



**INFORMATOR ZA INVESTITORE
HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA**

Podgorica, Septembar 2022. godine

UVOD

U skladu sa Zakonom o kreditnim institucijama ("Službeni list Crne Gore", broj 72/19, 82/20 i 8/21), Zakonom o tržištu kapitala ("Službeni list Crne Gore", broj 001/18), kao i Pravilima o organizacionim zahtjevima i pravilima poslovnog ponašanja za obavljanje investicionih usluga i aktivnosti ("Službeni list Crne Gore", broj 83/18, 23/19 i 76/21), Hipotekarna banka AD Podgorica, ovlašćena kreditna institucija koja ima dozvole Komisije za tržište kapitala za obavljanje investicionih i pomoćnih usluga, ovim dokumentom, utvrđuje opšte informacije, namijenjene postojećim ili potencijalnim investitorima, prije zaključenja ugovora o pružanju investicionih ili pomoćnih usluga ili prije pružanja tih usluga, ako se njihovim pružanjem započne prije zaključenja ugovora.

PODACI O HIPOTEKARNOJ BANCI AD PODGORICA

Naziv i adresa:	Hipotekarna banka AD Podgorica, Bulevar Josipa Broza Tita br. 67
Kontakt telefon:	19905 / +382 77 700 195
E-mail:	custody@hb.co.me/brokeri@hb.co.me/ investiciono.bankarstvo@hb.co.me
Internet adresa:	www.hipotekarnabanka.com
Matični broj:	02085020
Poreski identifikacioni broj:	02085020
Registarski broj u CRPS:	40004632
Transakcioni račun kod CBCG:	907-52001-93
Jezik komunikacije:	Komunikacija između Hipotekarne banke i klijenata se obavlja na crnogorskom jeziku, a na engleskom jeziku, u slučaju da su klijenti strana lica.
Način komunikacije:	Neposredno, u prostorijama Hipotekarne banke, kako u ekspoziturama, filijalama i drugim organizacionim djelovima, tako i u Sektoru za finansijska tržišta, telefonom (u skladu sa propisima, Hipotekarna banka ima pravo da snima svaki telefonski razgovor), elektronskom poštom (putem e-mail-a), putem fax-a, kao i na drugi način u skladu s ugovorom.
Dozvola za rad za obavljanje investicionih usluga i pomoćne investicione usluge	Hipotekarna banka AD, Podgorica, Bulevar Josipa Broza Tita, br. 67, ovlašćena je kreditna institucija i registrovana za obavljanje investicionih usluga, kao i za obavljanje pomoćne investicione usluge, u skladu sa dozvolama za rad koje je izdala Komisija za tržište kapitala Crne Gore, Kralja Nikole, br.27a/ III, Podgorica, (ranije Komisija za hartije od vrijednosti Crne Gore), a

na osnovu prethodnog odobrenja Centralne banke Crne Gore. Saglasno odredbama člana 419, stav 1 tač. 1, 2, 3 i 5), a u vezi člana 206 stav 1, tač. 1, 2, i 3 i 5, stav 2, tačka 1, Zakonu o tržištu kapitala, Hipotekarna banka, u okviru investicionih usluga i pomoćnih usluga, obavlja sljedeće usluge i aktivnosti:

- prijem i prenos naloga koji se odnose na jedan ili više finansijskih instrumenata, izvršenje naloga za račun klijenta, trgovanje za svoj račun, upravljanje portfeljem, investiciono savjetovanje, usluge sprovođenja ponude, odnosno prodaje finansijskih instrumenata sa obavezom i usluge sprovođenja ponude, odnosno prodaje finansijskih instrumenata bez obaveze otkupa.
- čuvanje i administriranje finansijskih instrumenata za račun klijenta, uključujući kastodi usluge i sa time povezane usluge, kao što je upravljanje novčanim sredstvima i kolateralima; Odobravanje kredita i zajmova investitoru radi omogućavanja zaključenja transakcije sa jednim ili više finansijskih instrumenata, ako je u transakciju uključeno društvo koje daje zajam ili kredit;

Naziv i adresa organa koji je izdao dozvolu za rad:

Komisija za tržište kapitala Crne Gore, Ul. Kralja Nikole br. 27a/III, Podgorica; tel. +382 20 442 800; fax: +382 20 442 810; e-mail: info@scmn.me

Vrsta, rokovi i vrijeme dostavljanja izvještaja o pružanju usluge

Hipotekarna banka će izvještavati klijente o investicionim i/ili pomoćnim uslugama koje mu je pružila. U slučaju izvršenja naloga za račun klijenta, Hipotekarna banka će klijentu, bez odlaganja, a najkasnije prvog radnog dana nakon izvršenja naloga, odnosno ako Hipotekarna banka prima potvrdu od trećeg lica, najkasnije prvog radnog dana nakon prijema potvrde o izvršenju naloga od trećeg lica, na njegovu kontakt adresu, poslati obavještenje, koje sadrži informacije iz člana 317 Zakona o tržištu kapitala.

RAZVRSTAVANJE KLIJENATA

Prije pružanja usluga, Hipotekarna banka razvrstava klijenta u odgovarajuću kategoriju, i to na osnovu informacija dobijenih od klijenta, a koje se odnose na:

- 1) investicione ciljeve;
- 2) znanje i iskustvo;
- 3) finansijsku poziciju.

Prethodno navedene informacije dobijaju se od klijenta putem Upitnika, kojeg klijent potpisuje. Razvrstavanje klijenata se vrši na osnovu akta Politika razvrstavanja klijenata u Hipotekarnoj banci AD Podgorica.

U skladu sa prethodnim, Hipotekarna banka razvrstava klijente u 3 kategorije, i to:

- 1) mali investitori;
- 2) profesionalni investitori, i
- 3) kvalifikovani nalogodavci.

Tokom trajanja ugovora, Banka može promijeniti kategoriju klijenta. Nakon početno utvrđene kategorizacije klijenta, Hipotekarna banka preduzima odgovarajuće mjere radi promjene kategorije tog klijenta, ukoliko bude ustanovljeno da više ne pripada kategoriji koja mu je dodijeljena prije pružanja usluge (početna kategorizacija).

Profesionalni investitori su obavezni da blagovremeno obavijeste Hipotekarnu banku o promjenama relevantnih informacija koje su od uticaja na aktuelnu kategoriju tih klijenata.

OPŠTI USLOVI PRUŽANJA INVESTICIONIH USLUGA

Prije pružanja investicionih usluga, Banka je dužna da upozna klijente sa svojim Opštim uslovima pružanja investicionih usluga. U okviru navedenog akta prikazane su investicione usluge koje se pružaju klijentima, kao i načini izvršavanja naloga klijenata, njihove obaveza i prava. Potpisivanjem Ugovora o pružanju investicionih usluga, klijent je potvrdio da je upoznatih sa opštim uslovima pružanja investicionih usluga i da je sa njima saglasan.

POLITIKE IZVRŠAVANJA NALOGA

Banka ima definisanu Politiku izvršavanja naloga, koja ima za cilj da definiše načine, mjere i procedure na osnovu kojih se na najefikasniji način izvršavaju nalozi klijenata. Prilikom izvršavanja naloga, preduzmaju se sve mjere radi ostvarivanja najboljeg mogućeg rezultata po klijenta u odnosu na cijenu, troškove, brzinu, mogućnost izvršenja i saldiranja, veličinu, prirodu i druge elemente u vezi sa izvršenjem naloga i postupanjem u skladu sa uputstvima klijenta.

UPRAVLJANJE SUKOBOM INTERESA

Banka štiti interese svojih klijenata kroz uspostavljanje odgovarajućih Politika. Politika upravljanja sukobom interesa Banke ima za cilj utvrđivanje potencijalnih i stvarnih sukoba interesa, uspostavljanje organizacionih postupaka i mjera u svrhe upravljanja takvim sukobima, uzimajući u obzir veličinu i složenost njenih aktivnosti i aktivnosti relevantnih lica. Politikom se uređuju mjere i postupci za identifikovanje, nadzor i sprječavanje negativnog uticaja sukoba interesa koji se može pojaviti prilikom pružanja investicionih i pomoćnih usluga, te obavljanja investicionih aktivnosti između: interesa Banke, lica koja vode poslovanje Banke, zaposlenih i sa njima

povezanim licima putem kontrole sa jedne strane i interesa Klijenata Banke sa druge strane ili interesa Klijenata Banke međusobno.

PRITUŽBE KLIJENATA

Hipotekarna banka ima uspostavljene i djelotvorne i transparentne postupke za brzo rješavanje prigovora malih investitora. Takođe Hipotekarna banka vodi evidenciju o primljenim prigovorima i mjerama preduzetim za njihovo rješavanje. Navedeni postupci definisani su u okviru Politike upravljanja prigovorima malih investitora Hipotekarne banke. U skladu sa Politikom, klijenti mogu podnositi prigovore u pisanom obliku, na sljedeće adrese: Hipotekarna banka AD Podgorica Josipa Broza Tita 67/ 81 000 Podgorica (na pažnju Ekspertske funkcije za praćenje usklađenosti) ili na e-mail adresu prigovori.ib@hb.co.me.

INFORMACIJE O FINANSIJSKIM INSTRUMENTIMA

Banka pruža svojim klijentima investicione usluge sa navedenim finansijskim instrumentima:

- prenosive hartije od vrijednosti;
- instrumenti tržišta novca;
- investicione jedinice, u smislu zakona kojim se uređuje osnivanje i poslovanje investicionih fondova i društava za upravljanje investicionim fondovima;
- derivati, odnosno robni derivati.

Prenosive hartije od vrijednosti su vrste hartija od vrijednosti koje su prenosive na tržištu kapitala, osim platnih instrumenata, kao što su:

- akcije akcionarskog društva i druge hartije od vrijednosti koje predstavljaju udio ukapitalu ili članskim pravima u društvima ili drugim subjektima i potvrde o deponovanim akcijama;
- obveznice i drugi oblici sekjuritizovanog duga, uključujući i potvrde o tim deponovanim hartijama od vrijednosti; i
- druge hartije od vrijednosti koje daju pravo na sticanje ili prodaju prenosivih hartija od vrijednosti koje omogućavaju kupovinu ili prodaju ili isplatu u gotovom novcu, čiji iznos se utvrđuje upućivanjem na prenosive hartije od vrijednosti, valute, kamatne stope, prinose, robu, ili druge indekse ili jedinice.

Dužničke hartije od vrijednosti su obveznice i drugi oblici prenosivih sekjuritizovanih dugova, osim hartija od vrijednosti koje su ekvivalentne akcijama i hartijama od vrijednosti koje, ako se konvertuju ili se ostvare glasačka prava koja iz njih proizilaze, daju pravo na sticanje akcija ili hartija od vrijednosti istovjetnih akcijama.

Instrumenti tržišta novca su finansijski instrumenti kojima se uobičajeno trguje na tržištu novca kao što su: kratkoročne državne obveznice, depozitne potvrde i komercijalni papiri, blagajnički zapisi, robne mjenice i sertifikati o depozitu, osim platnih instrumenata.

Jedinice u subjektima za zajednička ulaganja su hartije od vrijednosti koje su izdali subjekti za zajednička ulaganja na osnovu kojih vlasnik jedinice stiče pravo nad imovinom društva.

Derivati su prenosive hartije od vrijednosti koje daju pravo na sticanje ili prodaju tih hartija od vrijednosti ili na osnovu kojih se može obavljati plaćanje u novcu, a čiji iznos se utvrđuje na osnovu hartija od vrijednosti, valuta, kamatnih stopa ili prinosa. Robni derivati su hartije od vrijednosti koje daju pravo na sticanje ili prodaju prenosivih hartija od vrijednosti ili na osnovu kojih se može obavljati plaćanje u novcu, čiji se iznos utvrđuje na osnovu robe ili drugih indeksa odnosno mjernih veličina.

Strukturirani depozit je depozit koji u potpunosti dostiže na naplatu po dospelosti, pod uslovima pod kojima se sve kamate ili premije isplaćuju ili podliježu riziku uzimajući u obzir: indeks ili kombinaciju indeksa, isključujući depozite sa promjenljivom kamatnom stopom čiji je povrat neposredno povezan sa indeksom kamatne stope poput Euribora ili Libora; finansijski instrument ili kombinaciju finansijskih instrumenata; robu ili kombinaciju robe ili drugu materijalnu ili nematerijalnu imovinu; ili devizni kurs ili kombinaciju deviznih kurseva.

Potvrde o deponovanim hartijama od vrijednosti su hartije od vrijednosti prenosive na tržištu kapitala inostranog emitenta, koje mogu biti uključene za trgovanje na regulisanom tržištu i kojima se može trgovati nezavisno od hartija od vrijednosti.

Strukturirani finansijski proizvod je hartija od vrijednosti koja je izdata radi obezbjeđenja i prenosa kreditnog rizika povezanog sa finansijskom imovinom, a koja emitentu hartije od vrijednosti omogućava redovne isplate u zavisnosti od novčanog toka proizašlog iz osnovne imovine.

RIZICI ULAGANJA U FINANSIJSKE INSTRUMENTE

Rizici povezani s ulaganjem u obveznice

Obveznice su vrsta dužničkih vrijednosnih papira koji obvezuju emitenta na povrat pozajmljenih sredstava u određenom roku, te isplatu određene kamate na glavnici, u skladu s karakteristikama obveznice. Obveznicama se trguje na organizovanom tržištu ili direktno između ovlašćenih učesnika.

Prinos

Prinos obveznice se sastoji od kamate na glavnici i razlike između kupovne i tržišne cijene obveznice. Posljedično, prinos na obveznicu se može utvrditi unaprijed samo u slučaju da se obveznica drži do dospelosti. Kako bi očekivani prinos na obveznicu bio uporediv, koriste se različite standardne mjere prinosa obveznica izraženih kao postotak na godišnjoj razini (npr. prinos do dospelosti). Ukoliko se obveznica prodaje prije dospelosti njenu cijenu nije moguće unaprijed utvrditi, što znaci da se prinos može razlikovati od prvobitno očekivanog. Takođe, prilikom izračuna ukupnog prinosa na obveznicu potrebno je u obzir uzeti i transakcijske troškove.

Kreditni rizik

Kreditni rizik se odnosi na vjerovatnoću da emitent obveznice neće biti u mogućnosti platiti svoje dospjele obveze odnosno pojavljuje se u slučaju njegove nesolventnosti. Zato se kreditna sposobnost dužnika mora uzeti u obzir prilikom donošenja investicione odluke.

Kreditni rejting (procjena kreditne pouzdanosti izdavatelja) koji donosi neka od nezavisnih rejting agencija pruža određene smjernice vezane uz procjenu kreditnog rizika. Najviši rejting je primjerice „AAA“ a dodjeljuje se obveznicama finansijski najmoćnijih i najstabilnijih država. Što je kreditni rejting emitenta niži (npr. „B“ ili „C“) veći je i kreditni rizik, ali je i veći zahtjevani prinos investitora na takve obveznice zbog tzv. „premijske rizika“.

Tržišni rizik

Ukoliko se obveznica drži do dospijea, investitoru se isplaćuje cijena o dospijecu, definisana u uslovima obveznice. Potrebno je uzeti u obzir i rizik „opoziva“, odnosno mogućnost da izdavatelj otkupi obveznicu i prije dospijea (takva mogućnost mora unaprijed biti poznata i predviđena u uvjetima obveznice). Ukoliko se obveznica prodaje prije dospijea, ulagatelj postiže tržišnu cijenu formiranu odnosom ponude i potražnje. U pravilu, cijene obveznica s fiksnom kuponskom kamatom padaju kada rastu zahtjevane tržišne kamatne stope na obveznice sličnog dospijea, i obrnuto, može se očekivati rast vrijednosti obveznice u slučaju pada zahtjevanih kamatnih stopa na obveznice s istim dospijecom. Tržišna cijena obveznice takode može biti pod utjecajem promjene kreditnog rejtinga emitenta.

Rizik likvidnosti

Likvidnost obveznica zavisi od mnogo faktora među kojima su i iznos izdanja, preostalo vrijeme do dospijea. Neke je obveznice vrlo teško ili čak nemoguće prodati te se moraju držati do dospijea.

Rizici povezani s ulaganjem u akcije

Akcije su vlasnički vrijednosni papiri, kojima kupci ostvaruju vlasništvo nad dijelom poduzeća. Najvažnija prava koja dionice donose svojim vlasnicima su pravo na učestvovanje u dobiti poduzeća, te pravo glasa na skupštini akcionara.

Prinos

Prinos na ulaganje u akcije se sastoji od isplaćenih dividendi, te razlike između kupovne i tržišne cijene dionice, te se ne može unaprijed predvidjeti. Dividenda je zarada poduzeća koja se distribuira akcionarima. Iznos dividende koji će se isplatiti akcionarima može biti izražen u apsolutnom iznosu po akciji, a o njemu se odlučuje na skupštini akcionara. Odnos između isplaćene dividende i tržišne cijene akcije naziva se dividendnim prinosom.

Tržišni rizik

Većinom akcija se trguje na berzama. Cijenu akcija određuje odnos ponude i potražnje na dnevnoj osnovi. Prilikom investiranja u akcije treba uzeti u obzir da takva ulaganja mogu uzrokovati i značajne gubitke. Cijena akcije zavisi od poslovnim rezultatima određenog preduzeća, ali i o opštoj ekonomskoj klimi i političkim uslovima. Na promjenu cijene dionica, a posljedično tome i ostvareni prinos, utječu i mnogi subjektivni faktori poput javnog mišljenja ili očekivanja investitora.

Kreditni rizik

Akcionari posjeduju vlasnički udio u preduzeću što znači da u slučaju nesolventnosti ili stečaja poduzeća njihovo ulaganje može u cijelosti izgubiti svoju vrijednost.

Rizik likvidnosti

Utrživost nekih akcija može biti ograničena. Akcije koje su izlistane na nižim berzanskim kotacijama u pravilu karakteriše slabija likvidnost od onih na višim.

Rizici povezani s ulaganjem u ostale hartije od vrijednosti

Prilikom ulaganja u ostale hartije od vrijednosti, investitori su izloženi:

- rizikom likvidnosti,
- tržišnim rizikom,
- kreditnim rizikom
- operativnim rizikom
- ostalim rizicima.

ZAŠTITA FINANSIJSKIH INSTRUMENTATA I NOVČANIH SREDSTAVA KLIJENATA

Novčana sredstva klijenata uplaćena sa svrhom kupovine finansijskih instrumenata ili kao isplata prilikom prodaje finansijskih instrumenata, drže se na računu investitora kod Hipotekarne banke koji je otvoren i vodi se kao račun posebne namjene u skladu s propisima o platnom prometu. Sredstva na računu ne ulaze u imovinu Hipotekarne banke, Na novčana sredstva uplaćena na račun posebne namjere ne obračunava se niti se isplaćuje kamata.

Investicione usluge primanja i prenosa naloga, odnosno izvršavanja naloga, Hipotekarna banka izvršava bez držanja finansijskih instrumenata koji su predmet naloga. Finansijski instrumenti kupljeni na Montenegroberzi AD deponovani su kod Centralno klirinškog depozitarnog društva AD, koje, u skladu s odredbama Zakona o tržištu kapitala, izvršava poravanje i saldiranje transakcija izvršenih na Montenegroberzi AD.

Imovina klijenta se čuva u okviru kastodi poslova gdje se uz nalog klijenata obavljaju i druge usluge u skladu s nalogima i upitama klijenta. Hipotekarna banka finansijske instrumente i novčana sredstva klijenata vodi na način koji omogućava da se u svakom trenutku imovina klijenta može razdvojiti od imovine ostalih klijenata i od imovine Banke. U knjigama Banke finansijski instrumenti u vlasništvu klijenata kao i novčana sredstva klijenata namijenjena transakcijama s finansijskim instrumentima i transakcije plaćanja i priliva novčanih sredstava po toj osnovi evidentiraju se putem računa koji ne ulazi u imovinu Banke.

Prilikom deponiranja imovine kod strane kastodi banke Hipotekarna banka vodi računa da se finansijski instrumenti i novčana sredstva drže na način kojim je razdvojeno da nisu dio imovine strane kastodi banke ili Hipotekarne banke.

U slučaju ulaganja u inostrane finansijske instrumente, kojima se trguje i čije se saldiranje obavlja na stranim tržištima Hipotekarna banka za čuvanje i saldiranje ulaganja svojih klijenata koristi usluge renomiranih stranih kastodi banaka.

Banka će finansijske instrumente Klijenta držati na zbirnom kastodi računu kod CKDD ili Treće osobe, osim ukoliko Klijent ne zatraži.

INFORMACIJE O TROŠKOVIMA I POVEZANIM IZDACIMA

Hipotekarna banka dostavlja postojećim i potencijalnim klijentima informacije o troškovima. Navedena informacija sadrži: ukupnu cijenu koju plaća klijent u vezi sa finansijskim instrumentom ili investicionom ili pomoćnom uslugom, uključujući naknade, provizije, troškove i druge izdatke, kao i poreze koji se plaćaju preko investicionog društva, odnosno, osnov za izračunavanje ukupne cijene, na način na koji je klijent može provjeriti, ako nije moguće navesti tačnu cijenu; naznaku valute i važeći kurs za konverziju i troškove, ako iznos cijene treba platiti u stranoj valuti; mogućnost nastanka drugih troškova ili poreskih obaveza povezanih transakcijama u vezi sa finansijskim instrumentom ili investicionom uslugom, koje ne određuje i koji se ne plaćaju preko investicionog društva; način plaćanja ili drugi način izvršavanja obaveza plaćanja troškova iz tač. 1 i 3 ovog stava. Prije izvršenja investicione usluge klijentima je dat na uvid Tarifnik Hipotekarne banke.

ZAVRŠNE ODREDBE

Informator stupa na snagu narednog dana od dana usvajanja.

PREDSJEDNIK UPRAVNOG ODBORA
Esad Zaimović
