

Na temelju odredaba članka 15. točke 3. i članka 8. stavka 1. Zakona o Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga („Narodne novine“, br. 140/05 i 12/12), članka 209. stavka 1., članka 188. stavka 1. te članka 167. Zakona o alternativnim investicijskim fondovima („Narodne novine“, br. 21/18 i 126/19), u postupku izdavanja odobrenja za osnivanje i upravljanje Orange RealEstate zatvorenim alternativnim investicijskim fondom s privatnom ponudom za ulaganje u nekretnine, pokrenutom na zahtjev FARVE PRO INVEST d.o.o., Zagreb, Gradišćanska ulica 34, OIB: 32697869602, zastupanog po predsjednici uprave Marijani Galović i članu uprave Nikoli Planiniću, Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga na sjednici Upravnog vijeća održanoj dana 24. veljače 2022. godine donosi sljedeće

RJEŠENJE

1. Društvu FARVE PRO INVEST d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima, sa sjedištem u Zagrebu, Gradišćanska ulica 34, OIB: 32697869602, izdaje se:

- a) odobrenje za osnivanje i upravljanje Orange RealEstate zatvorenim alternativnim investicijskim fondom s privatnom ponudom za ulaganje u nekretnine,
- b) odobrenje na Pravila Orange RealEstate zatvorenog alternativnog investicijskog fonda s privatnom ponudom za ulaganje u nekretnine,
- c) odobrenje na izbor HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d., Zagreb, Jurišićeva 4, OIB: 87939104217, za obavljanje poslova depozitara za Orange RealEstate zatvoreni alternativni investicijski fond s privatnom ponudom za ulaganje u nekretnine.

2. Utvrđuje se da je društvo FARVE PRO INVEST d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima, sa sjedištem u Zagrebu, Gradišćanska ulica 34, OIB: 32697869602, preuzelo obvezu zapošljavanja relevantne osobe za upravljanje imovinom fonda iz točke 1. a izreke ovog Rješenja - fond managera, koji ima odgovarajuće stručne kvalifikacije i znanja s obzirom na vrstu alternativnog investicijskog fonda koji je u pitanju, odmah nakon uspješnog okončanja početne ponude udjela predmetnog fonda, a najkasnije u roku od 6 (šest) mjeseci od dana uspješnog okončanja početne ponude udjela istog fonda.

3. Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga pridržava pravo ukidanja ovog Rješenja, ukoliko društvo FARVE PRO INVEST d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima, sa sjedištem u Zagrebu, Gradišćanska ulica 34, OIB: 32697869602, ne ispuní obvezu iz točke 2. izreke ovog Rješenja u roku navedenom točkom 2. izreke ovog Rješenja, sukladno članku 130. stavku 1. točki 2. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, br. 47/09, 110/21).

Obrazloženje

FARVE PRO INVEST d.o.o., Zagreb, Gradišćanska ulica 34, OIB: 32697869602 (ranija tvrtka: FIMA INVEST d.o.o.; dalje: Društvo), zastupano po ovlaštenim osobama, podnijelo je Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga (dalje: Hanfa) dana 17. ožujka 2021. godine zahtjev za

izdavanje odobrenja za osnivanje i upravljanje zatvorenim alternativnim investicijskim fondom s pravnom osobnošću s privatnom ponudom za ulaganje u nekretnine FIMA INVEST MINT d.o.o., zatvoreni AIF s privatnom ponudom za ulaganje u nekretnine, na temelju odredaba članka 108. i članka 209. Zakona o alternativnim investicijskim fondovima („Narodne novine“, br. 21/18 i 126/19, dalje: Zakon). Tijekom upravnog postupka, Društvo je temeljem odredbe članka 45. stavka 1. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, br. 47/09), dopisom od 4. lipnja 2021. (Klasa gornja, Urbroj: 383-21-11) izmijenilo prethodni zahtjev na način da je zatražilo izdavanje odobrenja za osnivanje i upravljanje zatvorenim alternativnim investicijskim fondom bez pravne osobnosti s privatnom ponudom za ulaganje u nekretnine FIMA INVEST MINT, zatvoreni AIF s privatnom ponudom za ulaganje u nekretnine na temelju odredaba članka 209. Zakona, povodom kojeg izmijenjenog zahtjeva se nastavio voditi predmetni upravni postupak (dalje: zahtjev). Naknadno je Društvo podneskom od 26. srpnja 2021. (Klasa gornja, Urbroj: 383-21-14) promijenilo i naziv predmetnog AIF-a u Orange RealEstate, zatvoreni AIF s privatnom ponudom za ulaganje u nekretnine (dalje: Fond). Kako je člankom 209. stavkom 3. Zakona propisano da se izdavanjem odobrenja za osnivanje i upravljanje AIF-om smatra da je Hanfa izdala i odobrenje na pravila AIF-a te na izbor depozitara za AIF, to je Društvo uz predmetni zahtjev, između ostaloga, dostavilo i pravila Fonda te Ugovor o obavljanju poslova depozitara za Fond potpisanog s depozitarom HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d., Zagreb, Jurišićeva 4, OIB: 87939104217 (dalje: Depozitar).

Društvo je rješenjem Hanfe, Klasa: UP/I-451-04/14-05/23, Ur.broj: 326-443-14-6, od 25. srpnja 2014. godine, dobilo odobrenje za rad i to za obavljanje djelatnosti iz članka 13. stavka 1. točke 1. Zakona o alternativnim investicijskim fondovima („Narodne novine“, br. 16/13) - osnivanje i upravljanje alternativnim investicijskim fondom.

Tijekom upravnog postupka povodom navedenog zahtjeva, Društvo je na traženje Hanfe u nekoliko navrata dostavljalo dopune zahtjeva, kao i njemu pripadajuće dokumentacije. Po provedenom usklađivanju dokumentacije s odredbama Zakona te odredbama Pravilnika o izdavanju odobrenja za osnivanje i upravljanje AIF-om („Narodne novine“, br. 20/19) i Pravilnika o obavljanju poslova depozitara AIF-a („Narodne novine“, br. 25/19 i 139/20), Društvo je 17. siječnja 2022. godine dostavilo konačnu verziju pravila Fonda s pratećom suglasnošću Depozitara od 13. siječnja 2022. i nadzornog odbora Društva od 14. siječnja 2022., kao i konačnu verziju Ugovora o obavljanju poslova depozitara, čime je kompletiralo svoj zahtjev.

Zahtjev je osnovan.

Prema podacima iz Pravila Fonda, Fond se osniva kao zatvoreni alternativni investicijski fond s privatnom ponudom za ulaganje u nekretnine, sukladno članku 25. stavku 1. točki c) Pravilnika o vrstama alternativnih investicijskih fondova („Narodne novine“, br. 28/19 i 15/20).

U bitnome, Pravilima Fonda regulirano je da razdoblje za početnu ponudu udjela u Fondu traje maksimalno do 180 (stoosamdeset) dana od dana objave Rješenja Hanfe kojim se izdaje odobrenje za rad Fonda, s time da je određeno da Društvo ima pravo nakon što je prikupljen minimalni iznos novčanih sredstava od 1.000.000,00 (jedan milijun) kuna utvrditi da je razdoblje početne ponude udjela završeno i da je Fond uspješno osnovan. Pritom ulagatelji u Fond mogu biti osobe koje se u skladu sa zakonom koji uređuje tržište kapitala smatraju profesionalnim ulagateljima ili se na vlastiti zahtjev mogu tretirati kao profesionalni ulagatelji, te kvalificirani ulagatelji.

Uzimajući u obzir usmjerenost Fonda na ulaganje u nekretnine, Fond je namijenjen ulagateljima koji su spremni prihvatiti duži vremenski period za ostvarenje primarnog investicijskog cilja, a to

je period od pet do deset godina od početka ulaganja Fonda. Budući da je Fond zatvoreni alternativni investicijski fond s privatnom ponudom čiji udjeli na zahtjev ulagatelja nisu otkupivi iz imovine Fonda, na svakom od ulagatelja je odgovorenost da u slučaju potrebe za unovčenjem udjela u Fondu pronađe zainteresiranog stjecatelja koji će od njega otkupiti udjel.

U razdoblju početne ponude uplatu početnog iznosa ulaganja moguće izvršiti isključivo u novčanim sredstvima. Nakon početne ponude udjela, Društvo ima pravo, ali ne i obvezu provesti jednu ili više dodatnih ponuda udjela u Fondu, u kojem slučaju su uplate u Fond moguće u novčanim sredstvima, financijskim instrumentima ili drugim oblicima imovine. U slučaju uplate udjela u financijskim instrumentima, uplata udjela je moguća samo u obliku uplate u poslovnim udjelima ili dionicama trgovačkih društava čiji je predmet poslovanja isključivo ili pretežito stjecanje, prodaja, iznajmljivanje, zakup i/ili upravljanje nekretninama, zatim u udjelima ili dionicama drugog AIF-a za ulaganje u nekretnine te u drugim prenosivim vrijednosnim papirima ili izvedenim financijskim instrumentima čija se cijena temelji na nekretninama. U slučaju uplate udjela putem uplate u drugim oblicima imovine, stjecanje udjela u Fondu (izravno ili posredstvom jednog ili više društava posebne namjene čiji je imatelj u cijelosti Fond) moguće je isključivo putem unosa stambene i/ili poslovne zgrade sa pripadajućim zemljištem u imovinu Fonda, i to samo u slučaju nekretnina u koje Fond, na temelju Pravila, može ulagati. Unos nekretnine posredstvom društva posebne namjene smatra se unosom nekretnine u imovinu Fonda.

Najniži početni iznos ulaganja jednog ulagatelja u Fond iznosi 400.000,00 (četiristo tisuća) kuna. Početna vrijednost cijene udjela iznosi 1.000,00 (tisuću) kuna.

Glede investicijske strategije i ciljeva Fonda, Pravila Fonda utvrđuju da je Fond pasivno upravljan s ulagačkim fokusom na ostvarivanje prinosa prvenstveno ulaganjem imovine Fonda (najmanje 70% neto vrijednosti imovine Fonda) u nekretnine (stambene i/ili poslovne zgrade) s ugovorenim dugoročnim najmom i/ili zakupom, na području CSEE regije (Republike Hrvatske, Slovenije, Poljske, Češke, Slovačke, Mađarske, Rumunjske i Bugarske), a koje bi Fondu generirale redovan i stabilan prihod kroz prihode od iznajmljivanja i/ili zakupa, te podredno kroz porast tržišne vrijednosti nekretnina od kojih se imovina Fonda sastoji. Fondu je dozvoljeno manjim dijelom (ukupno do 30% neto vrijednosti imovine Fonda), ulagati u obveznice, instrumente tržišta novca, depozite i ostale vrste imovine ne ograničavajući se pritom na pojedina tržišta.

Po pitanju rizičnosti, Pravila Fonda navode da je, s obzirom na strategiju ulaganja i sklonost Fonda pojedinom riziku, profil rizičnosti Fonda visok te se može očekivati visoka volatilnost cijene udjela. Iz tabličnog prikaza sklonosti Fonda pojedinom riziku, od općih rizika kojima je Fond izložen ističe se: rizik koncentracije u izdavatelju, rizik likvidnosti, rizik druge ugovorne strane, valutni rizik, rizik promjene cijena, rizik zemlje, rizik financijske poluge, kamatni rizik, rizik namire i operativni rizik, pri čemu ocjenu vrlo visok ima rizik likvidnosti. Uz identificirane opće rizike, Društvo je identificiralo i specifične rizike vezane uz ulaganje u nekretnine, koji su detaljno raspisani u Pravilima, od kojih ocjenu vrlo visok ima rizik koncentracije prilikom ulaganja u nekretnine. Potonji rizik je od posebnog značaja za ovaj Fond, jer je Pravilima određeno da Fond može uložiti značajan dio imovine u jednu nekretninu ili jednu vrijednosnicu i time značajno umanjiti diverzifikaciju imovine Fonda.

U odnosu na obveze propisane odredbama Uredbe (EU) 2019/2088 Europskog parlamenta i Vijeća od 27. studenoga 2019. o objavama povezanim s održivosti u sektoru financijskih usluga (dalje: SFDR Uredba), Pravila Fonda sadrže izjavu u smislu odredbe članka 7. stavka 2. SFDR Uredbe, da Društvo u okviru provođenja investicijske strategije, a uzimajući u obzir strategiju, investicijske ciljeve i veličinu Fonda, kao i veličinu Društva, te vrlo izgledno povećanje troškova za ulagatelje, za predmetni Fond neće uzimati u obzir glavne štetne učinke odluka o ulaganjima

na čimbenike održivosti. Nadalje, sukladno članku 6. stavku 1. drugom podstavku SFDR Uredbe, u odnosu na rizik održivosti, Pravila Fonda određuju da predmetni rizik nije relevantan za Fond, odnosno da Društvo s obzirom na investicijsku strategiju i ciljanu strukturu portfelja Fonda procjenjuje da rizik održivosti nije materijalno značajan za Fond da bi se razmatrao kao zasebna kategorija rizika te da je mogućnost utjecaja rizika održivosti na vrijednost pojedinih ulaganja Fonda, kao i na negativan učinak na prinos Fonda, zanemariva.

Fond će koristiti financijsku polugu u svrhu postizanja investicijskih ciljeva, kako bi upotrebom financijske poluge Društvo nastojalo putem korištenja tuđeg izvora financiranja ostvariti dodatni prinos za udjelničare u Fondu. U Pravilima je naglašeno da se takva mogućnost korištenja financijske poluge smatra iznimno rizičnim postupanjem koje može utjecati na prinos Fonda i ulagatelja. Društvo je ograničilo razinu financijske poluge na najviše 100% neto vrijednosti imovine Fonda.

Glede naknada i troškova, Pravilima je utvrđeno da se ulagateljima ne naplaćuje ulazna niti izlazna naknada. Društvo naplaćuje Fondu naknadu za upravljanje u visini od 1,50% godišnje na osnovicu koju čini ukupna imovina Fonda umanjena za iznos obveza Fonda s osnove ulaganja; izračunava se svakodnevno, jednostavnim kamatnim računom sukladno odredbama Zakona i propisa donesenih na temelju Zakona te se tako obračunata naknada za upravljanje kumulira i isplaćuje Društvu jednom mjesečno iz imovine Fonda. Pravilima je, nadalje, određeno da Društvo može Fondu naplatiti naknadu vezanu za udio u dobiti, u iznosu od 15% (petnaest posto) dobiti Fonda, ukoliko je Fond u poslovnoj godini za koju se isplaćuje dobit ostvario dobit i ukoliko ne postoji preneseni gubitak iz ranijih godina. Naknada depozitaru iznosi 0,15% godišnje na osnovicu koju čini ukupna imovina Fonda umanjena za iznos obveza Fonda s osnove ulaganja; izračunava se svakodnevno, jednostavnim kamatnim računom sukladno odredbama Zakona i propisa donesenih na temelju Zakona te se tako obračunata naknada kumulira i isplaćuje Depozitaru jednom mjesečno iz imovine Fonda, s tim da minimalna mjesečna naknada Depozitaru za pohranu iznosi 5.000,00 HRK (kuna).

Ostale naknade i troškovi koji se namiruju iz imovine Fonda, sukladno pravilima Fonda, jesu troškovi, provizije ili pristojbe vezane uz stjecanje, držanje ili prodaju nekretnina koje čine imovinu Fonda, troškovi vođenja registra udjela, troškovi isplate prihoda ili dobiti, troškovi godišnje revizije Fonda, propisane naknade i pristojbe plative Hanfi u vezi izdavanja odobrenja Fondu, porezi koje je Fond dužan platiti na svoju imovinu ili dobit, troškovi objave izmjena pravila i drugih propisanih objava, javnobilježnički, odvjetnički, sudski, arbitražni i dr. slični troškovi vezani uz poslovanje Fonda te uz uknjižbu prava vlasništva na nekretninama u korist Fonda, kao i ostali troškovi eventualno određeni posebnim zakonima.

Iz dostavljenog, kompletiranog zahtjeva Društva razvidno je da isti sadrži svu dokumentaciju i podatke propisane člankom 209. stavkom 2. Zakona, člankom 2. stavkom 2. Pravilnika o izdavanju odobrenja za osnivanje i upravljanje AIF-om („Narodne novine“, br. 20/19), kao i člankom 2. Pravilnika o obavljanju poslova depozitara AIF-a („Narodne novine“, br. 25/19 i 139/20).

Pregledom pravila Fonda utvrđeno je da ista sadrže podatke i odredbe sukladno odredbama članka 168. Zakona, a s Pravilima su se suglasili i nadzorni odbor Društva te Depozitar, čija je suglasnost neophodna temeljem članka 166. stavka 5. Zakona.

Nadalje, člankom 167. Zakona je propisano da će Hanfa u okviru postupka izdavanja odobrenja za osnivanje i upravljanje AIF-om odobriti pravila AIF-a, dok je člankom 188. stavak 1. Zakona

propisano da će Hanfa u istom postupku odobriti depozitara za AIF. Konačno, člankom 209. stavkom 3. Zakona propisano je da se izdavanjem odobrenja za osnivanje i upravljanje AIF-om smatra da je Hanfa izdala i odobrenje na pravila AIF-a te na izbor depozitara za AIF.

Slijedom svega navedenog, kao i činjenice da je pregledom zahtjeva i dostavljene dokumentacije utvrđeno da je Društvo priložilo svu potrebnu dokumentaciju i ispunilo uvjete u skladu s citiranim odredbama naprijed navedenih Zakona i pravilnika, odlučeno je kao u točki 1. izreke ovog rješenja.

S obzirom na specifičnost ulaganja Fonda u nekretnine, Društvo je u ovom postupku dalo odgovorajuće izjave i potvrde kojima preuzima obvezu zapošljavanja relevantne osobe za upravljanje imovinom Fonda - fond managera, s odgovarajućim stručnim kvalifikacijama i znanjem u odnosu na vrstu alternativnog investicijskog fonda koji je u pitanju, sve kao dokaz da Društvo ispunjava organizacijske zahtjeve iz članaka 53. – 68. Zakona iz kojeg proizlazi da ima adekvatnu organizacijsku strukturu za upravljanje tom vrstom AIF-a, sukladno članku 209. stavku 2. točki 6. Zakona. Slijedom naprijed navedenog, odlučeno je kao u točkama 2. i 3. izreke ovog rješenja.

Ovo rješenje objavit će se na internetskim stranicama Hanfe temeljem članka 8. stavka 3. Zakona o Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga („Narodne novine“, br. 140/05 i 12/12).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena, ali se može pokrenuti upravni spor podnošenjem tužbe Upravnom sudu u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja.

KLASA: UP/I 972-02/21-01/19

URBROJ: 326-01-40-42-22-40

Zagreb, 24. veljače 2022. godine

PREDSJEDNIK UPRAVNOG VIJEĆA
dr. sc. Ante Žigman