

PROPRIUS d.d.

zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine
„u likvidaciji“

Ilica 213 - 10000 Zagreb

Dopisna adresa: Kralja Zvonimira 14/IX - 21000 Split kod Jadran Kapital d.d.

OIB 56903349567, MB: 2223856

Split, 28.05.2019.

**HRVATSKA AGENCIJA ZA NADZOR
FINANCIJSKIH USKUGA**

Ul. Franje Račkog 6

10000 Zagreb

Predmet: Plan likvidacije ZAIF Proprius d.d.

Sukladno čl.2. st.2. Pravilnika o likvidaciji i produljenju trajanja AIF-a (NN 26/2019), dostavljamo vam predmetni Plan likvidacije ZAIF Proprius d.d. „u likvidaciji“, Zagreb, Ilica 213, OIB: 56903349567, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 070078733 (dalje u tekstu: Fond) kako slijedi:

I.

- a) Prodaju se sve nekretnine u portfelju Fonda po fer cijenama koje ne mogu biti manje od procjena ovlaštenih sudskih vještaka za nekretnine i graditeljstvo ili ovlaštenih procjenitelja za nekretnine i graditeljstvo obavljenih na dan 31.12.2018. godine kako je to prikazano u Word tablici pod brojevima od 1. do 10. kako bi se unovčila ta imovina Fonda;
- b) Ukoliko se nekretnine iz točke a) ne budu mogle prodati u roku od 3 mjeseca po početnim fer cijenama iz procjena obavljenih na dan 31.12.2018. godine ili po višim cijenama, iste će se prodavati uz najveći diskont do 30% odnosno najmanje za 70% procijenjenih vrijednosti prema procjenama obavljenim od ovlaštenih sudskih vještaka za nekretnine i graditeljstvo ili ovlaštenih procjenitelja za nekretnine i graditeljstvo;
- c) Ukoliko se nekretnine iz točke a) ne budu mogle prodati po cijenama i na način kako je određeno u točki b), likvidatori će o tomu upoznati Nadzorni odbor Fonda i sazvati Glavnu skupštinu Fonda kako bi dobili suglasnost ili odobrenje Glavne skupštine Fonda za prodaju nekretnina koje se nisu uspjele prodati na način kako je određeno u točki b) i predložiti Glavnoj skupštini Fonda da im odobri dodatni prodajni diskont u odnosu na važeće procjene ovlaštenih sudskih vještaka za nekretnine i graditeljstvo ili ovlaštenih procjenitelja za nekretnine i graditeljstvo, sve sukladno članku 15.

PROPRIUS d.d.

zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine

„u likvidaciji“

Ilica 213 - 10000 Zagreb

Dopisna adresa: Kralja Zvonimira 14/IX - 21000 Split kod Jadran Kapital d.d.

OIB 56903349567, MB: 2223856

stavku 1. točki 7. Statuta Fonda donesenog na izvanrednoj Glavnoj skupštini Fonda od 29.04.2019. godine;

- d) Po potrebi i odluci likvidatora obavila bi se nova procjena svih neprodanih nekretnina u portfelju Fonda ili revizija njihove procjene od ovlaštenih sudskih vještaka za nekretnine i graditeljstvo ili ovlaštenih procjenitelja za nekretnine i graditeljstvo, kako bi se na taj način utvrdila eventualna nova fer vrijednost svih neprodanih nekretnina kako u portfelju Fonda u Word tablici pod brojevima od 1. do 10., tako i nekretnina u Word tablici pod brojevima od 1. do 4. u portfelju ovisnog društva Global Rent d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Petrovaradinska 1, OIB: 05666540984 (dalje u tekstu: Global Rent d.o.o.) u kojemu Fond ima 100% udjela, te na isti način i nekretnina u Banjaluci koja je navedena u Word tablici pod brojem 1. u portfelju društva Nekretnine Proprius d.o.o. sa sjedištem u Banja Luci, Kralja Nikole 1/I, MB:11026834 u kojemu Global Rent d.o.o. ima 100% udjela;
- e) Sve nekretnine kako u portfelju Fonda tako i u društvima navedenim u točki d) prodat će se samostalno od strane Fonda ili njegovog ovisnog društva Global Rent d.o.o. ili društva za posebne namjene Nekretnine Proprius d.o.o.(BiH) ili drugih društava koju mogu biti osnovana tijekom likvidacije i ili putem ovlaštenih Posrednika u prometu nekretninama s kojima su već sklopljeni ugovori o posredovanju u prodaji navedenih nekretnina ili putem drugih ovlaštenih Posrednika u prometu nekretninama s kojima će Fond, njegovo ovisno društvo Global Rent d.o.o. i društvo Nekretnine Proprius d.o.o. zaključivati ugovore o posredovanju i prodaji nekretnina u njihovom portfelju.
- f) Prodajom nekretnina u portfelju Fonda na način kako je navedeno i opisano u prethodnim točkama, Fond će ostvarivati prihode od kojih će se pokrivati potrebni i propisani dozvoljeni troškovi Fonda i izvršavati obveze Fonda prema vjerovnicima, te stvarati pretpostavke za dokapitalizaciju društva Global Rent d.o.o. u novcu od strane Fonda. Na taj bi način Global Rent d.o.o. kao ovisno društvo Fonda moglo postepeno smanjivati financijsku polugu prema kreditoru PODRAVSKA BANKA d.d. te bi na ovaj način Global Rent d.o.o. moglo imati potrebnu kratkoročnu solventnost te potrebnu dugoročnu likvidnost za održivo podmirivanje dospjelih obveza prema zaključenom ugovoru o kreditu i zaključenom sporazumu o

PROPRIUS d.d.

zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine
„u likvidaciji“

Ilica 213 - 10000 Zagreb

Dopisna adresa: Kralja Zvonimira 14/IX - 21000 Split kod Jadran Kapital d.d.

OIB 56903349567, MB: 2223856

osiguranju kredita sa PODRAVSKA BANKA d.d., kako bi u konačnici moglo isplatiti kreditoru sve dospjele obveze po zaključenom ugovoru o kreditu i zaključenom sporazumu o osiguranju kredita i podmirivati sve ostale dospjele obveze prema svojim vjerovnicima. Fond iz svog nekretninskog portfelja jedino ostvaruje prihode kao zakupodavac na temelju sklopljenog ugovora o zakupu od 01.07.2018. godine tvrtkom Bioleptir d.o.o., Zagreb, Ilica 253, OIB: 60458961997 u mjesečnom iznosu od 2.505,28 EUR (dvijetisućpetstopeura i dvadesetosamcenti) te za jedno garažno parkirno mjesto u iznosu od 100,00 EUR (stoeura), plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan ispostavljanja računa, uvećano za PDV. Predmetni poslovni prostor i garažno parkirno mjesto se nalaze u zgradi mješovite uporabe na adresi Ilica 253 i upisani su kao ZK vlasništvo Fonda, etažno vlasništvo s određenim omjerima u Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu u ZK uložak 463 K.O. 999901: Vrapče Novo, koji je poslovni prostor i garažno parkirno mjesto određen i opisan u Word tablici pod brojem 5.;

- g) Ukupno odobreni i uplaćeni kredit društvu Global Rent d.o.o. kao društvu u 100% vlasništvu Fonda od strane kreditora – PODRAVSKA BANKA d.d. iznosio je 3.600.000,00 EUR u protuvrijednosti kuna obračunato po srednjem tečaju HNB-a za EUR na dan plaćanja, uvećano za redovnu kamatu od 3MJ Euroribor + 4,161 što na dan odobrenja kredita iznosi min. 4,5% te druge kamate, naknade i troškove sukladno zaključenom ugovoru o kreditu za korist gore navedene banke kao kreditora, a za taj iznos je uknjiženo založno pravo za korist navedene banke na temelju zaključenog sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama u zemljišnoknjižnom vlasništvu Global Rent d.o.o. kao društva u 100% vlasništvu Fonda (tri poslovna prostora na VII, VIII i IX katu u poslovnoj zgradi CHROMOS u Zagrebu Vukovarska ulica 271, upisana u Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu kao k.č. 73/20 u ZK uložak 4202 k.o. Trnje, te u poslovnoj zgradi u Čakovcu u ulici Tomaša Goričanca 1, upisana u Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Čakovcu kao č.z. 448/1/1/1/2, 448/3/2 u ZK ulošku 6597 k.o. Čakovec i k.č.448/2 u ZK ulošku 641E k.o. Čakovec, a navedeni poslovni prostori su prikazani u Word tablici za ovo ovisno društva Fonda pod brojem

PROPRIUS d.d.

zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine

„u likvidaciji“

Ilica 213 - 10000 Zagreb

Dopisna adresa: Kralja Zvonimira 14/IX - 21000 Split kod Jadran Kapital d.d.

OIB 56903349567, MB: 2223856

-
1. i 4. Kredit je ugovoren na 114 rata, a datum dospijeća prve rate je bio 01.04.2017. godine. Postignut je dogovor s kreditorom te je sklopljen IV. Dodatak Ugovoru o dugoročnom kreditu br. 00-411-01028141 od 14.05.2019. godine prema kojemu je smanjena redovna kamata koja se obračunava prema šestomjesečnom EURORIBOR uvećan za 3,80%, minimalno u visini kamatne marže, primjenom proporcionalne metode obračuna. Prema otplatnom planu Banke preostali iznos kredita s redovnim kamatama je 2.861.416,23 EUR, broj rata je 88, s datumom dospijeća prve rate 01.06.2019. i posljednje rate s datumom dospijeća 01.09.2026. godine;
- h) Sve pozajmice koje je Fond na temelju zaključenih ugovora uplatio na poslovni račun Global Rent d.o.o. kao ovisnog društva kao i one koje će po potrebi dodatno uplatiti na poslovni račun ovog ovisnog društva kako bi ono moglo izvršavati dospjele obveze prema svojim vjerovnicima, Fond će kao svoja prava na dospjela potraživanja po uplaćenim pozajmicama koja mu nisu podmirena odnosno vraćena o dospijeću unijeti kao prava u temeljni kapital ovog ovisnog društva ili će ovo ovisno društvo prodati Fondu određenu imovinu ili će Fond određenu imovinu unijeti u temeljni kapital ovog ovisnog društva, bilo u novcu ili u drugoj imovini ili će za nepodmirena dospjela potraživanja po uplaćenim pozajmicama otkupiti dio imovine ovog ovisnog društva. Na taj način će Fond kao vjerovnik riješiti pitanje povrata svojih dospelih tražbina po osnovi uplaćenih pozajmica prema ovom ovisnom društvu kao dužniku, a sve u svrhu stvaranja likvidnosti i zaštite vjerovnika ovog ovisnog društva, na temelju procjene i odluke likvidatora Fonda;
- i) Nakon završetka svih prije navedenih i opisanih radnji, prema ovom Planu likvidacije Fonda od točke a) do točke h), s neprodanim izgrađenim građevinama odnosno poslovnim prostorima u njima s pripadajućim zajedničkim i suvlasničkim dijelovima, dio njih bi ili ostao u Fondu do njihove prodaje i/ili bi se s njima kao stvarima dokapitalizirao Global Rent d.o.o. kao ovisno društvo Fonda, čime bi Fond stekao dodatne poslovne udjele u društvu Global Rent d.o.o. kao ovisnom društvu Fonda s navedenim nekretninama prema procijeni ovlaštenih sudskih vještaka za nekretnine i graditeljstvo ili ovlaštenih procjenitelja te uz reviziju ovakvog načina povećanja temeljnog kapitala od strane revizora kojeg prethodno imenuje nadležni Trgovački sud. Na opisani način izvršio bi se upis povećanja

PROPRIUS d.d.

zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine

„u likvidaciji“

Ilica 213 - 10000 Zagreb

Dopisna adresa: Kralja Zvonimira 14/IX - 21000 Split kod Jadran Kapital d.d.

OIB 56903349567, MB: 2223856

temelnog kapitala ovog ovisnog društva Fonda u sudski registar nadležnog Trgovačkog suda.

- j) Nakon završetka svih prije navedenih i opisanih radnji prema ovom Planu likvidacije Fonda od točke a) do točke i), likvidatori Fonda bi predložili Upravi ovisnog društva Global Rent d.o.o. ili Upravama novoosnovanih društava sazivanje Skupštine radi donošenja odluke o preoblikovanju ovog ovisnog društva Fonda iz pravno ustrojbenog oblika društva s ograničenom odgovornošću u dioničko društvo, čiji bi broj dionica odgovarao sadašnjem broju dionica Fonda ili 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, a sve radi podjele imovine.
- k) Sva neprodana materijalna imovina – nekretnine u vlasništvu Fonda bit će pretvorena u financijsku imovinu Fonda u jedno ili više trgovačkih društava;
- l) Prema ovom Planu likvidacije Fonda, likvidatori će predložiti Nadzornom odboru i Skupštini Fonda podjelu u novcu i financijskoj imovini dioničarima Fonda.

II.

Prema postojećem stanju Global Rent d.o.o. ostvaruje prihode od zakupa poslovnih prostora koji se nalaze u poslovnoj zgradi u Zagrebu na adresi Vukovarska ulica 271 (CHROMOSOV NEBODER), u poslovnoj zgradi u Čakovcu na adresi Ulica Tomaša Goričanca 1 i od poslovnog prostora koji se nalazi u Koprivnici na adresi Križevačka Ulica 31, koji su određeni i opisani u Word tablici nekretnina u vlasništvu Global Rent d.o.o. pod brojem 1., 2. i 4. Nekretnina pod brojem 3. određena i opisana u Word tablici nekretnina u vlasništvu Global Rent d.o.o. je neprihodovna, kao što je i nekretnina određena i opisana u Word tablici pod brojem 1. u vlasništvu društva posebne namjene Nekretnine Proprius d.o.o. Banja Luka BiH. Sve navedene nekretnine su namijenjene prodaji neovisno što su one pod brojem 1., 2. i 4. prihodovne jer ostvaruju prihode od zakupa poslovnih prostora. Prema ovom Planu likvidacije, ako i kada bi se stvorili uvjeti, a prema studiji isplativosti, Global Rent d.o.o. bi investirao u djelomičnu rekonstrukciju pojedinih poslovnih prostora u poslovnoj zgradi u Čakovcu koja je određena i opisana u Word tablici Global Rent d.o.o. pod brojem 4., sve u svrhu bolje iskoristivosti i povećanja vrijednosti poslovnih

PROPRIUS d.d.

zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine
„u likvidaciji“

Ilica 213 - 10000 Zagreb

Dopisna adresa: Kralja Zvonimira 14/IX - 21000 Split kod Jadran Kapital d.d.

OIB 56903349567, MB: 2223856

prostora u toj zgradi, ugovaranja zakupa s novim zakupnicima i povećanja prihoda Global Rent d.o.o. od zakupa poslovnih prostora u njegovom vlasništvu.

III.

Na navedeni i opisani način pod točkama I. – II. ovog Plana likvidacije Fonda, dioničarima Fonda bi se podijelila financijska imovina Fonda koju bi Fond stekao u postojećim trgovačkim društvima ili u novoosnovanim trgovačkim društvima koji će u svom vlasništvu imati nekretnine koje se nisu unovčile odnosno prodale, sukladno odluci Glavne skupštine Fonda.

IV.

Nakon provedenih radnji i postupaka navedenih i opisanih u točkama I. – III. likvidatori Fonda bi sačinili zaključna financijska likvidacijska izvješća i izvješće o provedenoj likvidaciji i dostavili bi ih HANFA-i i drugim nadležnim tijelima čime bi završio postupak likvidacije Fonda.



Manuela Andrić

ZAIF Proprius d.d.
„u likvidaciji“
Zagreb



Denis Štambuk

Red. br.	Nekretnine u Vlasništvu ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji	Vlasnik	Površine u m ²	Vrednovanje 31.12.2018. EUR (procjena)	Vrednovanje 31.12.2018. EUR/m ² (procjena)	Ovlašteni sudski vještak
1.	Građevinsko zemljište, Naselje Cesarica, Općina Karlobag, Ličko-senjska županija	ZAIF Proprius d.d. „u likvidaciji“	170.000	1.895.000,00	11,15	Daris Halbauer
2.	Građevinsko zemljište Otok Pag, Uvala Proboj, Zadarska županija	ZAIF Proprius d.d. „u likvidaciji“	47.705	1.175.721,47	24,65	PBZ Nekretnine
3.	Građevinsko zemljište, Novi Zagreb, Sv. Klara, Svetoklarska ulica	ZAIF Proprius d.d. „u likvidaciji“	6.267	272.000,00	43,40	Daris Halbauer
4.	Poslovni prostor, Grad Osijek, Šamačka ulica 1, Osječko-baranjska županija	ZAIF Proprius d.d. „u likvidaciji“	277,23 m ² + 146,04 m ²	307.000,00	725,77	Daris Halbauer
5.	Poslovni prostor + garaž. Mjesto, Grad Zagreb, Ilica 253,	ZAIF Proprius d.d. „u likvidaciji“	217,85 + 12,15 neto 6,08	449.742,52	2.007,78	PBZ Nekretnine
6.	Poljoprivredno zemljište, Otok Hvar, Humac, Općina Stari Grad	ZAIF Proprius d.d. „u likvidaciji“	9.851	70.000,00	7,11	Daris Halbauer
7.	Poslovni prostor, Grad Metković, Ul. Stjepana Radića 10, Dubrovačko-neretvanska županija	ZAIF Proprius d.d. „u likvidaciji“	130,20	110.330,38	848,70	PBZ Nekretnine
8.	Poljoprivredno zemljište, Naselje Jarnevići, Općina Ribnik, Karlovačka županija	ZAIF Proprius d.d. „u likvidaciji“	63.909	25.300,00	0,40	Daris Halbauer
9.	Poslovni prostor Varaždin, Grad Varaždin, Ul. Vinka Međerala 4B, Varaždinska županija	ZAIF Proprius d.d. „u likvidaciji“	206	190.255,02	925,82	PBZ Nekretnine
10.	Poslovni prostor Varaždin, Grad Varaždin, Ul. Ive Mikaca 2A,2B, Varaždinska županija	ZAIF Proprius d.d. „u likvidaciji“	163	145.050,74	889,34	PBZ Nekretnine

Napomena: cijene su izražene u eurima, a preračunavaju se u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan 31.12.2018. godine

Red. br.	Nekretnine u Vlasništvu Global Rent d.o.o.	Vlasnik	Površine u m ²	Vrednovanje 31.12.2018. EUR (procjena)	Vrednovanje 31.12.2018. EUR/m ² (procjena)	Ovlašteni sudski vještak
1.	Poslovni prostor CHROMOS, Grad Zagreb, Vukovarska ul. 271	Global Rent d.o.o.	1.228	1.530.252,26	1.246	PBZ Nekretnine
2.	Poslovni prostor, Grad Koprivnica, Križevačka ul. 31, Koprivničko-križevačka županija	Global Rent d.o.o.	455,40	275.000,00	603,86	Daris Halbauer
3.	Poslovni prostor ugostiteljsko-turističke namjene i poljoprivredno zemljište, Naselje Malkovići, Labin, splitsko-dalmatinska županija	Global Rent d.o.o.	5.841	162.000,00	27,73	Daris Halbauer
4.	Poslovna zgrada, Grad Čakovec, Ul. Tomáša Goričanca 1., Međimurska	Global Rent d.o.o.	4.274	2.410.000,00	561,53	Spiller Farmer

Napomena: cijene su izražene u eurima, a preračunavaju se u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan 31.12.2018. godine

Red. br.	Nekretnine u Vlasništvu Nekretnine Proprius d.o.o. Banja Luka BiH	Vlasnik	Površine u m ²	Vrednovanje 31.12.2018. EUR (procjena)	Vrednovanje 31.12.2018. EUR/m ² (procjena)	Ovlašteni sudski vještak
1.	Građevinsko zemljište, Grad Banja Luka, Naselje Drakulići, BIH	Nekretnine Proprius d.o.o.	51.193	1.020.808,05	19,95	Jadranka Ivetić

Napomena: cijene su izražene u eurima, a preračunavaju se u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan 31.12.2018. godine

PROPRIUS d.d.

zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine
„u likvidaciji“

Ilica 213 - 10000 Zagreb

Dopisna adresa: Kralja Zvonimira 14/IX - 21000 Split kod Jadran Kapital d.d.

OIB 56903349567, MB: 2223856

Struktura ulaganja investicijskog fonda na datum: 28.04.2019.
Naziv investicijskog fonda: ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji

NETO IMOVINA / NET ASSETS	56.811.861,94 kn
BROJ UDJELA/DIONICA / TOTAL UNITS/SHARES HELD	2.003.172
VRIJEDNOST UDJELA/DIONICE / NET ASSET VALUE PER UNIT/SHARE	28,3610 kn
TRŽIŠNA CIJENA DIONICE	9,50 kn
Veličina diskonta u odnosu na NAV	66,50%

FINANCIJSKA POLUGA

Iznos kredita	2.861.416,23 €
Tečaj HRK/EUR 28.04.2019.	7,4119910
Iznos kredita u HRK	21.208.791,34 kn
NAV	56.811.861,94 kn
Udio u NAV	37,33%

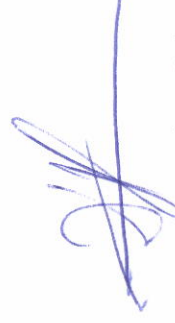


ZAIF Proprius d.d.
„u likvidaciji“
Zagreb

28.04.2019.

Struktura ulaganja investicijskog fonda na datum:
Naziv investicijskog fonda: ZAIF Proprius d.d.

	Vrijednost u HRK / Value in HRK	Udio / Percent
NOVČANA SREDSTVA / CASH	4.465.681,24	7,86
POTRAŽIVANJA / RECEIVABLES	2.849.535,17	5,02
VRIJEDNOSNI PAPIRI I DEPOZITI / Securities and deposits	0,00	0,00
DOMAĆI / DOMESTIC	0,00	0,00
Dionice + GDR / Shares and GDRs	0,00	0,00
Državne obveznice / Government bonds	0,00	0,00
Municipalne obveznice / Municipal bonds	0,00	0,00
Korporativne obveznice / Corporate bonds	0,00	0,00
Zatvoreni investicijski fondovi / Closed-end funds	0,00	0,00
Otvoreni investicijski fondovi / Open-end funds	0,00	0,00
Kratkoročni vr. papiri / Short-term securities	0,00	0,00
Depoziti / Deposits	0,00	0,00
INOZEMNI / FOREIGN	0,00	0,00
Dionice + GDR / Shares and GDRs	0,00	0,00
Državne obveznice / Government bonds	0,00	0,00
Municipalne obveznice / Municipal bonds	0,00	0,00
Korporativne obveznice / Corporate bonds	0,00	0,00
Zatvoreni investicijski fondovi / Closed-end funds	0,00	0,00
Otvoreni investicijski fondovi / Open-end funds	0,00	0,00
Kratkoročni vr. papiri / Short-term securities	0,00	0,00
Depoziti / Deposits	0,00	0,00
OSTALA IMOVINA / OTHER ASSETS	0,00	0,00
NEKRETNINE	34.383.428,13	60,52
UDJELI U NEKRETNINSKIM DRUŠTVIMA	16.163.411,00	28,45
UKUPNA IMOVINA / TOTAL ASSETS	57.862.055,54	101,85
UKUPNE OBVEZE / TOTAL LIABILITIES	1.050.193,60	1,85
NETO IMOVINA / NET ASSETS	56.811.861,94	100,00
BROJ UDJELA/DIONICA / TOTAL UNITS/SHARES HELD	2.003.172,00	
VRIJEDNOST UDJELA/DIONICE / NET ASSET VALUE PER UNIT/SHARE	28,3610	



ZAIF Proprius d.d.
„u likvidaciji“
Zagreb