

Društvo za upravljanje investicijskim fondovima FIMA Global Invest d.o.o. Varaždin, Stanka Vraza 25 objavljuje pročišćeni tekst Statuta PROPRIUS d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine. Ovaj pročišćeni tekst Statuta sadrži neizmijenjene odredbe Statuta usvojenog 24. travnja 2007. s izmjenama i dopunama usvojenim 15. srpnja 2013.g. i izmjenama i dopunama usvojenim 30. lipnja 2014. glasi:

**STATUT**  
**Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine**  
**(pročišćeni tekst )**

**UVODNE ODREDBE**

Članak 1.

brisan

Članak 2.

Ovim Statutom uređuju se pitanja za koja zakon propisuje da se uređuju statutom zatvorenog alternativnog investicijskog fonda s javnom ponudom.

**TVRTKA I SJEDIŠTE FONDA, TRAJANJE FONDA**

Članak 3.

Tvrta Fonda glasi: Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine.

Skraćena tvrtka Fonda glasi: ZAIF Proprius d.d.

Sjedište Fonda je u Varaždinu. Poslovna adresa Fonda je Varaždin, Stanka Vraza 25. Poslovna adresa Fonda ista je kao i poslovna adresa društva koje upravlja Fondom i mijenja se odlukom toga društva.

Fond se osniva na neodređeno vrijeme i može prestati samo u slučajevima i na način određenim Zakonom.

Članak 4.

Fond ima pečat koji sadrži njegovu tvrtku i sjedište. Oblik i veličinu te način upotrebe pečata određuje Društvo. Fond ima zaštitni znak koji se sastoji od stiliziranog grafičkog rješenja tvrtke, kojeg utvrđuje Društvo.

**DJELATNOST FONDA**

Članak 5.

Predmet poslovanja Fonda je prikupljanje novčanih sredstava javnom ponudom svojih dionica i ulaganje tih sredstava pretežno u nekretnine u skladu sa zakonom, prospektom, Pravilima i Statutom.

## **UPRAVLJANJE IMOVINOM FONDA**

### **Članak 6.**

Imovinom Fonda upravlja kao vanjski upravitelj FIMA Global Invest društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje investicijskim fondovima (dalje: Društvo).

## **PODACI I PRIOPĆENJA FONDA**

### **Članak 7.**

Podaci i priopćenja Fonda objavljaju se u skladu s zakonom koji uređuje osnivanje i poslovanje trgovačkih društava u „Narodnim novinama“ te u drugim medijima i načinima u skladu s propisima koji uređuju objavu podataka i priopćenja zatvorenih alternativnih investicijskih fondova koji su izdavatelji dionica.

## **TEMELJNI KAPITAL FONDA**

### Iznos temeljnog kapitala

### **Članak 8.**

Temeljni kapital Fonda iznosi 120.190.320,00 kn (slovima: stotdvadesetmilijunastodevedesetisućatristodvadeset kuna) i uplaćen je u cijelosti prije upisa Fonda u registar Trgovačkog suda u Varaždinu.

### Povećanje i smanjenje temeljnog kapitala

### **Članak 9.**

brisan

## **DIONICE FONDA, NAJNIŽI IZNOS ULAGANJA U FOND, PRAVA DIONIČARA**

### **Članak 10.**

Temeljni kapital Fonda podijeljen je na 2.003.172 dionice, svaka u nominalnoj vrijednosti od 60,00 kuna, a što predstavlja najniži iznos ulaganja u Fond.

Dioničarima Fonda pripadaju sljedeća prava:

- pravo na odlučivanje i glasovanje na Skupštini Fonda,
- pravo na informiranost
- pravo na dividendu sukladno odlukama Skupštine Fonda
- pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske, odnosno stečajne mase razmjerno udjelu u temelnjom kapitalu Fonda.

### **Članak 11.**

Sve dionice Fonda su redovne dionice na ime i neograničeno su prenosive. Svaka dionica daje pravo na jedan glas u Skupštini Fonda. Dionice Fonda se izdaju kao

nematerijalizirani vrijednosni papiri. Dionice su upisuju i uplaćuju kod depozitne banke Fonda.

#### Članak 12.

Dionice Fonda vode se u obliku elektroničkog zapisa na računima vrijednosnih papira u kompjutorskom sustavu Središnjeg klirinškog depozitarnog društva. U odnosu prema Fondu kao dioničar Fonda smatra se osoba na čije ime glasi račun vrijednosnih papira kod Središnjeg klirinškog depozitarnog društva na kojem je ubilježena dionica Fonda.

### BURZA NA KOJOJ SU UVRŠTENE DIONICE FONDA

#### Članak 13.

Dionice su uvrštene u kotaciju Redovito tržište Zagrebačke burze. Društvo i Nadzorni odbor Fonda mogu donijeti odluku da se dionice Fonda uvrste i na neku drugu burzu u državi članici EU ili CEFTA-e ako bi to bilo u interesu dioničara Fonda.

### OPIS INVESTICIJSKIH CILJEVA FONDA, NAČINI OSTVARENJA CILJEVA FONDA, PORTFELJ FONDA

#### Članak 14.

Cilj Fonda jest stabilan rast vrijednosti imovine, sigurnost uloženih sredstava, te nizak rizik, sukladan očekivanom prinosu ovakve vrste fonda a što će se nastojati ostvariti politikom ulaganja. Politika ulaganja imovine će se provoditi s ciljem da se rast imovine generira kroz redovne prihode od iznajmljivanja dijela nekretnina iz portfelja Fonda, te kroz porast vrijednosti nekretnina od kojih se imovina Fonda sastoji.

Ulaganje imovine će biti usmjereni na kupnju nekretnina za koje se očekuje porast vrijednosti u budućnosti ili za koje se može očekivati mogućnost dugoročnog iznajmljivanja koje bi Fondu generiralo redovan i stabilan prihod, te u vremenu porast vrijednosti same iznajmljene nekretnine.

U ciljeve Fonda spada i isplata dividende dioničarima, koju će Društvo predlagati Skupštini Fonda ukoliko to rezultati Fonda budu dopuštali, a da se pri tome ne naruše uvjeti za ostvarivanje dalnjeg kontinuiranog rasta imovine Fonda.

Portfelj Fonda formirat će se ulaganjem sredstava Fonda u:

- a) stambene i/ili poslovne zgrade s pripadajućim zemljištem,
- b) građevinska zemljišta na kojima se grade građevine iz točke a) ovog stavka, ako se prema objektivnim kriterijima može računati sa završetkom izgradnje u primjerenom roku ne dužem od 2 godine.
- c) neizgrađena zemljišta na kojima je prema važećim propisima lokalne i područne (regionalne) samouprave dozvoljena gradnja stambenih ili poslovnih zgrada, odnosno zgrada ili uređaja potrebnih za obavljanje određenih djelatnosti i stoga određena za skoru vlastitu gradnju, u skladu s odredbom točke 1. ovoga stavka,
- d) poljoprivredna zemljišta,
- e) udjele i dionice trgovačkih društava čiji je predmet poslovanja isključivo ili pretežito stjecanje i prodaja, iznajmljivanje i zakup nekretnina te upravljanje nekretninama,

ulaganje u dionice drugog fonda za nekretnine ili vrijednosne papire, njihove izvedenice ili certifikate koje propiše

Hrvatska agencija za nadzor finansijskih usluga (dalje: HANFA), a čija se cijena temelji na nekretninama,

Svaka pojedina nekretnina ne smije u trenutku stjecanja prelaziti 20% neto vrijednosti imovine Fonda. To vrijedi i za nekretnine koje se sastoje od više međusobno povezanih zemljишnih čestica.

Osim u nekretnine imovina Fonda će se ulagati u:

- a) dionice izdavatelja iz Republike Hrvatske, drugih članica Europske unije, CEFTA-e i OECD-a kojima se trguje na organiziranim tržištima do 10 %
- b) dužničke vrijednosne papire izdavatelja iz Republike Hrvatske, drugih članica Europske unije, CEFTA-e i OECD-a kojima se trguje na organiziranim tržištima do 10 %
- c) udjele ili dionice investicijskih fondova registriranih u Republici Hrvatskoj, drugim članicama Europske unije, CEFTA-e i OECD-a do 10% imovine Fonda pod uvjetom:
  - da je razina zaštite ulagača i obveza i obveza izvješćivanja i informiranja ulagača u takve fondove barem jednaka zahtjevima propisanim zakonom, osobito u pogledu ograničenja ulaganja, te da su takvi investicijski fondovi ovlašteni od nadležnog tijela
  - da je prospektom ili statutom fonda u čije se dionice ili udjele ulaže predviđeno da najviše 10% imovine fonda može biti uloženo u dionice ili udjele drugih fondova
  - da ne naplaćuju upravljačku naknadu veću od 3,5%,
- d) Instrumente tržišta novca i novčane depozite do 25 %.

Najmanje 50% neto vrijednosti imovine zatvorenoga investicijskog fonda s javnom ponudom za nekretnine mora se sastojati od nekretnina smještenih u Republici Hrvatskoj, osim ako se ne radi o ulaganju iz čl. 14. stavka 3. točke a) Pravilnika o vrstama alternativnih investicijskih fondova (NN 105/13).

Ulaganja u udjele ili dionice društava čiji je predmet poslovanja isključivo ili pretežito stjecanje i prodaja, iznajmljivanje i zakup nekretnina te upravljanje nekretninama, udjele ili dionice drugog fonda za nekretnine, ili druge vrijednosne papire, izvedenice ili certifikate koje propiše Hrvatska agencija za nadzor finansijskih usluga, a čija se cijena temelji na nekretninama, smatraju se ulaganjem u nekretnine.

Društvo će se prilikom ulaganja pridržavati odredbi o dozvoljenim i ograničenjima ulaganja iz članka 14. i 15. Pravilnika o vrstama alternativnih investicijskih fondova (NN 105/13).

## RIZICI ULAGANJA

### Članak 15.

brisani

## **NAČIN I VRIJEME IZRAČUNA VRIJEDNOSTI IMOVINE FONDA**

Članak 16.

brisan

## **GODIŠNJE NAKNADE I TROŠKOVI UPRAVLJANJA I POSLOVANJA KOJI MOGU TERETITI FOND I UČINCI ISTIH NA BUDUĆE PRINOSE DIONIČARA**

Članak 17.

brisan

Članak 18.

brisan

## **NAČIN IZRAČUNA I UČESTALOST ISPLATE DIVIDENDE DIONIČARIMA FONDA**

Članak 19.

Dividenda se izračunava kao apsolutni iznos po dionici. Vrijeme isplate dividende određuje se odlukom Glavne skupštine Fonda o isplati dividende. Društvo ima ovlaštenje da uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora Fonda i pod uvjetima određenim zakonom isplati dioničarima predujam na ime dividende.

## **POREZNI PROPISI KOJI SE PRIMJENJUJU NA FOND**

Članak 20.

brisan

## **ORGANI FONDA**

Članak 21.

Organi Fonda su Glavna skupština i Nadzorni odbor.

Fond nema upravu. Obveze i ovlasti koje prema Zakonu o trgovačkim društvima ima uprava dioničkog društva kod Fonda ima uprava društva koje upravlja Fondom.

## **GLAVNA SKUPŠTINA FONDA**

Članak 22.

Glavna skupština odlučuje u pitanjima koja su izričito određena zakonom i ovim Statutom, a osobito o:

1. izboru i razrješenju članova Nadzornog odbora,
2. upotrebi dobiti,
3. davanju razrješnice članovima Nadzornog odbora,

4. imenovanju revizora Fonda i utvrđivanju naknade za njegov rad
5. izmjenama Statuta
6. povećanju i smanjenju temeljnoga kapitala Fonda.
7. uvrštenju dionica društva na uređeno tržište radi trgovanja i o povlačenju dionica s tog uvrštenja,
8. povećanje godišnje naknade Društvu, iznad iznosa navedenog u važećem prospektu i/ili pravilima,
9. promjeni ulagačkih ciljeva i profila rizičnosti Fonda u odnosu na ciljeve i profil rizičnosti navedene u prospektu, Pravilima, i ovom Statutu,
10. stjecanju vlastitih dionica Fonda radi njihova povlačenja,
11. pripajanju i spajanju s drugim zatvorenim AIF-om, odnosno podjeli Fonda na nove zatvorene AIF-ove,
12. raskidu ugovora o upravljanju s UAIF-om,
13. likvidaciji Fonda,
14. suglasnosti na odluku Nadzornog odbora o prijenosu poslova upravljanja na drugi UAIF.

Odluke o upotrebi dobiti i povećanju i smanjenju temeljnog kapitala Fonda Glavna skupština može donijeti tek nakon što joj Nadzorni odbor podnese izvješće o obavljenom nadzoru o vođenju poslovanja Fonda.

Odluke iz točaka 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., stavak 1. ovoga članka Glavna skupština donosi glasovima koji predstavljaju najmanje 3/4 temeljnog kapitala zastupljenoga na Glavnoj skupštini pri odlučivanju.

### Članak 23.

Dioničari mogu sudjelovati na Glavnoj skupštini i koristiti se svojim pravom glasa pod uvjetom da unaprijed prijave svoje sudjelovanje na skupštini. Prijava mora prispjeti društvu koje upravlja Fondom najkasnije šest dana prije dana održavanja Glavne skupštine. U taj rok se ne uračunava dan prispjeća prijave Društvu. Rok za sazivanje Glavne skupštine je trideset dana prije dana njezinog održavanja a produljuje se za dane određene za prijavu sudjelovanja ili korištenje pravom glasa na Glavnoj skupštini.

### Članak 23.a

Prilikom ostvarivanja prava glasa na Glavnoj skupštini dioničara ne smije zastupati:

1. Društvo,
2. izravni imatelj kvalificiranog udjela u Društvu odnosno osoba koja je u vladajućem položaju u odnosu na imatelja kvalificiranog udjela u Društvu,
3. osoba koja u Društvu ili u pravnoj osobi koja drži kvalificirani udio u Društvu obavlja funkciju člana uprave ili člana nadzornog odbora.

#### Članak 24.

Redovnu Glavnu Skupštinu Fonda saziva Društvo jednom godišnje, a Izvanrednu Skupštinu onda kada to zahtijevaju interesi Fonda.

#### Članak 25.

Glavna Skupština Fonda održavat će se u mjestu koje odredi sazivač Glavne Skupštine.

#### Članak 26.

Glavnoj Skupštini predsjedava predsjednik Glavne Skupštine kojeg bira Glavna Skupština. Predsjednik Skupštine bira se na vrijeme od četiri godine običnom većinom glasova prisutnih dioničara, a može biti ponovno biran nakon isteka mandata.

U slučaju spriječenosti Predsjednika Skupštine, Glavnoj Skupštini će predsjedavati osoba koju dioničari izaberu većinom glasova prisutnih dioničara.

Predsjednik Skupštine može biti opozvan odlukom Glavne Skupštine i prije isteka mandata.

#### Članak 27.

brisan

### **NADZORNI ODBOR**

#### Članak 28.

Nadzorni odbor ima pet članova.

Članovi Nadzornog odbora moraju imati odgovarajuće stručno znanje i iskustvo iz područja upravljanja imovinom u koju će se ulagati imovina Fonda u skladu s investicijskom strategijom Fonda.

Nadzorni odbor treba biti sastavljen većinom od nezavisnih članova koji nisu u poslovnim, obiteljskim i drugim vezama s društvom koje upravlja Fondom, većinskim dioničarom ili grupom većinskih dioničara ili članovima uprave ili nadzornog odbora društva koje upravlja Fondom ili većinskog dioničara. Poslovno povezana osoba u odnosu na člana Nadzornog odbora je svaka osoba koja je s njim u odnosu uske povezanosti, sudjelovanja i/ili kontrole prema kriterijima iz Zakona o alternativnim investicijskim fondovima. Obiteljski povezana osoba u odnosu na člana Nadzornog odbora je bračni drug ili osoba s kojom duže vrijeme živi u zajedničkom kućanstvu koje, prema zakonu koji uređuje bračnu zajednicu i obiteljske odnose, ima zakonski položaj jednak onome koji ima bračna zajednica, djeca ili posvojena djeca i ostale osobe koje su pod skrbništvom te osobe.

Nezavisni član Nadzornog odbora koji obnaša tu funkciju više od dva mandata, treba dati pisani izjavu kojom potvrđuje svoj nezavisni status.

#### Članak 29.

Mandat članova Nadzornog odbora traje 4 (četiri) godine. Član Nadzornog odbora može po isteku mandata biti ponovno imenovan u Nadzorni odbor.

### Članak 30.

Članovi Nadzornog odbora Fonda iz svojih redova biraju predsjednika i zamjenika predsjednika koji u odsutnosti predsjednika ima njegove ovlasti.

### Članak 31.

Nadzorni odbor radi na sjednicama.

Nadzorni odbor može donositi valjane odluke o pitanjima iz svoje nadležnosti ako je sjednici Nadzornog odbora prisutna većina članova odbora. Svaki član Nadzornog odbora ima jedan glas.

Nadzorni odbor donosi odluke većinom glasova prisutnih članova.

Nadzorni odbor donosi Poslovnik o svom radu u kojem se može utvrditi da se sjednice mogu održati i u odsutnosti članova Nadzornog odbora ako se može tehničkim sredstvima osigurati da odsutni članovi mogu nedvojbeno izraziti svoju volju prilikom donošenja pojedinih odluka. Način održavanja sjednica na daljinu i mogućnost glasovanja pisanim putem uređuje se Poslovnikom o radu Nadzornog odbora.

### Članak 31. a

Članovi Nadzornog odbora imaju pravo na naknadu za rad u Nadzornom odboru. Naknada iznosi za predsjednika 3000 kn a za članove 2500 kn po održanoj sjednici ili odlučivanju izvan sjednice. Pravo na naknadu stječe se nazočnošću na sjednici ili glasovanjem izvan sjednice

### Članak 31.b

Pored ovlasti koje ima prema odredbama zakona koji uređuje osnivanje i poslovanje trgovачkih društava, Nadzorni odbor nadležan je i za:

1. davanje suglasnosti za sklapanje ugovora s osobama koje Fondu pružaju usluge, pri čemu se takvi ugovori ne smiju sklapati na razdoblje dulje od 3 godine,
2. nadzor nad izvršavanjem ugovora iz točke 1. ovoga stavka, pri čemu Nadzorni odbor ima pravo raskinuti ugovor u slučaju trajnijeg neizvršenja obveza, u kojem slučaju niti jedna naknada plativa slijedom takvog raskida ne smije prelaziti iznos tromjesečne nagrade predviđene raskinutim ugovorom,
3. sklapanje ugovora o upravljanju Fondom,
4. nadzor nad usklađenošću poslovanja s odredbama Zakona o alternativnim investicijskim fondovima, prospektom, Pravilima i ovim Statutom te ciljevima i ograničenjima ulaganja Fonda,
5. davanja suglasnosti na odluku kojom se Glavnoj skupštini predlaže odlučivanje u vezi s izdavanjem dionica,
6. prijavljivanje Agenciji svakog propusta Fonda i depozitara u pridržavanju Zakona o alternativnim investicijskim fondovima i mjerodavnih propisa,
7. utvrđivanje finansijskih izvještaja Fonda po prijedlogu Društva,
8. obavljanje poslova vezanih uz prisilni prijenos upravljanja Fonda na drugi UAIF.

## **IZVJEŠĆA DRUŠTVA NADZORNOM ODBORU**

### **Članak 32.**

Društvo je obvezno izvješćivati Nadzorni odbor Fonda najmanje jednom mjesечно o kupnji i prodaji imovine Fonda, u ime i za račun Fonda te o prihodima iz imovine Fonda. Na zahtjev Nadzornog odbora Fonda Društvo je obvezno dostavljati izvješća Nadzornom odboru i češće o stanju na tržištu nekretnina, vrijednosnih papira te o drugim okolnostima koje su važne i mogu utjecati na politiku ulaganja Fonda.

## **UPRAVA FONDA**

### **Članak 33.**

brisan

## **POSLOVNA TAJNA**

### **Članak 34.**

Poslovnom tajnom smatraju se isprave i podaci vezani za poslovanje Fonda i Društva čije bi priopćavanje neovlaštenim osobama bilo protivno interesima Društva i dioničarima Fonda, ili se temelje na zakonu ili drugim propisima koji uređuju pitanja poslovne tajne.

Poslovnom tajnom ne mogu se smatrati podaci koji se javno objavljaju u periodičkim, redovnim financijskim izvješćima tijelima Fonda, javnim mjestima trgovanja, dioničarima i HANFA-i, sukladno propisima o izvješćivanju.

### **Članak 35.**

Članovi Društva, zaposlenici Društva, članovi tijela Društva i Fonda, kao i osobe koje obavljaju povremene poslove na temelju posebnih ugovora, obvezni su čuvati poslovnu tajnu koju saznaju u obavljanju poslova. U slučaju nepoštivanja ove odredbe, odgovorni su za nastalu štetu zbog odavanja poslovne tajne.

Obveza čuvanja poslovne tajne ne prestaje nakon što osobe iz stavka 1. ovog članka izgube status osobe koja je obvezna čuvati poslovnu tajnu.

### **Članak 36.**

Izvješćivanje osoba i davanje podataka osobama i nadležnim institucijama kao što su HANFA, pravosudni organi i upravna tijela, Središnje klirinško depozitarno društvo, Ured za sprečavanje pranja novca i drugi, ne smatra se odavanjem poslovne tajne.

## **DEPOZITNA BANKA FONDA**

### **Članak 37.**

brisan

## **PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 38.**

Izmjene i dopune ovog Statuta donosi Glavna Skupština Fonda. Tekst prijedloga izmjena i dopuna utvrđuje Uprava Društva, Nadzorni odbor Fonda odobrava prijedlog i upućuje ga Skupštini na usvajanje.

### **Članak 39.**

Izvornikom Statuta smatra se onaj tekst koji je usvojila Skupština Fonda. Izvornik Statuta čuva se uvezan u posebnu knjigu u sjedištu Društva. Za čuvanje Statuta odgovoran je Predsjednik uprave Društva koji je dužan na zahtjev dioničara Fonda omogućiti uvid u Statut ili osigurati prijepis odnosno presliku na trošak dioničara. Ovaj Statut stupa na snagu danom upisa u sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu. Ovaj Statut kao i sve njegove izmjene i dopuna, Društvo je obvezno objaviti sukladno Zakonu.