

PROPRIUS d.d.

zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji

Kralja Zvonimira 14/IX - 21000 SPLIT

OIB: 56903349567, MB: 2223856

email: info@proprius.com.hr

Split, 10.03.2021.

Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga (HANFA)

Franje Račkoga 6

10000 Zagreb

HANFA – Službeni registar propisanih informacija**Zagrebačka burza d.d.**

Ivana Lučića 2a

10000 Zagreb

HINA – Hrvatska izvještajna novinska agencija

ots@hina.hrInternet stranica Fonda www.proprius.com.hr**VRIJEDNOSNICA: FMPS-R-A; ISIN: HRFMPSRA0003****LEI izdavatelja: 747800W01A9203OCO250****Matična država članica: Hrvatska****KOTACIJA: Redovito tržište – Zagrebačka burza d.d.**

Slijedom statusnih promjena ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji, Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 56903349567 zbog promjene sjedišta i poslovne adrese i Statuta kao osnivačkog akta (dalje u tekstu: Fond), te slijedom statusnih promjena ovisnih i povezanih društava Fonda, kao i budućih planiranih promjena u odnosu na početni Plan likvidacije Fonda od 28.05.2019. godine, koji je pravovremeno dostavljen nadležnim tijelima i javno objavljen na propisan način, likvidatori Fonda, dana 08. ožujka 2021. godine, uz naknadnu suglasnost Nadzornog odbora Fonda, donose

IZMJENE POČETNOG PLANA LIKVIDACIJE**I.**

- a) Od svih nekretnina koje su bile u portfelju Fonda na dan 28.05.2019. godine kada su likvidatori uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora Fonda donijeli Plan likvidacije Fonda, te ga dostavili HANFA-i i javno objavili, Fond je 27.12.2019. godine prodao poslovni prostor s pripadajućim jednim garažnim parkirnim mjestom za iznos od 3.340.000,00 kn i naplatio isti ugovoreni kupoprodajni iznos, te je Fond 09.11.2020. godine prodao poslovni prostor u roh-bau u Varaždinu, na adresi Ive Mikaca na temelju objavljenog natječaja za prikupljanje ponuda u dnevnom listu Jutarnji List od 21.10.2020. godine za ugovorenu kupoprodajnu cijenu od 154.375,00 EUR plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banka važećem na dan plaćanja, koju je transakciju Fond u cijelosti naplatio od kupca, o čemu je Fond pravovremeno obavijestio nadležna tijela i javnost na propisan način;
- b) Fond je oglašavao prodaju nekretnina u svojem vlasničkom portfelju, kao i nekretnina u vlasništvu ovisnih i povezanih društava Fonda na svojim internetskim stranicama, na specijaliziranim internetskim stranicama za prodaju nekretnina, u dnevnim novinama „Jutarnji List“ i „Slobodna Dalmacija“ i putem ugovornih ovlaštenih posrednika u prometu nekretnina po fer cijenama koje nisu bile manje od procjena ovlaštenih sudskih vještaka za nekretnine i graditeljstvo obavljenih na dan 31.12.2018. godine, umanjeno do maksimalnog diskonta od 30%, kako je odlučila Glavna skupština Fonda dana 29.04.2019. godine na kojoj je i donesena odluka o likvidaciji Fonda. Tako je tijekom 2019. godine, što direktno od

ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji Split registriran je kod Trgovačkog suda u Splitu 03.10.2019. pod brojem Tt-19/5904-5, Matični broj subjekta: 070078733, OIB: 56903349567, EUID: HRSR.070078733, žiro-račun kod Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb, Petrinjska 59, broj IBAN:HR7024840081107605423. Temeljni kapital u iznosu od 60.095.160,00 kn uplaćen u cijelosti podijeljen na 2.003.172 redovnih dionica nominalne vrijednosti 30 kuna po dionici. Likvidatori: Manuela Andrić i Denis Štambuk. Predsjednik Nadzornog odbora Ranko Matić

PROPRIUS d.d.

zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji

Kralja Zvonimira 14/IX - 21000 SPLIT

OIB: 56903349567, MB: 2223856

email: info@proprius.com.hr

strane Fonda i što putem ugovornih ovlaštenih posrednika u prometu nekretnina javno oglašena prodaja nekretnina i natječaji za prodaju nekretnina više od devet puta, a tijekom 2020. godine više od osam puta. Kako nije bilo zainteresiranih kupaca koji bi sklopili ugovore o kupoprodaji tako oglašanih nekretnina s Fondom, osim u dva slučaja navedena u točki a), a kako ne bi dodatno obezvrijedili vrijednost nekretnina u vlasništvu Fonda i ovisnih društava Fonda za više od 30% njihove fer vrijednosti

utvrđene na dan 31.12.2018. godine i time povećali gubitke Fonda i njegovih ovisnih društava, likvidatori Fonda i nadzorni odbor Fonda su odlučili da neće koristiti mogućnost sazivanja Glavne skupštine Fonda kako bi od nje dobili suglasnost ili odobrenje za prodaju nekretnina koje se nisu uspjele prodati javnim oglašavanjem ili putem ugovornih ovlaštenih posrednika u prometu nekretnina za dobivanje dopuštenja za prodaju ostalih neprodanih nekretnina za diskont veći od 30% njihove fer vrijednosti utvrđene na dan 31.12.2018. godine. Zbog toga su likvidatori Fonda uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora Fonda odlučili da će s preostalim nekretninama u vlasništvu Fonda osnovati ili dokapitalizirati ovisna društva Fonda ili prodati te nekretnine ovisnim društvima Fonda. O tim transferima Fond je pravovremeno obavijestio nadležna tijela i javnost na propisan način;

- c) Za potrebe transfera nekretnina u vlasništvu Fonda prema ovisnim i povezanim društvima Fonda, likvidatori su uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora Fonda koristili procijenjene fer vrijednosti

nekretnina na dan 31.12.2018. godine, uz dozvoljeni diskont do maksimalno 30% kako je navedeno u točki b), kao i one procijenjene fer vrijednosti nekretnina koje su bile ažurirane i relevantne u datom vremenu obavljanja transfera, odnosno donošenja odluka o fer vrijednostima nekretnina koje su bile predmetom transfera između Fonda i njegovih ovisnih i povezanih društava, te između Fonda i trećih osoba, tako da Fond na dan donošenja ovih Izmjena početnog Plana likvidacije Fonda nema u svom vlasničkom portfelju nijednu nekretninu;

- d) U cilju realizacije najvećeg dijela početnog Plana likvidacije Fonda, te u cilju postizanja mogućnosti održivog servisiranja kreditnih obveza GLOBAL RENT d.o.o. kao tada ovisnog društva Fonda, a sada povezanog društva Fonda, likvidatori su uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora Fonda osnovali PUNTA CESARICA d.o.o., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 85002522857 kao ovisno društvo Fonda unosom dijela nekretnina-neizgrađenih građevinskih i poljoprivrednih zemljišta na otoku Pagu u vlasništvu Fonda u temeljni kapital ovog ovisnog društva Fonda i kasnije prodajom preostalog dijela tih nekretnina ovisnom društvu PUNTA CESARICA d.o.o., kojim je transferom Fond stekao dodatne poslovne udjele u ovom ovisnom društvu pretvaranjem svojih dospjelih tražbina kao prava u poslovne udjele u PUNTA CESARICA d.o.o. i na taj način je povećao temeljni kapital ovog ovisnog društva, o čemu je Fond na vrijeme obavijestio nadležna tijela i javnost na propisani način. Likvidatori Fonda su uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora Fonda odlučili da će, tada ovisno društvo GLOBAL RENT d.o.o., a u cilju izbjegavanja ovrhe na nekretninama na kojima je PODRAVSKA BANKA d.d. imala upisani zalog-hipoteku prije pokretanja postupka likvidacije Fonda i radi nemogućnosti ovog ovisnog društva Fonda da pravovremeno i redovno servisira kreditne obveze vraćanja glavnice s pripadajućom kamatom Podravskoj banci, dokapitalizirati ovo ovisno društvo Fonda s likvidnim sredstvima trećih osoba i prihodovnim nekretninama u vlasništvu trećih osoba. Zbog tih transfera je GLOBAL RENT d.o.o. od ovisnog društva Fonda postao indirektno povezano društvo Fonda zbog toga što je Fond najprije imenovao upravu GLOBAL RENT d.o.o. i nakon izmjena osnivačkog akta je ustrojen nadzorni odbor koji je imenovan od strane Fonda u vrijeme kada je Fond imao 100% udjela i ostalih članskih prava u GLOBAL RENT d.o.o., te nakon što je Fond prodao svoje poslovne udjele u GLOBAL RENT d.o.o. ovisnom društvu PUNTA CESARICA d.o.o. i pretvorio na temelju te transakcije svoja dospjela potraživanja kao prava u dodatne poslovne udjele i time ujedno i povećao temeljni kapital ovisnog

PROPRIUS d.d.

zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji

Kralja Zvonimira 14/IX - 21000 SPLIT

OIB: 56903349567, MB: 2223856

email: info@proprius.com.hr

društva PUNTA CESARICA d.o.o. u kojem Fond ima 100% poslovnih udjela i ostalih članskih prava. O tim transferima Fond je pravovremeno obavijestio nadležna tijela i javnost na propisan način;

- e) Na prije navedeni i opisani način Fond je nastojao osigurati, koliko je to u datom trenutku bilo objektivno moguće, redovno i održivo servisiranje otplate kredita kojeg GLOBAL RENT d.o.o. ima prema

PODRAVSKA BANKA d.d., uz dodatni učinak održivog poslovanja GLOBAL RENT d.o.o. nakon rekonstrukcije Trgovačkog centra Jug u Čakovcu i ugovaranja daleko povoljnijih i tržišno opravdanih zakupnina u tom Trgovačkom centru u vlasništvu GLOBAL RENT d.o.o. s novim renomiranim i brendiranim zakupcima, čime je s objektivno nepredviđenim nastupom raznih odgodnih uvjeta realiziran s određenim zakašnjenjem početni Plan likvidacije Fonda i stvoreni uvjeti za okončanje likvidacije Fonda i nastavak poslovanja ovisnih i povezanih društava Fonda nakon okončanja likvidacije Fonda, kako je bilo navedeno u početnom Planu likvidacije Fonda. O tim događajima Fond je pravovremeno obavijestio nadležna tijela i javnost na propisan način;

- f) Prema ovom izmijenjenom Planu likvidacije Fonda u odnosu na početni Plan likvidacije Fonda od 28.05.2019. godine, ovaj izmijenjeni Plan likvidacije Fonda se mijenja utoliko što se planira GLOBAL RENT d.o.o. kao povezano društvo Fonda pripojiti društvu STANOVI JADRAN d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 88680117715 kao Preuzimatelju čije su dionice uvrštene na Uređeno tržište –

Službenu kotaciju Zagrebačke burze d.d., a koje društvo Preuzimatelj ima značajne institucionalne dioničare i koje društvo Preuzimatelj ima značajne investicije u razvoju nekretnina poslovne i stambene namjene, te se bavi uslugama u turizmu i ugostiteljstvu u vlastitim nekretninama i ostvaruje dobit od takvog načina poslovanja.

- g) Prema ovom izmijenjenom Planu likvidacije Fonda u odnosu na početni Plan likvidacije Fonda od 28.05.2019. godine isti se mijenja utoliko što se planira umjesto preoblikovanja GLOBAL RENT d.o.o. u dioničko društvo obaviti preoblikovanje PUNTA CESARICA d.o.o. u dioničko društvo u kojem Fond ima 100% vlasničkih i ostalih članskih prava, te u kojem preoblikovanom dioničkom ovisnom društvu Fonda će Fond imati jednak broj dionica koji će odgovarati broju dionica koje dioničari Fonda imaju u Fondu, kako bi kod podjele financijske imovine Fonda dioničarima Fonda svi dioničari Fonda bili u jednako pravnom položaju razmjerno svome broju dionica koje imaju kao dioničari Fonda u trenutku podjele financijske imovine Fonda, sve pod uvjetom da dioničari Fonda na Glavnoj skupštini Fonda prihvate ovakvu odluku o podjeli financijske imovine Fonda dioničarima Fonda, te prihvate Izvještaj likvidatora Fonda o provedenoj likvidaciji Fonda i zaključna revidirana likvidacijska financijska izvješća Fonda. Na ovakav planirani način podjele financijske imovine Fonda, dioničari Fonda bi preko stjecanja statusa dioničara u preoblikovanom PUNTA CESARICA d.d. participirali indirektno u dobiti koju bi ostvarivalo društvo STANOVI JADRAN d.d. kao društvo od javnog interesa. Sadašnji vlasnički udio društva PUNTA CESARICA d.o.o. kao ovisnog društva Fonda u društvu GLOBAL RENT d.o.o. kao povezanom društvu Fonda preko društva PUNTA CESARICA d.o.o. kao ovisnog društva Fonda iznosi 41,77% vlasničkih i ostalih članskih prava prije pripajanja društva GLOBAL RENT d.o.o. društvu STANOVI JADRAN d.d..
- h) Fond je svoje vlasničke udjele u ovisnom društvu NEKRETNINE PROPRIUS d.o.o. Banja Luka prodao po knjigovodstvenoj vrijednosti ovisnom društvu PUNTA CESARICA d.o.o., te je svoje potraživanje kao pravo unio u temeljni kapital i na taj način povećao temeljni kapital ovisnog društva i stekao dodatne poslovne udjele u PUNTA CESARICA d.o.o. kao ovisnom društvu Fonda, o čemu je Fond pravovremeno obavijestio nadležna tijela i javnost na propisan način.

PROPRIUS d.d.

zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji

Kralja Zvonimira 14/IX - 21000 SPLIT

OIB: 56903349567, MB: 2223856

email: info@proprius.com.hr

II.

Kao što je prije navedeno u ovom izmijenjenom početnom Planu likvidacije Fonda, dokapitalizacijom društva GLOBAL RENT d.o.o. u novcu i stvarima – prihodovnim nekretninama u vlasništvu trećih

osoba, GLOBAL RENT d.o.o. je osigurao uvjete za dugoročno održivo poslovanje i za završetak djelomične rekonstrukcije Trgovačkog centra Jug u Čakovcu koji ostvaruje daleko veće prihode od zakupa poslovnih prostora s uglavnom novim zakupcima u tom Trgovačkom centru u odnosu na vrijeme prije početka likvidacije Fonda.

III.

Kako je prije navedeno i objašnjeno, u točkama I. i II., dioničarima Fonda bi se podijelila financijska imovina – dionice preoblikovanog ovisnog društva Fonda PUNTA CESARICA d.d. u kojem Fond ima 100% vlasničkih i ostalih članskih prava, te u kojem preoblikovanom dioničkom ovisnom društvu Fonda će Fond imati jednak broj dionica koji će odgovarati broju dionica koje dioničari Fonda imaju u Fondu, kako bi kod podjele financijske imovine Fonda dioničarima Fonda svi dioničari Fonda bili u jednako pravnom položaju razmjerno svome broju dionica koje imaju kao dioničari Fonda u trenutku podjele financijske imovine Fonda, sve pod uvjetom da dioničari Fonda na Glavnoj skupštini Fonda prihvate ovakvu odluku o podjeli financijske imovine Fonda dioničarima Fonda, te prihvate Izvještaj likvidatora Fonda o provedenoj likvidaciji Fonda i utvrde zaključna revidirana likvidacijska financijska izvješća Fonda.

IV.

Nakon provedenih radnji i postupaka navedenih i opisanih u točkama I. – III., likvidatori Fonda bi usvojili izvješće o provedenoj likvidaciji i zaključna financijska likvidacijska izvješća, koja bi revidirao imenovani neovisni i ovlašteni revizor HLB Revidicon d.o.o., Varaždin, Ankice Opolski 2, OIB 41748200389, s kojima bi likvidatori Fonda upoznali nadzorni odbor Fonda i zatražili njegovu suglasnost na iste, te ih dostavili Glavnoj skupštini Fonda radi utvrđivanja istih, a zatim ih dostavili drugim nadležnim tijelima radi javne objave i javno objavili na mrežnim stranicama Fonda. Nakon što bi Glavna skupština Fonda donijela odluke kojima prihvaća dostavljene joj prije navedene odluke likvidatora i nadzornog odbora Fonda, te prije navedeno Izvješće likvidatora o provođenju likvidacije Fonda, te nakon što bi Glavna skupština Fonda utvrdila zaključna revidirana likvidacijska financijska izvješća, likvidatori Fonda bi podnijeli prijavu sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu radi upisa prestanka Fonda i brisanja Fonda iz sudskog registra Trgovačkog suda u Splitu, te poduzeli prethodno i naknadno sve propisane radnje u svrhu prestanka Fonda i brisanja Fonda iz sudskog registra Trgovačkog suda u Splitu.

V.

Likvidatori su u duhu dobrog gospodara, nastojeći jednako zaštititi interese i prava svih dioničara Fonda, od samog početka postupali sukladno odredbama Odjeljka 10. Zakona o trgovačkim društvima od čl. 367. i dalje, te sukladno ostalim pozitivnim posebnim i općim propisima, javno objavljujući sve propisane informacije kako bi regulatorna i nadzorna tijela i dioničari Fonda bili u cijelosti upoznati sa svim radnjama koje su poduzeli likvidatori Fonda i uprave ovisnih i povezanih društava Fonda, a čemu ujedno služe i ove Izmjene početnog Plana likvidacije Fonda.

ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji

likvidator,
Manuela AndrićZAIF Proprius d.d.
u likvidaciji
Splitlikvidator,
Denis Štambuk