



REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKA AGENCIJA ZA NADZOR
FINANCIJSKIH USLUGA

Na temelju odredaba članka 8. stavaka 1. i 3. i članka 15. točke 3. Zakona o Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga („Narodne novine“, broj 140/05 i 12/12) te članka 209.a Zakona o alternativnim investicijskim fondovima („Narodne novine“, broj 21/18, 126/19, 110/21, 83/23 i 152/24), u postupku izdavanja odobrenja za osnivanje i upravljanje AP6 otvorenim alternativnim investicijskim fondom s privatnom ponudom za ulaganje u nekretnine, pokrenutom na zahtjev društva ALTERNATIVE INVEST d.o.o., Zagreb, Međimurska ulica 21, OIB: 34251042886, LEI: 254900E8AXSW4FIG7E30, zastupanog po predsjedniku uprave Tomislavu Marincu, Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga, OIB: 49376181407, na sjednici Upravnog vijeća održanoj dana 29. kolovoza 2025. godine donosi sljedeće

R J E Š E N J E

Društvu **ALTERNATIVE INVEST d.o.o.**, Zagreb, Međimurska ulica 21, OIB: 34251042886, LEI: 254900E8AXSW4FIG7E30, izdaje se odobrenje za osnivanje i upravljanje **AP6 otvorenim alternativnim investicijskim fondom s privatnom ponudom za ulaganje u nekretnine**.

O b r a z l o ž e n j e

Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga (dalje: **Hanfa**) zaprimila je dana 25. srpnja 2025. zahtjev društva ALTERNATIVE INVEST d.o.o., Zagreb, Međimurska ulica 21, OIB: 34251042886 (dalje: **Društvo**), za izdavanje odobrenja za osnivanje i upravljanje AP6 otvorenim alternativnim investicijskim fondom s privatnom ponudom za ulaganje u nekretnine (dalje: **Fond**), u skladu sa člankom 209.a Zakona o alternativnim investicijskim fondovima (Narodne novine, broj 21/18, 126/19, 110/21, 83/23 i 152/24; dalje: **Zakon**). Društvo je uz predmetni zahtjev, između ostaloga, dostavilo Pravila Fonda na temelju odredbe članka 209.a stavka 2. točke 2. Zakona, sa pratećom suglasnosti depozitara Fonda HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo, Zagreb, Jurišićeva ulica 4, OIB: 87939104217 (dalje: **Depozitar**) sukladno odredbi članka 166. stavka 5. Zakona, kao i Ugovor o obavljanju poslova depozitara za Fond od 31. siječnja 2024. sukladno odredbi članka 209.a stavka 2. točke 1. Zakona, s pratećim Prilozima, uključivši Prilog II Naknade za obavljanje poslova depozitara, te popunjeni Obrazac za podnošenje zahtjeva iz Pravilnika o izdavanju odobrenja za osnivanje i upravljanje AIF-om („Narodne novine“, broj 26/22; dalje: **Pravilnik**).

Društvu je rješenjem Hanfe od 1. kolovoza 2014., KLASA: UP/I-451-04/14-05/64, URBROJ: 326-443-14-5, izdano odobrenje za rad i to za obavljanje djelatnosti iz članka 13. stavka 1. točke 1. Zakona o alternativnim investicijskim fondovima („Narodne novine“, broj 16/13) - osnivanje i upravljanje alternativnim investicijskim fondom.



Tijekom upravnog postupka povodom navedenog zahtjeva, Hanfa je Zaključkom od 11. kolovoza 2025. pozvala Društvo na dopunu zahtjeva, i to dostavom izvještaja o regulatornom kapitalu UAIF-a na dan 30. lipnja 2025., ispravka Priloga I – Popis fondova, jasne naznake o obračunu PDV-a u Prilogu II – Naknade za obavljanje poslova depozitara, nadopune Obrasca popisom tehnika za učinkovito upravljanje imovinom koje Fond može koristiti, kao i dostave valjano potpisanih dokumenata Pravila Fonda i „Podaci 209.a“.

Društvo je unutar roka, dana 20. kolovoza 2025. dostavilo traženo.

Iz zahtjeva i priložene dokumentacije proizlazi kako je riječ o otvorenom alternativnom investicijskom fondu bez pravne osobnosti s privatnom ponudom, koji se sukladno članku 35. Pravilnika o vrstama alternativnih investicijskih fondova (Narodne novine, broj 28/19, 15/20 i 155/22; dalje: **Pravilnik o vrstama AIF-ova**) osniva kao alternativni investicijski fond za ulaganje u nekretnine.

Fond nije namijenjen malim ulagateljima te 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, kao i kvalificirani ulagatelji u skladu s odredbama Zakona. U Pravilima Fonda se navodi kako iznimno ulagatelji mogu biti i član uprave te zaposlenik Društva koji upravlja Fondom ako je izravno uključen u investicijske aktivnosti ili ako se radi o zaposleniku na višoj funkciji u Društvu s iskustvom u pružanju usluga upravljanja imovinom. Navedena iznimka dopuštena je člankom 6. stavkom 3. Zakona.

Najniži iznos sredstava koje Društvo mora prikupiti pri osnivanju Fonda je 55.000,00 EUR (eura) i početna ponuda trajat će najdulje 350 (tristo pedeset) dana od zaprimanja rješenja Hanfe kojim se izdaje odobrenje za rad Fonda, ali početna ponuda udjela smatrat će se uspješnom i ako se prikupi 55.000,00 EUR (eura) prije isteka navedenog roka te u tom slučaju Fond može započeti s radom i prije isteka razdoblja za početnu ponudu udjela. Najniži početni iznos ulaganja u Fond iznosi 53.080,00 EUR (eura), a u odnosu na profesionalne ulagatelje te, iznimno, na člana uprave i zaposlenika Društva koji upravlja Fondom, ako je zaposlenik izravno uključen u investicijske aktivnosti Fonda ili ako se radi o zaposleniku na višoj funkciji u Društvu s iskustvom u pružanju usluga upravljanja imovinom, najniži početni iznos ulaganja iznosi 1.000,00 EUR (eura), najniži iznos svakog sljedećeg ulaganja u Fond iznosi 1.000,00 EUR (eura) ili ekvivalentna vrijednost u drugoj valuti i/ili financijskim instrumentima te ekvivalentna vrijednost u drugim oblicima imovine kako je navedeno u Pravilima. U slučaju da okončanjem razdoblja za početnu ponudu ne bude prikupljen najniži potreban iznos, Društvo će vratiti uplaćena sredstva ulagateljima u roku od 15 (petnaest) dana.

Otkup udjela *in specie* dopušten je samo pod uvjetima određenim Zakonom i Pravilima Fonda.

U odnosu na otkup udjela po redovnom tijeku stvari, Pravilima Fonda je propisano da kada ulagatelj želi otkupiti udjele iz Fonda, on treba Društvu dostaviti pisani Zahtjev za otkup udjela. Društvo je potom obavezno, ako je taj Zahtjev u skladu s Pravilima Fonda, najkasnije u roku od 30 dana od dana primitka Zahtjeva osigurati sredstva i isplatiti ulagatelja po cijeni važećoj u trenutku primitka valjanog Zahtjeva (uz uvjet da je Društvu dostavljena sva potrebna dokumentacija). Nadalje, sukladno Pravilima Fonda, ulagatelji imaju pravo podnošenja zahtjeva za otkup udjela bez plaćanja izlazne naknade maksimalno dvanaest puta godišnje, s time da ukupni otkup udjela po takvim zahtjevima ne može biti veći od 5% ukupnog broja udjela koje je ulagatelj posjedovao na dan 31. prosinca prethodne kalendarske godine. Ako ulagatelj zahtjeva u istoj kalendarskoj godini otkup i ostalih udjela preko spomenutih 5%, u razdoblju prije isteka desete godine od dana izdavanja udjela Fonda, naplatit će mu se izlazna naknada u vrijednosti 25% otkupljenih udjela, dok se za ulaganje iznad deset godina izlazna naknada ne naplaćuje.

Glede investicijskog cilja, strategije i ograničenja ulaganja Fonda, temeljni cilj Fonda je nastojati uvećati vrijednost njegove imovine i vrijednost udjela Fonda, uz osiguranje primjerene likvidnosti Fonda i preuzimanje rizika sukladno prinosu. Fond ne koristi referentnu vrijednost (*benchmark*), a investicijska politika Fonda ostvaruje se kroz ulaganje Fonda u različite vrste imovine, s dugoročnim ciljem ulaganja većine imovine u nekretnine i/ili imovinu koja se smatra ulaganjem u nekretnine, pri čemu će Fond ulagati u nekretnine koje se nalaze na području države članice Europske unije. Alokacija ulaganja među pojedinim vrstama imovine nije unaprijed određena i može varirati ovisno o tržišnim uvjetima te je Fond aktivno upravljan, odnosno Društvo ulaže imovinu Fonda prema vlastitom nahođenju (diskrecija u odnosu na sastav portfelja Fonda, u skladu s Pravilima Fonda), s time da najmanje 70% neto vrijednosti imovine Fonda mora biti uloženo u nekretnine ili imovinu koja se smatra ulaganjem u nekretnine, sukladno članku 35. stavku 4. Pravilnika o vrstama AIF-ova. Uz poštivanje navedenog ograničenja, Fond može ulagati i u instrumente tržišta novca, udjele i dionice investicijskih fondova koji su izloženi vrstama imovine propisanim Pravilima Fonda, uključujući i udjele AIF-ova i UCITS-a kojima upravlja Društvo, zatim u depozite kod kreditnih institucija, izvedene financijske instrumente i ostalu imovinu sukladno Pravilima Fonda. Fond može koristiti financijsku polugu, s time da maksimalna razina poluge neće prelaziti 5 puta neto vrijednost imovine Fonda.

Glede rizika povezanih s ulaganjem u Fond, treba naglasiti da ne postoji ograničenje ulaganja imovine Fonda u pojedinu nekretninu te stoga cjelokupna imovina Fonda može biti uložena u jednu nekretninu ili imovinu koja se smatra ulaganjem u nekretnine. Također, radi se o Fondu čija se imovina, osim u nekretnine, može između ostalog, ulagati u prenosive i neuvrštene vrijednosne papire i izvedene financijske instrumente, a stupanj diversifikacije rizika ulaganja je nizak, jer je imovina Fonda u najvećem dijelu izložena cjenovnom riziku (rizik od promjene tržišne vrijednosti pojedine imovine u koju se ulaže), stoga se Fond deklarira kao visoko rizičan. Pravilima Fonda utvrđuju se i pojašnjavaju kao najznačajniji rizici u poslovanju Fonda makroekonomski rizik, kreditni rizik, rizik druge ugovorne strane, rizik koncentracije, valutni rizik, cjenovni rizik, rizik likvidnosti, rizik financijske poluge, rizik ulaganja u nekretnine, rizik održivosti, politički rizik, rizik promjene pravnih i poreznih propisa, rizik nepotpunosti podataka o ulaganjima, rizik nemogućnosti investiranja Fonda sukladno strategiji ulaganja te rizik uspješnosti ulaganja.

U odnosu na Uredbu (EU) 2019/2088 od 27. studenog 2019. o objavama povezanim s održivosti u sektoru financijskih usluga, Društvo navodi da sukladno članku 4. stavku 1. točki (b) navedene Uredbe do daljnjeg neće uzimati u obzir štetne učinke odluka o ulaganjima na čimbenike održivosti te da Fond nije osnovan kao proizvod koji promovira okolišna ili socijalna obilježja, niti za cilj ima održiva ulaganja.

Podatke iz članka 209.a stavka 1. točaka 5. i 6. Zakona te iz članka 3. stavka 2. točke 2. Pravilnika, Društvo je dostavilo u vidu odgovarajućih jamstava i izjava Depozitara glede upravitelja i radnika Depozitara te glede eventualnog poslovanja Depozitara u svojstvu glavnog brokera, zatim u vidu izjave Depozitara o ispunjenim organizacijskim i tehničkim zahtjevima za obavljanje poslova depozitara te u vidu izjave člana uprave Društva da je sadržaj zahtjeva i sadržaj dokumenata AIF-a usklađen s odredbama Zakona i svim podzakonskim odredbama, dok je Izvještaj o regulatornom kapitalu na dan 30.6.2025. dostavljen kao dokaz održavanja kapitala Društva. U odnosu na opis načina na koji je Društvo osiguralo da su dokumenti Fonda usklađeni s odredbama Zakona, Društvo je navelo da su u izradi Pravila Fonda sudjelovale sve organizacijske jedinice u Društvu, u skladu sa svojim područjem zaduženosti te da je osim profesionalnog iskustva članova koji su sudjelovali u izradi dokumenata Fonda, a polazeći od zacrtane investicijske strategije, Društvo koristilo i prethodno od Hanfe odobrena pravila drugih fondova Društva, kao i pravila drugih fondova na tržištu, a da su se s Pravilima Fonda usuglasili nadzorni odbor Društva i Depozitar Fonda.

Kao što je već navedeno, poslove depozitara Fonda obavljat će HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo, Zagreb, Jurišićeva ulica 4, OIB: 87939104217, koja je dala suglasnost na pravila Fonda, dok će revizor Fonda biti Alpha Audit d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Roberta Frangeša – Mihanovića 9, OIB: 14404485248.

Zahtjev je osnovan.

Pregledom dostavljenog i kompletiranog zahtjeva, utvrđeno je da isti sadrži svu dokumentaciju i podatke propisane člankom 209.a stavcima 1. i 2. Zakona, kao i člankom 3. stavkom 2. Pravilnika te da Pravila Fonda sadrže podatke iz članka 168. Zakona, kao i izjavu da Hanfa nije odobrila Pravila Fonda niti je odgovorna za njihov sadržaj, sukladno odredbama članka 168. stavka 5. i članka 209.a stavka 2. točke 2. Zakona, slijedom čega se zahtjev sukladno članku 209.a stavku 3. Zakona smatra urednim. Hanfa u okviru postupka izdavanja odobrenja za osnivanje AIF-a s privatnom ponudom u skladu sa člankom 209.a Zakona ne odobrava pravila AIF-a, niti odobrava izbor depozitara za AIF, sve sukladno članku 167. stavku 2. te članku 188. stavku 3. Zakona. Imajući u vidu naprijed navedeno, na temelju odredbe članka 209.a stavka 4. Zakona, odlučeno je kao u izreci ovoga 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“, broj 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 992-02/25-01/36
URBROJ: 326-01-40-42-25-8
Zagreb, 29. kolovoza 2025. godine

PREDSJEDNIK UPRAVNOG VIJEĆA
dr. sc. Ante Žigman