravilnih ali nepopolnih informacij, vsebovanih v ponudbenem dokumentu, razen če dokaže enega od naslednjih razbremenilnih razlogov, da:

1. je pri sestavi ponudbenega dokumenta in preverjanju pravilnosti in popolnosti informacij, vsebovanih v ponudbenem dokumentu, ravnal v skladu z ustrezno poklicno skrbnostjo,
2. je vlagatelj ob nakupu enot AIS vedel za nepravilnost oziroma nepopolnost informacij, vsebovanih v ponudbenem dokumentu,
3. gre za informacijo, za katero ni verjetno, da bi jo razumen vlagatelj upošteval kot pomembno pri odločitvi za nakup enot AIS.

(4) Vlagatelj ne more trditi, da ni vedel za nepravilnost oziroma nepopolnost informacij, vsebovanih v ponudbenem dokumentu, če je bila, preden je vpisal ali kupil enote AIS informacija o tej nepravilnosti ali nepopolnosti objavljena na kateri koli način, dostopen splošni javnosti.

(5) Če so informacije, ki jih vsebuje ponudbeni dokument, nepopolne ali nepravilne, se šteje, da je škoda, ki je bila povzročena vlagatelju z zmanjšanjem vrednosti njegove naložbe v enote AIS glede na nakupno ceno, ki jo je plačal, v vzročni zvezi s temi nepopolnimi oziroma nepravilnimi informacijami, razen če odgovorna oseba dokaže, da take vzročne zveze ni.

10. člen

(provizija za upravljanje in nagrada za uspešnost)

(1) Upravljavec AIS je za opravljanje storitev upravljanja AIS upravičen do provizije za upravljanje v višini, določeni v ustanovnem dokumentu AIS.

(2) Provizija za upravljanje se upravljavcu AIS izplačuje iz sredstev AIS za obdobja in v rokih, določenih v ustanovnem dokumentu AIS.

(3) Če ustanovni dokument AIS tako določa, je lahko upravljavec AIS upravičen tudi do nagrade za uspešno upravljanje, ki je določena na jasn, pregleden in nedvoumen način, obrazložen v ustanovnem dokumentu AIS in je določena skladno s pravili ki veljajo za nagrado za uspešnost za tak AIS oziroma upravljavca AIS.

11. člen

(dokument s ključnimi informacijami)

(1) Če bodo enote AIS dostopne tudi malim vlagateljem, kot jih opredeljuje Uredba (EU) št. 1286/2014 (PRIIP), se za upravljavca AIS v zvezi s tem AIS uporablja Uredba (EU) št. 1286/2014 (PRIIP).

(2) Kadar je za enote AIS treba pripraviti dokument s ključnimi informacijami iz Uredbe (EU) št. 1286/2014 (PRIIP), Agencija pa bi zahtevala, da upravljavec AIS, ki prosi za uvrstitev v trgovanje enot AIS na reguliranem trgu, nadomesti vsebino dokumenta s ključnimi informacijami v skladu z drugim stavkom drugega pododstavka sedmega odstavka 7. člena Uredbe (EU) 2017/1129, se šteje, da so osebe, ki v imenu izdajatelja, ponudnika ali osebe, ki prosi za uvrstitev v trgovanje na reguliranem trgu, svetujejo glede enot AIS ali jih prodajajo, v obdobju ponudbe izpolnile obveznost, da zagotovijo dokument s ključnimi informacijami v skladu s 13. členom Uredbe (EU) št. 1286/2014, če namesto tega vlagateljem zagotovijo povzetek prospekta v časovnih okvirih in pod pogoji iz 13. in 14. člena Uredbe (EU) 2017/1129.

12. člen

(letno poročilo alternativnega investicijskega sklada)

(1) Upravljavec AIS pripravi letno poročilo alternativnega investicijskega sklada, za katerega veljajo najmanj tako stroga pravila, kot veljajo za majhne kapitalske družbe, z vrednostnimi papirji katerih se ne trguje na organiziranem trgu, če za posamezne AIS ne veljajo strožje zahteve.

(2) Če ima alternativni investicijski sklad na zadnji dan poslovnega leta več kot 50 vlagateljev ali čisto vrednost sredstev večjo od 4.000.000 eurov poročilo iz prvega odstavka tega člena pregleda revizor na način in pod pogoji, določenimi z zakonom, ki ureja revidiranje.

13. člen
(pravila računovodenja AIS)

(1) V zvezi z vodenjem poslovnih knjig se za AIS uporabljajo splošna pravila o računovodenju iz ZGD-1 razen, če ta zakon ne določa drugače.

(2) Za AIS, ki jih upravlja registriran upravljavec AIS, se smiselno uporablja tretji odstavek 75. člena ZUAIS in na njegovi podlagi izdan splošni akt Agencije.

2.2. ALTERNATIVNI VZAJEMNI SKLAD

2.2.1. Opredelitev in oblikovanje alternativnega vzajemnega sklada

14. člen
(alternativni vzajemni sklad kot ločeno premoženje)

(1) Alternativni vzajemni sklad predstavlja premoženje, ki je ločeno od premoženja upravljavca, ki upravlja ta sklad, in od drugega premoženja v upravljanju upravljavca AIS.

(2) Vlagatelj postane z vplačilom v alternativni vzajemni sklad imetnik sorazmernega deleža premoženja alternativnega vzajemnega sklada.

(3) Alternativni vzajemni sklad ni pravna oseba.

(4) Alternativni vzajemni sklad je v lasti imetnikov enot alternativnega vzajemnega sklada.

(5) Ne glede na določbe zakona, ki ureja finančno poslovanje, postopke zaradi insolventnosti in prisilno prenehanje, se premoženje alternativnega vzajemnega sklada v primeru začetka stečajnega postopka nad upravljavcem alternativnega vzajemnega sklada, šteje za premoženje vlagateljev.

15. člen
(pravila upravljanja)

(1) Pravila upravljanja alternativnega vzajemnega sklada, predstavljajo ustanovni dokument alternativnega vzajemnega sklada in urejajo vsebino pravnih razmerij med upravljavcem AIS, ki upravlja alternativni vzajemni sklad, in imetniki enot alternativnega investicijskega sklada.

(2) Spremembe pravil upravljanja začnejo veljati po pridobitvi soglasja obstoječih vlagateljev po postopku določenem v pravilih upravljanja.

16. člen
(oblikovanje alternativnega vzajemnega sklada)

(1) Upravljavec AIS oblikuje alternativni vzajemni sklad tako, da:

1. sprejme pravila upravljanja alternativnega vzajemnega sklada in
2. s skrbnikom sklene pogodbo o opravljanju skrbniških storitev.

(2) Za upravljavca AIS se v zvezi z opravljanjem skrbniških storitev za alternativni vzajemni sklad, smiselno uporabljajo določbe pododdelka 2.4.10. ZUAIS.

(3) Alternativni vzajemni sklad šteje za oblikovan z dnem njegovega vpisa v register AIS iz 5. člena tega zakona.

(4) Alternativni vzajemni sklad, najkasneje v 15 dneh po vpisu v register iz prejšnjega odstavka predloži prijavo za vpis v register poslovnih subjektov, ki ga vodi AJ PES, kot drug poslovni subjekt.

(5) Alternativnemu vzajemnemu skladu AJ PES dodeli registracijsko številko LEI, ki mu omogoča vpis lastništva na finančnih instrumentih in stvarnem premoženju, kot od upravljavca in skrbnika ločenem premoženju.

17. člen
(prepoved ponudbe enot alternativnega vzajemnega sklada)

Upravljavec AIS ne sme vpisovati enot alternativnega vzajemnega sklada dokler alternativni vzajemni sklad ni oblikovan.

18. člen
(trajanje alternativnega vzajemnega sklada)

- (1) Alternativni vzajemni sklad se lahko oblikuje za določen ali nedoločen čas.
- (2) Enote alternativnega vzajemnega sklada oblikovanega za nedoločen čas morajo biti prenosljive ali pa mora njihov odkup zagotavljati upravljavec AIS iz sredstev sklada.

19. člen
(čista vrednost sredstev in vrednost enote premoženja)

- (1) Čista vrednost sredstev alternativnega vzajemnega sklada se v skladu s pravili vrednotenja alternativnega vzajemnega sklada izračuna na katerikoli dan vrednotenja sredstev alternativnega vzajemnega sklada, kot skupna vrednost sredstev alternativnega vzajemnega sklada zmanjšana za skupno vrednost obveznosti alternativnega vzajemnega sklada.
- (2) Obračunsko obdobje za izračun čiste vrednosti sredstev alternativnega vzajemnega sklada ne sme biti daljše od 12 mesecev.
- (3) Enota premoženja alternativnega vzajemnega sklada predstavlja sorazmerni delež premoženja alternativnega vzajemnega sklada.
- (4) Začetna vrednost enote premoženja se določi v pravilih upravljanja.
- (5) Vrednost enote premoženja se izračuna na katerikoli dan vrednotenja premoženja alternativnega vzajemnega sklada z delitvijo čiste vrednosti sredstev alternativnega vzajemnega sklada na ta dan s številom enot premoženja.
- (6) Vrednost enote premoženja se izračuna ob koncu vsakega obračunskega obdobja in ob vsaki izdaji oziroma umiku enote alternativnega vzajemnega sklada.

20. člen
(skrbnik AIS)

Premoženje alternativnega vzajemnega sklada mora biti dano v hrambo skrbniku v skladu z 2.4.10. podglavjem ZUAIS.

2.2.2. Enota alternativnega vzajemnega sklada

21. člen
(enota alternativnega vzajemnega sklada)

- (1) Enota alternativnega vzajemnega sklada je izdana kot imenski vrednostni papir.
- (2) Enote alternativnega vzajemnega sklada se vodijo v registru, ki smiselno izpolnjuje pogoje iz 65. in 66. člena Uredbe 231/2013/EU in se ne izdajo kot pisne listine. Register vsebuje najmanj bistvene sestavine, ki jih za vrednostni papir zahteva zakon, ki ureja obligacijska razmerja in vsebine iz 65. člena Uredbe 231/2013/EU.

(3) Vlagatelj lahko od upravitelja alternativnega vzajemnega sklada kadarkoli zahteva izpis iz registra, ki se nanaša na njegov vložek v alternativni investicijski sklad.

22. člen **(prenos enote alternativnega vzajemnega sklada)**

(1) Če pravila upravljanja ne določajo drugače, je enota alternativnega vzajemnega sklada neprenosljiva.

(2) Upravitelj alternativnega vzajemnega sklada neprenosljivo enoto alternativnega vzajemnega sklada prenese na drugega vlagatelja samo na podlagi sodne odločbe oziroma druge odločbe ali akta državnega organa, in na podlagi pravnih poslov, sklenjenih v obliki notarskega zapisa, ki jih s splošnim aktom opredeli Agencija.

(3) Pravila upravljanja alternativnega vzajemnega sklada lahko določajo da je enota alternativnega vzajemnega sklada prenosljiva in pogoje in način prenosa enote, ki je skladen z zakonodajo, ki ureja poslovanje alternativnih investicijskih skladov.

(4) Če je enota alternativnega vzajemnega sklada prenosljiva, se prenaša s cesijo in vpisom novega imetnika v register, pod pogoji in na način kot ga določajo pravila upravljanja alternativnega vzajemnega sklada.

23. člen **(vplačilo enote)**

(1) Pogodba o naložbi pomeni pogodbo s katero se posamezni vlagatelj nepreklicno zaveže vplačati enote alternativnega vzajemnega sklada. Šteje se, da je z dnem podpisa pogodbe o naložbi vlagatelj pristopil k pravilom upravljanja.

(2) Vplačilo enote alternativnega vzajemnega sklada je možno z denarjem ali s stvarnim vložkom.

(3) Stvarni vložki morajo biti izročeni alternativnemu vzajemnemu skladu ob vpisu enote. Za vplačilo s stvarnimi vložki se smiselno uporabljajo določbe o stvarnih vložkih pri družbi z omejeno odgovornostjo.

(4) Denarni vložki se vplačajo v skladu z pogoji in v rokih dogovorjenih s pogodbo o naložbi na podlagi vpoklica kapitala oziroma v rokih določenih v pravilih upravljanja.

(5) Dogovorjeni in še ne vplačani denarni vložki pomenijo kapitalske zaveze, ki so nepreklicne, ne glede na to, ali so bile vlagatelju na podlagi teh zneskov že vpisane enote sklada ali ne.

24. člen **(izdaja enot)**

(1) Pravila upravljanja alternativnega vzajemnega sklada lahko določajo, da postane vlagatelj imetnik enote z dnem dejanskega vplačila ob vsakokratnem vpoklicu kapitala v skladu s pogodbo o naložbi, ali z dnem pristopa k pravilom upravljanja, pri čemer so lahko enote tudi delno vplačane .

(2) Pristop k pravilom upravljanja alternativnega vzajemnega sklada je možen kadarkoli v obdobju trajanja sklada, če tako določajo pravila upravljanja sklada, po vrednosti enote premoženja na dan pristopa v primeru delno vplačanih enot ali po vrednosti enote, ki velja ob vplačilu v primeru odloženega vpisa enot. Upravitelj zagotovi izračun enote premoženja v skladu z določbami petega in šestega odstavka 19. člena tega zakona.

(3) Enota se izda po vrednosti enote premoženja na dan vpisa imetnika v register imetnikov iz drugega odstavka 21. člena tega zakona.

(4) Upravitelj AIS odgovarja za pravilni izračun vrednosti enote premoženja in za morebitno škodo, ki nastane vlagatelju zaradi nepravilnega izračuna.

25. člen
(odkup enot)

(1) Alternativni vzajemni sklad lahko zagotavlja odkup enot iz sredstev sklada med življenjsko dobo alternativnega vzajemnega sklada, če zagotavlja sisteme upravljanja likvidnosti skladne s politiko odkupov.

(2) Alternativni vzajemni sklad iz prejšnjega odstavka v pravilih upravljanja določi obdobja odkupov in obračunska obdobja, ki zagotavljajo izračun vrednosti enote premoženja najmanj na dneve, ko so zagotovljeni odkupi, ter sistem upravljanja likvidnosti, ki je skladen s pogostostjo predvidenih odkupov in likvidnostjo sredstev sklada.

26. člen
(izplačilo enot s sredstvi sklada)

(1) Če pravila upravljanja alternativnega vzajemnega sklada tako določajo, lahko upravljavec omogoča izplačilo enot v naravi, pri čemer je za izplačilo posamičnemu imetniku enot v naravi potrebno soglasje vseh preostalih imetnikov enot.

(2) Za izplačilo enot v naravi se v zvezi z določitvijo vrednosti izplačila smiselno uporabljajo določbe ZGD-1 o stvarnem vložku v družbo z omejeno odgovornostjo.

2.2.3. Likvidacija alternativnega vzajemnega sklada

27. člen
(razlog za likvidacijo alternativnega vzajemnega sklada)

(1) Prenehanje z likvidacijo alternativnega vzajemnega sklada se opravi v primerih določenih v pravilih upravljanja in v primerih, ko likvidacijo AIS zahteva zakon.

(2) Likvidacijo izvede upravljavec AIS ali v primeru neuspelega prisilnega prenosa upravljanja alternativnega vzajemnega sklada, skrbnik AIS.

(3) Določbe tega pododdelka, ki se nanašajo na upravljavca AIS se smiselno uporabljajo za skrbnika, če na podlagi prejšnjega odstavka izvaja likvidacijo.

(4) Likvidacija se začne s sklepom upravljavca alternativnega vzajemnega sklada ali s sklepom skrbnika v primerih iz 145. člena tega zakona.

28. člen
(pravne posledice likvidacije alternativnega vzajemnega sklada)

(1) Od nastopa razloga za začetek likvidacije alternativnega vzajemnega sklada imetnik enote alternativnega vzajemnega sklada ne more več zahtevati izplačila odkupne vrednosti enote. Zahteve za izplačilo, ki jih upravljavec alternativnega vzajemnega sklada prejme po nastopu razloga za začetek likvidacije alternativnega vzajemnega sklada, nimajo pravnega učinka.

(2) Od nastopa razloga za začetek likvidacije alternativnega vzajemnega sklada vlagatelji ne morejo več pristopiti k alternativnemu vzajemnemu skladu. Morebitne dodatne zaveze, ki jih upravljavec alternativnega vzajemnega sklada prejme po nastopu razloga za začetek likvidacije alternativnega vzajemnega sklada, nimajo pravnega učinka.

(3) Z nastopom razloga za začetek likvidacije alternativnega vzajemnega sklada pridobi imetnik enot alternativnega vzajemnega sklada pravico do izplačila denarne likvidacijske mase v sorazmernem deležu, ki je enak deležu števila enot premoženja alternativnega vzajemnega sklada, katerih imetnik je, in številu vseh enot premoženja alternativnega vzajemnega sklada v obtoku.

29. člen
(unovčenje premoženja alternativnega vzajemnega sklada in poplačilo imetnikov enot)

(1) Upravljavec AIS unovči premoženje alternativnega vzajemnega sklada s prodajo tega premoženja oziroma na drug primeren način.

(2) Po pričetku postopka likvidacije alternativnega vzajemnega sklada lahko upravljavec alternativnega vzajemnega sklada za račun alternativnega vzajemnega sklada sklepa samo posle, potrebne, da se unovči premoženje alternativnega vzajemnega sklada.

(3) Upravljavec alternativnega vzajemnega sklada pri prodaji premoženja alternativnega vzajemnega sklada ne upošteva pravil o najvišjih oziroma najnižjih dovoljenih deležih posameznih vrst naložb.

(4) Ko je unovčen tolikšen del premoženja alternativnega vzajemnega sklada, da je razdelitev denarne likvidacijske mase imetnikom enot smotrna, upravljavec alternativnega vzajemnega sklada pripravi predlog izplačila imetnikom enot.

(5) Predlog izplačila iz prejšnjega odstavka pregleda pooblaščen revizor in da k njemu da soglasje skrbnik.

(6) Upravljavec alternativnega vzajemnega sklada opravi izplačilo imetnikom enot alternativnega vzajemnega sklada na podlagi predloga izplačil imetnikom enot po prejemu soglasja skrbnika.

(7) Določbe četrtega do šestega odstavka tega člena se smiselno uporabljajo tudi za kasnejša izplačila imetnikom enot.

(8) Če premoženje alternativnega vzajemnega sklada ne zadošča za poplačilo obveznosti alternativnega vzajemnega sklada, za preostanek dolgov odgovarja upravljavec AIS, ki upravlja tak alternativni vzajemni sklad.

2.3. SPECIALNA KOMANDITNA DRUŽBA

2.3.1. Splošna določba

30. člen (pojem)

(1) Specialna komanditna družba je alternativni investicijski sklad, oblikovan kot dvojna družba, v kateri je komplementar upravljavec AIS ali družba, ustanovljena izključno za namene vključitve v komanditno družbo kot komplementar (namenska družba za vodenje), katere edini družbenik je upravljavec AIS in ki ima z upravljavcem AIS sklenjeno pogodbo o upravljanju, komanditisti pa so vlagatelji v alternativni investicijski sklad.

(2) Za specialno komanditno družbo se uporabljajo določbe ZGD-1, ki veljajo za komanditno družbo, če ta zakon ne določa drugače.

2.3.2. Ustanovitev družbe

31. člen (prijava za vpis v register)

(1) Ne glede na določbe 136. člena ZGD-1 se v objavi vpisa družbe navede le število komanditistov, ne pa drugih podatkov o njih, in skupen znesek vseh vložkov.

(2) Ne glede na določbo 146. člena ZGD-1 po vpisu družbe do višine vseh nevplačanih vložkov upnikom odgovarja upravljavec AIS.

32. člen
(dejavnost specialne komanditne družbe)

(1) Specialna komanditna družba ne sme opravljati dejavnosti splošnega poslovnega ali gospodarskega namena.

(2) Splošni poslovni ali gospodarski namen pomeni sledenje poslovni strategiji, ki vključuje pretežno vodenje:

1. poslovne dejavnosti, ki vključuje nabavo, prodajo oziroma izmenjavo blaga ali proizvodov oziroma ponujanje nefinančnih storitev, ali
2. gospodarske dejavnosti, ki vključuje proizvodnjo blaga ali gradnjo nepremičnin, ali
3. kombinacij dejavnosti iz 1. in 2. točke tega odstavka.

2.3.3. Pravna razmerja med družbeniki

33. člen
(pogodbena svoboda)

(1) Pravna razmerja med družbeniki se urejajo z družbeno pogodbo, ki mora poleg vsebin, ki jih določa ZGD-1, vsebovati tudi vsebine iz 8. člena tega zakona in druge vsebine, ki jih določa 2.3. poglavje tega zakona.

(2) Upravljavec AIS lahko posamezne vsebine iz prejšnjega odstavka, ki niso obvezne vsebine skladno z ZGD-1, so pa obvezne vsebine po tem zakonu, uredi tudi v ločenem sporazumu, ki ga sklene s komanditisti.

(3) Če se s posamičnim komanditistom upravljavec AIS dogovori za posebne ugodnosti, mora skupni sporazum ali družbena pogodba vsebovati način razkritja takih ugodnosti drugim vlagateljem in njihove morebitne pravice povezane s tem.

(4) Za ravnanje v nasprotju s sporazumom upravljavec AIS odškodninsko odgovarja komanditistom.

34. člen
(vodenje specialne komanditne družbe)

(1) Družbo vodi upravljavec AIS, ki je komplementar oziroma ki je edini družbenik namenske družbe za vodenje.

(2) Šteje se, da fizična oseba, ki za upravljavca AIS opravlja posamične naloge povezane z upravljanjem AIS, ne izpolnjuje pogojev iz tretjega odstavka v povezavi s prvim odstavkom 138. člena ZGD-1, ne glede na njegovo neposredno ali posredno udeležbo v družbi kot komanditist.

(3) Družbena pogodba mora določati postopek in posledice izstopa komplementarja iz družbe in način zagotavljanja izpolnjevanja pogojev iz tega zakona, zakona o upravljavcih alternativnih investicijskih skladov in na njuni podlagi izdanih splošnih aktov Agencije v primeru menjave oziroma izstopa komplementarja.

(4) Prejšnji odstavek tega člena se smiselno uporablja tudi za menjavo družbenika namenske družbe za vodenje.

(5) Postopek in pogoji izstopa komplementarja morajo biti skladni z določbami 6.1. pododdelka tega zakona.

35. člen
(pravica nadzora)

Brez poseganja v 140. člen ZGD-1 ima komanditist pravice, ki izhajajo iz družbene pogodbe oziroma ločenega sporazuma iz drugega odstavka 33. člena, skladne s tem poglavjem.

36. člen
(prepoved vloška komanditista)

Komanditist ne more kot svoj vložek v komanditno družbo vložiti svoj delež v pravni osebi, upravljavcu AIS, ki je komplementar specialne komanditne družbe ali edini družbenik namenske družbe za vodenje.

2.3.4. Poslovne knjige in letno poročilo specialne komanditne družbe

37. člen
(izjema pri pripravi konsolidiranega letnega poročila)

Specialna komanditna družba za katero velja obveznost iz 56. člena ZGD-1 ne pripravi konsolidiranega letnega poročila v zvezi z družbami, ki jih obvladuje, kadar so te odvisne družbe naložba specialne komanditne družbe.

38. člen
(rezerve)

Za specialno komanditno družbo oblikovano po tem zakonu se ne uporablja določba tretjega odstavka 64. člena ZGD-1.

2.3.5. Pravna razmerja med specialno komanditno družbo in upravljavcem AIS

39. člen
(pogodba o upravljanju specialne komanditne družbe)

(1) Specialna komanditna družba z upravljavcem AIS sklene podobo o upravljanju specialne komanditne družbe, s katero se upravljavec AIS zaveže upravljati AIS oblikovan kot specialna komanditna družba v skladu s tem zakonom, zakonom, ki ureja upravljavce alternativnih investicijskih skladov, in s predpisi, izdanimi na njuni podlagi, ter s statutom specialne komanditne družbe.

(2) Pogodba iz prejšnjega odstavka med specialno komanditno družbo, ki jo zastopa komplementar, in upravljavcem AIS iz 9. člena ZUAIS je veljavno sklenjena, ne glede na to ali gre za isto pravno osebo v dveh funkcijah.

(3) S pogodbo o upravljanju se dogovorijo tudi morebitne provizije za upravljanje, in sicer v višini in rokih, določenih z družbeno pogodbo specialne komanditne družbe, ter morebitna povrnitev drugih stroškov v zvezi z upravljanjem specialne komanditne družbe, kot jih opredeljuje družbena pogodba.

(4) Pogodba o upravljanju se sklene v pisni obliki.

(5) Pogodba o upravljanju se sklene za nedoločen čas oziroma za čas trajanja specialne komanditne družbe.

(6) Določbe pogodbe o upravljanju, ki so v nasprotju s tem zakonom, predpisi, izdanimi na njegovi podlagi, oziroma s družbeno pogodbo specialne komanditne družbe, nimajo pravnega učinka.

40. člen
(odpoved pogodbe o upravljanju)

Odpoved pogodbe o upravljanju je možna po postopkih in v skladu z določbami družbene pogodbe, ki opredeljujejo možnost izstopa komanditista in določbami 6.1.pododdelka tega zakona.

2.3.6. Likvidacija specialne komanditne družbe

41. člen
(likvidacija specialne komanditne družbe)

(1) Likvidacija specialne komanditne družbe se opravi tudi, če specialna komanditna družba nima sklenjene pogodbe o upravljanju z upravljavcem AIS iz 9. člena ZUAIS, ki lahko opravlja storitve upravljanja AIS v Republiki Sloveniji in v primerih iz 148. člena tega zakona.

(2) Likvidacijo specialne komanditne družbe opravi upravljavec AIS, razen če ta zakon ne določa drugače.

(3) Za likvidacijo specialne komanditne družbe se poleg določb ZGD-1 smiselno uporabljajo tudi določbe tega zakona o likvidaciji investicijske družbe.

2.3.7. Prisilna poravnava specialne komanditne družbe

42. člen (prepoved prisilne poravnave)

Nad specialno komanditno družbo ni mogoče začeti postopka prisilne poravnave.

2.4. INVESTICIJSKA DRUŽBA S STALNIM KAPITALOM

2.4.1. Splošne določbe

43. člen (pojem)

(1) Investicijska družba s stalnim kapitalom (v nadaljevanju investicijska družba) je alternativni investicijski sklad, ki ima osnovni kapital (osnovno glavnico) razdeljen na delnice, njegovo premoženje pa upravlja upravljavec AIS.

(2) Za investicijsko družbo se uporabljajo določbe ZGD-1 o delniški družbi, če ni v tem zakonu določeno drugače.

44. člen (dejavnost investicijske družbe)

(1) Investicijska družba ne sme opravljati dejavnosti splošnega poslovnega ali gospodarskega namena.

(2) Splošni poslovni ali gospodarski namen pomeni sledenje poslovni strategiji, ki vključuje pretežno vodenje:

1. poslovne dejavnosti, ki vključuje nabavo, prodajo oziroma izmenjavo blaga ali proizvodov oziroma ponujanje nefinančnih storitev, ali
2. gospodarske dejavnosti, ki vključuje proizvodnjo blaga ali gradnjo nepremičnin, ali
3. kombinacij dejavnosti iz 1. in 2. točke tega odstavka.

2.4.2. Delnice investicijske družbe

45. člen (delnice investicijske družbe)

(1) Investicijska družba lahko izda samo imenske delnice.

(2) Delnice investicijske družbe so lahko različnih razredov, pri čemer se lahko razredi delnic investicijske družbe med seboj razlikujejo glede na:

- minimalni vložek;
- višino upravljske provizije oziroma drugih provizij;

- izpostavljenost do valut;
- vlagateljv katerim so namenjeni;
- pravice povezane z izplačilom dividend (brez izplačila, prednostno izplačilo, reinvestiranje) ,
- minimalnega vplačila vlagatelja pred vpisom delnice.

46. člen (emisijski znesek delnice)

Delnica mora biti izdana za znesek enak emisijskemu znesku.

47. člen (objava knjigovodske vrednosti delnice investicijske družbe)

Upravljavec AIS na svoji spletni strani ali spletni strani investicijske družbe, dostopne vlagateljem AIS, objavlja podatek o knjigovodski vrednosti delnice investicijske družbe.

2.4.3. Ustanovitev investicijske družbe

48. člen (ustanovitev investicijske družbe)

(1) Investicijska družba se lahko ustanovi po postopku postopne ustanovitve delniške družbe ali po postopku sočasne ustanovitve delniške družbe.

(2) V primeru postopne ustanovitve delniške družbe investicijsko družbo kot edini ustanovitelj ustanovi upravljavec AIS, ki prevzame del delnic, preostanek delnic pa ponudi javnosti v skladu z določbami Uredbe (EU) 2017/1129 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 14. junija 2017 o prospektu, ki se objavi ob ponudbi vrednostnih papirjev javnosti ali njihovi uvrstitvi v trgovanje na reguliranem trgu, in razveljavitvi Direktive 2003/71/ES.

(3) V primeru sočasne ustanovitve delniške družbe investicijsko družbo ustanovi največ 50 pravnih ali fizičnih oseb, ki izpolnjujejo pogoje za profesionalno stranko/dobro poučenega vlagatelja iz tega zakona, ki takoj po ustanovitvi z upravljavcem AIS sklenejo pogodbo o upravljanju investicijske družbe, pri čemer je lahko upravljavec AIS tudi med ustanovitelji.

(4) Upravljavec AIS, ki delnice investicijske družbe ponudi brez uporabe izjeme od objave prospekta, kot jo določa Uredba iz drugega odstavka tega člena, in investicijska družba, ki je predmet take ponudbe, morata izpolnjevati pogoje iz 3.2. poglavja tega zakona.

49. člen (ustanovitveni stroški)

(1) Ustanovitelj investicijske družbe ima pravico do povrnitve stroškov oglaševanja in drugih stroškov, ki so mu nastali v zvezi z ustanovitvijo investicijske družbe oziroma v zvezi z izdajo delnic investicijske družbe (v nadaljnjem besedilu: ustanovitveni stroški), če statut investicijske družbe tako določa.

(2) Kadar statut investicijske družbe določa, da ima ustanovitelj pravico do povrnitve ustanovitvenih stroškov, mora statut določiti tudi višino teh stroškov, ki je izražena v odstotku od skupnega zneska denarnih vplačil za delnice, izdane ob ustanovitvi investicijske družbe.

(3) Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi za stroške v zvezi s povečanjem osnovnega kapitala investicijske družbe z vložki.

2.4.4. Osnovni kapital investicijske družbe

50. člen
(osnovni kapital investicijske družbe)

Najnižji znesek osnovnega kapitala investicijske družbe je 1.000.000 eurov.

51. člen
(povečanje osnovnega kapitala investicijske družbe)

(1) Investicijska družba lahko poveča osnovni kapital na podlagi določb zakona, ki ureja gospodarske družbe o povečanju osnovnega kapitala z vložki, o odobrenem kapitalu in o povečanju osnovnega kapitala iz sredstev družbe.

(2) Investicijska družba lahko poveča osnovni kapital, če je emisijska cena delnic enaka knjigovodski vrednosti delnic na dan objave poziva za vpis in vplačilo delnic.

(3) Povečanje osnovnega kapitala iz sredstev investicijske družbe je možno samo zaradi izplačila dobička z delnicami investicijske družbe.

(4) Investicijska družba ne sme povečati osnovnega kapitala na podlagi določb ZGD-1 o pogojnem povečanju osnovnega kapitala.

52. člen
(zmanjšanje osnovnega kapitala investicijske družbe)

(1) Investicijska družba lahko zmanjša osnovni kapital na podlagi določb ZGD-1 o rednem zmanjšanju osnovnega kapitala in zmanjšanju osnovnega kapitala z umikom delnic.

(2) Z zmanjšanjem osnovnega kapitala višina osnovnega kapitala ne sme pasti pod znesek določen v 50.členu tega zakona.

2.4.5. Poslovne knjige in letno poročilo investicijske družbe

53. člen
(izjema pri pripravi konsolidiranega letnega poročila)

Investicijska družba za katero velja obveznost iz 56. člena ZGD-1 ne pripravi konsolidiranega letnega poročila v zvezi z družbami, ki jih obvladuje, kadar so te odvisne družbe naložba investicijske družbe.

54. člen
(rezerve)

Za investicijsko družbo oblikovano po tem zakonu se ne uporablja določba tretjega odstavka 64. člena ZGD-1.

2.4.6. Organi investicijske družbe

55. člen
(sistem upravljanja)

Investicijska družba je organizirana skladno z dvotirnim sistemom upravljanja.

56. člen
(uprava investicijske družbe)

(1) Investicijska družba nima uprave.

(2) Obveznosti in pooblastila, ki jih ima po ZGD-1 uprava delniške družbe, ima upravljavec AIS, ki upravlja investicijsko družbo.

(3) Upravljavec AIS vodi posle investicijske družbe in jo zastopa v vseh zadevah, razen tistih, v katerih je za zastopanje investicijske družbe pooblaščen nadzorni svet investicijske družbe.

(4) Upravljavec AIS znotraj svoje organizacijske strukture za opravljanje storitev in poslov povezanih z upravljanjem investicijske družbe pooblasti posamične osebe.

(5) Upravljavec AIS poleg odgovornosti za upravljanje AIS, v obsegu kot jo določa ZUAIS, odgovarja kot uprava po določbah ZGD-1.

57. člen

(udeležba upravljavca pri dobičku investicijske družbe)

Ne glede na določbo 269. člena mora biti udeležba na dobičku investicijske družbe določena skladno s pravili ki veljajo za nagrado za uspešnost za AIS.

58. člen

(provizija za upravljanje kot prejemek upravljavca AIS)

(1) Prejemek upravljavca AIS kot uprave investicijske družbe mora biti opredeljen v statutu investicijske družbe kot provizija za upravljanje.

(2) Ne glede na določbo 270. člena ZGD-1 je višina provizije za upravljanje določena v statutu investicijske družbe in se lahko spremeni le v postopku spremembe statuta.

(3) Prejemki oseb iz četrtega odstavka 56. člena tega zakona vključno s prejemki članov uprave upravljavca AIS se določijo skladno z določbami ZUAIS o sistemu prejemkov in o njih odloča nadzorni svet upravljavca AIS.

59. člen

(prepoved konkurence)

Za upravljavca AIS v funkciji uprave investicijske družbe se ne uporablja določba 271. člena ZGD-1.

60. člen

(nadzorni svet investicijske družbe)

(1) Člani nadzornega sveta investicijske družbe morajo imeti ustrezno strokovno znanje in izkušnje s področja upravljanja premoženja, v katerega bo investicijska družba nalagala.

(2) Za člana nadzornega sveta investicijske družbe ne more biti imenovana oseba, ki:

1. je imetnik kvalificiranega deleža v upravljavcu AIS ali njegov ožji družinski član;
2. v naslednjih osebah opravlja funkcijo člana uprave ali člana nadzornega sveta na podlagi pogodbe o zaposlitvi za polni delovni čas:
 - a. upravljavcu AIS,
 - b. pravni osebi, ki je neposredno imetnik kvalificiranega deleža upravljavca AIS ali obvladuje imetnika kvalificiranega deleža upravljavca AIS,
 - c. skrbniku,
 - d. pravni osebi, ki je neposredno imetnik kvalificiranega deleža skrbnika ali obvladuje imetnika kvalificiranega deleža skrbnika,
 - e. pravni osebi, v katerem je udeležen upravljavec AIS.

(3) Poleg pristojnosti, ki jih ima nadzorni svet vsake delniške družbe, nadzorni svet investicijske družbe tudi zastopa investicijsko družbo v razmerjih do upravljavca AIS.

61. člen

(sklic skupščine investicijske družbe)

(1) Poleg uprave upravljalca AIS lahko skupščino investicijske družbe skliče nadzorni svet investicijske družbe in ob pogojih, določenih z ZGD-1, tudi delničarji investicijske družbe.

(2) Delničarja pri izvrševanju glasovalnih pravic na skupščini investicijske družbe ne more zastopati:

1. upravljavec AIS;
2. neposredni imetnik kvalificiranega deleža upravljalca AIS oziroma oseba, ki obvladuje imetnika kvalificiranega deleža upravljalca AIS;
3. oseba, ki v pravnih osebah iz 1. oziroma 2. točke tega odstavka opravlja funkcijo člana uprave ali člana nadzornega sveta na podlagi pogodbe o zaposlitvi za polni delovni čas.

62. člen

(pristojnosti skupščine investicijske družbe in nadzornega sveta glede imenovanja in odpoklica upravljalca AIS)

(1) V primeru sočasne ustanovitve investicijske družbe nadzorni svet, ki se oblikuje po ustanovitveni skupščini, ne odloča o imenovanju upravljalca AIS v funkciji uprave. Upravljavec AIS, ki je ustanovitelj investicijske družbe, opravlja funkcijo uprave.

(2) Upravljavec AIS kot uprava nima omejene mandatne dobe.

(3) Če nadzorni svet razreši upravo sočasno odloči o začetku postopkov za menjavo upravljalca AIS, kot jih predvideva statut investicijske družbe ali o začetku postopka likvidacije.

(4) Za razrešitev uprave in zamenjavo upravljalca AIS je potreben sklep skupščine, ki je sprejet z večino, ki se zahteva za spremembo statuta.

(5) Postopek in pogoji menjave upravljalca AIS kot uprave investicijske družbe morajo biti skladni z določbami 6.1. pododdelka tega zakona in z določbo 64. člena tega zakona.

2.4.7. Pravna razmerja med investicijsko družbo in upravljavcem AIS

63. člen

(pogodba o upravljanju investicijske družbe)

(1) S pogodbo o upravljanju investicijske družbe se upravljavec AIS zaveže upravljati investicijsko družbo v skladu s tem zakonom, zakonom, ki ureja upravljalce alternativnih investicijskih skladov, in s predpisi, izdanimi na njuni podlagi, ter s statutom investicijske družbe, investicijska družba pa se zaveže upravljavcu AIS plačevati provizijo za upravljanje v višini in rokih, določenih s statutom investicijske družbe, ter ji povrniti druge stroške v zvezi z upravljanjem investicijske družbe, določene v statutu investicijske družbe.

(2) Pogodba o upravljanju se sklene v pisni obliki.

(3) Določbe pogodbe o upravljanju, ki so v nasprotju s tem zakonom, predpisi, izdanimi na njegovi podlagi, oziroma s statutom investicijske družbe, nimajo pravnega učinka.

(4) Pogodba o upravljanju se sklene za nedoločen čas oziroma za čas trajanja investicijske družbe.

64. člen

(odpoved pogodbe o upravljanju)

(1) O odpovedi pogodbe o upravljanju odloča skupščina investicijske družbe. Sklep o odpovedi pogodbe o upravljanju je sprejet, če zanj glasuje večina, potrebna za spremembo statuta investicijske družbe.

(2) Sočasno z odpovedjo pogodbe o upravljanju mora skupščina odločiti o novem upravljavcu investicijske družbe v skladu s postopki ZGD-1, ki določajo menjavo uprave in pravili v statutu ali o likvidaciji investicijske družbe.

(3) Odpoved pogodbe o upravljanju je možna po postopkih in v skladu z določbami statuta, ki opredeljujejo menjavo uprave in določbami 6.1.pododdelka tega zakona.

2.4.8. Likvidacija investicijske družbe

65. člen

(razlogi prenehanja investicijske družbe)

(1) Investicijska družba preneha tudi:

1. če se zmanjša osnovni kapital družbe pod minimum iz 50. člena tega zakona;

2.v primerih iz 148. člena tega zakona.

(2) Tožbo iz tretjega odstavka 402. člena ZGD-1 lahko vloži tudi Agencija ali skrbnik, če ga investicijska družba ima.

66. člen

(upravljavec AIS kot likvidacijski upravitelj)

V postopku likvidacije investicijske družbe ima upravljavec AIS pooblastila in naloge likvidacijskega upravitelja.

67. člen

(pravne posledice uvedbe likvidacije)

(1) Po uvedbi likvidacije se lahko upravljavcu AIS izplača dospela provizija za upravljanje investicijske družbe samo hkrati z izplačilom sorazmernega dela likvidacijske mase delničarjem investicijske družbe.

(2) Po uvedbi likvidacije lahko upravljavec AIS za račun investicijske družbe sklepa samo tiste posle, ki so potrebni, da se unovči premoženje investicijske družbe.

(3) Upravljavec AIS pri prodaji premoženja investicijske družbe ni dolžan upoštevati pravil o najvišjih oziroma najnižjih dovoljenih deležih posameznih vrst naložb, iz statuta investicijske družbe.

68. člen

(nagrada upravljavcu AIS kot likvidacijskemu upravitelju)

Ne glede na določbo 423. člena ZGD-1 upravljavec AIS ni upravičen do nagrade likvidacijskega upravitelja, razen če je nagrada predeljena in določena že ob ustanovitvi investicijske družbe v statutu investicijske družbe.

69. člen

(razdelitev premoženja v naravi)

(1) Upravljavec AIS lahko del premoženja investicijske družbe razdeli v naravi, če narava premoženja to dopušča.

(2) K poročilu o poteku likvidacije in sklepu o razdelitvi premoženja, ki predvideva razdelitev v naravi, morajo dati soglasje vsi delničarji.

70. člen

(prepoved prenehanja družbe po skrajšanem postopku)

Investicijska družba ne more prenehati po skrajšanem postopku.

2.4.9. Prisilna poravnava investicijske družbe

71. člen (prepoved prisilne poravnave)

Nad investicijsko družbo ni mogoče začeti postopka prisilne poravnave.

3. TIPI ALTERNATIVNIH SKLADOV

3.1. SPECIALNI INVESTICIJSKI SKLADI

3.1.1. Skupne določbe

72. člen (uporaba oznake »specialni investicijski sklad«)

Subjekti, ki ne izpolnjujejo pogojev iz tega poglavja ne smejo v pravnem prometu uporabljati oznake »specialni investicijski sklad« oziroma okrajšave »SIS« niti je ne smejo uporabiti kot del firme ob vpisu v sodni register.

73. člen (opredelitev pojma SIS)

SIS je AIS:

1. katerega edini namen je, da zbrano premoženje vlagateljev v skladu z vnaprej določeno naložbeno politiko nalaga v različne vrste naložb, z namenom razpršitve tveganja, v izključno korist imetnikov enot tega SIS;
2. ki ga upravlja upravljavec iz prvega odstavka 76. člena tega zakona, in
3. ki izpolnjuje pogoje iz tega poglavja in je pridobil status SIS na podlagi odločbe Agencije.

74. člen (pravnoorganizacijska oblika SIS)

SIS je lahko ustanovljen v eni izmed oblik iz 2. poglavja tega zakona.

75. člen (firma SIS)

(1) Firma SIS, v delu, ki označuje dejavnost gospodarske družbe, in skrajšana firma SIS vsebujeta označbo »specialni investicijski sklad« oziroma »SIS«.

(2) V sodni register se ne sme vpisati oseba, katere firma vsebuje besedno zvezo »specialni investicijski sklad« ali izpeljanke iz teh besed ali označbo »SIS«, če ta oseba nima priznanega statusa SIS.

(3) Označba »specialni investicijski sklad« oziroma »SIS« je lahko kot del firme ali dodatek k firmi vpisana v sodni register le, če se registrskemu sodišču predloži odločba, s katero je Agencija podelila status SIS.

(4) Če Agencija upravljavcu SIS odvzame status SIS, mora ta v roku 10 dni od pravnomočnosti odločbe o odvzemu statusa SIS vložiti v sodni register predlog za spremembo firme, s katerim se firma družbe prilagodi določbam tega člena.

(5) Kadar se firma oziroma ime »specialni investicijski sklad« ali okrajšava »SIS« uporablja v prevodu v tuji jezik, so lahko tudi sestavine imena iz tega člena prevedene v ta jezik.

76. člen
(upravljavci AIS, ki lahko upravljajo SIS)

SIS lahko upravljata upravljavec AIS z dovoljenjem za opravljanje storitev upravljanja AIS in upravljavec, ki je pridobil status upravljavca SIS na podlagi določb zakona, ki ureja upravljavce alternativnih investicijskih skladov.

77. člen
(skrbnik SIS)

Premoženje SIS mora biti dano v skrbništvo v skladu z določbami pododdelka 2.4.10. ZUAIS.

3.1.2. Priznanje in prenehanje statusa SIS

78. člen
(zahteva za priznanje statusa SIS)

(1) Upravljavec AIS iz 76. člena tega zakona pred začetkom upravljanja SIS na Agencijo vloži zahtevo za priznanje statusa SIS.

(2) Status SIS se lahko na podlagi določb tega člena prizna tudi že ustanovljenemu AIS, če svoje poslovanje uskladi z določbami tega poglavja.

(3) Zahtevi za priznanje statusa SIS se priloži:

1. ustanovni dokument SIS in morebitne ločene sporazume, ki urejajo vsebine iz 7. člena tega zakona;
2. ponudbeni dokument SIS;
3. pogodbo o upravljanju SIS, če ta obstaja;
4. pogodbo o opravljanju skrbniških storitev;
5. dokument s ključnimi informacijami, če ga je upravljavec AIS dolžan pripraviti;
6. sklenjene pogodbe o prenosu opravljanja storitve upravljanja premoženja in pogodbe o prenosu administrativnih storitev na druge osebe ali osnutke pogodb, če ti obstajajo;
7. drugo dokumentacijo, iz katere izhaja, da upravljavec SIS izpolnjuje pogoje, ki jih za upravljavca vrste SIS za katerega se vodi postopek o izdaji dovoljenja za upravljanje zahteva ta zakon.

(4) Agencija lahko od upravljavca, ki bo upravljal SIS, zahteva tudi dodatne podatke, ki jih potrebuje za oceno ali ta izpolnjuje pogoje, ki jih določa ta zakon oziroma predpisi, izdani na njegovi podlagi.

(5) Dokumentacije iz tretjega odstavka tega člena upravljavcu, ki bo upravljal SIS, ni treba ponovno predložiti, če Agencija s tako dokumentacijo razpolaga že na podlagi drugih določb tega zakona in se ta do dneva predložitve ni spremenila.

79. člen
(priznanje statusa SIS)

(1) Agencija AIS prizna status SIS, če:

1. je ustanovni dokument SIS skladen z določbami tega zakona;
2. je pravna oblika SIS skladna z določbami tega zakona;
3. SIS upravlja upravljavec iz 76. člena oziroma je pogodba o upravljanju SIS, če jo pravna oblika SIS zahteva, sklenjena z upravljavcem iz 76. člena tega zakona;
4. pogodba o upravljanju SIS, če jo pravna oblika SIS zahteva, je skladna s tem zakonom in in njeno izvajanje ne bi privedlo do kršitve tega zakona;
5. je pogodba o skrbniških storitvah skladna z določbami 2.4.10. poglavja ZUAIS;
6. je ponudbeni dokument skladen z določbami tega zakona;
7. so tehnike upravljanja sredstev in naložbena politika skladni z 3.1.3. pododdelkom tega zakona;
8. iz dokumentacije izhaja da bo SIS posloval skladno z zakonodajo.

(2) V zvezi z rokom za odločanje Agencije o priznanju statusa SIS se smiselno uporablja 129. člen ZUAIS.

80. člen (ustanovitveni dokument SIS)

(1) Ustanovitveni dokument SIS prejšnjega odstavka poleg vsebin iz 7. člena in vsebin, ki jih za posamezno pravno obliko AIS določa zakon, natančneje opredeljuje tudi:

1. opis poslovanja preko namenskih družb, če jih SIS namerava uporabiti, vključno z obrazložitvijo stroškov, ki lahko nastanejo namenski družbi ali zaradi ustanovitve namenske družbe;
2. politiko odkupov in izplačil enot SIS, in sicer:
 - a) ali bo SIS zagotavljal sproti odkup enot ali bo enote izplačal ob koncu obdobja, za katerega je bil ustanovljen;
 - b) morebitno obdobje odkupov enot;
 - c) morebitno obvezo imetnikov enot po predhodni najavi vložitve zahteve za izplačilo enot SIS;
 - d) morebitne pogoje in okoliščine, v katerih lahko SIS začasno zaustavi prodajo oziroma odkup enot in pogoje, kdaj lahko uvede začasni delni odkup enot ter način izvršitve teh ukrepov;
3. kadar je to relevantno, opredelitev uporabe prihodkov oziroma čistega dobička SIS in v primeru razdelitve prihodkov imetnikom enot tudi:
 - a) opis rokov in načina zajetja imetnikov investicijskih enot SIS;
 - b) opis načina razdelitve teh prihodkov;
4. morebitne druge pravice imetnikov enot SIS in način uresničitve teh pravic, kot npr. sodelovanje v organih sklada;
5. okoliščine in postopek spremembe ustanovnega dokumenta in pogodbe o upravljanju SIS, če ta obstaja, ter s tem povezanih pravic imetnikov enot SIS.

81. člen (obvestilo o spremembah akta o ustanovitvi SIS)

(1) Če namerava upravljavec SIS spremeniti akt o ustanovitvi SIS, mora o tem predhodno obvestiti Agencijo.

(2) Če se spremembe akta o ustanovitvi nanašajo na spremembo upravljavca SIS, skrbnika SIS, naložbene strategije ter politike uporabe finančnega vzvoda, mora predložiti tudi obrazložitev nameravane spremembe.

(3) Agencija v enem mesecu od prejema obvestila iz prejšnjega odstavka odloči o dopustnosti nameravanih sprememb.

(4) Upravljavec SIS lahko uveljavi načrtovane spremembe, če Agencija v roku iz prejšnjega odstavka ne izda odločbe, s katero upravljavcu AIS prepove oziroma omeji uveljavitev teh sprememb.

82. člen (pogodba o upravljanju SIS)

(1) Če ta zakon za pravno obliko SIS zahteva pogodbo o upravljanju SIS, upravljavec SIS o spremembah pogodbe obvesti Agencijo pred uveljavitvijo sprememb.

(2) K odpovedi pogodbe o upravljanju na podlagi 144. člena da mnenje skrbnik.

(3) Mnenje skrbnika se predloži Agenciji hkrati z pogodbo o prenosu upravljanja AIS iz drugega odstavka 143. člena oziroma ustreznega sklepa o likvidaciji SIS.

83. člen (prenehanje statusa SIS)

(1) SIS, ki ne izpolnjuje več pogojev za priznanje statusa SIS iz tega zakona, v roku 5 delovnih dni od neizpolnjevanja pogojev o tem obvesti Agencijo.

(2) Če SIS v roku dveh mesecev od nastopu dejstva iz prejšnjega odstavka ne izpolni pogojev za priznanje statusa SIS, Agencija izda odločbo, s katero upravljavcu AIS naloži likvidacijo SIS.

(3) Če upravljavec SIS ne začne s postopkom likvidacije SIS v roku 8 dni po dokončnosti odločbe iz prejšnjega odstavka, se za likvidacijo SIS smiselno uporablja določba 148. člena tega zakona.

3.1.3. Naložbe in tehnike upravljanja sredstev SIS

84. člen (naložbe SIS)

SIS nalaga sredstva po načelu razpršitve tveganj.

85. člen (poročstva in dana posojila)

(1) SIS lahko odobri posojilo svojemu portfeljskemu podjetju, z zapadlostjo, ki ni daljša od življenjske dobe SIS.

(2) SIS lahko posoja lastna denarna sredstva svojim namenskim družbam za naložbo, pri čemer mora akt o ustanovitvi SIS takšno možnost izrecno dopuščati.

(3) Razen pod pogoji iz prvega in drugega odstavka tega člena za račun SIS ni dovoljeno izdati poroštev oziroma na drugačen način jamčiti za tretje osebe niti dati drugih posojil kot posojil v tuji valuti za upravljanje s tečajnim tveganjem SIS, če je za zavarovanje teh posojil iz sredstev SIS posojilodajalcu dano posojilo v isti vrednosti, vendar v drugi (domači) valuti.

(4) Pravni posli, ki so v nasprotju s tem členom, za SIS nimajo pravnega učinka.

86. člen (namenska družba za naložbo)

(1) Pojem »namenska družba za naložbo« (v nadaljevanju: namenska družba) pomeni družbo, ki ni osebna družba, katere imetnik je SIS in ki prevzema tveganja SIS.

(2) Namenska družba ne sme opravljati dejavnosti splošnega poslovnega ali gospodarskega namena, kot jo opredeljuje 32. člen tega zakona.

(3) Šteje se, da so transakcije, ki jih opravi namenska družba transakcije sklada in stroški namenske družbe stroški sklada.

(4) Če SIS oziroma upravljavec SIS v imenu in za račun SIS ni izključni imetnik deležev namenske družbe morajo biti razmerja med preostalimi imetniki urejena tako, da so interesi SIS ustrezno zavarovani ter da upravljavec SIS pri svojih odločitvah ne more biti preglasovan, ne glede na višino njegove udeležbe.

87. člen (posojilo kot naložba)

(1) Ne glede na tretji odstavek 85. člena tega zakona ima lahko SIS, ki pridobi dovoljenje Agencije, naložbeno politiko, ki predvideva pretežno posojila, ki jih sklad SIS odobri iz svojih sredstev.

(2) Agencija predpiše podrobnejše pogoje in kriterije, ki veljajo za SIS iz prejšnjega odstavka in upravljavca, ki upravlja tak SIS.

(3) Agencija pri določitvi pogojev in kriterijev iz prejšnjega odstavka upošteva morebitne smernice organa ESMA.

88. člen

(dovoljenje Agencije za SIS z naložbeno politiko posojil)

(1) Upravljavec AIS, ki namerava upravljati SIS iz prejšnjega člena tega zakona pred začetkom upravljanja SIS na Agencijo vloži zahtevo za pridobitev statusa SIS z naložbeno politiko posojil.

(2) Status SIS z naložbeno politiko posojil se lahko na podlagi določb tega člena prizna tudi že ustanovljenemu AIS oziroma SIS, če svoje poslovanje uskladi z določbami 87. in 88. člena.

(3) Zahtevi za priznanje statusa SIS z naložbeno politiko posojil poleg dokumentov iz 78. člena upravljavec AIS priloži tudi dokumentacijo, ki izkazuje izpolnjevanje pogojev, ki ih določa predpis Agencije iz drugega odstavka prejšnjega člena.

(4) Agencija lahko od upravljavca, ki bo upravljal SIS, zahteva tudi dodatne podatke, ki jih potrebuje za oceno ali ta izpolnjuje pogoje, ki jih določa ta zakon oziroma predpisi, izdani na njegovi podlagi.

(5) Agencija prizna status SIS iz prvega odstavka tega člena če iz dokumentacije, ki jo predloži upravljavec SIS izhaja, da tako SIS kot upravljavec SIS izpolnjujeta vse pogoje iz tega zakona, predpisa Agencije iz drugega odstavka tega člena in drugih predpisov, ki veljajo za takega upravljavca AIS in tak SIS.

3.1.4. Vplačila in izplačila enot SIS

89. člen

(vplačila enot SIS)

Enota SIS se lahko vplača v denarju oziroma kadar akt o ustanovitvi SIS tako določa, tudi s premoženjem, ki je dovoljena naložba SIS.

90. člen

(izplačila enot SIS)

(1) Enota SIS se lahko izplača samo v denarju.

(2) Pravila upravljanja lahko določajo pogoje in postopek za izplačilo v naravi, kadar bi unovčitev naložbe povzročila neupravičene stroške sklada, z izplačilom v naravi pa se strinja tako vlagatelj, ki izplačilo prejme, kot preostali vlagatelji.

(3) V primerih iz prejšnjega odstavka je možno tudi delno izplačilo v naravi.

91. člen

(obračunsko obdobje za izračun čiste vrednosti sredstev SIS)

(1) Upravljavec SIS v pravilih upravljanja določi obračunsko obdobje za izračun čiste vrednosti sredstev, ki ne sme biti daljše od 12 mesecev. Zadnji dan obračunskega obdobja je obračunski dan.

(2) Obračunsko obdobje mora biti usklajeno s predvideno pogostostjo izdaje in odkupov enot.

(3) Upravljavec SIS lahko v pravilih upravljanja predvidi izredne obračunske dneve, v primeru izdaje ali odkupov enot izven v pravilih upravljanja predvidenih obdobj.

(4) Čista vrednost premoženja se izračuna po stanju na obračunski dan.

3.1.5. Dokumenti SIS in razkritja vlagateljem

92. člen

(letno poročilo SIS in revidiranje letnega poročila SIS)

Za letno poročilo SIS in revidiranje letnega poročila SIS se smiselno uporabljajo določbe 95. in 96. člena ZUAIS.

93. člen

(razkritja vlagateljem)

Za razkritja vlagateljem SIS se smiselno uporablja določba 97. člena ZUAIS.

3.1.6. Statusne spremembe SIS in likvidacija SIS

94. člen

(likvidacija SIS)

(1) Likvidacija SIS se opravi v primerih, določenih v aktu o ustanovitvi SIS in v drugih primerih, ki ih določa ta zakon.

(2) Za SIS se za postopek likvidacije uporabljajo določbe tega zakona, ki urejajo postopek likvidacije za posamično pravno obliko SIS, če ta pododdelek ne določa drugače.

95. člen

(razdelitev premoženja SIS v naravi)

Za možnost razdelitve premoženja SIS vlagateljem v postopku likvidacije v naravi se smiselno uporablja drugi odstavek 90. člena tega zakona.

96. člen

(obveščanje Agencije v zvezi z likvidacijo SIS)

Upravljavec, ki upravlja SIS, Agencijo obvesti o uvedbi postopka likvidacije v 15. delovnih dneh po uvedbi postopka na podlagi ustreznega sklepa upravljavca SIS oziroma AIS.

97. člen

(prenos upravljanja SIS)

(1) Če namerava upravljavec SIS prenesti upravljanje SIS na drugega upravljavca AIS na podlagi postopkov iz 143. člena tega zakona, mora:

1. prenosni upravljavec AIS pridobiti dovoljenje Agencije za prenos upravljanja AIS;
2. prevzemi upravljavec AIS pridobiti dovoljenje Agencije za upravljanje AIS.

(2) Vlogi za dovoljenji iz prejšnjega odstavka morata upravljavca AIS predložiti:

1. pogodbo o prenosu AIS;
2. pogodbo o upravljanju AIS s prevzemnim upravljavcem AIS, če ta obstaja;
3. usklajen ustanovni dokument AIS.

(3) Agencija izda dovoljenje za prenos upravljanja prenosnemu upravljavcu AIS in dovoljenje za upravljanje AIS prevzemnemu upravljavcu AIS, če so izpolnjeni vsi pogoji iz tega zakona za

upravljanje SIS s strani prevzemnega upravljavca SIS in je ustanovni dokument SIS iz 3. točke prejšnjega odstavka skladen s tem zakonom.

98. člen
(statusne spremembe SIS)

(1) V primeru da je v preoblikovanju ali drugi statusni spremembi udeležen SIS, mora k preoblikovanju dati soglasje Agencija.

(2) Agencija da soglasje k preoblikovanju če:

1. bo novo nastali subjekt skladen s tem zakonom;
2. so bili v postopku preoblikovanja obstoječi vlagatelji ustrezno obveščeni, in so bile odločitve o preoblikovanju sprejete v skladu z obstoječim ustanovnim dokumentom in zadostno večino vlagateljev, ki je predvidena za spremembo ustanovnega dokumenta;
3. da Agencija soglasje k ustanovnemu dokumentu novega, preoblikovanega sklada.

(3) V primeru statusnih sprememb, pri katerih so udeleženi tudi AIS, ki nimajo statusa SIS poglavju, se status SIS za posamezne subjekte, ki nastanejo po statusni spremembi, presoja za vsak subjekt posebej ob pogoju izpolnjevanja pogojev za pridobitev statusa SIS po tem zakonu.

3.1.7. Alternativni vzajemni sklad SIS

99. člen
(višina čiste vrednostni sredstev SIS, ki je ustanovljen kot alternativni vzajemni sklad)

(1) Čista vrednost sredstev SIS, ki je ustanovljen kot alternativni vzajemni sklad, mora v 12 mesecih po priznanju statusa SIS doseči 1.000.000 eurov.

(2) Akt o ustanovitvi SIS mora določati postopek v primeru, da čista vrednost sredstev SIS ni dosežena v roku iz prejšnjega odstavka in v primeru padca čiste vrednosti sredstev pod minimum iz prejšnjega odstavka in način uresničevanja pravic imetnikov enot SIS v takem postopku.

3.1.8. Specialna komanditna družba - SIS

100. člen
(pojem)

(1) Specialna komanditna družba – specialni investicijski sklad je investicijski sklad iz 2.3 poglavja tega zakona, ki izpolnjuje pogoje iz tega podpoglavja.

(2) Firma specialne komanditna družba iz tega poglavja vključuje besedno zvezo »specialni investicijski sklad«.

101. člen
(osnovni kapital specialne komanditne družbe)

(1) Skupni kapitalski deleži komanditistov specialne komanditne družbe morajo biti najmanj 1.000.000 eurov.

(2) Pred priznanjem statusa SIS morajo biti kapitalski deleži SIS v celoti vpisani, vplačanih pa mora biti najmanj pet odstotkov njihovega zneska.

(3) Status SIS je lahko specialni komanditni družbi priznan pod odložnim pogojem, ki se izpolni, ko so vpisani vsi kapitalski deleži iz prvega odstavka tega člena in vplačan znesek iz drugega odstavka tega

člena. Agencija v odločbi, s katero se prizna status SIS pod odložnim pogojem, določi tudi rok izpolnitve tega pogoja, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev.

3.1.9. Investicijska družba – SIS

102. člen (vplačilo delnic investicijske družbe - SIS)

(1) Ob vpisu lahko vlagatelj z upravljavcem podpiše dogovor o vpisu, s katerim se z izdajateljem dogovori po pogojih vplačila delnic.

(2) Statut lahko omeji možnost delnega vplačila vpisanih delnic na posamičen razred delnic, menjen posamičnemu tipu vlagatelja glede na znesek vpisanega kapitala, ki je lahko absolutni ali relativni.

(3) V primeru iz prejšnjega odstavka statut vsebuje tudi:

- kriterije za možnost delnega vplačila;
- način s katerim upravitelj AIS pozove vlagatelje k vplačilu preostalega ali dela preostalega zneska;
- posledice nepravočasnega vplačila oziroma neplačila vlagatelja.

103. člen (zmanjšanje osnovnega kapitala investicijske družbe - SIS)

Ne glede na 247. člen ZGD-1 lahko investicijska družba pridobi lastne delnice samo na podlagi sklepa skupščine o umiku delnic po določbah o zmanjšanju osnovnega kapitala in na podlagi pooblastila skupščine za nakup lastnih delnic, pod pogojem, da vsem delničarjem omogoči prodajo delnic pod enakimi pogoji.

3.1.10. Posebnosti posameznih naložbenih strategij

104. člen (predpis Agencije)

Agencija lahko predpiše dodatne pogoje in kriterije, ki jih morajo izpolnjevati naložbe SIS, ter splošna pravila za izračun deležev sredstev in izpostavljenosti SIS.

3.2. NEPREMIČNINSKA INVESTICIJSKA DRUŽBA

3.2.1. Splošna določba

105. člen (nepremičninska investicijska družba)

(1) Nepremičninska investicijska družba je investicijska družba, katere naložbena politika je usklajena z določbami tega poglavja in katere delnice so uvrščene v trgovanje na organiziranem trgu.

(2) Za nepremičninsko investicijsko družbo se uporabljajo določbe 2.4. poglavja tega zakona, če to poglavje ne določa drugače.

106. člen (upravitelj nepremičninske investicijske družbe)

Nepremičninsko investicijsko družbo lahko upravlja upravitelj AIS z dovoljenjem za opravljanje storitev upravljanja AIS.

3.2.2. Delnice nepremičninske investicijske družbe

107. člen

(vplačilo delnic nepremičninske investicijske družbe)

(1) Ob vpisu lahko vlagatelj z upravljavcem podpiše dogovor o vpisu, s katerim se z izdajateljem dogovori po pogojih vplačila delnic.

(2) Statut lahko omeji možnost delnega vplačila vpisanih delnic na posamičen razred delnic, namenjen posamičnemu tipu vlagatelja glede na to, ali šteje za profesionalno stranko ali ne, oziroma glede na znesek vpisanega kapitala, ki je lahko absolutni ali relativni.

(3) V primeru iz prejšnjega odstavka statut vsebuje tudi:

- kriterije za možnost delnega vplačila;
- način s katerim upravitelj AIS pozove vlagatelje k vplačilu preostalega ali dela preostalega zneska;
- posledice nepravočasnega vplačila oziroma neplačila vlagatelja.

108. člen

(izpolnitev pogojev za začetek organiziranega trgovanja z delnicami investicijske družbe)

Delnice investicijske družbe se najpozneje v dveh letih od ustanovitve uvrstijo v mesto trgovanja, kot ga določa ZTFI-1 v EU kotaciji, ki zagotavlja odstotek razreda v javnosti najmanj 25 odstotkov.

109. člen

(objava vrednosti delnice nepremičninske investicijske družbe)

(1) Upravitelj AIS hkrati z objavo tržne cene delnice investicijske družbe objavlja tudi podatek o knjigovodski vrednosti delnice investicijske družbe.

(2) Upravitelj AIS obveznost iz prejšnjega odstavka izpolni z objavo knjigovodske vrednosti delnice na svoji spletni strani ali spletni strani investicijske družbe.

110. člen

(zmanjšanje osnovnega kapitala nepremičninske investicijske družbe)

(1) Nepremičninska investicijska družba lahko zmanjša osnovni kapital samo na podlagi določb ZGD-1 o zmanjšanju osnovnega kapitala z umikom delnic, pridobljenih s strani nepremičninske investicijske družbe.

(2) Ne glede na 247. člen ZGD-1 lahko nepremičninska investicijska družbe pridobi lastne delnice samo na podlagi sklepa skupščine o umiku delnic po določbah o zmanjšanju osnovnega kapitala in na podlagi pooblastila skupščine za nakup lastnih delnic pod naslednjimi pogoji:

1. jih pridobi na podlagi posla, sklenjenega na organiziranem trgu, na katerem se trguje s temi delnicami,
2. vsem delničarjem omogoči prodajo delnic pod enakimi pogoji in
3. nakupna cena od knjigovodske vrednosti delnice ne odstopa za več kot 20 odstotkov.

3.2.3. Dovoljenje za upravljanje nepremičninske investicijske družbe

111. člen

(pogoji za upravljanje nepremičninske investicijske družbe)

(1) Upravitelj AIS pred ponudbo delnic nepremičninske investicijske družbe javnosti:

1. pridobi dovoljenje Agencije za upravljanje nepremičninske investicijske družbe;
2. pridobi potrditev prospekta nepremičninske investicijske družbe v skladu z določbami zakona, ki ureja trg finančnih instrumentov ;

3. pridobi soglasje k pogodbi o upravljanju nepremičninske investicijske družbe;
4. pridobi soglasje k skrbniški pogodbi.

(2) Agencija o dovoljenjih in soglasjih iz prejšnjega odstavka odloča sočasno.

112. člen

(zahteva za izdajo dovoljenja za upravljanje nepremičninske investicijske družbe)

(1) Zahtevi za izdajo dovoljenja za upravljanje nepremičninske investicijske družbe se priloži:

1. statut nepremičninske investicijske družbe
2. načrt upravljanja likvidnosti nepremičninske investicijske družbe;
3. načrt upravljanja tveganj nepremičninske investicijske družbe;
4. pogodbo o upravljanju nepremičninske investicijske družbe;
5. skrbniško pogodbo za nepremičninsko investicijsko družbo.

(2) Agencija lahko od upravljavca AIS zahteva tudi dodatne podatke, ki jih potrebuje za oceno ali družba za upravljanje izpolnjuje pogoje, ki jih določa ta zakon oziroma predpisi, izdani na njegovi podlagi.

113. člen

(odločanje o dovoljenju za upravljanje nepremičninske investicijske družbe)

(1) Agencija izda dovoljenje za upravljanje nepremičninske investicijske družbe, če ugotovi, da nepremičninska investicijska družba, na katero se nanaša zahteva za izdajo dovoljenja, izpolnjuje vse zahteve, ki jih predpisujeta ta zakon in zakon, ki ureja upravljavce alternativnih investicijskih skladov.

(2) Agencija zavrne zahtevo za izdajo dovoljenja za upravljanje investicijske družbe, če:

1. upravljavec AIS nima dovoljenja za opravljanje storitev upravljanja AIS;
2. skrbniška pogodba ni skladna z določbami zakona in tako upravljavec AIS ni pridobil soglasja k skrbniški pogodbi;
3. pogodba o upravljanju nepremičninske investicijske družbe ni skladna z določbami zakona in tako AIS ni pridobil soglasja k skrbniški pogodbi;
4. Agencija ni potrdila prospekta nepremičninske investicijske družbe;
5. statut nepremičninske investicijske družbe ni skladen z določbami tega zakona;
6. dovoljenje za opravljanje storitev upravljanja AIS upravljavca AIS ne dovoljuje upravljanja takšnega tipa AIS in
7. upravljavec AIS oziroma nepremičninska investicijska družba ne izpolnjuje drugih pogojev, ki jih določajo ta zakon ali zakon, ki ureja upravljavce alternativnih investicijskih skladov oziroma predpisi, izdani na njuni podlagi.

114. člen

(odločanje o potrditvi prospekta)

Agencija o potrditvi prospekta nepremičninske investicijske družbe odloča na podlagi zakona o trgu finančnih instrumentov.

115. člen

(dovoljenje za spremembo)

(1) Če namerava upravljavec AIS spremeniti statut nepremičninske investicijske družbe, mora predhodno pridobiti dovoljenje Agencije za spremembo statuta.

(2) Agencija izda dovoljenje iz prejšnjega odstavka, če je spremenjeni statut skladen z določbami tega zakona in njegova uveljavitev ne bo povzročila kršitev določb tega zakona ali drugih predpisov, ki se nanašajo na poslovanje nepremičninske investicijske družbe.

(3) Upravljavec AIS o spremembah dokumentov iz 4. in 5. točke prvega odstavka 112. člena Agencijo obvesti pred njihovo uveljavitvijo.

(4) Agencija v enem mesecu od prejema obvestila iz prejšnjega odstavka odloči o dopustnosti nameravanih sprememb.

(5) Upravljavec SIS lahko uveljavi načrtovane spremembe, če Agencija v roku iz prejšnjega odstavka ne izda odločbe, s katero upravljavcu AIS prepove oziroma omeji uveljavitev teh sprememb.

4.1.1. Naložbe in tehnike upravljanja sredstev nepremičninske investicijske družbe

116. člen (vrste dopustnih naložb in drugih sredstev)

(1) Nepremičninska investicijska družba lahko izvaja samo naložbeno politiko nalaganja v nepremičnine, pri čemer lahko nalaga izključno v:

1. nepremičnine in namenske družbe, ki so ustanovljene za nakup, imetništvo ali upravljanje nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: nepremičninska namenska družba),
2. enote alternativnih investicijskih skladov, s strategijo nepremičninskih skladov in katerih upravljavci imajo dovoljenje v skladu s predpisi, sprejetimi zaradi prenosa Direktive 2011/61/EU, ali drugo dovoljenje pristojnega organa države članice.;
3. nepremičninske javne družbe REIT, ki kotirajo na organiziranem trgu, katerega upravljavec je polnopravni član svetovnega združenja borz.

(2) Nepremičninska investicijska družba ima lahko sredstva v obliki terjatev, ki nastajajo pri njenem običajnem poslovanju, pri čemer upravljavec AIS zagotovi, da se terjatve izterjujejo v poslovno običajnih rokih, ter terjatev do namenskih družb v skladu z določbo 117. člena tega zakona. Nepremičninska investicijska družba ima lahko sredstva tudi v obliki terjatev, ki jih posredno pridobi z nakupom namenske družbe in jih ima namenska družba v trenutku nakupa s strani nepremičninske investicijske družbe.

(3) Nepremičninska investicijska družba ima tudi likvidna sredstva, ki izpolnjujejo pogoje, ki jih določi Agencija.

117. člen (nepremičninska namenska družba)

(1) Pojem »nepremičninska namenska družba« pomeni družbo, katere edini imetnik je nepremičninska investicijska družba in ki prevzema tveganja nepremičninske investicijske družbe.

(2) Poslovanje preko nepremičninskih namenskih družb mora biti opredeljeno v statutu nepremičninske investicijske družbe

(3) Namenska družba ne sme opravljati dejavnosti splošnega poslovnega ali gospodarskega namena, kot jo opredeljuje 32. člen tega zakona.

(4) Namenska družba lahko kupi in upravlja samo eno nepremičnino.

(5) Namenska družba ne sme biti izdajatelj dolžniških vrednostnih papirjev in instrumentov denarnega trga.

(6) Namenska družba ne sme vstopati v pogodbeno razmerja oziroma sklepati pogodb, katerih pogodbeni stranka ni hkrati investicijska družba oziroma, ki jih predhodno ne odobri investicijska družba.

(7) Nepremičninska investicijska družba lahko posoja lastna denarna sredstva svojim namenskim družbam, če statut investicijske družbe to izrecno dopušča.

(8) Investicijska družba skrbniku omogoči celovit vpogled v naložbe in poslovanje namenske družbe, skrbnik pa svoje storitve v zvezi s premoženjem namenske družbe izvaja na enak način kot za investicijsko družbo.

(9) Premoženje namenske družbe vrednoti investicijska družba po enakih pravilih kot lastno premoženje.

118. člen
(razpršenost portfelja nepremičninske investicijske družbe)

(1) Za nepremičninsko investicijsko družbo velja, da:

1. neposredna ali posredna izpostavljenost do posamične nepremičnine po zaključku faze investiranja ne sme presegati 30 odstotkov sredstev nepremičninske investicijske družbe;
2. lahko ima največ 25 odstotkov sredstev naloženih v nepremičnine, ki so obremenjene s hipoteko, pri čemer neodplačana hipoteka na posamični nepremičnini ne predstavlja več kot 50 odstotkov vrednosti nepremičnine;
3. je posamezna nepremičnina z začetkom veljavnosti pogodbe o njenem nakupu neposredno ali posredno preko namenske družbe v izključni lasti nepremičninske investicijske družbe;
4. izpostavljenost nepremičninske investicijske družbe do posamezne naložbe iz 2. oziroma 3. točke prvega odstavka 116. člena ne sme presegati 10 odstotkov sredstev nepremičninske investicijske družbe, skupaj pa ima lahko nepremičninska investicijska družba v navedenih naložbah največ 20 odstotkov sredstev;
5. lahko pridobi največ 25 odstotkov enot drugega AIS.

(2) Nepremičninska investicijska družba ne sme imeti sredstva naložena v enote investicijskih skladov, ki jih upravlja isti upravljavec AIS, neposredno ali na podlagi pooblastila druge osebe ali v enote investicijskih skladov, ki jih upravlja druga oseba, s katero je upravljavec AIS v razmerju tesne povezanosti.

119. člen
(odstop od pravil o deležih sredstev in izpostavljenosti)

(1) Naložbene omejitve iz 118. člena se:

1. začnejo uporabljati z datumom, navedenim v statutu nepremičninske investicijske družbe;
2. prenehajo uporabljati, ko nepremičninska investicijska družba začne s postopkom likvidacije;
3. ne uporabljajo če nepremičninska investicijska družba povečuje ali zmanjšuje osnovni kapital in sicer največ 12 mesecev po zaključku postopkov spremembe osnovnega kapitala;
4. ne uporabljajo v obdobju reinvestiranja.

(2) Nepremičninska investicijska družba pri določitvi datuma iz 1. točke prvega odstavka tega člena upošteva posebnosti in značilnosti sredstev, v katera bo nepremičninska investicijska družba nalagala, pri čemer datum ne sme biti določen pozneje kot pet let po datumu pridobitve dovoljenja z upravljanje nepremičninske investicijske družbe ali pozneje od polovice življenjske dobe nepremičninske investicijske družbe, kar nastopi prej.

(3) V primeru, da naložbe nepremičninske investicijske družbe odstopajo od pravil o razpršenosti naložb iz tega poglavja, pri čemer upravljavec nepremičninske investicijske nima vpliva na kršitev, upravljavec nepremičninske investicijske družbe v ustreznem času sprejme ukrepe, ki so potrebni, da se odstopanje od pravil odpravi, in pri tem upošteva interese vlagateljev v nepremičninsko investicijsko družbo.

(4) Upravljavec nepremičninske investicijske družbe o ukrepih iz prejšnjega odstavka obvesti Agencijo.

120. člen
(tehnike upravljanja sredstev nepremičninske investicijske družbe)

(1) Tehnike upravljanja sredstev nepremičninske investicijske družbe, ki se uporabljajo za učinkovito upravljanje naložb nepremičninske investicijske družbe morajo izpolnjevati naslednje pogoje:

1. so ekonomični oziroma izvedeni na stroškovno učinkovit način;
2. se uporabljajo za enega ali več od naslednjih namenov:
 - a) varovanje pred tveganji oziroma njihovo zmanjševanje;
 - b) znižanje stroškov;

- c) doseganje kapitalskih dobičkov ali prihodkov nepremičninske investicijske družbe, in sicer s takšno stopnjo tveganja, ki ustreza tveganosti nepremičninske investicijske družbe in omejitvam izpostavljenosti;
3. upravljanje tveganj nepremičninske investicijske družbe omogoča ugotavljanje, merjenje, obvladovanje in spremljanje tveganj, ki izvirajo iz uporabljenih tehnik.

(2) Uporaba tehnik upravljanja sredstev nepremičninske investicijske družbe ne sme biti v nasprotju z naložbenimi cilji in naložbeno politiko iz statuta nepremičninske investicijske družbe oziroma ne sme povzročiti spremembe le-teh, ter ne sme povzročiti bistvenih dodatnih tveganj glede na tveganja kot so opredeljena v statutu nepremičninske investicijske družbe.

(3) Prihodki iz naslova uporabe tehnik upravljanja sredstev nepremičninske investicijske družbe, zmanjšani za neposredne in posredne stroške, so v celoti prihodki nepremičninske investicijske družbe.

(4) Upravljavec AIS v statutu nepremičninske investicijske družbe natančno opredeli tehnike upravljanja sredstev, ki jih namerava uporabljati in jih ustrezno upošteva v načrtu upravljanja tveganja družbe.

121. člen (izposojanje denarja)

Nepremičninska investicijska družba si lahko izposodi denar, če izposoja izpolnjuje vse naslednje pogoje:

1. predstavlja največ 30 odstotkov sredstev nepremičninske investicijske družbe;
2. njen namen je pokrivanje likvidnostnih potreb nepremičninske investicijske družbe in vlaganje v dovoljene naložbe, pod pogojem, da likvidna sredstva, ki jih ima nepremičninska investicijska družba, ne zadostujejo;
3. pogodba zanjo je sklenjena v isti valuti, kot je valuta sredstev, ki bodo pridobljena z izposojenim denarjem;
4. njena zapadlost ni daljša od življenjske dobe nepremičninske investicijske družbe.

122. člen (zastava premoženja nepremičninske investicijske družbe)

(1) Premoženja nepremičninske investicijske družbe oziroma njegove namenske družbe ni dovoljeno zastaviti niti ga kako drugače obremeniti, razen za namene zavarovanja obveznosti iz 121. člena tega zakona, vendar vrednost zastavljenega premoženja skupaj ne sme preseči 30 odstotkov sredstev nepremičninske investicijske družbe.

(2) Pravni posli, ki so v nasprotju s prvim odstavkom tega člena, za nepremičninsko investicijsko družbo nimajo pravnega učinka.

123. člen (razdelitev izkupička in kapitala nepremičninske investicijske družbe)

(1) Nepremičninska investicijska družba lahko med vlagatelje redno razdeli izkupiček, ki ga prinašajo sredstva iz prvega odstavka 116. člena. Ta izkupiček obsega:

1. izkupiček, ki ga sredstva redno ustvarjajo;
2. povečano vrednost kapitala, realizirano po prodaji sredstva.

(2) Izkupiček se ne razdeli v obsegu, ki bi presegal, kar je potrebno za prihodnje obveznosti nepremičninske investicijske družbe.

(3) Politika razdelitve, ki jo bo nepremičninska investicijska družba izvajala med svojo življenjsko dobo sklada se opredeli v statutu nepremičninske investicijske družbe.

124. člen

(akt o naložbenih in drugih pravilih poslovanja nepremičninske investicijske družbe)

Agencija podrobneje opredeli pogoje in merila v zvezi z naložbami in drugimi sredstvi nepremičninske investicijske družbe.

4.1.2. Provizije in stroški

125. člen

(stroški poslovanja)

(1) Poleg provizije za upravljanje je upravljavec nepremičninske investicijske družbe iz sredstev nepremičninske investicijske družbe upravičen izvesti plačila samo za tiste vrste stroškov v zvezi z upravljanjem nepremičninske investicijske družbe, ki so določeni v statutu nepremičninske investicijske družbe.

(2) Statut nepremičninske investicijske družbe lahko določi, da je upravljavec nepremičninske investicijske družbe iz sredstev nepremičninske investicijske družbe poleg plačila provizije za upravljanje in nagrade za uspešno upravljanje upravičen izvesti tudi plačila provizije in plačila za vse oziroma posamezne od naslednjih vrst stroškov, ki nastanejo pri poslovanju nepremičninske investicijske družbe:

1. stroškov vrednotenja nepremičnin, vpisa lastniških in drugih pravic v zvezi z nepremičninami, stroškov uveljavitve teh pravic ter stroškov, povezanih z uporabo in vzdrževanjem nepremičnin, vključno z amortizacijo.
2. stroškov revidiranja letnega poročila nepremičninske investicijske družbe in stroškov zunanjih strokovnjakov, povezanih s pripravo in revidiranjem letnega poročila;
3. davkov in drugih obveznih dajatev v zvezi s premoženjem nepremičninske investicijske družbe oziroma s prometom s tem premoženjem;
4. stroškov obresti in drugih stroškov zadolževanja za posojila, ki jih v skladu s tem zakonom upravljavec nepremičninske investicijske družbe najema za račun nepremičninske investicijske družbe;
5. stroškov plačilnega prometa, razen če je do njihove povrnitve upravičen skrbnik;
6. stroškov v zvezi z razdelitvami iz 123. člena tega zakona;
7. stroškov obveščanja imetnikov enot nepremičninske investicijske družbe po tem zakonu in drugih predpisih, ki zahtevajo obveščanje imetnikov enot nepremičninske investicijske družbe;
8. stroškov uveljavljanja pravic iz finančnih instrumentov, ki so v lasti nepremičninske investicijske družbe, za račun nepremičninske investicijske družbe;
9. stroškov skrbniških storitev skrbnika, vključno z vsemi stroški v zvezi z uveljavljanjem zahtevkov zoper skrbnika;
10. stroškov, povezanih s pridobitvijo in odsvojitvijo premoženja nepremičninske investicijske družbe, kot so provizije in stroški borznih posrednikov, upravljavcev organiziranih trgov in večstranskih sistemov trgovanja, upravljavcev poravnalnih sistemov oziroma klirinškodopotnih družb, stroškov vstopanja na organizirane trge, stroškov, povezanih s pridobitvijo in odsvojitvijo nepremičnin, ter sorazmernega dela stroškov provizij in drugih stroškov svetovalnih družb, povezanih s skupnim nastopom upravljavca AIS z drugimi prodajalci pri prodaji sredstev nepremičninske investicijske družbe z namenom doseči izvedbo posla za račun nepremičninske investicijske družbe ugodneje, kot bi jo bilo mogoče doseči brez skupnega nastopa;

(3) Upravljavec nepremičninske investicijske družbe posreduje za plačilo stroškov iz prejšnjega odstavka nalog za izplačilo iz sredstev nepremičninske investicijske družbe skrbniku, ki izvrši nalog.

126. člen

(celotni stroški poslovanja nepremičninske investicijske družbe)

(1) Upravljavec nepremičninske investicijske družbe v zvezi s poslovanjem nepremičninske investicijske družbe izračunava in objavlja celotne stroške poslovanja nepremičninske investicijske družbe.

(2) Celotni stroški poslovanja se izrazijo v odstotku od povprečne letne knjigovodske vrednosti sredstev nepremičninske investicijske družbe.

(3) Agencija predpiše metodologijo za izračun celotnih stroškov poslovanja nepremičninske investicijske družbe ter način in rok objave teh podatkov.

4.1.3. Likvidacija nepremičninske investicijske družbe

127. člen (obveščanje Agencije)

Upravljavec AIS naslednji delovni dan po zasedanju skupščine investicijske družbe, ki je sprejela sklep o začetku likvidacije, poroča Agenciji o začetku likvidacije investicijske družbe.

128. člen (sklep skupščine o prenehanju nepremičninske družbe investicijske družbe in začetku likvidacije)

K predlogu sklepa skupščine o prenehanju nepremičninske investicijske družbe da mnenje tudi skrbnik.

129. člen (dodatni razlogi za likvidacijo nepremičninske investicijske družbe)

Likvidacija nepremičninske investicijske družbe se opravi tudi:

1. če knjigovodska vrednost sredstev investicijske družbe v enem letu od dneva, ko je družba za upravljanje prejela odločbo Agencije o dovoljenju za upravljanje nepremičninske investicijske družbe, ne doseže 1.000.000 eurov;
2. če se knjigovodska vrednost sredstev nepremičninske investicijske družbe zniža pod 1.000.000 eurov in v nadaljnjih 6 mesecih ne doseže ponovno 1.000.000 eurov.

4.1.4. Prenos upravljanja nepremičninske investicijske družbe na podlagi pogodbe o prenosu upravljanja

130. člen (prenos upravljanja nepremičninske investicijske družbe)

(1) Če namerava upravljavec AIS prenesti upravljanje nepremičninske investicijske družbe na drugega upravljavca AIS na podlagi postopkov iz 143. člena tega zakona, mora:

1. prenosni upravljavec AIS pridobiti dovoljenje Agencije za prenos upravljanja nepremičninske investicijske družbe;
2. prevzemi upravljavec AIS pridobiti dovoljenje Agencije za upravljanje nepremičninske investicijske družbe.

(2) Vlogi za dovoljenje iz prejšnjega odstavka morata upravljavca AIS predložiti:

1. pogodbo o prenosu upravljanja nepremičninske investicijske družbe;
2. pogodbo o upravljanju nepremičninske investicijske družbe s prevzemnim upravljavcem nepremičninske investicijske družbe;
3. usklajen statut nepremičninske investicijske družbe;
4. prospekt nepremičninske investicijske družbe.

(3) Agencija izda dovoljenje za prenos upravljanja prenosnemu upravljavcu AIS in dovoljenje za upravljanje nepremičninske investicijske družbe prevzemnemu upravljavcu AIS, če so izpolnjeni vsi pogoji iz tega zakona za upravljanje nepremičninske investicijske družbe s strani prevzemnega upravljavca nepremičninske investicijske družbe in je ta pridobil vsa dovoljenja in soglasja Agencije iz 111. člena tega zakona.

(4) Zahtevi za izdajo dovoljenja za prevzem upravljanja nepremičninske investicijske družbe se priloži tudi sklep nadzornega sveta nepremičninske investicijske družbe, iz katerega je razvidno, da je nadzorni svet investicijske družbe dal soglasje k pogodbi o prenosu upravljanja nepremičninske investicijske družbe na prevzemnega upravljavca AIS. Agencija zavrne zahtevo za izdajo dovoljenja za prevzem upravljanja tudi, če iz dokumentacije priložene zahtevi za izdajo tega dovoljenja, ne izhaja, da je nadzorni svet nepremičninske investicijske družbe sprejel sklep o soglasju k pogodbi o prenosu upravljanja nepremičninske investicijske družbe na prevzemnega upravljavca AIS.

131. člen
(odpoved pogodbe o upravljanju nepremičninske investicijske družbe)

(1) Upravljavec AIS lahko odpove pogodbo o upravljanju s šestmesečnim odpovednim rokom. Ne glede na odpoved pogodbe upravljavec AIS opravlja storitve v skladu s to pogodbo, dokler nepremičninska investicijska družba ne sklene nove pogodbe o upravljanju z drugim upravljavcem AIS.

(2) Nepremičninska investicijska družba lahko odpove pogodbo o upravljanju s trimesečnim odpovednim rokom, če statut nepremičninske investicijske družbe ne določa daljšega odpovednega roka.

(3) K predlogu sklepa skupščine o odpovedi pogodbe o upravljanju iz prejšnjega odstavka da mnenje skrbnik. V mnenju skrbnik delničarje opozori na pravne posledice odpovedi pogodbe o upravljanju

5. PREOBLIKOVANJA ALTERNATIVNIH INVESTICIJSKIH SKLADOV

5.1. Preoblikovanje alternativnih vzajemnih skladov oblikovanih kot pravne osebe

132. člen
(uporaba določb ZGD-1)

(1) Za postopke preoblikovanj AIS, ki so oblikovani kot pravne osebe se smiselno uporabljajo določbe ZGD-1, ki urejajo statusno preoblikovanje družb, če ta zakon ne določa drugače.

(2) Investicijska družba se lahko preoblikuje z delitvijo samo kadar je delitev uporabljena kot orodje za uravnavanje likvidnosti sklada in na način kot ga določa statut in načrt upravljanja likvidnosti investicijske družbe.

5.2. Preoblikovanje alternativnega vzajemnega sklada v specialno komanditno družbo ali v investicijsko družbo

133. člen
(preoblikovanje alternativnega vzajemnega sklada v specialno komanditno družbo ali v investicijsko družbo)

Alternativni vzajemni sklad se lahko preoblikuje v specialno komanditno družbo ali v investicijsko družbo tako, da uskladi ustanovni dokument AIS in poslovanje AIS z ustreznimi določbami tega zakona in AIS vpiše v sodni register.

5.3. Preoblikovanje nepremičninske investicijske družbe

5.3.1. Splošna določba

134. člen
(vrste preoblikovanja nepremičninskih investicijskih družb)

(1) Nepremičninske investicijske družbe se lahko preoblikujejo:

1. z združitvijo,
2. z delitvijo, kadar je delitev uporabljena kot orodje za uravnavanje likvidnosti sklada, skladno s statutom in načrtom upravljanja likvidnosti nepremičninske investicijske družbe.

(2) Alternativni investicijski sklad, specialna komanditna družba in investicijska družba se lahko preoblikujejo v nepremičninsko investicijsko družbo tako, da:

1. ustanovni akt uskladijo z določbami tega zakona, ki veljajo za nepremičninsko investicijsko družbo;
2. svoje poslovanje uskladi z določbami tega zakona;
3. pridobi dovoljenja in soglasja iz 3.2.3. pododdelka tega zakona.

5.3.2. Združitev nepremičninskih investicijskih družb

135. člen
(uporaba določb ZGD-1)

(1) Za preoblikovanje nepremičninskih investicijskih družb z združitvijo se smiselno uporablja ZGD-1 o statusnem preoblikovanju delniških družb, če v tem zakonu ni določeno drugače.

(2) Obveznosti in pooblastila, ki jih imajo v združitvenem postopku po ZGD-1 uprave delniških družb oziroma upravni odbori, imajo v postopku združitve nepremičninskih investicijskih družb upravljavci AIS, ki upravljajo nepremičninske investicijske družbe, udeležene pri združitvi.

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena se v postopku spojitve investicijskih družb ne uporablja drugi odstavek 616. člena ZGD-1.

136. člen
(družbe, udeležene pri združitvi)

(1) To poglavje se uporablja kadar je pri združitvi udeležena najmanj ena nepremičninska investicijska družba.

(2) Preostale družbe, udeležene pri združitvi so lahko investicijske družbe ali nepremičninske investicijske družbe.

(3) Kadar je pri združitvi udeležena najmanj ena nepremičninska investicijska družba mora biti prevzemna družba v postopku združitve vedno nepremičninska investicijska družba.

137. člen
(odškodninska odgovornost upravljavca AIS in njegovega posloводства)

(1) Upravljavec AIS, ki upravlja prevzeto nepremičninsko investicijsko družbo v združitvenem postopku, in člani njene uprave oziroma upravnega odbora so solidarno odgovorni za škodo, ki jo združitev povzroči prevzeti nepremičninski investicijski družbi, njenim delničarjem in upnikom.

(2) Za odgovornost upravljavca AIS in članov njegove uprave iz prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo določbe ZGD-1 o odgovornosti članov organov vodenja prevzete družbe v združitvenem postopku.

138. člen
(dovoljenje za združitev)

(1) Pri združitvi nepremičninske investicijske družbe, udeležene pri združitvi, pred vpisom združitve v sodni register pridobijo dovoljenje Agencije.

(2) Zahtevo za izdajo dovoljenja za združitev vložijo vsi upravljavci AIS, ki upravljajo oziroma bodo upravljali nepremičninske investicijske družbe, udeležene pri združitvi.

(3) Za odločanje o zahtevi za izdajo dovoljenja za združitev se smiselno uporabljajo določbe tega zakona o dovoljenju za upravljanje investicijske družbe, o dovoljenju za sklenitev oziroma dovoljenju za spremembo pogodbe o opravljanju skrbniških storitev, o dovoljenju za objavo prospekta oziroma dovoljenju za objavo njegovih sprememb, o dovoljenju za povečanje osnovnega kapitala in o soglasju k statutu oziroma njegovi spremembi.

(4) Agencija predpiše dokumentacijo, ki se priloži zahtevi za izdajo dovoljenja za združitev, na podlagi katere je mogoče ugotoviti izpolnjevanje pogojev za izdajo tega dovoljenja.

(5) Agencija zavrne zahtevo za izdajo dovoljenja za združitev, če ob smiselni uporabi določb iz tretjega odstavka tega člena za vse novonastale nepremičninske investicijske družbe, udeležene pri združitvi, ni mogoče izdati dovoljenja za upravljanje nepremičninske investicijske družbe in če za vse druge investicijske družbe, udeležene pri združitvi, ni mogoče izdati vseh potrebnih dovoljenj oziroma soglasij v zvezi s spremembami.

(6) V izreku odločbe o izdaji dovoljenja za združitev Agencija izrecno navede tudi vsa posamezna dovoljenja oziroma soglasja v smislu tretjega in petega odstavka tega člena ter nepremičninske investicijske družbe oziroma upravljavce AIS, na katere se dovoljenje oziroma soglasje nanaša.

139. člen
(predlog za vpis združitve v sodni register)

Predlogu za vpis združitve investicijske družbe v sodni register se priloži dovoljenje Agencije za združitev.

5.3.3. Delitev nepremičninske investicijske družbe

140. člen
(uporaba določb ZGD-1)

(1) Za preoblikovanje nepremičninske investicijske družbe z delitvijo se smiselno uporablja ZGD-1 o statusnem preoblikovanju delniških družb, če v tem zakonu ni določeno drugače.

(2) Obveznosti in pooblastila, ki jih ima v delitvenem postopku po ZGD-1 uprava delniške družbe, ima v postopku delitve nepremičninske investicijske družbe upravljavec AIS.

141. člen
(pogoji za delitev)

(1) Delitev nepremičninske investicijske družbe je dovoljena samo:

1. s postopkom oddelitve z ustanovitvijo nove družbe;
2. če je uporabljena kot orodje upravljanja likvidnosti nepremičninske investicijske družbe v primeru prenosa nelikvidnega dela premoženja na nov subjekt, da se zagotovi učinkovito poslovanje nepremičninske investicijske družbe;
3. če je možnost delitve in natančni kriteriji za uvedbo postopkov delitve opredeljena v statutu nepremičninske družbe in
4. je nepremičninska družba predhodno pridobila soglasje Agencije za delitveni načrt;
5. je skupščina nepremičninske investicijske družbe hkrati s soglasjem za delitev sprejela tudi sklep o likvidaciji družbe, ki bo nastala z oddelitvijo nelikvidnega premoženja.

(2) Agencija izda soglasje iz 4. točke prejšnjega odstavka:

1. če je postopek delitve uveden iz upravičenega razloga upravljanja likvidnosti sklada in
2. če so upoštevani kriteriji iz statuta nepremičninske investicijske družbe,
3. je bila opravljena revizija delitvenega načrta iz 627. člena ZGD-1.

(3) Novo nastala družba, na katero je preneseno nelikvidno premoženje nepremičninske investicijske družbe začne s postopkom likvidacije na podlagi sklepa iz 5. točke prvega odstavka tega člena. Upravljavca AIS je likvidacijski upravitelj navedene družbe.

5.4. Preoblikovanje delniške družbe v investicijsko družbo, investicijsko družbo – SIS in nepremičninsko investicijsko družbo

142. člen (uskladitev delniške družbe)

Delniška družba ustanovljena na podlagi določb ZGD-1 se lahko preoblikuje v AIS po tem zakonu, če uskladi svoje poslovanje in svoj statut z določbami tega zakona, ki se nanašajo na investicijsko družbo, investicijsko družbo SIS ali nepremičninsko investicijsko družbo.

6. PRENOS UPRAVLJANJA ALTERNATIVNIH INVESTICIJSKIH SKLADOV

6.1. Prostovoljni prenos upravljanja

143. člen (prostovoljni prenos upravljanja)

(1) Upravljavca AIS, ki upravlja AIS (v nadaljnjem besedilu: prenosni upravljavca AIS), lahko prenese AIS na drugega upravljavca AIS (v nadaljnjem besedilu: prevzemni upravljavca AIS), če prevzemni upravljavca AIS izpolnjuje najmanj enakovredne pogoje za upravljanje AIS, kot veljajo za prenosnega upravljavca AIS.

(2) Prenos upravljanja AIS prenosni in prevzemni AIS urejata s pisno pogodbo o prenosu upravljanja AIS s katerim določita rok, v katerem bosta opravila prenos upravljanja.

(3) S prenosom upravljanja AIS vse pravice in obveznosti prenosnega upravljavca AIS v zvezi z upravljanjem AIS preidejo na prevzemnega upravljavca AIS, ki je predmet prenosa.

144. člen (prenos upravljanja na zahtevo vlagateljev)

(1) Prejšnji člen se smiselno uporablja tudi v primerih, kadar se prenos upravljanja AIS opravi na zahtevo vlagateljev v AIS, če tako določa ustanovni dokument ali zakon.

(2) Ustanovni dokument AIS določi postopke in dolžnost upravljavca AIS ravnati skladno s prejšnjim členom.

6.2. Prisilni prenos upravljanja

145. člen (razlogi za prisilni prenos upravljanja AIS)

Prisilni prenos upravljanja AIS se opravi, če ima AIS skrbnika in:

1. upravljavca AIS sam v 90 dneh od vročitve odločbe o izbrisu iz registra oziroma odločbe o odvzemu dovoljenja za opravljanje storitev upravljanja AIS ne opravi prenosa oziroma likvidacije vseh AIS, ki jih upravlja;

2. nad upravljavcem AIS začet stečajni postopek ali postopek prisilne likvidacije;
3. je upravljavcu AIS odpovedana pogodba o upravljanju, pa v roku ni sklenjena nova pogodba o upravljanju z novim upravljavcem AIS v skladu s tem zakonom.

146. člen
(obveznosti skrbnika)

(1) Skrbnik ob nastopu razloga za prisilni prenos upravljanja AIS, do nastopa pravnih posledic prenosa upravljanja, opravlja tiste posle upravljanja AIS, s katerimi ni mogoče odlašati.

(2) Za posle upravljanja AIS iz prejšnjega odstavka se štejejo zlasti:

1. posli, zaradi katerih bi, če jih skrbnik ne bi opravil, za premoženje AIS nastala škoda;
2. administrativne storitve, povezane s poslovanjem AIS.

(3) Ob nastopu razloga za prisilni prenos upravljanja skrbnik za račun AIS zaustavi vsa vplačila in izplačila enot AIS.

(4) Od nastopa razloga za prisilni prenos upravljanja AIS do nastopa pravnih posledic prenosa upravljanja je skrbnik upravičen do nadomestil, ki skladno s pravili upravljanja ali ustanovnim aktom AIS pripadajo upravljavcu AIS.

147. člen
(izbor prevzemnega upravljavca AIS in prenos upravljanja)

(1) V dveh mesecih od nastopa razloga za prisilni prenos upravljanja AIS iz 145. člena tega zakona skrbnik opravi ustrezen postopek zbiranja ponudb upravljavcev AIS, ki izpolnjujejo pogoje za prevzem upravljanja AIS in so pripravljeni prevzeti upravljanje AIS.

(2) Skrbnik poziv za predložitev ponudb iz prejšnjega odstavka naslovi na vse upravljavce AIS, ki v Republiki Sloveniji upravlajo AIS podobnega tipa in zanje veljajo enaka pravila po tem zakonu.

(3) Če skrbniku ponudita prevzem upravljanja AIS dva ali več upravljavcev AIS, ki izpolnjujejo pogoje za prevzem upravljanja AIS, skrbnik pri izbiri prevzemnega upravljavca AIS ravna izključno v interesu vlagateljev v AIS.

(4) Skrbnik in prevzemni upravljavec AIS skleneta pogodbo o prenosu upravljanja. Za vsebino te pogodbe se smiselno uporablja drugi odstavek 143. člena tega zakona. Skrbnik in prevzemni upravljavec AIS v pogodbi določita rok, v katerem bosta opravila prenos upravljanja.

(5) Za prisilni prenos upravljanja se smiselno uporabljajo 97. oziroma 130. člen in 143. člen tega zakona.

148. člen
(likvidacija AIS, kadar prisilni prenos upravljanja ni mogoč)

(1) Skrbnik namesto prisilnega prenosa upravljanja AIS začne likvidacijo AIS, če se postopka zbiranja ponudb iz prvega odstavka prejšnjega člena ne udeleži noben upravljavec AIS, ki izpolnjuje pogoje za prevzem upravljanja AIS ali da od namere za prevzem upravljanja AIS odstopijo vsi primerni upravljavci AIS.

(2) Kadar prisilni prenos upravljanja ni mogoč, se za likvidacijo AIS uporabljajo pravila, ki veljajo za posamezno obliko AIS.

149. člen
(prisilna likvidacija AIS)

Če AIS nima skrbnika, se v primerih iz 145. člena tega zakona opravi prisilna likvidacija AIS v skladu z določbami Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (Uradni list RS, št. 13/14 – uradno prečiščeno besedilo, 10/15 – popr., 27/16, 31/16 – odl. US, 38/16 –

odl. US, 63/16 – ZD-C, 54/18 – odl. US, 69/19 – odl. US, 74/20 – odl. US in 85/20 – odl. US; v nadaljevanju ZFPPIP).

7. NADZOR

150. člen (nadzor s strani Agencije)

Oblikovanje ali ustanovitev, zagon, dokumentacija AIS, dejavnosti in prenehanje AIS, ki nima status SIS ali javne družbe, niso predmet odobritve ali kakršnega koli nadzora s strani Agencije, razen če zakon ne določa drugače.

151. člen (nadzor nad določbami tega zakona)

- (1) Agencija je pristojna in odgovorna za izvajanje nadzora po tem zakonu.
- (2) Nadzor nad spoštovanjem določb tega zakona Agencija izvaja na podlagi in v skladu z določbami ZUAIS.

8. KAZENSKE DOLOČBE

152. člen (kršitve upravljavca AIS)

- (1) Z globo od 5.000 do 125.000 eurov se za prekršek kaznuje upravljavec AIS, če:
1. ne poda zahteve za vpis v register AIS iz 5. člena tega zakona;
 2. po vpisu v register AIS ustanovni dokument AIS spremeni tako, da ta ne vsebuje več obveznih vsebin iz 7. člena tega zakona;
 3. enote AIS ponuja vlagateljem, ki ne sodijo v ciljno skupino vlagateljev, kateri je AIS namenjen;
 4. ne upošteva prehodnih določb tega zakona, ki se nanašajo na uskladitev AIS.
- (2) Z globo od 800 do 4.100 eurov se za prekršek kaznuje odgovorna oseba pravne osebe, ki stori prekršek iz prejšnjega odstavka.

153. člen (kršitve AIS)

- (1) Z globo od 5.000 do 125.000 eurov se za prekršek kaznuje:
1. specialna komanditna družba če ne sklene pogodbe o upravljanju iz 39. člena tega zakona;
 2. investicijska družba če ne sklene pogodbe o upravljanju iz 63. člena tega zakona.
- (2) Z globo od 800 do 4.100 eurov se za prekršek kaznuje odgovorna oseba pravne osebe, ki stori prekršek iz prejšnjega odstavka.

9. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

154. člen (uskladitev AIS)

(1) Upravitelji AIS uskladijo poslovanje AIS, ki jih upravljajo na dan uveljavitve tega zakona, najkasneje v roku treh let po uveljavitvi tega zakona.

(2) Če upravljavec AIS v roku iz prejšnjega odstavka ne opravi uskladitve AIS s tem zakonom, mora pred iztekom roka iz prejšnjega odstavka začeti s postopki likvidacije AIS po tem zakonu.

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko zaprti AIS, ki so oblikovani za določen čas in ki imajo na dan uveljavitve tega zakona, do konca svoje življenjske dobe manj kot 7 let, poslujejo po obstoječih ustanovnih aktih do izteka svoje življenjske dobe.

(4) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko odprti AIS, ki so oblikovani za določen čas in ki imajo na dan uveljavitve tega zakona, do konca svoje življenjske dobe manj kot 5 let, poslujejo po obstoječih ustanovnih aktih do izteka svoje življenjske dobe, vendar enot AIS, po uveljavitvi tega zakona, ne smejo več pridobivati novih vlagateljev.

(5) Za AIS, ki se v rokih določenih s prvim do četrtem odstavkom ne uskladijo s tem zakonom se izvede postopek prisilne likvidacije po ZFPPIPP. Za prisilno likvidacijo AIS oblikovanih kot ločeno premoženje se smiselno uporabljajo določbe ZFPPIPP o prisilni likvidaciji pravne osebe.

155. člen (vzpostavitev registra AIS)

(1) Agencija vzpostavi register AIS iz 5. člena tega zakona v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

(2) Agencija v register iz 5. člena tega zakona vpiše samo AIS, ki so usklajeni z določbami tega zakona.

(3) Upravljavec AIS, ki je opravil uskladitev AIS z določbami tega zakona poda zahtevo za vpis AIS v register AIS iz 5. člena tega zakona.

156. člen (začetek veljavnosti zakona)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

III. OBRAZLOŽITVE K POSAMEZNIM ČLENOM

K 1. členu:

Člen določa vsebino zakona in sicer oblike in tipe alternativnih investicijskih skladov, pogoje za njihovo oblikovanje in način njihovega poslovanja.

K 2. členu:

Člen opredeljuje pomen kratic drugih zakonov uporabljenih v zakonu.

K 3. členu:

Člen opredeljuje pojme, ki imajo enak pomen, kakor v drugih zakonih.

K 4. členu:

Člen opredeljuje, da se lahko AIS v Republiki Sloveniji oblikuje samo kot alternativni vzajemni sklad (v nadaljnjem besedilu: AVS) ali ustanovi kot investicijska družba s stalnim kapitalom ali specialna komanditna družba. AIS je lahko odprt ali zaprt ne glede na obliko.

K 5. členu:

S tem členom se vzpostavlja pravna podlaga za vodenje registra AIS in njegova vsebina ter način in pogoje vpisa in izbrisa AIS iz registra AIS. Člen jasno opredeljuje tudi odgovornost upravljavca AIS glede vsebine dokumentacije o AIS.

K 6. členu:

Člen opredeljuje pojem dokumentacije AIS in določa, da ta ne sme biti zavajajoča in mora ustrezno razkrivati tveganja, katerim je potencialni vlagatelj izpostavljen v primeru vplačila v AIS.

K 7. členu:

Člen opredeljuje obliko ustanovnega dokumenta AIS glede na pravno obliko AIS, in sicer pravila upravljanja pri AVS, statut pri investicijski družbi s stalnim kapitalom oziroma družbena pogodba pri specialni komanditni družbi. Člen nato opredeljuje obvezne vsebine ustanovnega dokumenta vsakega AIS ne glede na njegovo pravno obliko in tip.

Člen hkrati določa, da ustanovni dokument AIS lahko vsebuje tudi navedbo, da se lahko upravljavec AIS s posamičnim vlagateljem glede posamičnih elementov njegovega vložka v AIS dogovori drugače, kot je navedeno v ustanovnem dokumentu, in pogoje kdaj lahko sklene takšen dogovor.

K 8. členu:

Člen opredeljuje vsebine in lastnosti ponudbenega dokumenta AIS upošteva obveznost, ki jo ima AIS po ZTFI-1 in Uredbi (EU) 2017/1129. Člen posebej določa pogoje, ki jih mora izpolnjevati ponudbeni dokument, ki ni izdelan skladno z Uredbi (EU) 2017/1129 in še posebej izrecno definira podatke o vseh osebah, ki so odgovorne za pravilnost in popolnost informacij, vsebovanih v ustanovnem dokumentu, ponudbenem dokumentu in drugi dokumentaciji sklada. Člen hkrati izrecno določa, da ponudbeni dokument AIS ne sme biti v neskladju z ustanovnim dokumentom AIS in ne sme biti zavajajoč in netočen.

K 9. členu:

Člen jasno opredeljuje odgovornost upravljavca AIS za informacije, navedene v ponudbenem dokumentu AIS in opredeljuje odgovornost za škodo povzročeno vlagatelju, zaradi nepravilnih ali

nepopolnih informacij vsebovanih v ponudbenem dokumentu ter razloge, ki upravljavca razbremenjujejo odgovornosti.

K 10. členu:

Člen določa, da je upravljavec AIS za opravljanje storitev upravljanja AIS upravičen do provizije za upravljanje v višini določeni v ustanovnem dokumentu AIS ter da se provizija za upravljanje upravljavcu AIS izplačuje iz sredstev AIS za obdobja in v rokih, določenih v ustanovnem dokumentu AIS. Če ustanovni dokument AIS tako določa, je lahko upravljavec AIS upravičen tudi do nagrade za uspešno upravljanje, ki je določena na jasn, pregleden in nedvoumen način, obrazložen v ustanovnem dokumentu AIS in je določena skladno s pravili, ki veljajo za nagrado za uspešnost za tak AIS oziroma upravljavca AIS skladno s smernicami ESMA.

K 11. členu:

Člen določa, da če bodo enote AIS dostopne tudi malim vlagateljem, kot jih opredeljuje Uredba (EU) št. 1286/2014 (PRIIP), se za upravljavca AIS v zvezi s tem AIS uporablja Uredba (EU) št. 1286/2014 (PRIIP), ki od njega zahteva, da za AIS izdela dokument s ključnimi podatki za vlagatelje. Člen določa tudi edino izjemo od te zahteve.

K 12. členu:

Člen upravljavcu AIS nalaga, da za vsak AIS, ki ga upravlja pripravi letno poročilo, za katerega veljajo najmanj tako stroga pravila, kot veljajo za majhne kapitalske družbe, z vrednostnimi papirji katerih se ne trguje na organiziranem trgu, če za posamezne AIS ne veljajo strožje zahteve. Letno poročilo majhnih kapitalskih družb, z vrednostnimi papirji katerih se ne trguje na organiziranem trgu, je sestavljeno vsaj iz bilance stanja, izkaza poslovnega izida, in priloge s pojasnili k izkazu. Če ima alternativni investicijski sklad na zadnji dan poslovnega leta več kot 50 vlagateljev ali čisto vrednost sredstev večjo od 4.000.000 eurov mora poročilo pregledati tudi revizor na način in pod pogoji, določenimi z zakonom, ki ureja revidiranje.

K 13. členu:

Člen določa, da se v zvezi z vodenjem poslovnih knjig za AIS uporabljajo splošna pravila o računovodenju iz ZGD-1. V zvezi z izjemami vrednotenja glede na Slovenske računovodske standarde se za alternativne investicijske sklade, ki jih upravlja registriran upravljavec, smiselno uporablja tretji odstavek 75. člena ZUAIS in na njegovi podlagi izdan splošni akt Agencije.

K 14. členu:

Člen opredeljuje alternativni vzajemni sklad kot obliko AIS brez pravne osebnosti po zgledu ureditve za vzajemne sklade po ZISDU-3 z izjemami potrebnimi zaradi posebne narave AIS. Člen zaradi varovanja premoženja vlagateljev in za zagotavljanje ločenosti tega premoženja od premoženja upravljavca AIS izrecno določa, da ne glede na določbe zakona, ki ureja finančno poslovanje, postopke zaradi insolventnosti in prisilno prenehanje, premoženje alternativnega vzajemnega sklada v primeru začetka stečajnega postopka nad upravljavcem alternativnega vzajemnega sklada, šteje za premoženje vlagateljev.

K 15. členu:

Člen opredeljuje pravila upravljanja AVS kot ustanovni dokument AVS in določa, ali in kdaj je mogoča sprememba teh pravil.

K 16. členu:

Člen določa postopek oblikovanja AVS in obveznost imenovanja skrbnika AVS v skladu s pravili iz ZUAIS, kar vlagateljem zagotavlja dodatno varnost.

V nadaljevanju člen določa obveznost vpisa AVS v poslovni register AJPES, kot drug poslovni subjekt in dodelitev registracijske številke LEI, ki mu omogoča vpis lastništva na finančnih instrumentih in stvarnem premoženju, kot od upravljavca in skrbnika ločenem premoženju.

K 17. členu:

Člen določa, da upravljavec AIS ne sme vpisovati enot alternativnega vzajemnega sklada, dokler alternativni vzajemni sklad ni vpisan v register AIS.

K 18. členu:

Člen določa, da se alternativni vzajemni sklad lahko oblikuje za določen ali nedoločen čas ter pogoj, da morajo biti enote alternativnega vzajemnega sklada oblikovanega za nedoločen čas prenosljive ali pa mora njihov odkup zagotavljati upravljavec AIS iz sredstev sklada.

K 19. členu:

Člen določa način izračuna čiste vrednosti sredstev in vrednosti enote premoženja in sicer se čista vrednost sredstev alternativnega vzajemnega sklada izračuna na katerikoli dan vrednotenja sredstev alternativnega vzajemnega sklada, kot skupna vrednost sredstev alternativnega vzajemnega sklada zmanjšana za skupno vrednost obveznosti alternativnega vzajemnega sklada, vrednost enote premoženja pa se izračuna na katerikoli dan vrednotenja premoženja alternativnega vzajemnega sklada z delitvijo čiste vrednosti sredstev alternativnega vzajemnega sklada na ta dan s številom enot premoženja. Obračunsko obdobje za izračun čiste vrednosti sredstev in vrednosti enote premoženja alternativnega vzajemnega sklada ne sme biti daljše od 12 mesecev, izračunata pa se ob koncu vsakega obračunskega obdobja in ob vsaki izdaji oziroma umiku enote alternativnega investicijskega sklada. Podrobnosti se določijo o pravilih upravljanja AVS.

K 20. členu:

Člen izrecno določa, da mora biti premoženje alternativnega vzajemnega sklada dano v hrambo skrbniku v skladu z 2.4.10. podpoglavjem ZUAIS.

K 21. členu:

Člen opredeljuje enoto AVS, kot imenski vrednostni papir in od upravljavca AVS zahteva, da ta vzpostavi in vodi register imetnikov enot AVS, ki smiselno izpolnjuje pogoje iz 65. in 66. člena Uredbe 231/2013/EU. Enote se ne izdajo kot pisne listine. Register vsebuje najmanj bistvene sestavine, ki jih za vrednostni papir zahteva zakon, ki ureja obligacijska razmerja in vsebine iz 65. člena Uredbe 231/2013/EU. Vlagatelj lahko od upravljavca alternativnega vzajemnega sklada kadarkoli zahteva izpis iz registra, ki se nanaša na njegov vložek v alternativni investicijski sklad.

K 22. členu:

Člen ureja prenosljivost enote AVS. Ta je v osnovi neprenosljiva. Če pa pravila upravljanja AVS tako določajo pa je lahko prenosljiva in se prenaša s cesijo in vpisom novega imetnika v register. Člen določa tudi posebne primere, ko je mogoč prenos sicer neprenosljive enote. Te primere natančneje določi Agencija.

K 23. členu:

Člen definira postopek pristopa k pravilom upravljanja AVS in način vplačila enot AVS vključno vplačila s stvarnimi vložki. Hkrati člen izrecno določa, da dogovorjeni in še ne vplačani denarni vložki pomenijo kapitalske zaveze, ki so nepreklicne, ne glede na to, ali so bile vlagatelju na podlagi teh zneskov že vpisane enote sklada ali ne.

K 24. členu:

Člen določa trenutek, ko se šteje, da vlagatelj postane imetnik enote AVS in sicer tako za primere delno vplačanih enot kot tudi vplačil na podlagi vpoklica kapitala (odložen vpis enot). Nadalje člen

določa tudi vrednost enote premoženja, ki se jo uporabi pri konverziji vplačila v enote AVS. Enota se izda po vrednosti enote premoženja na dan vpisa imetnika v register imetnikov enot. Člen tudi določa, da upravljavec AIS odgovarja za pravilni izračun vrednosti enote premoženja in za morebitno škodo, ki nastane vlagatelju zaradi nepravilnega izračuna.

K 25. členu:

Člen določa pravila glede odkupa enot AVS, pri čemer izrecno določa, da lahko alternativni vzajemni sklad zagotavlja odkup enot iz sredstev sklada med življenjsko dobo alternativnega vzajemnega sklada samo, če hkrati zagotavlja sisteme upravljanja likvidnosti skladne s politiko odkupov.

K 26. členu:

Člen določa, da če pravila upravljanja alternativnega vzajemnega sklada tako določajo, lahko upravljavec omogoča izplačilo enot tudi v naravi, pri čemer je za izplačilo posamičnemu vlagatelju v naravi potrebno soglasje vseh preostalih vlagateljev. Za izplačilo enot v naravi se v zvezi z določitvijo vrednosti izplačila smiselno uporabljajo določbe ZGD-1 o stvarnem vložku v družbo z omejeno odgovornostjo.

K 27. členu:

Člen določa razloge za likvidacijo AVS, pri čemer je ta možna bodisi v primerih določenih z zakonom bodisi kadar tako določajo pravila upravljanja AVS. Likvidacijo izvede upravljavec AIS oziroma v primeru neuspelega prisilnega prenosa upravljanja alternativnega vzajemnega sklada, skrbnik AIS. Člen določa tudi, da se likvidacija začne s sklepom upravljavca alternativnega vzajemnega sklada ali s sklepom skrbnik, kadar prisilni prenos upravljanja ni uspel.

K 28. členu:

Člen opredeljuje pravne posledice likvidacije AVS za imetnika enote alternativnega vzajemnega sklada, ki od nastopa razloga za začetek likvidacije alternativnega vzajemnega sklada ne more več zahtevati izplačila odkupne vrednosti enote, novi vlagatelji pa ne morejo več pristopiti k alternativnemu vzajemnemu skladu. Zahteve za izplačilo, ki jih upravljavec alternativnega vzajemnega sklada prejme po nastopu razloga za začetek likvidacije alternativnega vzajemnega sklada in morebitne dodatne zaveze, ki jih upravljavec alternativnega vzajemnega sklada prejme po nastopu razloga za začetek likvidacije alternativnega vzajemnega sklada, namreč nimajo pravnega učinka. Ob likvidaciji AVS imetnik enot alternativnega vzajemnega sklada pridobi pravico do izplačila denarne likvidacijske mase v sorazmernem deležu, ki je enak deležu števila enot premoženja alternativnega vzajemnega sklada, katerih imetnik je, in številu vseh enot premoženja alternativnega vzajemnega sklada v obtoku.

K 29. členu:

Člen določa, način izvedbe likvidacije AVS in sicer da upravljavec AIS unovči premoženje alternativnega vzajemnega sklada s prodajo tega premoženja oziroma na drug primeren način in da lahko po pričetku postopka prenehanja ali likvidacije alternativnega vzajemnega sklada za račun alternativnega vzajemnega sklada sklepa samo posle, potrebne, da se unovči premoženje AVS. Upravljavcu alternativnega vzajemnega sklada pri prodaji premoženja alternativnega vzajemnega sklada ni potrebno upoštevati pravil o najvišjih oziroma najnižjih dovoljenih deležih posameznih vrst naložb, ki so določena s pravili upravljanja AVS. Ko je unovčen tolikšen del premoženja alternativnega vzajemnega sklada, da je razdelitev denarne likvidacijske mase imetnikom enot smotrna, upravljavec alternativnega vzajemnega sklada pripravi predlog izplačila imetnikom enot, ki ga pred izplačilom pregleda pooblaščen revizor in da k njemu da soglasje skrbnik. Člen ureja tudi primer, ko premoženje alternativnega vzajemnega sklada ne zadošča za poplačilo morebitnih obveznosti upnikom alternativnega vzajemnega sklada, in sicer določa, da za preostanek dolgov odgovarja upravljavec AIS, ki upravlja tak alternativni vzajemni sklad.

K 30. členu:

Člen opredeljuje specialno komanditno družbo (SKD) kot obliko AIS in pri tem izhaja iz določb ZGD-1 z določenimi prilagoditvami potrebnimi zaradi specifične narave poslovanja AIS. SKD je AIS oblikovan

kot dvojna družba, v kateri je komplementar upravljavec AIS ali družba, ustanovljena izključno za namene vključitve v komanditno družbo kot komplementar, katere edini družbenik je upravljavec AIS in ki ima z upravljavcem AIS sklenjeno pogodbo o upravljanju, komanditisti pa so vlagatelji v alternativni investicijski sklad. Člen definira tudi namensko družbo za vodenje.

K 31. členu:

Člen ureja izjemo od 136. člena ZGD-1 glede vpisa podatkov o komanditistih (vlagateljih) SKD v sodni register.

K 32. členu:

Člen določa omejitve glede dejavnosti, ki jih lahko opravlja SKD.

K 33. členu:

Člen določa obvezne vsebine, ki jih mora vsebovati družbena pogodba SKD, pri čemer dopušča, da se obvezne vsebine po tem zakonu opredelijo tudi v ločenem sporazumu, ki ga upravljavec AIS sklene s komanditisti. Če se s posamičnim komanditistom upravljavec AIS dogovori za posebne ugodnosti, mora skupni sporazum ali družbena pogodba vsebovati način razkritja takih ugodnosti drugim vlagateljem in njihove morebitne pravice povezane s tem. Člen določa tudi odškodninsko odgovornost upravljavca v kolikor ne ravna v skladu s sporazumom in s tem odgovornost upravljavca AIS izenačuje s tisto, ki izhaja iz družbene pogodbe.

K 34. členu:

Člen določa, da SKD lahko vodi samo upravljavec AIS, ki je bodisi komplementar bodisi edini družbenik namenske družbe za vodenje in izjemo od ZGD-1, ki velja v specifičnem primeru. Nadalje člen določa, da mora družbena pogodba določati postopek in posledice izstopa komplementarja iz družbe in način zagotavljanja izpolnjevanja pogojev iz tega zakona, zakona o upravljavcih alternativnih investicijskih skladov in na njuni podlagi izdanih splošnih aktov Agencije v primeru menjave oziroma izstopa komplementarja.

K 35. členu:

Člen določa pravice komanditista in sicer, da ima slednji, brez poseganja v 140. člen ZGD-1, pravice, ki izhajajo iz družbene pogodbe oziroma ločenega sporazuma.

K 36. členu:

Člen določa, da prepoved, da komanditist, kot svoj vložek v komanditno družbo, vloži svoj delež v pravni osebi, ki je upravljavec AIS, ki je komplementar specialne komanditne družbe ali edini družbenik namenske družbe za vodenje.

K 37. členu:

Člen določa izjemo za SKD pri pripravi konsolidiranega letnega poročila glede na ZGD-1.

K 38. členu:

Člen določa izjemo za SKD pri zahtevi ZGD-1 v zvezi z oblikovanjem rezerv.

K 39. členu:

Člen določa pravna razmerja med SKD in upravljavcem AIS. Člen predpisuje obveznost sklenitve pisne podobe o upravljanju specialne komanditne družbe, s katero se upravljavec AIS zaveže upravljati AIS oblikovan kot specialna komanditna družba v skladu s tem zakonom, zakonom, ki ureja upravljalce alternativnih investicijskih skladov, in s predpisi, izdanimi na njuni podlagi, ter s statutom specialne komanditne družbe. Člen izrecno določa, da je pogodba veljavno sklenjena tudi v primeru ali gre za isto pravno osebo v dveh funkcijah in sicer v funkciji komplementarja in upravljavca AIS. Člen

določa, da se s pogodbo o upravljanju dogovorijo tudi morebitne provizije za upravljanje, in sicer v višini in rokih, določenih z družbeno pogodbo specialne komanditne družbe, ter morebitna povrnitev drugih stroškov v zvezi z upravljanjem specialne komanditne družbe, kot jih opredeljuje družbena pogodba. Ker SKD ne more poslovati brez upravljavca AIS mora biti pogodba o upravljanju sklenjena za nedoločen čas oziroma za čas trajanja specialne komanditne družbe.

K 40. členu:

Člen določa odpoved pogodbe o upravljanju, ki je možna samo po postopkih in v skladu z določbami družbene pogodbe, ki opredeljujejo možnost izstopa komanditista in določbami 6.1.pododdelka tega zakona.

K 41. členu:

Člen določa primere, ko se opravi likvidacijo SKD. Njeno likvidacijo opravi upravljavec AIS, razen če ta zakon določa, da likvidacijo opravi skrbnik SKD. Za likvidacijo specialne komanditne družbe se poleg določb ZGD-1 smiselno uporabljajo tudi določbe tega zakona o likvidaciji investicijske družbe.

K 42. členu:

Člen določa, da ne glede na določbe drugih zakonov, nad specialno komanditno družbo ni mogoče začeti postopka prisilne poravnave, mogoč pa je njen stečaj.

K 43. členu:

Člen določa pojem investicijske družbe s stalnim kapitalom, ki je alternativni investicijski sklad, ki ima osnovni kapital (osnovno glavnico) razdeljen na delnice njegovo premoženje pa upravlja upravljavec AIS. Za investicijsko družbo se sicer uporabljajo določbe ZGD-1 o delniški družbi, če ni v tem zakonu določeno drugače.

K 44. členu:

Člen določa, da investicijska družba ne sme opravljati dejavnosti splošnega poslovnega ali gospodarskega namena, ki vključuje predvsem poslovne dejavnosti, ki vključuje nabavo, prodajo oziroma izmenjavo blaga ali proizvodov oziroma ponujanje nefinančnih storitev, ali gospodarske dejavnosti, ki vključuje proizvodnjo blaga ali gradnjo nepremičnin, ali kombinacij teh dejavnosti. V nasprotnem primeru gre za navadno delniško družbo, ki ni AIS.

K 45. členu:

Člen podrobneje ureja delnice investicijske družbe in sicer, da lahko investicijska družba izda samo imenske delnice, pogojno različnih razredov.

K 46. členu:

Člen določa, da mora biti delnica investicijske družbe izdana za znesek enak emisijskemu znesku.

K 47. členu:

Člen ureja pogoje objave knjigovodske vrednosti delnice investicijske družbe.

K 48. členu:

Člen določa način ustanovitve investicijske družbe in sicer se ta lahko ustanovi po postopku postopne ustanovitve delniške družbe pri čemer jo kot edini ustanovitelj ustanovi upravljavec AIS, ki prevzame del delnic, preostanek delnic pa ponudi javnosti v skladu z določbami Uredbe (EU) 2017/1129 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 14. junija 2017 o prospektu, ki se objavi ob ponudbi vrednostnih papirjev javnosti ali njihovi uvrstitvi v trgovanje na reguliranem trgu, in razveljavitvi Direktive 2003/71/ES, ali pa lahko največ 50 pravnih ali fizičnih oseb, ki izpolnjujejo pogoje za profesionalno stranko/dobro poučenega vlagatelja iz tega zakona, investicijsko družbo ustanovi po postopku sočasne ustanovitve delniške družbe. V drugem primeru mora takšna investicijska družba

takoj po ustanovitvi z upravljavcem AIS skleniti pogodbo o upravljanju investicijske družbe, pri čemer je lahko upravljavec AIS tudi med ustanovitelji. Upravljavec AIS, ki delnice investicijske družbe ponudi brez uporabe izjeme od objave prospekta, kot jo določa Uredba iz prvega odstavka, in investicijska družba, ki je predmet take ponudbe, morata izpolnjevati pogoje kot veljajo za nepremičninsko investicijsko družbo, kot jo ureja ta zakon.

K 49. členu:

Člen opredeljuje, da ima ustanovitelj investicijske družbe ima pravico do povrnitve stroškov oglaševanja in drugih stroškov, ki so mu nastali v zvezi z ustanovitvijo investicijske družbe oziroma v zvezi z izdajo delnic investicijske družbe (v nadaljnjem besedilu: ustanovitveni stroški), če statut investicijske družbe tako določa.

K 50. členu:

Člen določa najnižji znesek osnovnega kapitala investicijske družbe, ki je 1.000.000 eurov.

K 51. členu:

Člen ureja pogoje in način povečanja osnovnega kapitala investicijske družbe. Investicijska družba poveča osnovni kapital na podlagi določb ZGD-1 o povečanju osnovnega kapitala z vložki, o odobrenem kapitalu in o povečanju osnovnega kapitala iz sredstev družbe, če je emisijska cena delnic enaka knjigovodski vrednosti delnic na dan objave poziva za vpis in vplačilo delnic. Povečanje osnovnega kapitala iz sredstev investicijske družbe je možno samo zaradi izplačila dobička z delnicami investicijske družbe. Investicijska družba ne sme povečati osnovnega kapitala na podlagi določb zakona, ki ureja gospodarske družbe o pogojnem povečanju osnovnega kapitala.

K 52. členu:

Člen ureja pogoje zmanjšanja osnovnega kapitala investicijske družbe. Investicijska družba lahko zmanjša osnovni kapital na podlagi določb ZGD-1 o rednem zmanjšanju osnovnega kapitala in zmanjšanju osnovnega kapitala z umikom delnic. Z zmanjšanjem osnovnega kapitala višina osnovnega kapitala ne sme pasti pod 1.000.000 eurov.

K 53. členu:

Člen določa izjemo pri pripravi konsolidiranega letnega poročila glede na določbe ZGD-1.

K 54. členu:

Člen določa, da se za investicijsko družbo oblikovano po tem zakonu se ne uporablja določba tretjega odstavka 64. člena ZGD-1, saj je investicijska družba AIS, ki rezerv nima.

K 55. členu:

Člen določa organiziranost vodenja investicijske družbe.

K 56. členu:

Ker mora imeti vsak AIS oblikovan v Sloveniji upravljavca, člen določa, da investicijska družba nima uprave temveč ima obveznosti in pooblastila, ki jih ima po ZGD-1 uprava delniške družbe, upravljavec AIS, ki upravlja investicijsko družbo. Slednji vodi posle investicijske družbe in jo zastopa v vseh zadevah, razen tistih, v katerih je za zastopanje investicijske družbe pooblaščen nadzorni svet investicijske družbe. Upravljavec AIS znotraj svoje organizacijske strukture za opravljanje storitev in poslov povezanih z upravljanjem investicijske družbe pooblasti posamične osebe, upravljavec AIS pa v obsegu kot ga določa ZUAIS, odgovarja kot uprava po določbah ZGD-1.

K 57. členu:

Člen določa, da mora biti udeležba na dobičku investicijske družbe, do katere je upravičena uprava oziroma pri investicijski družbi upravljavec ID, določena skladno s pravili, ki veljajo za nagrado za uspešnost za AIS.

K 58. členu:

Člen opredeljuje provizijo za upravljanje kot nagrado za upravljanje investicijske družbe, do katere je upravičen upravljavec AIS, ki nastopa v funkciji uprave investicijske družbe, pri čemer mora biti nagrada predvidena v statutu investicijske družbe. Ne glede na določbo 270. člena ZGD-1 je višina provizije za upravljanje določena v statutu investicijske družbe in se lahko spremeni le v postopku spremembe statuta. Prejemki oseb iz četrtega odstavka 56. člena tega zakona vključno s prejemki članov uprave upravljavca AIS se določijo skladno z določbami ZUAIS o sistemu prejemkov in o njih odloča nadzorni svet upravljavca AIS.

K 59. členu:

Člen določa izjemo od prepovedi iz 271. člena ZGD-1, ki se za upravljavca AIS v funkciji uprave investicijske družbe zaradi specifičnosti AIS ne uporablja.

K 60. členu:

Člen določa pogoje za člana nadzornega sveta investicijske družbe in dodatno pristojnost nadzornega sveta investicijske družbe zaradi specifičnosti narave AIS.

K 61. členu:

Člen ureja posebnosti glede sklica skupščine investicijske družbe in omejitve glede možnosti zastopanja delničarjev investicijske družbe na skupščini.

K 62. členu:

Člen določa pristojnosti skupščine investicijske družbe in nadzornega sveta glede imenovanja in odpoklica upravjalca AIS in druge posebnosti glede upravljavca AIS. V primeru sočasne ustanovitve investicijske družbe nadzorni svet, ki se oblikuje po ustanovitveni skupščini, ne odloča o imenovanju upravljavca AIS v funkciji uprave. Upravljavec AIS, ki je ustanovitelj investicijske družbe, opravlja funkcijo uprave namreč že po zakonu in nima omejene mandatne dobe. Če nadzorni svet razreši upravo mora sočasno odločiti tudi o začetku postopkov za menjavo upravljavca AIS, kot jih predvideva statut investicijske družbe ali o začetku postopka likvidacije. Za razrešitev uprave in sočasno zamenjavo upravljavca AIS je potreben sklep skupščine, ki je sprejet z večino, ki se zahteva za spremembo statuta. Postopek in pogoji menjave upravljavca AIS kot uprave investicijske družbe morajo biti skladni z določbami 6.1. pododdelka tega zakona in z določbo 64. člena tega zakona.

K 63. členu:

Upravljavec AIS investicijsko družbo upravlja na podlagi pisne pogodbe o o upravljanju investicijske družbe. Z njo se upravljavec AIS zaveže upravljati investicijsko družbo v skladu s tem zakonom, zakonom, ki ureja upravljavce alternativnih investicijskih skladov, in s predpisi, izdanimi na njuni podlagi, ter s statutom investicijske družbe, investicijska družba pa se zaveže upravljavcu AIS plačevati provizijo za upravljanje v višini in rokih, določenih s statutom investicijske družbe, ter ji povrniti druge stroške v zvezi z upravljanjem investicijske družbe, določene v statutu investicijske družbe. Pogodba o upravljanju se sklene za nedoločen čas oziroma za čas trajanja investicijske družbe.

K 64. členu:

Člen določa, da o odpovedi pogodbe o upravljanju odloča skupščina investicijske družbe, ki lahko sklep sprejme, če zanj glasuje večina, potrebna za spremembo statuta investicijske družbe. Sočasno z odpovedjo pogodbe o upravljanju mora skupščina odločiti o novem upravljavcu in to v skladu s postopki ZGD-1, ki določajo menjavo uprave in pravili v statutu ali o likvidaciji investicijske družbe.

K 65. členu:

Člen določa razloge za likvidacijo investicijske družbe oziroma njeno prenehanje.

K 66. členu:

V postopku likvidacije investicijske družbe ima upravljavec AIS pooblastila in naloge likvidacijskega upravitelja.

K 67. členu:

Člen ureja pravne posledice likvidacije investicijske družbe. Med drugim določa, da se lahko upravljavcu AIS izplača dospela provizija za upravljanje investicijske družbe samo hkrati z izplačilom sorazmernega dela likvidacijske mase delničarjem investicijske družbe, po uvedbi likvidacije pa lahko upravljavec AIS za račun investicijske družbe sklepa samo tiste posle, ki so potrebni, da se unovči premoženje investicijske družbe, pri prodaji premoženja investicijske družbe pa ni dolžan upoštevati pravil o najvišjih oziroma najnižjih dovoljenih deležih posameznih vrst naložb, iz statuta investicijske družbe.

K 68. členu:

Ne glede na določbo 423. člena ZGD-1 upravljavec AIS ni upravičen do nagrade, ki sicer pripada likvidacijskemu upravitelju, razen če je nagrada opredeljena in določena že ob ustanovitvi investicijske družbe v statutu investicijske družbe. Upravljavcu pa AIS izplača dospelo provizija za upravljanje investicijske družbe, vendar šele hkrati z izplačilom sorazmernega dela likvidacijske mase delničarjem investicijske družbe.

K 69. členu:

Člen določa, da lahko upravljavec AIS del premoženja investicijske družbe razdeli v naravi, če narava premoženja to dopušča. K poročilu o poteku likvidacije in sklepu o razdelitvi premoženja, ki predvideva razdelitev v naravi, pa morajo dati soglasje vsi delničarji.

K 70. členu:

Zaradi posebne narave investicijske družbe, ki je ena od oblik AIS, ta ne more prenehati po skrajšanem postopku.

K 71. členu:

Člen izrecno prepoveduje prisilno poravnavo investicijske družbe.

K 72. členu:

Člen ureja uporabo oznake »specialni investicijski sklad« v pravnem prometu in določa, da je ta rezervirana samo za tiste AIS, ki imajo dovoljenje Agencije za trg vrednostnih papirjev.

K 73. členu:

Člen opredeljuje pojem SIS, in sicer je to sklad, katerega edini namen je, da zbrano premoženje vlagatelj v skladu z vnaprej določeno naložbeno politiko vlaga v različne vrste naložb, da se razprši tveganje, in v izključno korist imetnikov enot tega SIS.

K 74. členu:

Člen določa pravnoorganizacijske oblike SIS.

K 75. členu:

Člen določa, da lahko označbo »specialni investicijski sklad – SIS« uporabljata le gospodarska družba, ki je ustanovljena kot SIS.

K 76. členu:

Člen ureja upravljavce, ki lahko opravljajo storitve upravljanja SIS.

K 77. členu:

Člen ureja skrbnika SIS, in sicer se za opravljanje skrbniških storitev za SIS uporabljajo določbe zakona, ki urejajo skrbniške storitve v zvezi z upravljanjem AIS.

K 78. členu:

Člen opredeljuje dokumentacijo glede zahteve za priznanje statusa SIS, ki jo pred začetkom upravljanja SIS vloži upravljavec SIS na Agencijo.

K 79. členu:

Člen določa, kdaj Agencija prizna status SIS.

K 80. členu:

Člen določa obvezne dodatne vsebine ustanovnega dokumenta SIS.

K 81. členu:

Člen ureja primer naknadne spremembe akta o ustanovitvi SIS in obveščanje Agencije v teh primerih.

K 82. členu.

Člen opredeljuje obveščanje o spremembi pogodbe o upravljanju SIS in obvezuje skrbnika, da k odpovedi pogodbe poda mnenje.

K 83. členu:

Člen ureja prenehanje statusa SIS.

K 84. členu:

Člen določa, da SIS nalaga sredstva po načelu razpršitve tveganja.

K 85. členu:

Člen določa, da lahko SIS odobri posojilo svojemu portfeljskemu podjetju, z zapadlostjo, ki ni daljša od življenjske dobe SIS in da lahko SIS posoja lastna denarna sredstva svojim namenskim družbam za naložbo, pri čemer mora akt o ustanovitvi SIS takšno možnost izrecno dopuščati, sicer za račun SIS ni dovoljeno izdati poroštev oziroma na drugačen način jamčiti za tretje osebe niti dati drugih posojil kot posojil v tuji valuti za upravljanje s tečajnim tveganjem SIS, če je za zavarovanje teh posojil iz sredstev SIS posojilodajalcu dano posojilo v isti vrednosti, vendar v drugi (domači) valuti.

K 86. členu:

Člen opredeljuje pojem »namenska družba za naložbo« in njene dovoljene dejavnosti.

K 87. in 88 členu:

Člena opredeljujeta SIS z naložbeno politiko, ki predvideva pretežno posojila, ki jih sklad SIS odobri iz svojih sredstev in pogoje, ki jih mora takšen SIS izpolnjevati vključno z dovoljenjem Agencije.

K 89. členu:

Člen določa, da je enoto SIS mogoče vplačati v denarju oziroma kadar akt o ustanovitvi SIS tako določa, tudi s premoženjem, ki je dovoljena naložba SIS.

K 90. členu:

Člen opredeljuje izplačila enot SIS, ki so lahko izvedena v denarju, v naravi pa le v primeru, ko pravila upravljanja tako določajo z izplačilom v naravi pa se strinja tako vlagatelj, ki bo prejel izplačilo, kot preostali vlagatelji.

K 91. členu:

Člen ureja obračunsko obdobje za izračun čiste vrednosti sredstev SIS.

K 92. členu:

Člen določa, da se za letno poročilo SIS in revidiranje letnega poročila SIS uporabljajo določbe ZUAIS, ki se uporabljajo za letno poročilo in revidiranje letnega poročila AIS, AIS države članice oziroma AIS tretje države.

K 93. členu:

Člen določa, da se za razkritja vlagateljem v SIS uporabljajo določbe ZUAIS, ki se uporabljajo za razkritja vlagateljem v AIS, AIS države članice oziroma AIS tretje države.

K 94. členu:

Člen opredeljuje likvidacijo SIS. Opredeljena je zakonodaja, ki se v teh postopkih uporablja.

K 95. členu:

Člen ureja možnost razdelitve premoženja SIS vlagateljem v postopku likvidacije v naravi.

K 96. členu:

Člen opredeljuje obveščanje Agencije v zvezi z likvidacijo SIS.

K 97. členu

Člen ureja postopek prenosa upravljanja SIS na drugega upravljavca AIS.

K 98. členu:

Člen ureja statusne spremembe SIS in potrebna soglasja Agencije.

K 99. členu:

Člen ureja višino čiste vrednostni sredstev SIS, ki je ustanovljen kot alternativni vzajemni sklad, in postopanje v primeru znižanja te vrednosti pod zakonsko predpisan prag.

K 100. členu:

Člen ureja posebnosti, ki veljajo za SIS ustanovljen kot specialna komanditna družba.

K 101. členu:

Člen ureja osnovni kapital specialne komanditne družbe.

K 102. in 103. členu:

Člena urejata posebnosti, ki veljajo za SIS ustanovljen kot investicijska družba.

K 104. členu:

Člen v zvezi s posebnostmi posameznih naložbenih strategij predpostavlja splošni akt Agencije.

K 105. členu:

Člen opredeljuje nepremičninsko investicijsko družbo kot investicijsko družbo, katere naložbena politika je usklajena z določbami tega poglavja in katere delnice so uvrščene v trgovanje na organiziranem trgu.

K 106. členu:

Člen opredeljuje upravljavca nepremičninske investicijske družbe.

K 107. členu:

Člen ureja vplačilo delnic nepremičninske investicijske družbe.

K 108. členu:

Člen ureja izpolnitev pogojev za začetek organiziranega trgovanja z delnicami investicijske družbe.

K 109. členu:

Člen ureja objavo vrednosti delnice nepremičninske investicijske družbe. Upravljavec AIS obveznost izpolni z objavo knjigovodske vrednosti delnice na svoji spletni strani ali spletni strani investicijske družbe.

K 110. členu:

Člen ureja zmanjšanje osnovnega kapitala nepremičninske investicijske družbe in posebnosti glede na ZGD-1.

K 111. členu:

Člen ureja pogoje za upravljanje nepremičninske investicijske družbe.

K 112. členu:

Člen ureja izdajo dovoljenja za upravljanje nepremičninske investicijske družbe. Agencija lahko od upravljavca AIS zahteva tudi dodatne podatke, ki jih potrebuje za oceno ali družba za upravljanje izpolnjuje pogoje, ki jih določa ta zakon oziroma predpisi, izdani na njegovi podlagi.

K 113. členu:

Člen ureja postopek odločanja o dovoljenju za upravljanje nepremičninske investicijske družbe in sicer Agencija izda dovoljenje za upravljanje nepremičninske investicijske družbe, če ugotovi, da nepremičninska investicijska družba, na katero se nanaša zahteva za izdajo dovoljenja, izpolnjuje vse zahteve, ki jih predpisujeta ta zakon in zakon, ki ureja upravljavce alternativnih investicijskih skladov. V nadaljevanju pa navaja razloge, kdaj Agencija zahtevo zavrne.

K 114. členu:

Člen določa, da Agencija o potrditvi prospekta nepremičninske investicijske družbe odloča na podlagi zakona o trgu finančnih instrumentov.

K 115. členu:

Člen ureja primere, ko želi upravljavec AIS spremeniti statut nepremičninske investicijske družbe in vlogo Agencije pri tem ter postopek spremembe ostalih dokumentov nepremičninske investicijske družbe.

K 116. členu:

Člen ureja vrste dopustnih naložb nepremičninske investicijske družbe in obseg dodatnih likvidnih sredstev. Nepremičninska investicijska družba lahko izvaja samo naložbeno politiko nalaganja v nepremičnine. Nepremičninska investicijska družba ima lahko sredstva v obliki terjatev, ki nastajajo pri njegovem običajnem poslovanju in terjatev, ki jih posredno pridobi z nakupom namenske družbe in jih ima namenska družba v trenutku nakupa s strani nepremičninske investicijske družbe.

K 117. členu:

Člen opredeljuje pojem »nepremičninska namenska družba«, ki pomeni družbo, katere edini imetnik je nepremičninska investicijska družba in ki prevzema tveganja nepremičninske investicijske družbe ter druge lastnosti, ki jih mora izpolnjevati taka družba.

K 118. členu:

Člen ureja pogoje, ki zagotavljajo potrebno razpršenost portfelja nepremičninske investicijske družbe. Hkrati člen določa, da nepremičninska investicijska družba ne sme imeti sredstva naložena v enote investicijskih skladov, ki jih upravlja isti upravljavec AIS, neposredno ali na podlagi pooblastila druge osebe ali v enote investicijskih skladov, ki jih upravlja druga oseba, s katero je upravljavec AIS v razmerju tesne povezanosti.

K 119. členu:

Člen ureja okoliščine in pogoje za odstop od pravil o deležih sredstev in izpostavljenosti nepremičninske investicijske družbe.

K 120. členu:

Člen ureja tehnike upravljanja sredstev nepremičninske investicijske družbe, ki se uporabljajo za učinkovito upravljanje naložb nepremičninske investicijske družbe ter pogoje, ki jih morajo te tehnike izpolnjevati. Upravljavec AIS v statutu nepremičninske investicijske družbe natančno opredeli tehnike upravljanja sredstev, ki jih namerava uporabljati in jih ustrezno upošteva v načrtu upravljanja tveganja družbe.

K 121. členu:

Člen ureja pogoje pod katerimi se lahko nepremičninska investicijska družba izposodi denar.

K 122. členu:

Člen ureja pogoje zastave premoženja nepremičninske investicijske družbe.

K 123. členu:

Člen določa, da nepremičninska investicijska družba lahko med vlagatelje redno razdeli izkupiček, ki ga prinašajo njena sredstva. Izkupiček se ne razdeli v obsegu, ki bi presegal, kar je potrebno za prihodnje obveznosti nepremičninske investicijske družbe. Politika razdelitve, ki jo bo nepremičninska investicijska družba izvajala med svojo življenjsko dobo sklada se opredeli v statutu nepremičninske investicijske družbe.

K 124. členu:

Člen določa, da Agencija podrobneje opredeli pogoje in merila v zvezi z naložbami in drugimi sredstvi nepremičninske investicijske družbe.

K 125. členu:

Člen določa vrste stroškov poslovanja nepremičninske investicijske družbe. Poleg provizije za upravljanje je upravljavec nepremičninske investicijske družbe iz sredstev nepremičninske investicijske družbe namreč upravičen izvesti plačila samo za tiste vrste stroškov v zvezi z upravljanjem nepremičninske investicijske družbe, ki so določeni v statutu nepremičninske investicijske družbe.

K 126. členu:

Člen zahteva izračun in objavo celotnih stroškov poslovanja nepremičninske investicijske družbe. Agencija predpiše metodologijo za izračun celotnih stroškov poslovanja nepremičninske investicijske družbe ter način in rok objave teh podatkov.

K 127. členu:

Člen ureja obveščanje o likvidaciji nepremičninske investicijske družbe.

K 128. členu:

Člen določa, da k predlogu sklepa skupščine o prenehanju nepremičninske investicijske družbe poda mnenje tudi skrbnik.

K 129. členu:

Člen določa dodatne razloge za likvidacijo nepremičninske investicijske družbe in sicer se ta opravi, če knjigovodska vrednost sredstev investicijske družbe v enem letu od dneva, ko je družba za upravljanje prejela odločbo Agencije o dovoljenju za upravljanje nepremičninske investicijske družbe, ne doseže 1.000.000 eurov ali če se knjigovodska vrednost sredstev nepremičninske investicijske družbe zniža pod 1.000.000 eurov in v nadaljnjih 6 mesecih ne doseže ponovno 1.000.000 eurov.

K 130. členu:

Člen ureja pogoje, ki morajo biti izpolnjeni pri prenosu upravljanja nepremičninske investicijske družbe na drugega upravljavca AIS.

K 131. členu:

Člen ureja pogoje odpovedi pogodbe o upravljanju nepremičninske investicijske družbe in vlogo skrbnika pri tem.

K 132. členu:

Člena ureja preoblikovanje alternativnih investicijskih skladov oblikovanih kot pravne osebe in napotuje na uporabo ZGD-1. Člen posebej določa, da se lahko investicijska družba preoblikuje z delitvijo samo kadar je delitev uporabljena kot orodje za uravnavanje likvidnosti sklada in na način kot ga določa statut in načrt upravljanja likvidnosti investicijske družbe.

K 133. členu:

Člen ureja preoblikovanje alternativnega vzajemnega sklada v specialno komanditno družbo ali v investicijsko družbo.

K 134. členu:

Člen določa vrste preoblikovanj nepremičninskih investicijskih družb in sicer omogoča, da se lahko preoblikujejo z združitvijo ali z delitvijo, kadar je delitev uporabljena kot orodje za uravnavanje likvidnosti sklada, skladno s statutom in načrtom upravljanja likvidnosti nepremičninske investicijske družbe.

K 135. členu:

Člen ureja združitve nepremičninskih investicijskih družb in izjeme od ZGD-1. Obveznosti in pooblastila, ki jih imajo v združitvenem postopku po ZGD-1 uprave delniških družb oziroma upravni odbori, imajo v postopku združitve nepremičninskih investicijskih družb upravljavci AIS, ki upravljajo nepremičninske investicijske družbe, udeležene pri združitvi.

K 136. členu:

Člen ureja združitve, kadar je pri združitvi udeležena najmanj ena nepremičninska investicijska družba.

K 137. členu:

Člen ureja odškodninsko odgovornost upravljavca AIS in njegovega posloводства v primeru oškodovanja, ki je posledica združitve. Za odgovornost upravljavca AIS in članov njegove uprave iz prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo določbe ZGD-1 o odgovornosti članov organov vodenja prevzete družbe v združitvenem postopku.

K 138. členu:

Člen določa, da morajo nepremičninske investicijske družbe, udeležene pri združitvi, pred vpisom združitve v sodni register pridobiti dovoljenje Agencije, zahtevo za izdajo dovoljenja za združitev pa vložijo vsi upravljavci AIS, ki upravljajo oziroma bodo upravljali nepremičninske investicijske družbe, udeležene pri združitvi.

Člen določa, da se za odločanje o zahtevi za izdajo dovoljenja za združitev smiselno uporabljajo določbe tega zakona o dovoljenju za upravljanje investicijske družbe, o dovoljenju za sklenitev oziroma dovoljenju za spremembo pogodbe o opravljanju skrbniških storitev, o dovoljenju za objavo prospekta oziroma dovoljenju za objavo njegovih sprememb, o dovoljenju za povečanje osnovnega kapitala in o soglasju k statutu oziroma njegovi spremembi. Agencija zavrne zahtevo za izdajo dovoljenja za združitev, če za vse novonastale nepremičninske investicijske družbe, udeležene pri združitvi, ni mogoče izdati dovoljenja za upravljanje nepremičninske investicijske družbe in če za vse druge investicijske družbe, udeležene pri združitvi, ni mogoče izdati vseh potrebnih dovoljenj oziroma soglasij v zvezi s spremembami.

K 139. členu:

Člen določa, da se k predlogu za vpis združitve investicijske družbe v sodni register priloži dovoljenje Agencije za združitev.

K 140. členu:

Člen ureja delitev nepremičninske investicijske družbe in izjeme od ZGD-1, ki velja v tem primeru. Obveznosti in pooblastila, ki jih ima v delitvenem postopku po ZGD-1 uprava delniške družbe, ima v postopku delitve nepremičninske investicijske družbe upravljavec AIS.

K 141. členu:

Člen določa kdaj je delitev nepremičninske investicijske družbe dovoljena.

K 142. členu:

Člen daje podlago za preoblikovanje delniške družbe v investicijsko družbo, investicijsko družbo – SIS in nepremičninsko investicijsko družbo in zahteva, da se delniška družba ustanovljena na podlagi določb ZGD-1 lahko preoblikuje v AIS po tem zakonu samo, če uskladi svoje poslovanje in svoj statut z določbami tega zakona, ki se nanašajo na investicijsko družbo, investicijsko družbo SIS ali nepremičninsko investicijsko družbo.

K 143. člen:

Člen ureja prostovoljni prenos upravljanja AIS, če prevzemni upravljavec AIS izpolnjuje najmanj enakovredne pogoje za upravljanje AIS, kot veljajo za prenosnega upravljavca AIS.

K 144. členu:

Člen ureja prenos upravljanja AIS na zahtevo vlagateljev.

K 145. členu:

Člen ureja razloge za prisilni prenos upravljanja AIS, če ima AIS skrbnika.

K 146. členu:

Člen ureja obveznosti in pravice skrbnika pri prisilnem prenosu AIS.

K 147. členu:

Člen ureja postopek izbora prevzemnega upravljavca AIS in prenos upravljanja v primeru prisilnega prenosa upravljanja AIS.

K 148. členu:

Člen določa obvezno likvidacijo AIS, kadar prisilni prenos upravljanja AIS ni mogoč.

K 149. členi:

Člen določa prisilno likvidacijo za AIS, ki nima skrbnika, in je pravna oseba.

K 150. in 151. členu:

Člena urejata obseg in pristojnosti Agencije v zvezi z nadzorom po tem zakonu.

K 152. členu:

Člen ureja kršitve določb tega zakona s strani upravljavca AIS.

K 153. členu:

Člen ureja kršitve določb o pogodbi o upravljanju za AIS, za katere zakon zahteva sklenitev take pogodbe..

K 154. in 155. členu

Člena urejata prehodne določbe potrebne za uskladitev obstoječih AIS s tem zakonom, posledice neuskladitve in prehodno obdobje za vzpostavitev registra AIS.

K 156. členu:

Člen opredeljuje datum uveljavitve zakona.