

Temeljem odredbe članka 164. stavak 1. točka 3. Zakona o alternativnim investicijskim fondovima („Narodne novine“ broj 21/2018) likvidatori Fonda dana **01.08.2019.** godine, nakon što je nadzorni odbor Fonda odobrio ova Pravila **31.07.2019.** godine, usvojili su

## **PRAVILA PROPRIUS d.d.**

### **ZATVORENOG ALTERNATIVNOG INVESTICIJSKOG FONDA S JAVNOM PONUDOM ZA ULAGANJE U NEKRETNINE u likvidaciji**

**(dalje u tekstu: Pravila)**

Naziv fonda i naznaka vrste fonda

#### **Članak 1.**

1.1. Naziv fonda jednak je tvrtki fonda koja glasi: Proprius d.d. zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji (dalje u tekstu: Fond ili fond).

1.2. Skraćeni naziv Fonda glasi: ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji (dalje u tekstu: Fond ili fond).

1.3. Fond je zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (ZAIF) koji je kao dioničko društvo u likvidaciji na temelju odluke Glavne skupštine od 29.04.2019. godine. Postupak likvidacije Fonda se provodi sukladno odgovarajućim odredbama Zakona o alternativnim investicijskim fondovima („Narodne novine“ broj 21/2018) Zakona o trgovačkim društvima koji propisuje likvidaciju dioničkih društava, te uz primjenu odgovarajućih odredbi Zakona o tržištu kapitala i ostalih primjenjujućih podzakonskih propisa.

Datum osnivanja Fonda i vrijeme trajanja

#### **Članak 2.**

2.1. Fond je osnovan dana 11. svibnja 2007. godine upisom u sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu, a likvidacija Fonda je upisana u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem Tt-19/18810-3 od 16.05.2019. godine. Matični broj subjekta upisa (MBS) 070078733, OIB: 56903349567. Vrijeme trajanja Fonda je ograničeno do završetka postupka likvidacije.

Mjesto gdje je moguće dobiti primjerak Pravila i ostale informacije o Fondu

#### **Članak 3.**

3.1. Tekst ovih Pravila, Statuta Fonda te ostale dodatne informacije o Fondu dioničari mogu na pisani zahtjev dobiti na dopisnoj adresi Fonda: Kralja Zvonimira 14/IX, 21000 Split. Zahtjev se može dostaviti putem pošte ili elektroničkom poštom. Pravila, Statut te ostale informacije o Fondu dostupne su i na internetskoj stranici Fonda [www.proprius.com.hr](http://www.proprius.com.hr) kao i sve ostale propisane objave i obavijesti dioničarima.

3.2. Ova Pravila su osnovni dokument Fonda koji uređuje sve bitne karakteristike, prava i obveze Fonda te se njima, između ostaloga, uređuje odnos Fonda i dioničara.

3.3. Ako dioničar nije upoznat s ovim Pravilima u vrijeme sklapanja ugovora o ulaganju odredbe ovih Pravila nemaju učinak prema dioničaru, a ugovor je ništetan.

3.4. S ovim Pravilima usuglasio se Nadzorni odbor Fonda.

Porezni propisi koji su značajni za dioničare

#### **Članak 4.**

4.1. Ovaj sažetak poreznog tretmana ulaganja u Fond utemeljen je na hrvatskim propisima koji su na snazi u vrijeme izrade i odobrenja ovih Pravila. Naknadne izmjene zakonodavstva i njegovih tumačenja, mogu izmijeniti i činjenice koje su u nastavku navedene i izazvati posljedice za dioničare. Ovaj sažetak se ne može smatrati poreznim savjetom i služi kao informativni pregled poreznih aspekata ulaganja u Fond.

4.2. Imovina Fonda teretit će se za sve porezne obveze koje se odnose na poslovanje zatvorenih alternativnih investicijskih fondova prema važećim propisima Republike Hrvatske, uključujući porezne obveze koje je Fond dužan podmiriti na svoju imovinu ili dobit, kao i za troškove reguliranja poreznih obveza i zahtjeva za povrat navedenih poreza. Prema postojećim poreznim propisima u Republici Hrvatskoj, imovina Fonda tereti se porezom na dobit. Na prihode od imovine Fonda uložene u strane financijske instrumente može biti obračunat inozemni porez po odbitku sukladno poreznim propisima zemlje u koju se ulaže, a koji obračunava i obustavlja isplatelj sukladno ograničenjima koja proizlaze iz relevantnog Ugovora o sprječavanju dvostrukog oporezivanja, ako je Republika Hrvatska sklopila takav Ugovor sa stranom državom. Fondu se na njegove transakcije u Republici Hrvatskoj ne obračunava porez na financijske transakcije, ali se takav porez može obračunavati Fondu na financijske transakcije sukladno regulativi države u koju se imovina Fonda ulaže. Prihodi Fonda po osnovi kapitalnih dobitaka nisu oporezivi porezom na dobit, osim prihoda od kapitalnih dobitaka temeljem financijskih instrumenata u nerezidentnim pravnim osobama, koji pod određenim zakonskim uvjetima također mogu biti neoporeziv prihod Fonda.

4.3. Na dioničare Fonda fizičke osobe – primjenjuju se odredbe Zakona o porezu na dohodak prema kojem se dohotkom smatraju primici od dividendi pri čemu Fond kao isplatelj dužan obračunati, obustaviti i uplatiti sukladno Zakonu o porezu na dohodak i Pravilniku o porezu na dohodak po stopi od 12% (dvanaest posto), uvećano za prizre ako je propisan, bez priznavanja osobnog odbitka i neoporezivog dijela primitka.

4.4. Na dioničare Fonda pravne osobe - primjenjuju se odredbe Zakona o porezu na dobit. Ovisno o rezidentnosti, u primjenu dolaze odredbe o obustavi uplati poreza po odbitku. Kod dioničara pravne osobe rezidenta ne dolazi do obustave poreza po odbitku, a isti ima pravo umanjiti poreznu osnovicu po osnovi primitaka od dividende isplaćene od Fonda.

Kod dioničara pravne osobe nerezidenta dolaze u primjenu nacionalne odredbe o obustavi poreza po odbitku. Porez po odbitku plaća se na dividende, pri čemu je Fond obavezan obračunati, obustaviti i uplatiti porez po odbitku po stopi od 12% (dvanaest posto) uz primjenu ograničenja koja proizlaze iz Ugovora o sprječavanju dvostrukog oporezivanja, odnosno nacionalnih propisa koji su harmonizirani s propisima Europske unije.

4.5. Fond ne odgovara za moguće promjene poreznih propisa ili tumačenja Porezne uprave nakon usvajanja ovih Pravila pa preporuča savjetovanje i praćenje propisa.

Pojedinosti o glavnim značajkama dionica Fonda

#### **Članak 5.**

5.1. Sve dionice Fonda su redovne dionice na ime, serije A, nominalne vrijednosti 30,00 (trideset) kuna i vode se u registru Središnjeg klirinškog depozitarnog društva. Svaka dionica daje pravo na jedan glas u Glavnoj skupštini Fonda, pravo na informiranost, pravo na dividendu - učešće u dobiti prema temeljnom kapitalu Fonda koji otpada na njihove dionice i pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske mase razmjerno udjelu u temeljnom kapitalu Fonda. Dionice su prenosive bez ograničenja uz uvažavanje propisa Republike Hrvatske.

5.2. Dionice Fonda su uvrštene u Redovito tržište Zagrebačke burze pod identifikacijskom oznakom (ISIN) HRFMPSRA0003 i oznakom FMPS-R-A.

5.3. Najniži iznos ulaganja u Fond jednak je vrijednosti jedne dionice. U slučaju nove emisije dionica cijena po kojoj se upisuju nove dionice utvrđuje se metodologijom opisanom u Prospektu koji prati navedeno izdanje novih dionica. Dionice novih emisija mogu glasiti i na drugačije nominalne iznose o čemu odlučuje Glavna skupština Fonda.

#### Likvidacija Fonda

##### **Članak 6.**

6.1. Likvidacija Fonda provodi se u skladu s odredbama zakona kojim se uređuje osnivanje i poslovanje trgovačkih društava, osim ako Zakonom o alternativnim investicijskim fondovima (dalje u tekstu: Zakon) nije propisano drugačije. Likvidatori Fonda su dužni sljedeći radni dan od donošenja odluke o likvidaciji, odnosno od dana imenovanja likvidatorima Fonda, o tome obavijestiti Hrvatsku agenciju za nadzor financijskih usluga (dalje u tekstu: Agencija).

6.2. Odluku o likvidaciji Fonda donijela je Glavna skupština Fonda održana 29.04.2019. godine glasovima koji predstavljaju 100% (stoposto) temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini pri donošenju odluke.

6.3. Likvidaciju provode imenovani likvidatori na glavnoj skupštini i to: Manuela Andrić OIB: 90816099098, Vrboran 23, Split i Denis Štambuk, OIB: 50086994511, Kneza Mislava 3, Split.

6.4. Likvidatori Fonda dužni su sljedeći radni dan od donošenja odluke o likvidaciji, odnosno od dana imenovanja likvidatorima, o tome obavijestiti Agenciju te joj u roku od 30 dana dostaviti plan likvidacijskog postupka i izvještaj o stanju imovine i obveza Fonda sa stanjem na dan koji prethodi danu donošenja odluke o likvidaciji.

6.5. Likvidatori su dužni u roku od 60 dana od dana donošenja odluke o likvidaciji Fonda izraditi i dostaviti Agenciji revidirane godišnje izvještaje Fonda iz članka 171. Zakona, sa stanjem na dan koji prethodi danu donošenja odluke o likvidaciji Fonda.

6.6. Likvidatori su dužni dostavljati mjesečno, u pisanom obliku poštom ili na drugom odgovarajućem trajnom mediju najkasnije do 5-og radnog dana u mjesecu za prethodni mjesec, izvještaj o tijeku postupka likvidacije i aktivnostima poduzetim vezano uz izvršenje plana likvidacijskog postupka.

6.7. Likvidatori su dužni u roku od 15 dana od dana podmirenja svih obveza Fonda i isplate ili prijenosa preostale imovine Fonda dioničarima izraditi i Agenciji dostaviti zaključna likvidacijska izvješća i izvješće o provedenoj likvidaciji Fonda.

#### Informacije o isplati dividende

##### **Članak 7.**

7.1. Dividenda se izračunava kao apsolutni iznos po dionici. Vrijeme isplate dividende određuje se odlukom Glavne skupštine Fonda o isplati dividende.

#### Opis investicijske strategije i ciljeva Fonda

##### **Članak 8.**

8.1. Cilj Fonda u likvidaciji jest unovčenje imovine Fonda, podmirenje svih obveza Fonda te isplata ili prijenos preostale imovine Fonda dioničara Fonda.

8.2. Nastavit će se ostvarivati prihodi od zakupa na svim nekretninama – poslovnim prostorima u vlasništvu Fonda i njegovog ovisnog društva Global Rent d.o.o., Zagreb,

Petrovaradinska 1, OIB: 05666540984, MB: 2250861 te društva Nekretnine Proprius d.o.o., Banja Luka, Kralja Nikole 1/I, MB: 11026834.

8.3. Fond će rješavati svoja dospjela potraživanja na ime ugovorenih i uplaćenih pozajmica prema ovisnom društvu Global Rent d.o.o., Zagreb, Petrovaradinska 1, OIB: 5666540984, MB: 2250861 na način da će ih unijeti kao prava u temeljni kapital ovog ovisnog društva ili će Fond kupiti od ovog ovisnog društva određenu imovinu kao što su udjeli koje ovo ovisno društvo ima društva posebne namjene Nekretnine Proprius d.o.o. Banja Luka, Kralja Nikole 1/I, MB: 11026834 ili će dokapitalizirati ovo ovisno društvo u novcu. Ovo ovisno društvo prema otplatnom planu Podravske Banke d.d. ima zaduženje od 2.861.416,23 EUR u protuvrijednosti kuna obračunato po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja na osnovi preostalog iznosa kredita s redovnim kamatama prema šestomjesečnom EURORIBOR uvećan za 3,80% primjenom proporcionalne metode obračuna.

8.4. Cilj je ulaganje u rekonstrukciju Trgovačkog centra Jug u Čakovcu u vlasništvu ovisnog društva Global Rent d.o.o. kako bi se povećala vrijednost poslovnih prostora i stvorili uvjeti za veće prihode od zakupa poslovnih prostora i bolje kreditne uvjete od poslovnih banaka.

8.5. Sukladno Planu likvidacije Fonda, sve nekretnine u vlasništvu Fonda i njegovog ovisnog društva Global Rent d.o.o., Zagreb, Petrovaradinska 1, OIB: 05666540984 te društva posebne namjene Nekretnine Proprius d.o.o. Banja Luka, Kralja Nikole 1/I, MB: 11026834 prodavat će se po fer cijenama koje ne mogu biti manje od 70% procijenjene vrijednosti ovlaštenih sudskih vještaka ili procjenitelja za nekretnine i graditeljstvo. Ukoliko se nekretnine ne budu mogle prodati po tim cijenama likvidatori će zatražiti suglasnost Glavne skupštine za dodatni prodajni diskont nekretnina.

8.6. Sva eventualno neprodana materijalna imovina – nekretnine u vlasništvu Fonda bit će pretvorena u financijsku imovinu Fonda u jedno ili više trgovačkih društava u pravno ustrojbenom obliku dioničkih društava čiji bi broj dionica bio proporcionalan broju dionica Fonda, kako bi u slučaju podjele financijske imovine Fonda svi dioničari Fonda bili u jednako pravnom položaju razmjerno svome broju dionica u Fondu. Nakon završetka ovog postupka likvidatori će predložiti Nadzornom odboru i Glavnoj skupštini podjelu imovine Fonda dioničarima u novcu i/ili u financijskoj imovini.

8.7. Iznimno od prethodnih točaka ovog članka Fond može za vrijeme dok traje likvidacija ograničeno ulagati likvidna novčana sredstva u nisko rizične vlasničke i/ili dužničke vrijednosne papire i/ili u instrumente tržišta novca.

Tehnike ulaganja, rizici i ograničenja

## **Članak 9.**

### 9.1. Rizici općenito i upravljanje rizicima

S obzirom na je Fond u postupku likvidacije i da se dosadašnja strategija i ciljevi ulaganja Fonda odnosila na ulaganja u nekretnine, te da je Fond preko svog ovisnog društva Global Rent d.o.o. koristio financijsku polugu, rizici se općenito odnose na ovaj dio dosadašnjeg poslovanja Fonda.

### 9.2. Rizici specifični Fondu

Posebnost Fonda jest orijentacija ulaganja u nekretnine. Obzirom da je ZAIF Proprius d.d. alternativni investicijski fond za ulaganje u nekretnine 8u likvidaciji, te da strategija ulaganja dozvoljava ulaganje jednim dijelom u financijske instrumente, a drugim dijelom u nekretnine, u nastavku su posebno opisani opći i specifični rizici povezani s ulaganjima u financijske instrumente i rizici povezani s ulaganjima u nekretnine, kao i kontrolne mjere za svaki pojedini rizik.

## 9.2.1 Rizici koji su povezani s ulaganjem u nekretnine

### Nestabilnost tržišta nekretnina

Moguće su promjene cijena nekretnina, povezane s općim gospodarskim kretanjima, političkom situacijom, višom silom i sl.. Hrvatsko tržište nekretnina podložno je internacionalnim i nacionalnim ekonomskim procesima.

Prilikom ulaganja u nekretnine Društvo uvažava mogućnosti negativnih promjena makroekonomskih kretanja, te koristi godišnje analize makroekonomskih kretanja renomiranih analitičkih kuća, te prati statističke podatke Državnog zavoda za statistiku na razini Republike Hrvatske.

### Porezni sustav, porezne stope i pravni okvir

Promjene mogu nastati odlukama nadležnih državnih organa tijekom poslovanja i rada Fonda. Zakonski su propisi često glavni element nestabilnosti vezanih uz efikasnu provedbu ekonomske politike.

U svrhu kontroliranja ovog rizika, Fond prati objave zakonskih i pratećih akata relevantnih za poslovanje Fonda.

### Promjene kamatnih stopa

Kamatne stope, naročito u dijelu koji se odnosi na bankarske kredite kojima se financira kupnja nekretnina, utječu na isplativost ulaganja u nekretnine, ali Fond nema utjecaj na politiku kreiranja kamatnih stopa.

### Valutni rizik

U dijelu ulaganja u nekretnine, valutni rizik je srednji.

### Dodatni rizici koji su također vezani s ulaganjima u nekretnine su:

- promjene i/ili razlike u računovodstvenim i revizijskim standardima,
- transakcijski troškovi na inozemnim tržištima,
- promjene u stvarnopravnim odnosima u pogledu stjecanja vlasništva nad nekretninama u Republici Hrvatskoj,
- restrikcije u pogledu ulaganja stranog kapitala u pojedine oblike imovine,
- rizik stanja nekretnina i potrebnih dodatnih ulaganja.

U svrhu kontroliranja ovih rizika, Fond će dijelom koristiti usluge odvjetnika u dijelu sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnina, te će se kontinuirano pratiti objave zakonskih i pratećih akata relevantnih za poslovanje.

### Rizici vezani uz korištenje financijske poluge

Financijska poluga povećava učinke rasta ili pada vrijednosti imovine Fonda. Investicija u kojoj je izvor sredstava za ulaganje dobiven zaduživanjem u sebi sadrži povećani rizik od gubitaka zbog toga što troškovi financiranja smanjuju ostvareni prinos investicije, dok profitabilnost same investicije ne utječe na obvezu vraćanja duga.

Upotrebom financijske poluge Fond nastoji putem korištenja tuđeg izvora financiranja ostvariti dodatni prinos za dioničare Fonda na način da će povrat na ulaganja Fonda biti viši od troška tuđeg kapitala. Taj pozitivni efekt naziva se i šansa poluge. Osnovni rizik financijske poluge je smanjenje rentabilnosti ukupnog ulaganja ispod stope troškova korištenja tuđeg kapitala što vodi negativnom djelovanju poluge. U tom slučaju govori se o riziku poluge. Posljedica je smanjenje rentabilnosti ukupnog ulaganja. S obzirom da je Fondu za potrebe ishođenja kredita dozvoljeno u kolateral staviti nekretnine u vrijednosti dva puta većoj od iznosa odobrenog kredita ovaj rizik dodatno se povećava i može dovesti

do značajnih gubitaka imovine Fonda. Navedenim rizikom Fond upravlja ograničavanjem stupnja financijske poluge koju Fond može koristiti.

#### Upravljanje dodatnim rizicima prilikom sklapanja transakcija kupoprodaje nekretnina

Sva će se dodatna ulaganja vršiti tako da se rizik svede na najmanju moguću mjeru, te će se posebna pažnja prilikom ulaganja u nekretnine posvetiti slijedećem:

- Prije ulaganja će se provesti studija isplativosti („feasibility study“), kako bi se sagledali svi aspekti pri procjeni projekta.
- Pravo vlasništva – ulaganja će biti temeljito ispitano u cilju osiguranja čistog vlasništva i uredne dokumentacije prije odobrenja transakcije. Likvidatori Fonda će se pobrinuti da se zadovolje svi pravni uvjeti prije nego što se krene u bilo kakvo ulaganje.
- Prilikom odlučivanja o ulaganjima u druga trgovačka društva (čija će djelatnost biti isključivo ili pretežito stjecanje i prodaja, iznajmljivanje i zakup nekretnina, upravljanje nekretninama, te čiji je predmet poslovanja isključivo ili pretežito građenje, pod uvjetom da nekretnine čine najmanje 75% ukupne imovine društva i u društva u kojima nekretnine čine više od 50% ukupne imovine), posebna pažnja će se dati provjeri eventualnih zaduženja, gubitaka i/ili tereta, te pokrenutih ili najavljenih sudskih sporova protiv društva, vlasnika društva, Nadzornog odbora i uprave društva. Likvidatori Fonda će kontrolirati poslovanje društva.

U nastavku su nabrojani svi rizici vezani uz poslovanje Fonda s posebnim naglaskom na kontrolne postupke u dijelu rizika koji su specifični Fondu, također su opisane kontrolne mjere koje se odnose na rizike koji su specifični Fondu.

Utjecaj pojedinog rizika na Fond rangiran je u tri stupnja od niskog preko umjerenog ili srednjeg do visokog utjecaja rizika.

#### **Rizik promjene cijene (Tržišni rizik)**

Rizik promjene cijene financijskih instrumenata i cijene nekretnina, ili tržišni rizik, predstavlja okolnost da je financijskim instrumentima i/ili nekretninama, u koje se ulaže imovina Fonda, cijena podložna dnevnim promjenama uvjetovanim nizom čimbenika. Tržišni rizik predstavlja osnovni rizik kojim su prožeta sva ulaganja na tržištima. Materijalizacija tržišnog rizika u obliku pada tržišne cijene pojedinog financijskog instrumenta i cijene nekretnine u koji je uložena imovina Fonda može dovesti do smanjenja prinosa na ulaganje.

Utjecaj rizika promjene cijene financijskih instrumenata, odnosno tržišnog rizika, nije moguće u potpunosti ukloniti iz portfelja, ali se diversifikacijom ulaganja njegov utjecaj može umanjiti. Fond posebnu pažnju usmjerava na opisani aspekt kontrole rizika kojima je izložena imovina Fonda kako bi se smanjio mogući negativan utjecaj smanjenja cijena pojedinačnih instrumenata i nekretnina. S obzirom da se smanjenjem tržišnog rizika smanjuje i očekivani povrat na imovinu Fonda, Fond će nastojati utvrditi i primijeniti optimalan odnos između njegovog smanjenja i maksimizacije prinosa. U svrhu upravljanja tržišnim rizicima Fond će provoditi aktivnosti analiziranja strukture portfelja, analiziranje kretanja cijena i općih kretanja na tržištu nekretnina. Društvo upravlja tržišnim rizikom diverzifikacijom investicijskog portfelja.

#### **Kreditni rizik**

Kreditni rizik predstavlja mogućnost da izdavatelj vrijednosnog papira odnosno dužnik po financijskom instrumentu koji je uključen u imovinu Fonda, ili osoba s kojom Fond sklapa poslove na tržištima neće biti u mogućnosti, u cijelosti ili djelomično, podmiriti svoje obveze po dospjeću, što bi negativno utjecalo na likvidnost i vrijednost imovine Fonda. Smanjenje utjecaja kreditnog rizika Fond će nastojati postići diversifikacijom imovine

Fonda, kao i kvalitetnim procjenama prilikom preuzimanja eventualnih novih kreditnih zaduženja.

### **Rizik promjene tečaja (Valutni rizik)**

Rizik promjene tečaja ili valutni rizik predstavlja okolnost da se dio imovine Fonda može, u skladu sa strategijom i ograničenjima ulaganja navedenim u ovim Pravilima, uložiti u financijske instrumente i nekretnine denominirane u različitim valutama, čime se tako uloženi dio imovine izlaže riziku promjene tečaja pojedine valute u odnosu na obračunsku valutu u kojoj se mjeri prinos na ulaganje Fonda.

Izlaganje imovine Fonda riziku promjene tečaja, odnosno valutnom riziku, Fond će nastojati umanjiti u što je moguće većoj mjeri.

Terminski ugovori mogu se koristiti u svrhu zaštite od rizika i u svrhu ostvarivanja investicijskih ciljeva Fonda. Terminskim ugovorima neće se povećavati izloženost rizicima iznad onih određenih ovim Pravilima. Zaštita od valutnog rizika može se provesti sklapanjem valutnih forward ugovora.

### **Rizik likvidnosti**

Rizik likvidnosti predstavlja nemogućnost brzog unovčavanja financijske imovine i nekretnina po cijeni koja značajnije ne odstupa od prosječne ili zadnje cijene trgovanja. Financijska imovina Fonda uložena u trgovačka društva koja posluju s nekretninama i nekretnine mogu biti slabije unovčivi. Navedeno može utjecati na nemogućnost brzog unovčavanja po cijenama koje bi odražavale njihovu "fer" vrijednost. Posljedično, opisane situacije mogu negativno utjecati na cijenu udjela u Fondu i potencijalno smanjiti ostvareni prinos Fonda.

Rizik likvidnosti izražen je u poslovanju Fonda s obzirom da se većina sredstava Fonda uložena u nekretnine čija likvidnost je vrlo niska. Predmetni rizik je naročito značajan kod građevinskih i poljoprivrednih zemljišta koja ne ostvaruju prihode od zakupa.

### **Kamatni rizik**

Kamatni rizik se odnosi na rizik koji nastaje zbog promjena kamatnih stopa ili uvjeta likvidnosti koje moderiraju centralne banke ili zbog promjena dugoročnih kamatnih stopa prisutnih na financijskim tržištima. U oba slučaja je važno uočiti da rast kamatnih stopa dovodi do pada cijene financijskih instrumenata koji su posebno osjetljivi na promjene kamatnih stopa: obveznica, trezorskih i komercijalnih zapisa (dužničkih vrijednosnih papira). U pravilu su obveznice, kao financijski instrumenti najosjetljiviji na promjene kamatnih stopa, rizičnije što im je vrijeme dospijeca duže. U širem smislu bi se kamatni rizik mogao svrstati u tržišni rizik, ali se često navodi samostalno zbog mogućnosti određivanja izvora varijabilnosti cijena financijskih instrumenata koji su posebno osjetljivi na promjene kamatnih stopa. Kako Fond nema u svom portfelju ovu vrstu financijskih instrumenata ovaj rizik nije izražen.

### **Rizik koncentracije**

Rizik koncentracije nastaje u situacijama kada je imovina uložena u mali broj različitih instrumenata, odnosno kada je velik dio neto imovine uložena u vrijednosni papir ili nekretninu jednog izdavatelja ili grupama izdavatelja pojedinih gospodarskih sektora ili geografskih područja. Rizik koncentracije u tržištima u razvoju općenito je veći od rizika koncentracije razvijenih tržišta. Navedenim rizikom Fond upravlja diversifikacijom ulaganja, odnosno on je definiran dosadašnjim ulaganjem u nekretnine i udjele u nekretninskim društvima.

## **Rizik inflacije**

Rizik inflacije je rizik da će inflacija umanjiti realnu vrijednost uloženi sredstava i potencijalno ostvarenog prinosa tijekom držanja sredstava u Fondu. Fond ne može utjecati na rizik inflacije.

## **Rizik promjene poreznih propisa**

Rizik promjene poreznih propisa predstavlja mogućnost da se porezni propisi, u Republici Hrvatskoj ili inozemstvu, promjene na način koji bi negativno utjecao na prinos Fonda. Za potrebe praćenja rizika promjene poreznih propisa koriste se usluge odvjetničkih društava u svojstvu vanjskih pravnih savjetnika. Rizik promjene poreznih propisa u potpunosti je izvan utjecaja Fonda.

## **Rizik druge ugovorne strane**

Rizik druge ugovorne strane prije svega se odnosi na korisnike poslovnih prostora koje Fond i njegovo ovisno društvo Global Rent d.o.o. daju u zakup i na kupce nekretnina.

Rizik druge ugovorne strane su rizici gubitka koji proizlaze iz neispunjavanja obveza druge govorne strane.

## **Rizik financijske poluge**

Financijska poluga je pojam koji se koristi kako bi se opisao način ili strategija umnožavanja potencijalnih dobitaka zaduživanjem, korištenjem izvedenih financijskih instrumenata ili ulaganjem u financijske instrumente koji koriste polugu. Općenito, financijska poluga povećava učinke rasta ili pada vrijednosti imovine Fonda. Investicija u kojoj je izvor sredstava za ulaganje dobiven zaduživanjem u sebi sadrži povećani rizik od gubitaka zbog toga što troškovi financiranja smanjuju ostvareni prinos investicije, dok profitabilnost same investicije ne utječe na obvezu vraćanja duga. Korištenje izvedenica može povećati volatilnost vrijednosti imovine Fonda, negativno utjecati na likvidnost Fonda i izložiti Fond rizicima vezanim uz referentne instrumente u većoj mjeri nego što bi to bilo moguće ulaganjem isključivo postojeće imovine Fonda. Navedenim rizikom Fond upravlja održavanjem Zakonski i/ili Pravilima određenog dopuštenog ograničenja stupnja financijske poluge koju Fond može koristiti.

S obzirom da je Fondu za potrebe ishođenja kredita dozvoljeno u kolateral staviti nekretnine u vrijednosti dva puta većoj od iznosa odobrenog kredita ovaj rizik dodatno se povećava i može dovesti do značajnih gubitaka imovine Fonda. Navedenim rizikom Fond upravlja ograničavanjem stupnja financijske poluge koju Fond može koristiti.

## **Rizik koji proizlazi iz davanja nekretnina u zakup**

Osnova prihoda Fonda temelji se na najmu koji plaćaju zakupoprимci u nekretninama koje su u vlasništvu Fonda i ovisnog društva Fonda. Potražnja za najmom uvelike ovisi o trenutnim ekonomskim uvjetima u državi, regiji ili svijetu. Promjene u ekonomskim uvjetima utječu na potražnju za najmom, na redovno plaćanje najma, a time direktno utječu i na prihode Fonda. Fond ne može utjecati na trenutne ekonomske uvjete. Fond će se voditi pažnjom dobrog gospodarstvenika pri odabiru najmoprimaca te će time umanjiti ovaj rizik.

## **Operativni rizik**

Operativni rizik predstavlja rizik financijskog gubitka uzrokovanog:

- postupanjem ili propustom postupanja likvidatora i/ili vanjskih pružatelja usluga (ljudski faktor) i neprimjerenim poslovnim procesima,
- prekidom korištenja informatičke i telekomunikacijske opreme,
- vanjskim događajima.



Operativni rizik prisutan je u svakodnevnom poslovanju svih društava pa tako i u poslovanju Fonda.

<b>Vrsta rizika</b>	<b>Utjecaj rizika na Fond</b>
Rizik promjene cijene (Tržišni rizik)	Srednji
Kreditni rizik	Srednji
Rizik promjene tečaja (Valutni rizik)	Srednji
Rizik likvidnosti	Srednji
Kamatni rizik	Nizak
Rizik koncentracije	Srednji
Rizik inflacije	Srednji
Rizik promjene poreznih propisa	Srednji
Rizik druge ugovorne strane	Srednji
Rizik financijske poluge	Srednji
Rizik koji proizlazi iz davanja nekretnina u najam	Srednji
Operativni rizik	Srednji

Prema gore navedenom pregledu rizika može se navesti da je ulaganje u Fond kategorizirano kao ulaganje srednjeg rizika.

Proces upravljanja rizicima sastoji se od postupaka za prepoznavanje, mjerenje, praćenje i izvještavanje o rizicima uključujući mjerenja i procjene rizika i izradu kvantitativnih i/ili kvalitativnih ocjena.

#### Korištenje financijske poluge

#### **Članak 10.**

10.1. Kao dozvoljena financijska poluga u smislu vrste i izvora financijske poluge smatra se poluga odobrena putem zajma poslovnih banaka ili putem drugih pravnih poslova koji se po svojim ekonomskim učincima mogu izjednačiti sa zajmom, maksimalno do visine do 35% neto vrijednosti imovine Fonda. Fond ima pravo za potrebe ishođenja kredita poslovnih banaka u kolateral staviti nekretnine čija ukupna procijenjena vrijednost u trenutku ishođenja iznosi maksimalno dva puta od iznosa odobrenog kredita.

10.2. Druga vrsta financijske poluge koja će se koristiti su valutni terminski ugovori, maksimalno do visine od 30% neto vrijednosti imovine Fonda. Ulaganje u terminske ugovore može se koristiti u svrhu zaštite od rizika i u svrhu postizanja investicijskih ciljeva Fonda. Njihovim korištenjem neće se mijenjati strategija ulaganja niti povećavati izloženost rizicima iznad onih određenih ovim Pravilima.

10.3. Prilikom korištenja, izračuna izloženosti i određivanja metoda financijskih poluga, Fond će se pridržavati relevantnih odredaba članaka 6. do 11. Delegirane uredbe komisije (EU) br. 231/2013.

## Promjena investicijske strategije i investicijske politike Fonda

### **Članak 11.**

11.1. Promjenu investicijske strategije i investicijske politike Fonda ima pravo predložiti Uprava Društva, na način da predloži izmjene Pravila i Statuta Fonda. Ukoliko promjenom investicijske strategije ili investicijske politike dolazi do promjene ulagačkih ciljeva i profila rizičnosti Fonda potrebna je suglasnost Glavne skupštine koja se donosi odlukom donesenom glasovima koji predstavljaju najmanje 3/4 temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini Fonda.

11.2. S obzirom da je Fond u postupku likvidacije, investicijska strategija i investicijske politike Fonda ograničavaju se u najvećoj mjeri na unovčenje imovine Fonda i ostvarivanje prihoda od davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Fonda i dva društva u kojima Fond direktno ili indirektno ima vlasničke udjele odnosno mogućnost utjecaja na donošenje poslovnih odluka.

#### Pravne posljedice ulaganja

### **Članak 12.**

#### 12.1. Stjecanje dionica

Stjecanjem dionica Fonda stječe se članstvo u Fondu sa svim upravljačkim i imovinskim pravima i obvezama dioničara prema Zakonu, ovim Pravilima i Statutu Fonda.

#### 12.2. Sudska nadležnost

Za rješavanje sporova u vezi s ulaganjem u Fond nadležan je Trgovački sud mjestu sjedišta Fonda temeljem odredbe članka 40. Zakona o trgovačkim društvima.

#### 12.3. Važeće pravo

Važeće pravo je pravo Republike Hrvatske te regulativa tijela Europske unije koja se izravno primjenjuje u Republici Hrvatskoj.

#### 12.4. Instrumenti koji osiguravaju priznavanje i izvršenje presuda na teritoriju Republike Hrvatske

Izvršenje presuda hrvatskih sudova ravna se prema pravu Republike Hrvatske. Priznanje i izvršenje stranih sudskih odluka ravna se prema Zakonu o rješavanju sukoba zakona s propisima drugih zemalja u određenim odnosima (Narodne novine broj 53/91 i 88/01).

#### Podaci o Fondu

### **Članak 13.**

#### 13.1. Podaci o Fondu

##### 13.1.1. Opći podaci

Fond je osnovan dana 11. svibnja 2007. godine upisom u sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu, a likvidacija Fonda je upisana u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem Tt-19/18810-3 od 16.05.2019. godine. Vrijeme trajanja Fonda je ograničeno do završetka postupka likvidacije.

Osobni identifikacijski broj (OIB) Fonda glasi: 56903349567.

Fond je upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 070078733.

Sjedište Fonda je u Zagrebu, Ilica 213 (dopisna adresa: Kralja Zvonimira 14/IX, 21000 Split).

##### 13.1.2. Temeljni kapital Fonda

Temeljni kapital Fonda u iznosu od 60.095.160,00 kn uplaćen je u cijelosti i podijeljen na 2.003.172 redovnih dionica nominalne vrijednosti 30,00 kn po dionici.

### 13.1.3. Organi Fonda

Organi Fonda su Likvidatori, Nadzorni odbor i Glavna skupština.

#### A) Likvidatori

Odgovorni za provođenje likvidacije Fonda su likvidatori:

1. Manuela Andrić OIB: 90816099098, zastupa Fond pojedinačno i samostalno,
2. Denis Štambuk, OIB: 50086994511, zastupa Fond pojedinačno i samostalno.

#### B) Nadzorni odbor Fonda

Nadzorni odbor Fonda nadzire rad likvidatora i vođenje poslova Fonda. Sastoji od pet članova:

1. Ranko Matić, OIB: 48896057072 s prebivalištem u Zagrebu, Poljička 31, Hrvatska
2. Toni Jeličić Purko, OIB: 02744158158 s prebivalištem u Solinu, Ulica Don Frane Bulića 78D, Hrvatska
3. Miha Dolinar, OIB: 34220064455 s prebivalištem u Škofja Loki, Virmaše 178, Slovenija
4. Marino Kotoraš, OIB: 14686854162 s prebivalištem u Maslinici, Domovinskog rata 35, Šolta, Hrvatska
5. Bojan Vrančić, OIB: 41886370121 s prebivalištem u Zagrebu, Ilica 109, Hrvatska

#### C) Glavna skupština

Glavnu skupštinu čine dioničari Fonda i na njoj ostvaruju sva članska prava sukladno Statutu Fonda i Zakonu.

### Vrednovanje imovine Fonda

#### **Članak 14.**

15.1. Vrijednost neto imovine Fonda izračunava se jednom mjesečno zadnji dan u mjesecu. Ukupnu imovinu Fonda za dan vrednovanja čini zbroj svih vrsta imovine. Neto vrijednost imovine Fonda je vrijednost ukupne imovine umanjenja za obveze. Vrijednost neto imovine Fonda koja je denominirana u valuti različitoj od HRK preračunava se po srednjem tečaju HNB, važećem na dan vrednovanja. Izračunata vrijednost neto imovine Fonda dijeli se sa brojem uvrštenih dionica te se dobiva vrijednost neto imovine po dionici Fonda. Opisana vrijednost objavljuje se jednom mjesečno najkasnije do kraja mjeseca za prethodni mjesec na stranicama Fonda i stranicama Zagrebačke burze. Načela i osnova za priznavanje, mjerenje te prestanak priznavanja imovine i obveza propisani su računovodstvenim politikama Fonda koje su usklađene sa Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja i Pravilnikom o utvrđivanju neto vrijednosti imovine AIF-a i cijene udjela AIF-a.

15.2. Osim vrednovanja opisanog u stavku 15.1. ovih Pravila, vrijednost neto imovine Fonda izračunava se prilikom povećanja ili smanjenja kapitala Fonda po metodologiji opisanog u stavku 15.1.

15.3. Fer vrijednost prenosivih vrijednosnih papira i instrumenata tržišta novca kojima se trguje na aktivnom tržištu izračunava se primjenom zadnje cijene trgovanja objavljene

na uređenim tržištima ili službenim financijsko-informacijskim servisima na dan za koji se vrednuje imovina i obveze Fonda. Vrijednost neto imovine po dionici Fonda objavljuje se najkasnije u roku od 30 dana od dana vrednovanja na zadnji dan u mjesecu koji prethodi objavi vrijednost neto imovine po dionici Fonda.

15.4. Za potrebe vrednovanja prenosivih vrijednosnih papira, instrumenata tržišta novca i dionica zatvorenog alternativnog investicijskog fonda koji kotiraju na aktivnom tržištu uzimat će se fer vrijednost odnosno zadnja cijena objavljena na uređenim tržištima na kojima određeni financijski instrument kotira ili službenim financijsko-informacijskim servisima i koji predstavlja fer vrijednost imovine Fonda na dan za koji se vrednuje imovina i obveze alternativnog investicijskog fonda. Iznimno Fond može koristiti i drugu cijenu za vrednovanje prenosivih vrijednosnih papira i instrumenata tržišta novca ako procijeni da cijena na uređenim tržištima ili službenim financijsko-informacijskim servisima ne predstavlja fer vrijednost tih prenosivih vrijednosnih papira i instrumenata tržišta novca. U tom je slučaju Fond je dužan u pisanom obliku obrazložiti i dokumentirati razloge zbog kojih prilikom vrednovanja primjenjuje različitu cijenu.

15.5. Iznimno od stavka 15.3. fer vrijednost dužničkih vrijednosnih papira kojima se trguje u Republici Hrvatskoj na aktivnom tržištu izračunava se primjenom prosječne cijene trgovanja ponderirane količinom vrijednosnih papira protrgovanih na uređenim tržištima u Republici Hrvatskoj te prijavljenih OTC transakcija na dan za koji se vrednuje imovina i obveze Fonda.

15.6. Udjeli UCITS fonda vrednuju se po cijeni udjela pripadnog UCITS fonda važećoj za dan vrednovanja, a objavljenoj od strane društva za upravljanje. U slučaju da za dan vrednovanja nije bilo objave ili cijena udjela UCITS fonda nije bila dostupna, fer vrijednost udjela UCITS fonda je cijena udjela tog UCITS fonda od zadnjeg dana vrednovanja za koji je objavljena cijena od strane društva za upravljanje.

15.7. Udjeli otvorenog alternativnog investicijskog fonda vrednuju se na način propisan u stavku 15.6. ovog članka.

15.8. Za imovinu kojom se trguje na neaktivnom tržištu u skladu sa Pravilnikom o utvrđivanju neto-vrijednosti imovine AIF-a i cijene udjela AIF-a („Narodne novine“ broj 114/2018) fer vrijednost određivati će se tehnikama procjene koje će se u najvećoj mogućoj mjeri oslanjati na ulazne podatke s tržišta koji su javno dostupni i što manje se oslanjati na podatke koji nisu javno dostupni, i kojima je cilj utvrditi koje cijene bi se mogle ostvariti na datum procjene između informiranih i nepovezanih strana voljnih obaviti transakciju u uobičajenim uvjetima poslovanja. Fond u tu svrhu koristi metodu relativnog vrednovanja kapitalizacijskim koeficijentima, prosječne cijene ostvarene na tržištu, metodu knjigovodstvene vrijednosti društva i/ili metodu amortiziranog troška primjenom metode efektivne kamatne stope.

15.9 Financijske izvedenice vrednuju se u skladu sa člankom 8. Pravilnika o utvrđivanju neto vrijednosti imovine AIF-a i cijene udjela AIF-a.

15.10. Za razliku od neto vrijednosti po dionici Fonda, tržišna cijena dionice Fonda predstavlja cijenu po kojoj se dionicama Fonda trguje na burzi odnosno uređenom javnom tržištu.

Nova ponuda dionica

### **Članak 15.**

16.1. Za slučaj ponude nove emisije dionica konačna cijena i broj dionica navodi se u prospektu u skladu s odredbama zakona koji uređuje tržište kapitala.

16.2. Fond neće izdavati ponudu nove emisije dionica obzirom da je u postupku likvidacije.

## Opis upravljanja rizikom likvidnosti Fonda

### Članak 16.

17.1. S ciljem upravljanja rizikom likvidnosti Fonda, Fond može dio imovine Fonda uvijek plasirati u visoko likvidne instrumente koji su utrživi na zahtjev i održavanjem dijela likvidnosti na novčanim računima otvorenim kod poslovnih banaka.

Opis svih vrsta naknada i troškova koji mogu teretiti imovinu Fonda

### Članak 17.

18.1. Iz imovine Fonda mogu se izravno plaćati:

- a) troškovi, provizije ili pristojbe vezane uz stjecanje ili prodaju imovine Fonda, u stvarnoj visini, koji uključuju i troškove provizije posrednika u prometu nekretninama, troškove oglašavanja i slične troškove,
- b) troškovi odvjetnika, geodeta, procjenitelja i drugih ovlaštenih pružatelja usluga vezanih uz stjecanje ili prodaju imovine Fonda, što primjerice uključuje:
  - i. trošak u vidu sastavljanja isprava o pravnim poslovima u svrhu stjecanja ili prodaje nekretnina,
  - ii. trošak pristupa ročištu za kupnju nekretnine u ovršnom postupku,
  - iii. trošak sastava zemljišnoknjižnih prijedloga i geodetskih elaborata i prijavnih listova za upis/brisanje prava vlasništva i posjeda na nekretninama te podnošenja pravnih lijekova s tim u vezi,
  - iv. ostali troškovi svih prije navedenih pružatelja stručnih usluga vezani uz imovinu Fonda propisani posebnim zakonima (primjerice Zakon o parničnom postupku, Zakon o geodetskoj izmjeri i drugi primjenjujući propisi),
- c) troškovi javnog bilježnika vezani uz imovinu Fonda ukoliko se radi:
  - i. o troškovima, provizijama ili pristojbama vezanim uz stjecanje ili prodaju imovine Fonda,
  - ii. o troškovima Fonda koji se javljaju kao neophodni temeljem odredaba posebnih zakona (primjerice Zakona o javnom bilježništvu, Zakona o trgovačkim društvima, Zakona o sudskom registru, Ovršnog zakona),
- d) troškovi vođenja registra SKDD, uključujući troškove izdavanja potvrda o transakciji ili stanju vlasničkih udjela, te troškovi isplate prihoda ili dobiti, prema važećem cjeniku SKDD
- e) troškovi godišnje revizije, do visine utanačene relevantnim ugovorom
- f) sve propisane naknade i pristojbe plative Agenciji u vezi s izdavanjem odobrenja Fondu, prema propisima o administrativnim pristojbama i naknadama
- g) porezi koje je Fond dužan platiti na svoju imovinu ili dobit,
- h) troškovi objave izmjena Pravila i/ili prospekta i drugih propisanih objava, prema stvarnim troškovima,
- i) troškovi naknada članovima Nadzornog odbora Fonda
- j) ostali troškovi određeni posebnim zakonima, uključujući i troškove:
  - i. propisanih objava u Narodnim novinama,
  - ii. naknade Hrvatskoj novinskoj agenciji,
  - iii. uplate u korist Državnog proračuna RH vezane uz primjerice upis promjena u Sudski registar, sudske pristojbe za upis novog člana Nadzornog odbora Fonda,

pristojbe za upis vlasništva Fonda u zemljišnim knjigama, kao i ostale sudske pristojbe vezane uz poslovanje Fonda,  
iv. naknade Financijskoj agenciji za javnu objavu godišnjeg financijskog izvještaja Fonda,

- k) ostali troškovi i naknade koje Agencija propiše posebnim pravilnikom,
- l) specifični troškovi Fonda vezani uz imovinu Fonda odnosno održavanje ili povećanje vrijednosti imovine Fonda, kao primjerice:

- i. redovno i investicijsko održavanje poslovnih prostora,
- ii. režijski troškovi nekretnina u vlasništvu Fonda,
- iii. ulaganje u poboljšanje ili opremanje radi održavanja ili povećanja vrijednosti nekretnine,
- iv. provedba propisanih komunalnih i sanitarnih mjera (primjerice košnja, uništavanje ambrozije, sječa samoniklog drveća),
- v. postavljanje i održavanje ograde na nekretnini,
- vi. drugi troškovi potrebni za provođenje likvidacije Fonda na temelju prethodnog odobrenja Nadzornog odbora Fonda kao što su npr. troškovi najma ili kupnje vozila i slični troškovi.

Dostupnost posljednjih revidiranih godišnjih izvješća

### **Članak 18.**

19.1. S obzirom da je Fond u postupku likvidacije, dužan je sastavljati financijske izvještaje do trenutka otvaranja likvidacijskog postupka, tijekom postupka likvidacije i po završetku postupka likvidacije.

19.2. Kako je likvidacijski postupak Fonda otvoren odlukom Glavne skupštine od 29.04.2019. godine, Fond je obvezan sastaviti godišnje financijske izvještaje za period od 31.12.2018. godine do 28.04.2019. godine odnosno do dana koji prethodi pokretanju likvidacijskog postupka.

19.3. Fond je obvezan za svaku kalendarsku godinu u kojoj je u likvidaciji sastaviti i predati FINA-i GFI za statističke i druge potrebe. Rok za predaju je 30.04. tekuće godine za prethodnu kalendarsku godinu.

19.4. Zaključni financijski izvještaji se u skladu s čl.19. st.10. Zakona o računovodstvu sastavljaju i predaju za razdoblje pokretanja postupka likvidacije do dana završetka postupka likvidacije. Rok za predaju je šest mjeseci od dana završetka postupka likvidacije.

19.5. Financijski izvještaji iz točke 19.2. i 19.4. se revidiraju.

19.6. Sukladno čl.376. Zakona o trgovačkim društvima likvidatori Fonda su dužni sastaviti i objaviti početna likvidacijska izvješća. Pored toga, likvidatori Fonda su dužni uputiti poziv vjerovnicima da prijave svoje tražbine koje imaju prema Fondu, u skladu s čl.373. Zakona o trgovačkim društvima.

19.20. Unatoč tomu što je Fond u postupku likvidacije, Fond je u obvezi javno objavljivati tromjesečne, polugodišnje i godišnje financijske izvještaje kako je to propisano Zakonom o tržištu kapitala i podzakonskim aktima – Pravilnicima i Odlukama HANFA-e kao regulatora.

Povijesni prinos Fonda

**Članak 19.**

<b>Pokazatelj</b>	<b>31.12. 2014.</b>	<b>31.12. 2015.</b>	<b>31.12. 2016.</b>	<b>31.12. 2017.</b>	<b>31.12. 2018.</b>
NAV po dionici	59,32	38,16	35,29	40,24	28,70
Godišnji rast/pad NAV-a	-7,21%	-35,67%	-7,52%	14,03%	-28,68%
Tržišna cijena	12,52	11,06	10	12	10
Prinos u razdoblju*	13,61%	-11,66%	-9,58%	20,00%	-8%
P/NAV	0,21	0,29	0,28	0,3	0,28
Diskont na NAV	78,89%	71,01%	71,66%	70,18%	65,16%

\* od tržišne cijene

Objave i obavijesti dioničarima

**Članak 20.**

22.1. Fond će periodički objavljivati dioničarima:

- postotak imovine Fonda koja podliježe posebnim mjerama koje proizlaze iz njezine nelikvidne prirode,
- sve nove mjere za upravljanje likvidnošću Fonda,
- trenutačni profil rizičnosti Fonda i sustave upravljanja rizicima koje Fond koristi za upravljanje navedenim rizicima,
- sve promjene maksimalne razine financijske poluge, koju Fond može koristiti, kao i bilo koje pravo ponovnog korištenja kolaterala ili bilo koje garancije odobrene u okviru sporazuma o financijskoj poluzi, i
- ukupan iznos financijske poluge koji koristi Fond.

22.2. Fond će, kada je to moguće i primjenjivo, na svojim internetskim stranicama objaviti svaki pravni i poslovni događaj u vezi s Fondom, kada se radi o događajima koji bi mogli utjecati na poslovanje Fonda.

22.3. O pravnim i poslovnim događajima iz stavka 22.2 ovoga članka, Fond je dužan bez odgode obavijestiti Agenciju i Zagrebačku burzu.

22.4. Na zahtjev dioničara Fond je dužan bez odgode dostaviti informacije o limitima koji se primjenjuju na području upravljanja rizicima Fonda, postupcima koji se koriste u tu svrhu, kao i o promjenama u rizičnosti i prinosima osnovnih vrsta financijskih instrumenata u koje je uložena imovina Fonda. U izvršavanju opisanih obveza Fond je dužan postupati u skladu s člancima 108. i 109. Delegirane uredbe Komisije (EU) br. 231/2013.

22.5. Postotak imovine Fonda koja podliježe posebnim mjerama koje proizlaze iz njene nelikvidne prirode Fond objavljuje u sklopu mjesečnog izvještaja za dioničare koji je dostupan na internet stranicama Fonda.

22.6. Objava svih novih mjera za upravljanje likvidnošću Fonda, Fond će objaviti na svojim internetskim stranicama.

22.7. Trenutni profil rizičnosti Fonda i sustav upravljanja rizicima koje koristi Fond za upravljanje navedenim rizicima, objavljeni su na internet stranici Fonda.

22.8. Podaci i priopćenja Fonda objavljuju se u skladu sa zakonom koji uređuje osnivanje i poslovanje trgovačkih društava na internetskim stranicama sudskog registra nadležnog Trgovačkog suda, te u drugim medijima i načinima u skladu s propisima koji uređuju objavu podataka i priopćenja zatvorenih alternativnih investicijskih fondova u likvidaciji koji su izdavatelji dionica.

Trajanje poslovne godine

#### **Članak 21.**

23.1. Poslovna godina Fonda traje od 1. siječnja do 31. prosinca, osim za period od početka likvidacije do završetka poslovne godine u kojoj je donesena odluka glavne skupštine o likvidaciji Fonda.

Opis načina na koji Fond osigurava dioničarima pravično postupanje

#### **Članak 22.**

24.1. Fond prema svim dioničarima postupa na jednak način i ne postoje dioničari koji imaju ili mogu imati povlašteni tretman. Dionice Fonda dioničarima daju jednaka prava utvrđena Zakonom o trgovačkim društvima, Zakonom, Pravilima i Statutom Fonda.

Osnovna prava, obveze i odgovornosti Fonda prema dioničarima

#### **Članak 23.**

25.1. Likvidatori odnosno Fond je dužan:

- a) biti sposoban pravovremeno ispunjavati svoje dospjele obveze (načelo likvidnosti), odnosno da je Fond trajno sposoban ispunjavati sve svoje obveze (načelo solventnosti),
- b) stjecati imovinu u skladu sa Zakonom, propisima donesenim na temelju Zakona te drugim relevantnim propisima,
- c) objavljivati podatke o Fondu u skladu sa Zakonom, propisima donesenim na temelju Zakona te drugim relevantnim propisima,
- d) zadužiti osobu za održavanje kontakata s Agencijom radi provedbe izvješćivanja i drugih korespondentnih aktivnosti zahtijevanih odredbama Zakona,
- e) upravljati Fondom u skladu s ograničenjima ulaganja i propisanom rizičnošću Fonda,
- f) pridržavati se i drugih zahtjeva predviđenih Zakonom i propisima donesenim na temelju Zakona.

26.2. Likvidatori, Nadzorni odbor i prokuristi:

- a) u obavljanju svojih djelatnosti, odnosno svojih dužnosti, postupaju savjesno i pošteno te u skladu s pravilima struke,
- b) u izvršavanju svojih obveza postupaju s pažnjom dobrog stručnjaka,
- c) postupaju u najboljem interesu Fonda i njegovih dioničara, kao i štite integritet tržišta kapitala,
- d) uspostavljaju i učinkovito koriste sredstva i procese potrebne za uredno obavljanje djelatnosti Društva,
- e) poduzimaju sve razumne mjere kako bi se izbjegli sukobi interesa, a kada se oni ne mogu izbjeći, za prepoznavanje, upravljanje, praćenje te, kada je to primjenjivo objavljivanje tih sukoba interesa, kako bi spriječili njihov negativan utjecaj na



- interese Fonda i njegovih dioničara i osigurali da se prema Fondu i njegovim dioničarima postupa pošteno, i
- f) pridržavaju se odredaba Zakona i propisa donesenih na temelju Zakona, na način koji promovira najbolje interese Fonda, njegovih dioničara i integritet tržišta kapitala.

#### Poslovni ciljevi i strategija Fonda

##### **Članak 24.**

29.1. Poslovni ciljevi i strategija Fonda je prodati imovinu Fonda u primjerenim rokovima za što je moguće višu cijenu, ostvarivati kontinuitet u prihodima od zakupa poslovnih prostora, te rekonstruirati poslovni centar Jug u Čakovcu kako bi se što bolje unovčio zakup poslovnih prostora u njemu i postigao bolji novčani tok i bolja prodajna cijena poslovnih prostora u njemu. Daljnji cilj koji proizlazi iz prethodnog je maksimalizacija neto vrijednosti imovine Fonda te rad na povećanju vrijednosti dionica za dioničare uvažavajući pri tom i odgovorno upravljanje rizicima, te poštujući istovremeno načelo likvidnosti i solventnosti. Daljnji cilj Fonda je pretvaranje pasivnih klasa imovine i/ili nisko dohodovnih u prihodovne i/ili više prihodovne klase imovine.

#### Rješavanje sukoba interesa

##### **Članak 25.**

#### 32.1. Utvrđivanje sukoba interesa

32.1.1. Radi utvrđivanja vrsta sukoba interesa koji se pojavljuje prilikom upravljanja Fondom u likvidaciji, likvidatori će posebno uzeti u obzir nalazi li se relevantna osoba ili osoba s kojom je relevantna osoba u srodstvu u jednoj od slijedećih situacija:

- a) vjerojatno će ostvariti financijsku dobit ili izbjeći financijski gubitak na štetu Fonda odnosno njegovih dioničara,
- b) ima interes od ishoda usluga ili aktivnosti koje se pružaju Fondu ili transakcije izvršene u ime Fonda ili koji se razlikuje od interesa Fonda u tom ishodu,
- c) ima financijski ili drugi motiv da pogoduje interesu druge osobe ili drugog fonda u odnosu na Fond, ili interesu jednog dioničara u odnosu na interes drugog dioničara ili skupine dioničara u Fondu,
- d) obavlja sadržajno iste aktivnosti za Fond i za neki drugi fond ili Društvo,
- e) prima ili će primiti od drugih osoba dodatne poticaje ili naknade u vezi upravljanja imovinom Fonda, u vidu novca, roba ili usluga, a što nije uobičajena naknada za tu uslugu.

#### 32.1.2. Relevantna osoba u odnosu na Fond je:

- a) osoba na rukovodećoj poziciji u Fondu, član Nadzornog odbora ili prokurist Fonda
- b) osoba na rukovodećoj poziciji u pravnoj osobi kojoj je Fond delegirao svoje poslove,
- c) svaka druga fizička osoba čije su usluge stavljene na raspolaganje i u nadležnosti su Fonda, a koja je uključena u djelatnosti koje Fond obavlja.

Osoba s kojom je relevantna osoba u srodstvu je:

- a) bračni drug relevantne osobe ili bilo koja osoba koja se po nacionalnom pravu smatra izjednačenom s bračnim drugom,
- b) uzdržavano dijete ili pastork relevantne osobe, i
- c) bilo koji drugi srodnik relevantne osobe koji je na dan predmetne transakcije s relevantnom osobom proveo u zajedničkom kućanstvu najmanje godinu dana.

32.1.3. Likvidatori Fonda i članovi Nadzornog odbora Fonda poduzeti će sve razumne mjere kako bi se izbjegli sukobi interesa, a kada se ti ne mogu izbjeći, prepoznati ih, istima upravljati, pratiti ih te ih objaviti, kada je to primjenjivo, kako bi se spriječio

negativni utjecaj na interese Fonda i njegovih dioničara i osiguralo da prema dioničarima i Fondu postupa pošteno.

32.1.4. Fond je, uzimajući u obzir vrstu, opseg i složenost poslovanja, organiziralo poslovanje na način da svodi rizik sukoba interesa na najmanju moguću mjeru te je poduzelo sve razumne korake kako tijekom obavljanja djelatnosti Fonda ne bi u pitanje došli interesi Fonda ili dioničara Fonda.

32.1.5. Fond je, uzimajući u obzir vrstu, opseg i složenost poslovanja, uspostavilo, provodi te redovito ažurira i nadzire učinkovite politike upravljanja sukobima interesa.

32.2. Postupci i mjere za sprječavanje i upravljanje sukobima interesa

32.2.1. Postupci i mjere koje Fond poduzima za sprječavanje i upravljanje sukobima interesa usmjereni su na osiguranje stupnja neovisnosti za one relevantne osobe koje se bave takvim poslovnim aktivnostima koje uključuju rizik sukoba interesa i rizik nastanka štete za interese Fonda ili njegovih dioničara.

32.2.2. U slučaju kad je potrebno i primjereno da Fond osigura zahtijevani stupanj neovisnosti postupci koje treba poštovati i mjere koje treba poduzeti uključuju slijedeće:

- a) uklanjanje svake neposredne povezanosti između primanja relevantnih osoba koje su primarno uključene u jednu djelatnost i primanja koja ostvare druge relevantne osobe primarno uključene u drugu djelatnost, kada do sukoba interesa može doći u vezi s tim djelatnostima Fonda,
- b) mjere kojima se bilo kojoj osobi sprječava ili ograničava neprimjeren utjecaj na način na koji relevantne osobe obavljaju djelatnost upravljanja Fondom,
- c) mjere kojima se sprječava ili kontrolira istovremeno ili uzastopno sudjelovanje pojedinih relevantnih osoba u različitim poslovima koje obavlja Fond, kada takvo sudjelovanje može imati negativan utjecaj na upravljanje sukobom interesa.

32.2.3. U slučaju kada donošenje ili primjena tih mjera i postupaka ne osigurava dovoljan stupanj neovisnosti Fond će donijeti dodatne mjere i procedure koji su za te svrhe potrebni i primjereni.

32.2.4. Fond upravlja sukobom interesa u skladu s vlastitim politikama i etičkom kodeksu.

Sprječavanje kolanja povjerljivih informacija unutar Fonda i između drugih relevantnih osoba koje pružaju usluge Fondu smanjuje mogućnost sukoba interesa te umanjuje mogućnost da te informacije budu iskorištene na neodgovarajući način. Prelaženje "kineskih zidova", odnosno razmjena povjerljivih informacija dopuštena je uz odobrenje likvidatora i Nadzornog odbora Fonda. Povjerljive informacije mogu se priopćiti samo u slučaju značajne potrebe za njihovim priopćavanjem, odnosno informiranje se ograničava samo na one činjenice koje je nužno znati.

32.2.5. Povlaštenom informacijom smatra se informacija precizne naravi koja nije bila javno dostupna i koja se posredno ili neposredno odnosi na jednog ili više izdavatelja financijskih instrumenata i koja bi, kad bi bila javno dostupna, vjerojatno imala značajan utjecaj na cijene tih financijskih instrumenata. Svim zaposlenicima Društva koji posjeduju povlaštenu informaciju zabranjeno je tu informaciju upotrijebiti pri stjecanju ili otpuštanju za vlastiti račun financijskih instrumenata na koje se ta informacija odnosi. Također zabranjeno je daljnje širenje povlaštenih informacija na treće osobe.

Rješavanje sporova između Fonda i dioničara

## **Članak 26.**

34.1. Dioničar Fonda može podnijeti pritužbu Fondu. Pritužba mora sadržavati osobne podatke dioničara, kontakt i predmet na koji se odnosi pritužba. Pritužbe evidentiraju

likvidatori koji će pisanim putem odgovoriti dioničaru na svaku pritužbu u primjerenom roku i riješiti je vodeći računa o pravima dioničara.

34.2. Bez utjecaja na mogućnost rješavanja sporova pred sudom, Fond će osigurati mogućnost rješavanja sporova putem arbitraže. U slučaju rješavanja spora putem arbitraže nadležno je Stalno izabrano sudište pri Hrvatskoj gospodarskoj komori u Zagrebu, a mjesto arbitraže je Zagreb. Mjerodavno pravo je hrvatsko pravo a jezik arbitražnog postupka je hrvatski. Broj arbitara biti će tri. O rješavanju spora putem arbitraže strane se moraju suglasiti potpisom posebne isprave.

34.3. U slučaju nemogućnosti rješavanja sporova između dioničara i Fonda putem arbitraže, sporovi će se rješavati pred nadležnim sudom u mjestu tuženika. Za rješavanje sporova između dioničara i Fonda mjerodavno je hrvatsko pravo.

Završne odredbe

#### **Članak 27.**

35.1. Pravila Fonda predlažu likvidatori na način da prijedlog dostavljaju na suglasnost Nadzornom odboru. Izmjene i dopune Pravila stupaju na snagu i primjenjuju se idućeg dana računajući od dana kada ih usvoji Nadzorni odbor Fonda.

35.2. Nakon izdavanja suglasnosti na prijedlog izmjena i dopuna od strane Nadzornog odbora, Pravila Fonda se objavljuju u elektroničkom obliku na internet stranici Fonda.

U Splitu, 01.08.2019.

**ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji**