

ZAGREBAČKA BURZA
HANFA (službeni registar propisanih informacija)
HINA

U Zagrebu, 23. kolovoza 2017.

PREDMET: Mišljenje depozitara o raskidu ugovora o upravljanju

U skladu s odredbom članka 125. stavka 3. Zakona o alternativnim investicijskim fondovima (NN, br. 16/13 i 143/14), a s obzirom na prijedlog dioničara glavnoj skupštini Propriusa d.d. zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (dalje: Fond) o raskidu ugovora u upravljanju s društvom Global Invest d.o.o. (dalje: Društvo), obavještavamo da je Društvo zaprimilo mišljenje depozitara Fonda Raiffeisenbank Austria d.d. o raskidu ugovora o upravljanju.

Navedeno mišljenje depozitara Fonda dostavljamo u cijelosti u prilogu.

S poštovanjem,

Za ZAIF Proprius d.d.

Global Invest d.o.o.

Sjedište:

Radićeva 14, 10000 Zagreb, Hrvatska

T: + 385 1 4819 572

F: + 385 42 203 187

e: info@fgi.hr

www.fgi.hr

Dioničarima Proprius d.d. zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine,
Zagreb, Radićeva 14,

Zagreb, 21. kolovoz 2017.g.

MIŠLJENJE DEPOZITARA O PRIJEDLOGU ODLUKE GLAVNE SKUPŠTINE

Suladno odredbi čl. 125. St. 3. Zakona o alternativnim investicijskim fondovima (NN 16/2013 I 143/2014, dalje: Zakon), Raiffeisenbank Austria d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Magazinska cesta 69, kao depozitar Proprius d.d. zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, Zagreb, Radićeva 14 (dalje: Fond), ovime daje mišljenje o prijedlogu odluke glavne skupštine o raskidu ugovora o upravljanju sklopljenog s društvom za upravljanje Global Invest d.o.o., Zagreb, Radićeva 14, OIB: 89492953056 (dalje: Društvo).

Dioničar Stanovi Jadran d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB: 88680117715, a koji raspolaže sa 10,57% temeljnog kapitala Fonda, uputio je zahtjev za stavljanje sljedećeg prijedloga odluke na dnevni red Glavne skupštine Fonda.

13. Raskid Ugovora o upravljanju

Prijedlog odluke glasi:

„Ad. 13. Raskida se ugovor o upravljanju sklopljen dana 16. kolovoza 2010. godine između PROPRIUS d.d., zatvorenog AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, Zagreb, Radićeva 14, OIB: 56903349567 (tada: FIMA PROPRIUS d.d. zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, Varaždin, Međimurska 28) s jedne strane i Global Invest d.o.o., Zagreb, Radićeva 14, OIB: 89492953056 (tada: FIMA Global Invest društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje investicijskim fondovima, Varaždin, Međimurska 28) s druge strane, a koji ugovor je izmijenjen Ugovorom o izmjeni Ugovora o upravljanju od dana 17. svibnja 2011. godine te Ugovorom o izmjeni Ugovora o upravljanju od dana 16. rujna 2013. godine.

Nalaže se Nadzornom odboru društva PROPRIUS d.d. zatvorenog AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine da odmah dostavi društvu Global Invest d.o.o., Zagreb, Radićeva 14, obavijest o raskidu Ugovora o upravljanju, a kojim primitkom otkaza počinje teći zakonski otkazni rok od 3 mjeseca.

Nalaže se Nadzornom odboru društva PROPRIUS d.d., zatvorenog AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine te ga se ovlašćuje da provede postupak prikupljanja ponuda društava za upravljanje investicijskim fondovima koji ispunjavaju uvjete za upravljanje alternativnim investicijskim fondovima i zainteresirani su preuzeti upravljanje navedenim fondom te da izabere novo društvo za upravljanje navedenim fondom, kao i da sazove glavnu skupštinu radi donošenja odluke o prijenosu poslova upravljanja na drugo društvo za upravljanje.

Obvezuje se društvo Global Invest d.o.o., Zagreb, Radićeva 14, obaviti sve poslove koji su potrebni za neometani prijenos poslova na novo društvo za upravljanje investicijskim fondovima.“

Depozitar je mišljenja da bi raskid Ugovora o upravljanju bio štetan za dioničare Fonda.

Mišljenje Depozitara temelji se na sljedećem:

- Društvo ima jedinstveno i specifično znanje o imovini Fonda i iskustvo u upravljanju Fondom;
- Društvo posjeduje desetogodišnje iskustvo u upravljanju nekretninskim fondovima;

- Društvo je jedino društvo za upravljanje investicijskim fondovima u RH koje upravlja nekretninskim fondom;
- Društvo upravlja s još jednim zatvorenim AIF-om s javnom ponudom;
- Društvo raspolaže detaljnim znanjima vezanim uz interne akte Fonda, te ograničenjima sukladno zakonskoj regulativi, Pravilima, Statutu i internim aktima Fonda;
- Društvo je uspostavilo korporativno upravljanje i transparentnost informacija, te sukladno zakonskoj regulativi pravovremeno objavljivanje financijskih izvještaja i poslovnih događaja vezanih uz Fond;
- Društvo je osiguralo pravovremeno dostavljanje dokumentacije vezane uz kupoprodaju i vrednovanje nekretnina;
- Društvo je osiguralo pravovremeno evidentiranje svih poslovnih događaja Fonda (kupoprodaja nekretnina, vrednovanje nekretnina i sl.);
- Društvo posjeduje veliko iskustvo i detaljna znanja vezana uz kupoprodaju nekretnina – brzo provođenje postupka uknjižbe vlasništva nekretnina, kupnje nekretnina sudjelovanjem na dražbi, te dostavljanje dokumentacije vezano uz navedeno regulatorima (Porezna uprava – porez na promet nekretnina);
- Društvo raspolaže znanjima i iskustvom vezanim uz tekuće održavanje nekretnina (popravci i poboljšanja na nekretninama);
- Društvo raspolaže detaljnim znanjima vezanim uz porezne propise pri kupoprodaji nekretnina (mogućnost korištenja prijenosa porezne obveze, obveza dostave prijave poreza na promet nekretnina);
- U Hrvatskoj ne postoji drugo društvo za upravljanje koje upravlja nekretninskim AIFom. Depozitar smatra da je upitno da li bi Fond mogao pronaći alternativnog upravitelja s dostatnim iskustvom, a pogotovo je upitno da li bi to bilo moguće u predloženom otkaznom roku, pa postoji velika opasnost da, nakon isteka otkaznog roka, Fond ne sklopi novi ugovor o upravljanju, što bi sukladno važećim zakonskim propisima, imalo za posljedicu pokretanje likvidacije Fonda (Čl. 125. St. 4. Zakona).

Nadalje, Depozitar upozorava i na posljedice raskida ugovora o upravljanju.

Iako Ugovor o upravljanju (dalje: Ugovor) predviđa da ga svaka strana može otkazati (čl. 17. Ugovora), na Ugovor se podredno primjenjuju odredbe Zakona o obveznim odnosima (NN 35/2005, 41/2008, 125/2011, 78/2015, dalje: ZOO) koje uređuju ugovor o nalogu (čl. 763. do 784.). Prema odredbi čl. 779. st. 2. ZOO u slučaju odustanka od ugovora u kojem nalogoprimcu pripada naknada za njegov trud, nalogodavac je dužan isplatiti nalogoprimcu odgovarajući dio naknade i naknaditi mu štetu koju je pretrpio odustankom od ugovora, ako za odustanak nije bilo osnovanih razloga. U ovom slučaju, ako bi Društvo u eventualnom postupku dokazalo da nije bilo osnovanih razloga za raskid ugovora, pozivajući se na citiranu zakonsku odredbu, Društvo bi od Fonda moglo zatražiti i naknadu štete, što bi dovelo do umanjenja imovine Fonda.

Raiffeisenbank Austria d.d.

Skrbnništvo i poslovi depozitara

  
Raiffeisen
BANK
Raiffeisenbank Austria d.d.
Zagreb