

**Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom
ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji**

**Godišnji financijski izvještaji i Izvješće
neovisnog revizora na dan
31. kolovoza 2022. godine**

Split, rujan 2022. godine

Sadržaj:

Izvještaj likvidatora o provedenoj likvidaciji	1
ODGOVORNOST ZA GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE	7
IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA DIONIČARIMA PROPRIUS d.d. zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji	8
Mišljenje	8
Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti	12
Izvještaj o finacijskom položaju	13
Izvještaj o promjenama kapitala	14
Izvještaj o novčanim tokovima	15
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE NA DAN 31.08.2022.	16

Izveštaj likvidatora o provedenoj likvidaciji
Proprius d.d. zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u
nekretnine u likvidaciji za razdoblje 01.04.2022. godine do 31.08.2022. godine (u
daljnjem tekstu: Fond)

1. OSNOVNI PODACI O FONDU I NJEGOVIH TIJELIMA

Puni naziv Fonda jednak je tvrtki Fonda koja glasi: Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji, skraćeni naziv Fonda glasi: ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji, sa sjedištem u Split, na adresi Kralja Zvonimira 14/IX, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod MBS 070078733, OIB 56903349567 (dalje u tekstu: Fond).

Poslovanje Fonda regulirano je Zakonom o alternativnim investicijskim fondovima s pripadajućim podzakonskim propisima (dalje u tekstu: Zakon), Zakonom o trgovačkim društvima, Zakonom o tržištu kapitala, Zakonom o računovodstvu, drugim primjenjujućim zakonskim i podzakonskim propisima, Statutom, Pravilima Fonda i drugim aktima Fonda. Fond je zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine koji posluje kao dioničko društvo sukladno odredbama članaka 97. i 98. Zakona. Fond je osnovan dana 11. svibnja 2007. godine upisom u sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu. Rad Fonda odobren je Rješenjem Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga, Klasa: UPI/T-450-08/06-03/24, Ur. Broj: 326-113/06-06 od 18. siječnja 2007. godine.

Glavna skupština Fonda od 28.04.2019. godine donijela je odluku o likvidaciji Fonda. Sukladno prije navedenom Zakonu i odluci Glavne skupštine Fonda, vrijeme trajanja Fonda je ograničeno do završetka postupka likvidacije. Odluke Glavne skupštine Fonda vezane za nastanak razloga za prestanak Fonda i likvidaciju Fonda upisane su u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod poslovnim brojem Tt-19/18810-3 od 16.05.2019. godine.

Likvidatori – Uprava Fonda

Likvidatore Fonda imenovala je Glavna skupština Fonda održana 29. travnja 2019. godine te im odredila ovlasti za zastupanje i fiksnu naknadu za obavljanje poslova likvidatora, a prema toj odluci likvidatori Fonda su:

*Manuela Andrić od 29. travnja 2019. godine
Denis Štambuk od 29. travnja 2019. godine*

Likvidatori Fonda zastupaju Fond prema trećim osobama pojedinačno i samostalno. Likvidatori su dužni sastavljati financijska izvješća Fonda te realno procjenjivati ukupnu imovinu i obveze. Likvidatori su dužni izvješćivati Hrvatsku agenciju za nadzor financijskih usluga (dalje u tekstu: Agencija ili HANFA) i druga nadležna regulatorna tijela, dioničare Fonda i drugu zainteresiranu javnost o tijeku likvidacije Fonda, te javno objavljivati sve informacije kako je regulirano hrvatskim i europskim primjenjujućim propisima.

Nadzorni odbor Fonda

Nadzorni odbor nadzire vođenje provedbe likvidacije Fonda s odredbama Zakona, drugih zakonskih i podzakonskih pozitivnih propisa, Statuta Fonda, Pravila Fonda s drugim pripadajućim i primjenjujućim aktima Fonda, utvrđuje nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje Fonda, podnosi Glavnoj skupštini Fonda izvješće o obavljenom nadzoru, daje suglasnost likvidatorima za sklapanje ugovora i/ili donošenje odluka vezanih za pravne i financijske poslove s trećim osobama i/ili s ovisnim i povezanim društvima Fonda.

Članove Nadzornog odbora bira Glavna skupština Fonda, a svi članovi moraju zadovoljavati uvjete iz Pravilnika o uvjetima za članstvo u upravi i nadzornom odboru UAIF-a, odnosno zatvorenog AIF-a s pravnom osobnošću s unutarnjim upraviteljem. Tijekom razdoblja likvidacije Nadzorni odbor se sastojao od sljedećih članova:

Ranko Matić, predsjednik

Toni Jeličić-Purko, zamjenik predsjednika

Miha Dolinar, član

Bojan Vrančić, član

Marino Kotoras, član

Glavna skupština Fonda (dalje u tekstu: Glavna skupština ili Skupština)

Glavnu skupštinu Fonda sazivaju likvidatori najmanje jednom godišnje.

Glavna Skupština utvrđuje revidirane zaključne likvidacijske financijske izvještaje koje su prethodno donijeli likvidatori i odobrio Nadzorni odbor Fonda.

Skupština odlučuje i o izvješću likvidatora o provedenoj likvidaciji Fonda.

Skupština odlučuje o davanju razrješenice likvidatorima i članovima Nadzornog odbora Fonda.

Skupština odlučuje i o svim drugim pitanjima iz njezine nadležnosti, sukladno Statutu Fonda i pozitivnim propisima.

Dionice Fonda

Dionice Fonda su redovne dionice na ime, serije A, nominalne vrijednosti 30,00 kuna. Izdano je ukupno 2.003.172 dionica. U registru Središnjeg klirinškog depozitarnog društva (SKDD) izdane dionice se vode kao nematerijalizirani vrijednosni papiri. Svaka izdana dionica daje pravo svome imatelju ili dioničaru na jedan glas na Skupštini Fonda.

Radi provedbe odluke Skupštine o podjeli imovine Fonda, trgovina dionicama je obustavljena od 16.05.2022. godine

Dionice Fonda su uvrštene u Redovito tržište Zagrebačke burze pod identifikacijskom oznakom (ISIN) HRFMPSRA0003, FMPS-R-A, LEI oznakom: 747800W01A9203OCO250 do okončanja postupka likvidacije odnosno do brisanja Fonda iz sudskog registra.

U redovnoj trgovini na Uređenom tržištu – Zagrebačkoj burzi d.d. u segmentu Redovitog tržišta u razdoblju od 01.01.2022. do 31.08.2022. godine nije bilo kupoprodaje dionica, a izvan uređenog tržišta (OTC) je protrgovano sa ukupno 23.185 dionica u 2 transakcije po cijeni od 10,00 kn, što je ujedno najniža, najviša i zadnja trgovana cijena u ovom izvještajnom razdoblju.

Komuniciranje s javnošću i dioničarima

Sukladno zakonskim obvezama Fonda, informacije o postupku likvidacije Fonda mogu se pronaći na internetskim stranicama Fonda www.proprius.com.hr i Zagrebačke burze d.d. www.zse.hr te Agencije u okviru Službenog registra propisanih informacija.

Strategija i ciljevi Fonda

Osnovna investicijska strategija i cilj Fonda u likvidaciji jest okončati poslove koji su u tijeku, naplatiti tražbine, unovčiti imovinu Fonda, podmiriti vjerovnike, te isplatiti i/ili podijeliti preostalu imovinu Fonda dioničarima Fonda. U skladu sa Zakonom te člankom 374. stavkom 1. Zakona o trgovačkim društvima (ZTD), u mjeri u kojoj to zahtijeva provođenje likvidacije, likvidatori mogu ulaziti i u nove poslove.

2. BITNI DOGAĐAJI U PROVOĐENJU LIKVIDACIJE U OVOM IZVJEŠTAJNOM RAZDOBLJU

U daljnjem dijelu ovog Izvještaja prikazuju se osnovne informacije i obavljene promjene u cilju završetka postupka likvidacije. Ovaj Izvještaj nastavno sadržava i sve ostale podatke i pokazatelje koji su određeni primjenjujućim pozitivnim propisima.

Na Glavnoj Skupštini Fonda održanoj 20. lipnja 2022. godine prihvaćen je prijedlog likvidatora o podjeli imovine Fonda temeljen na Planu likvidacije i Izmjenama plana likvidacije.

*Imovina Fonda je podijeljena na način da je svakom dioničaru Fonda podijeljeno onoliko dionica društva **Punta Cesarica d.d. Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 85002522857, (dalje u tekstu: PC)** koliko je dionica imao u Fondu. Ukupno je podijeljeno 1.995.104 dionice PC koje je Fond imao u ovom društvu u kojem je prethodno bio jedini dioničar.*

Podjela imovine je provedena 17. kolovoza 2022. godine upisom dioničara PC (vrijednosni papir PNCS-R-A) u depozitorij vrijednosnih papira kod SKDD-a.

Podjelom imovine stečeni su uvjeti za završetak postupka likvidacije te je Fond pripremio ovaj revidirani nekonsolidirani zaključni likvidacijski financijski izvještaj koji se podnosi Glavnoj Skupštini na usvajanje u skladu s člankom 382. stavkom 1. Zakona o trgovačkim društvima.

Nakon usvajanja ovog izvještaja uslijedit će podnošenje zahtjeva Trgovačkom sudu za brisanje Fonda iz Registra poslovnih subjekata u skladu s ostalim odredbama članka 382. Zakona o trgovačkim društvima.

Ostale tekuće obveze iz poslovanja nakon 31.08.2022. godine sve do brisanja Fonda iz Registra poslovnih subjekata, te slijedom istog brisanje iz članstva depozitorija kod SKDD-a, Zagrebačke burze d.d. i ostalih registara i poslovnih servisa, Fond će podmiriti iz sredstava rezerviranih za pokriće procijenjenih tekućih troškova i obveza. Za procijenjene troškove (neto) do završetka likvidacije rezervirano je 46.587,08 kn. Procijenjeni troškovi odnose se na administrativne troškove, knjigovodstvene usluge, usluge javnih servisa, pristojbe i naknade te arhiviranje dokumentacije Fonda.

3. FINANCIJSKI POKAZATELJI NA DAN 31.08.2022. GODINE

Financijski pokazatelji u ovom zaključnom likvidacijskom financijskom izvještaju na dan 31.08.2022. godine nisu usporedivi sa prethodnim razdobljem te se prikazuju samo apsolutne vrijednosti.

Na dan izvještavanja 31.08.2022. godine temeljni kapital Fonda iznosi 774.281 kn. Temeljem odluke o podjeli imovine, dioničarima su 17.08.2022. godine podijeljene dionice PC, koje je imao Fond kao jedini dioničar ovog društva, od iznosa temeljnog kapitala upisanog u sudski registar u iznosu od 60.095.160 kn.

Vrijednost neto imovine Fonda na dan 31. kolovoza 2022 godine kao i neto vrijednost imovine Fonda po dionici nije relevantan niti usporediv pokazatelj u ovim zaključnim financijskim izvještajima sačinjenim nakon podjele imovine.

Imovinu Fonda na dan 31.08.2022. godine u iznosu 97.638 kn čini novac na računu u iznosu 92.858 kn te ostala imovina u iznosu od 4.780 kn koja se odnosi na predujam pružatelju usluge knjigovodstveno-podatkovnog software-a do okončanja likvidacije i predujam poreza na dodanu vrijednost.

Obveze Fonda iznose 94.940 kn i odnose se na nedospjele tekuće obveze u likvidaciji na dan 31.08.2022. godine i rezerviranja za buduće obveze do brisanja Fonda iz Registra poslovnih subjekata i drugih registara te poslovnih servisa.

Fond u ovom izvještajnom razdoblju likvidacije nije ostvarivao prihode osim kamata po poslovnom računu. Ukupni prihodi Fonda na dan 31.12.2021. godine odnosno u 2021. godini iznosili su 76.362 kn.

Ukupni rashodi Fonda u izvještajnom razdoblju iznosili su 558.245 kn od čega se 168.085 kn odnosi na realizirane gubitke od ulaganja koji su rezultirali iz prodaje dionica PC odnosno stjecanja vlastitih dionica od strane društva PC, a ostali rashodi u iznosu od 390.160 se odnose na tekuće rashode. Ukupni rashodi za 2021. godinu iznosili su 537.799 kn.

Ukupno kapital i rezerve Fonda nakon podjele imovine iskazano na dan 31.08.2022. godine iznosili su 2.698 kn, a na 31.12.2021. godine iznosili su 58.302.830 kn.

Ukupna sveobuhvatna dobit Fonda u 2021. godini iznosila je -573.573 kn, a u izvještajnom razdoblju -2.137.233 kn od čega se -1.578.990 kn odnosi na promjene revalorizacijskih rezervi zbog gubitka vlasništva podjelom imovine Fonda u odnosu na društvo PC.

4. IZLOŽENOST I UPRAVLJANJE RIZICIMA

Preostala imovina društva je najvećim dijelom u novcu tj. sredstvima rezerviranim za tekuće obveze do okončanja likvidacije te se rizik upravljanja imovinom procjenjuje u granicama niskog rizika.

Osnovni vanjski rizici u likvidaciji Fonda su: - cjenovni rizik, - kreditni rizik, - rizik likvidnosti, rizik novčanih tijekova, - rizik drugih ugovornih strana i drugi značajniji rizici s kojima je izložen Fond. Fond nije izložen cjenovnom niti kreditnom riziku, a sredstva na računu su

rezervirana za procijenjene troškove poslovanja do okončanja likvidacije te su rizici također u granicama niskog rizika.

Osnovni prevladavajući unutarnji rizik Fonda u likvidaciji je operativni rizik.

5. ZNAČAJNI SUDSKI I DRUGI SPOROVI

Na dan pisanja ovog Izvještaja Fond nije više aktivna ili pasivna strana u sudskim i drugim sporovima.

6. BITNI DOGAĐAJI NAKON 31.08.2022. GODINE DO PISANJA OVOG IZVJEŠTAJA

Nije bilo bitnih događaja nakon datuma bilance 31.08.2022. godine koji bi utjecali na financijske izvještaje.

7. OČEKIVANI TIJEK LIKVIDACIJE FONDA DO BRISANJA IZ SUDSKOG REGISTRA

Slijedi saziv zaključne likvidacijske Glavne Skupštine Fonda na kojoj će dioničarima, između ostalih odluka propisanih pozitivnim propisima i Statutom, biti predloženo utvrđivanje revidiranih zaključnih likvidacijskih izvještaja.

Nakon što dioničari prihvate predložene odluke, Likvidatori će na temelju primljenih ovlasti podnijeti zahtjev za brisanje Fonda iz Registra poslovnih subjekata pri Trgovačkom sudu u Splitu te slijedom toga podnijeti i ostale obvezane zahtjeve za brisanje iz drugih registara i poslovnih servisa uz podmirenje preostalih tekućih obveza s osnova naknada te prema isporučiteljima usluga.

8. DJELOVANJE FONDA NA PODRUČJU ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA

Fond ne djeluje na području istraživanja i razvoja jer je osnovno djelovanje Fonda usmjereno što je moguće više, u granicama ograničenja pozitivnih zakonskih i podzakonskih propisa, na propisano i ograničeno vrijeme završetka postupka likvidacije i što je moguće povoljnije za sve dioničare Fonda na jednak način okončati poslove koji su u tijeku, naplatiti tražbine, unovčiti imovinu Fonda, podmiriti vjerovnike, te isplatiti i/ili podijeliti preostalu imovinu Fonda dioničarima Fonda kako je prethodno objašnjeno u ovom Izvještaju. Fond nema zaposlenih radnika niti se na Fond odnose propisi o zaštiti okoliša.

9. INFORMACIJE O VLASTITIM DIONICAMA FONDA

Fond tijekom izvještajnog razdoblja u 2022. godini nije stjecao niti je otpuštao vlastite dionice. Fond u trezoru drži 8068 vlastitih dionica stjecanih tijekom 2019. godine temeljem odluke Glavne Skupštine Fonda.

10. PODRUŽNICE FONDA

Fond nema podružnica u smislu organizacijskih dijelova Fonda koji su pravne osobe.

11. PRAVILA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA FONDOM

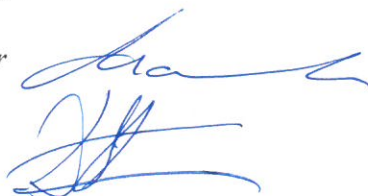
Fond je zatvoreni alternativni investicijski fond u pravno ustrojbenom obliku dioničkog društva čije su dionice uvrštene na Uređeno tržište – Redovito tržište Zagrebačke burze d.d. do okončanja postupka likvidacije odnosno do brisanja Fonda iz registra nadležnog Trgovačkog suda, a trgovanje je obustavljeno od 16.05.2022. godine radi provedbe podjele imovine Fonda u likvidaciji. Fond dobrovoljno ne primjenjuje preporuke Kodeksa korporativnog upravljanja kojeg je donijela Agencija i Zagrebačka burza d.d. jer je oslobođen te obveze na temelju Pravila Zagrebačke burze d.d., ali je Fond obveznik ispunjavanja Upitnika o praksama upravljanja za izdavatelje dionica kojeg je dužan dostaviti Agenciji i javno objaviti u roku kojeg propiše Agencija.

12. IZRAVNI I NEIZRAVNI UČINAK I POSLJEDICE SUKOBA RUSIJE I UKRAJINE U ODNOSU NA FOND

Sukladno javnoj izjavi ESME i uputama Agencije izjavljujemo da Fond kako za izvještajno razdoblje ispod godine 2022. godine nije ni na koji način uključen u posljedice ruske invazije na Ukrajinu, odnosno da utjecaj ove krize nema utjecaja na likvidaciju Fonda koji nije izložen prema pogođenim tržištima, lancima nabave i/ili bilo kojoj vezi s fizičkim i/ili pravnim osobama koje imaju odnos prema ovoj krizi koja bi mogla imati utjecaj na postupak likvidacije Fonda i što su sve transakcije Fonda u 2022. godini obavljene prema subjektima koji nemaju nikakve veze s pogođenim tržištima i/ili subjektima koji imaju veze s pogođenim tržištima.

Split, 20. rujna 2022. godine

Manuela Andrić, Likvidator
Denis Štambuk, likvidator



ZAIF Proprius d.d.
u likvidaciji
Split

ODGOVORNOST ZA GODIŠNJE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE

Izvanredna Glavna Skupština Proprius d.d. zatvoreni AIF za ulaganje u nekretnine (dalje Fond), donijela je 29. travnja 2019. godine Odluku o likvidaciji Fonda, opozivu Uprave Fonda i imenovanju Likvidatora.

Sukladno Zakonu o računovodstvu Republike Hrvatske i Pravilniku o likvidaciji i produljenju trajanja AIF-a (Narodne novine RH br.26/2019.) Likvidatori Proprius d.d. zatvorenog alternativnog fonda za ulaganje u nekretnine d.d. u likvidaciji (dalje: Fond), Split su odgovorni da su godišnji financijski izvještaji Fonda na dan 31. kolovoza 2022.godine sastavljeni u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije. Financijski izvještaji daju istinit i fer prikaz financijskog položaja Fonda, rezultata njegovog poslovanja te novčanih tokova za tu godinu.

Pri izradi ovih financijskih izvještaja Likvidatori su odgovorni:

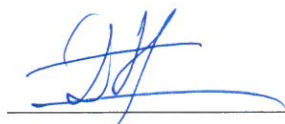
- odabrati i dosljedno primjenjivati odgovarajuće računovodstvene politike;
- da prosudbe i procjene budu razumne i oprezne;
- da se primjenjuju važeći računovodstveni standardi, a svako značajno odstupanje obznani i objasni u financijskim izvještajima;
- izraditi financijske izvještaje uz pretpostavku prestanka poslovanja.

Likvidatori su odgovorni za ispravno vođenje računovodstvenih evidencija, koje će s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj Fonda, kao i njihovu uskladenost s hrvatskim Zakonom o računovodstvu.

Priloženi financijski izvještaji prikazani na stranicama 12 - 34 odobreni su i potpisani od strane Likvidatora 20. rujna 2022. godine:



Manuela Andrić, Likvidator



Denis Štambuk, Likvidator

ZAIF Proprius d.d.
u likvidaciji
Split

Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za
ulaganje u nekretnine u likvidaciji
Kralja Zvonimira 14/IX
21000 Split
Republika Hrvatska

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA DIONIČARIMA PROPRIUS d.d. zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji

Izvešće o reviziji nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju priloženih nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja Proprius d.d. zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji („Fond“), koji obuhvaćaju nekonsolidirani izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na dan 31. kolovoza 2022. godine, nekonsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti (račun dobiti i gubitka), nekonsolidirani izvještaj o novčanim tokovima, nekonsolidirani izvještaj o promjenama neto imovine/kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi nekonsolidirani godišnji financijski izvještaji *istinito i fer* prikazuju nekonsolidirani financijski položaj Fonda na dan 31. kolovoza 2022. godine, njegovu nekonsolidiranu financijsku uspješnost i nekonsolidirane novčane tokove za tada završenu godinu u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI-ima) koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije.

Osnova za mišljenje

Obavili smo našu reviziju u skladu sa Zakonom o računovodstvu, Zakonom o reviziji i Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću neovisnog revizora u *odjeljku o revizorovim odgovornostima za reviziju godišnjih financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Društva u skladu s Kodeksom etike za profesionalne računovođe (IESBA Kodeks) i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s IESBA Kodeksom. Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo dobili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.

Isticanje pitanja

Skrećemo pozornost na bilješku uz financijske izvještaje s Općim podacima o Fondu i bilješku 17 - Plan i tijek likvidacije i prestanka poslovanja Fonda, u kojima je iznijeto da je Skupština Fonda dana 29. travnja 2019. godine donijela odluku o likvidaciji Fonda, opozvala upravu i imenovala likvidatore Fonda, i čime je tog dana pokrenut postupak redovne likvidacije. Sukladno navedenom priloženi nekonsolidirani godišnji financijski izvještaji sastavljeni su pod pretpostavkom prestanka poslovanja. Naše mišljenje nije modificirano u vezi s ovim pitanjem.

Ključno revizijsko pitanje

Ključna revizijska pitanja su ona pitanja koja su bila, po našoj profesionalnoj prosudbi, od najveće važnosti za našu reviziju godišnjih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja. S obzirom da je Društvo u postupku likvidacije i poslovanje Društva je vremenski ograničeno, ne postoje pitanja koja zahtijevaju značajnu revizorovu pozornost.



Ostale informacije u godišnjem izvješću

Likvidatori Fonda su odgovorni za ostale informacije. Ostale informacije sadrže informacije uključene u godišnje izvješće, ali ne uključuju nekonsolidirane godišnje financijske izvještaje i naše izvješće neovisnog revizora o njima.

Naše mišljenje o nekonsolidiranim godišnjim financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije, osim u razmjeru u kojem je to izričito navedeno u dijelu našeg izvješća neovisnog revizora pod naslovom *Izvješće o drugim zakonskim zahtjevima*, i mi ne izražavamo bilo koji oblik zaključka s izražavanjem uvjerenja o njima.

U vezi s našom revizijom nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije i, u provođenju toga, razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne nekonsolidiranim godišnjim financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenim u reviziji ili se drugačije čini da su značajno pogrešno prikazane. Ako, temeljeno na poslu kojeg smo obavili, zaključimo da postoji značajni pogrešni prikaz tih ostalih informacija, od nas se zahtijeva da izvijestimo tu činjenicu. U tom smislu mi nemamo nešto za izvijestiti.

Odgovornosti Uprave - Likvidatora i onih koji su zaduženi za nadzor za nekonsolidirane godišnje financijske izvještaje

Likvidatori su odgovorni za sastavljanje nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja koji daju istinit i fer prikaz u skladu s MSFI-ima koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije, iza one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja, Uprava - Likvidatori su odgovorni za sastavljanje godišnjih financijskih izvještaja uz pretpostavku prestanka poslovanja.

Oni koji su zaduženi za nadzor odgovorni su za nadziranje procesa financijskog izvještavanja, uspostavljenog od strane Fonda.

Revizorove odgovornosti za reviziju nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li nekonsolidirani godišnji financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati izvješće neovisnog revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je viša razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s MRevs-ima uvijek otkriti značajno pogrešno prikazivanje kada ono postoji. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške i smatraju se značajni ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili u zbroju, utječu na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovi tih financijskih izvještaja.

Kao sastavni dio revizije u skladu s MRevs-ima, stvaramo profesionalne prosudbe i održavamo profesionalni skepticizam tijekom revizije. Mi također:

- prepoznavamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevare može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaoblazanje internih kontrola.

- stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne iza svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Fonda.
- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila Uprava.
- zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na pretpostavci prestanka poslovanja.
- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li nekonsolidirani godišnji financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.

Mi komuniciramo s onima koji su zaduženi za nadzor u vezi s, između ostalih pitanja, planiranim djelokrugom i vremenskim rasporedom revizije i važnim revizijskim nalazima, uključujući i u vezi s mogućim značajnim nedostacima u internim kontrolama.

Mi također dajemo izjavu onima koji su zaduženi za nadzor da smo postupili u skladu s relevantnim etičkim zahtjevima u vezi s neovisnošću i da ćemo komunicirati s njima o svim odnosima i drugim pitanjima za koja se može razumno smatrati da utječu na našu neovisnost, kao i, gdje je primjenjivo, o povezanim zaštitama.

Između pitanja o kojima se komunicira s onima koji su zaduženi za nadzor, mi određujemo ona pitanja koja su od najveće važnosti u reviziji nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i stoga su ključna revizijska pitanja. Mi opisujemo ta pitanja u našem izvješću neovisnog revizora, osim ako zakon ili regulativa sprječava javno objavljivanje pitanja ili kada odlučimo, u iznimno rijetkim okolnostima, da pitanje ne treba priopćiti u našem izvješću neovisnog revizora jer se razumno može očekivati da bi negativne posljedice priopćavanja nadmašile dobrobiti javnog interesa od takvog priopćavanja.

Izvešće temeljem zahtjeva iz Uredbe (EU) br. 537/2014

1. Imenovani smo revizorima Fonda na dan 10. svibnja 2020. godine da obavimo reviziju nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja Fonda za godinu koja je završila 31. kolovoza 2022. godine.

2. Na datum ovog izvješća drugu smo godinu angažirani za obavljanje zakonske revizije Fonda.

3. Osim o pitanjima koja smo u našem izvješću neovisnog revizora naveli kao ključna revizijska pitanja, pitanjima opisanima u odjeljku za isticanje pitanja, unutar podnaslova Izvešće o reviziji nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja, nemamo nešto za izvijestiti u vezi s člankom 10. stavkom 2. točkom (c) Uredbe (EU) br. 537 /2014.

4. Naše revizijsko mišljenje dosljedno je s dodatnim izvješćem za Nadzorni odbor Fonda sastavljenim sukladno odredbama iz članka 11. Uredbe (EU) br. 537 /2014.

5. Tijekom razdoblja između početnog datuma revidiranih nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja Fonda za 2021. godinu i datuma ovog izvješća nismo Fondu ni njegovim ovisnim društvima pružili zabranjene nerezvizerske usluge i nismo u poslovnoj godini prije prethodno navedenog razdoblja pružali usluge osmišljavanja i implementacije postupaka internih kontrola ili upravljanja rizicima povezanih s pripremom i/ili kontrolom financijskih informacija ili osmišljavanja i implementacije tehnoloških sustava za financijske informacije te smo u obavljanju revizije sačuvali neovisnost u odnosu na Fond.



Izvešće o drugim zakonskim zahtjevima

1. Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, informacije u priloženom izvješću Likvidatora Fonda na dan 31. kolovoza 2022. godine usklađene su s priloženim nekonsolidiranim godišnjim financijskim izvještajima Fonda na dan 31. kolovoza 2022. godine.
2. Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, priloženo izvješće likvidatora Fonda na dan 31. kolovoza 2022. godinu je sastavljeno u skladu sa Zakonom o računovodstvu.
3. Na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Fonda i njegova okruženja stečenog u okviru revizije, nismo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u priloženom izvješću likvidatora Fonda.
4. Fond, čije su dionice uvrštene na Uređeno tržište – Redovito tržište Zagrebačke burze d.d. ne objavljuje dobrovoljno i javno izjavu o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, te ista nije uključena u godišnje izvješće Fonda za 2022. godinu, u skladu sa zahtjevima navedenim u članku 22. Zakona o računovodstvu, na temelju kojeg je Fond oslobođen te obveze.

Ostalo

Priloženi standardni godišnji financijski izvještaji Fonda za 2022. godinu sukladni su informacijama iznesenim u godišnjim financijskim izvještajima Fonda na koje smo iskazali mišljenje.

Angažirani partner u reviziji koja ima za posljedicu ovo izvješće neovisnog revizora je Paško Anić-Antić.

28. rujna 2022.

Russell Bedford Croatia - Revizija d.o.o. za reviziju
Selska cesta 90b
10000 Zagreb

Paško Anić-Antić
Hrvatski ovlašteni revizor

Paško Anić-Antić
Direktor



Russell Bedford
Croatia-revizija d.o.o.
Selska cesta 90b/2.kat
10000 Zagreb - Hrvatska / Croatia

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

za godinu koja je završila 31. kolovoza 2022.god.

	Bilješka	2021.	1.1. – 31.8.2022.
		u kunama	
Prihodi od kamata	4	6.311	2
Ostali prihodi	5	70.051	-
Ukupno prihodi od ulaganja		76.362	2
Realizirani gubici od ulaganja		-	(168.085)
Rashodi od kamata	6	(9.671)	(5.433)
Ostali dozvoljeni troškovi fonda	7	(528.128)	(384.727)
Ukupno rashodi		(537.799)	(390.160)
Neto gubitak od ulaganja		(461.437)	(558.243)
Gubitak prije oporezivanja		(461.437)	(558.243)
Porez na dobit	8	-	-
Gubitak razdoblja		(461.437)	(558.243)
Ostala sveobuhvatna dobit		(112.136)	(1.578.990)
Promjena revalorizacijskih rezervi ulaganja u ovisna društva	9	(112.136)	(1.578.990)
Ukupni sveobuhvati gubitak za godinu		(573.573)	(2.137.233)

Značajne računovodstvene politike i bilješke u nastavku su sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Izvještaj o financijskom položaju

na dan 31.kolovoza 2022.

	Bilješka	31.12.2021.	31.08.2022.
		<i>u kunama</i>	
IMOVINA			
Materijalna imovina			
Ulaganja u ovisna društva	10	59.373.410	-
Ukupno ulaganja u ovisna društva		59.373.410	-
Financijska imovina			
Novac i novčani ekvivalenti	11	13.729	92.858
Ukupno financijska imovina		13.729	92.858
Ostala imovina			
Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina		33	-
Ostala potraživanja	12	10.012	4.780
Ukupno ostala imovina		10.045	4.780
UKUPNO IMOVINA		59.397.184	97.638
KAPITAL I OBVEZE			
Obveze			
Obveze s osnove primljenih zajmova	13	1.000.000	-
Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda	14	34.957	94.940
Obveze plaćanja		1.397	-
Ostale obveze	15	58.000	-
Ukupno obveze		1.094.354	94.940
Neto imovina fonda		58.302.830	2.698
Broj izdanih dionica		2.003.172	2.003.172
Neto imovina po dionici		29,105	0,001
Kapital			
Upisani kapital		60.095.160	774.281
Kapitalne rezerve		17.860.382	17.860.382
Vlastite dionice		(73.088)	(73.088)
Revalorizacijske rezerve		(1.578.990)	-
Preneseni gubitak		(17.539.197)	(18.000.634)
Gubitak tekuće godine		(461.437)	(558.243)
Ukupno kapital i rezerve	16	58.302.830	2.698
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE		59.397.184	97.638

Značajne računovodstvene politike i bilješke u nastavku su sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Izvještaj o promjenama kapitala

na dan 31. kolovoza 2022.

	Upisani kapital	Kapitalne rezerve	Vlastite dionice	Revalorizacijske rezerve	Preneseni gubitak	Gubitak tekuće godine	UKUPNO
<i>u kunama</i>							
Stanje 31. prosinca 2020.	60.095.160	17.860.382	(73.088)	(1.466.854)	(3.064.185)	(14.475.012)	58.876.403
Raspored gubika iz 2020.	-	-	-	-	(14.475.012)	14.475.012	-
Promjene ostalih rezervi	-	-	-	(112.136)	-	-	(112.136)
Gubitak tekuće godine	-	-	-	-	-	(461.437)	(461.437)
Stanje 31. prosinca 2021.	60.095.160	17.860.382	(73.088)	(1.578.990)	(17.539.197)	(461.437)	58.302.830
Raspored gubitka 2021.	-	-	-	-	(461.437)	461.437	-
Promjene ostalih rezervi	-	-	-	1.578.990	-	-	1.578.990
Vlasničke promjene (59.320.879)	(59.320.879)	-	-	-	-	-	(59.320.879)
Gubitak tekuće godine	-	-	-	-	-	(558.243)	(558.243)
Stanje 31. kolovoza 2022.	774.281	17.860.382	(73.088)	-	(18.000.634)	(558.243)	2.698

Značajne računovodstvene politike i bilješke u nastavku su sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o novčanim tokovima

za godinu koja je završila 31. kolovoza 2022.

	2021.	1.1. – 31.8. 2022.
	<i>u kunama</i>	
Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti		
Gubitak za godinu	(461.437)	(558.243)
Prihodi od kamata	(6.311)	(2)
Rashodi od kamata	9.671	5.433
Povećanje/ smanjenje ulaganja u poslovne udjele	(34.662.051)	59.373.410
Primici od kamata	19.134	2
Izdaci od kamata	(8.273)	(6.831)
Povećanje/ smanjenje ostalih ulaganja	1.880.000	-
Povećanje / smanjenje ostale imovine	33.535.003	5.266
Povećanje / smanjene obveze s osnova primljenih zajmova	1.000.000	(1.000.000)
Povećanje / smanjenje ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	(1.201.029)	1.983
Neto novčani tok iz poslovnih aktivnosti	104.707	57.821.018
Novčani tok iz financijskih aktivnosti		
Povećanje / smanjenje ostalih financijskih aktivnosti	(112.136)	(57.741.889)
Neto novčani tok iz financijskih aktivnosti	(112.136)	(57.741.889)
NETO NOVČANI TOK	(7.429)	79.129
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	21.158	13.729
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	13.729	92.858
SMANJENJE NOVCA	(7.429)	79.129

Značajne računovodstvene politike i bilješke u nastavku su sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE NA DAN 31.08.2022.

BILJEŠKA 1 – OPĆI PODACI

1.1. Nastanak, povijest i osnovna djelatnost

Proprius d.d. zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji („Fond“) je pravna osoba osnovana u obliku dioničkog društva. Dionice u Fondu nisu otkupive iz imovine Fonda. Osnovan je sa svrhom i namjenom prikupljanja sredstava javnom ponudom te ulaganja tih sredstava u različite vrste imovine u skladu s unaprijed određenom strategijom i ciljem Fonda.

Skupština Fonda je 29. travnja 2019. godine donijela odluku o likvidaciji Fonda, opozivu uprave fonda i imenovala likvidatore. Vrijeme trajanja Fonda je ograničeno do završetka postupka likvidacije.

1.2. Likvidacija Fonda

Kako se Fond nalazi u postupku likvidacije koji je propisan Zakonom i pripadajućim mu Pravilnikom te drugim primjenjujućim pozitivnim zakonskim i podzakonskim propisima, Fond se ne može razvijati u smislu pretpostavljenog neograničenog vremenskog okvira poslovanja. Vremensko ograničenje poslovanja Fonda u likvidaciji propisano je i likvidatori Fonda trebaju prilagoditi postupak likvidacije tom vremenskom ograničenju, imajući uvijek u vidu jednakopravnost svih dioničara Fonda i koliko je god to objektivno moguće jednaku zaštitu svih dioničara Fonda i njihove imovine u Fondu. U tom smislu likvidatori Fonda i Nadzorni odbor Fonda kao interni nadzorni organi Fonda su već prilikom početka provođenja postupka likvidacije Fonda predvidjeli i planirali podjelu imovine Fonda dioničarima Fonda kroz Plan likvidacije Fonda, koji je javno objavljen 28. svibnja 2019. godine.

Prema izmijenjenom planu likvidacije Fonda, koji je javno objavljen 10. ožujka 2021. godine, kako je navedeno u bilješki 22 - Plan i tijekom likvidacije i prestanka poslovanja Fonda dioničarima Fonda bi se podijelila financijska imovina - dionice preoblikovanog ovisnog društva Fonda Punta Cesarica d.d. u kojem Fond ima 100% vlasničkih i ostalih članskih prava, te u kojem preoblikovanom dioničkom ovisnom društvu Fonda će Fond imati jednak broj dionica koji će odgovarati broju dionica koje dioničari Fonda imaju u Fondu, kako bi kod podjele financijske imovine Fonda dioničarima Fonda svi dioničari Fonda bili u jednako pravnom položaju razmjerno svome broju dionica koje imaju kao dioničari Fonda u trenutku podjele financijske imovine Fonda, sve pod uvjetom da dioničari Fonda na Glavnoj skupštini Fonda prihvate ovakvu odluku o podjeli financijske imovine Fonda dioničarima Fonda (dioničari Fonda su na glavnoj skupštini Fonda od 20.06.2022. godine prihvatili ovakvu odluku o podjeli imovine Fonda, koja je u cijelosti provedena u Središnjem klirinškom depozitarnom društvu 17. kolovoza 2022. godine), te prihvate Izvještaj likvidatora Fonda o provedenoj likvidaciji Fonda i utvrde financijski izvještaj za 2022. godinu i Izvješće neovisnog revizora na idućoj glavnoj skupštini Fonda kao zaključna revidirana likvidacijska financijska izvješća Fonda.

1.3. Upravljanje Fondom

U skladu sa Zakonom, Statutom i Pravilima Fonda, Fondom je do 29. travnja 2019. godine upravljalo društvo za upravljanje.

Društvo koje upravlja fondom je odgovorno za možebitnu štetu počinjenu dioničarima Fonda ako se ona dogodi zbog povrede Zakona i Statuta Fonda. Sukladno Pravilima, društvo koje upravlja Fondom, Fondu zaračunava naknadu za upravljanje u visini od najviše 0,75% godišnje od imovine Fonda umanjene za iznos obveza Fonda s osnove ulaganja u financijske instrumente.

Donošenjem odluke o likvidaciji Fonda i imenovanju likvidatora Fonda, 29. travnja 2019. opozvana je dotadašnja uprava i imenovani upravitelji - likvidatori:

- gđa. Manuela Andrić i g. Denis Štambuk.

BILJEŠKA 1 – OPĆI PODACI (nastavak)

1.4. Depozitna banka

Sukladno Zakonu, Depozitaru je povjereno čuvanje imovine Fonda. Osim usluge pohrane zasebne imovine uvođenja posebnog računa za imovinu Fonda, Depozitar nadzire utvrđivanje vrijednosti pojedinačnih udjela i neto vrijednosti imovine Fonda u skladu sa zakonskim propisima, Statutom i Pravilima, te izvršava naloge društva koje upravlja Fondom u vezi s transakcijama s nekretnina, vrijednosnim papirima i drugom imovinom.

Usluge Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb, Magazinska 69 kao Depozitara korištene su do donošenja odluke o likvidaciji Fonda dana 29. travnja 2019. godine. Depozitar odgovara društvu koje upravlja Fondom i dioničarima za svu štetu koju su oni pretrpjeli uslijed kršenja Zakona. Otvaranjem postupka likvidacije Fond više ne koristi usluge Depozitne banke. Agencija je regulatorno tijelo Fonda.

Fond je dana 16. listopada 2019. godine Agenciji uputio zahtjev za pisanim mišljenjem Agencije da li je Fond obavezan i tijekom likvidacijskog postupka imati i izvještavati Depozitara. Na navedeni zahtjev Agencija je dana 7. svibnja 2020. godine izdala Mišljenje u kojem tumači kako je Fond dok traje postupak likvidacije i dalje dužan imati Depozitara. Agencija smatra da je likvidator dužan preuzeti obveze iz ugovora o obavljanju poslova Depozitara kojeg su sklopili OTP Invest d.o.o. za račun Fonda kao njegov UAIF i Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb kao Depozitar Fonda s time da je likvidator slobodan i odabrati drugog depozitara koji zadovoljava zakonske uvjete. Uvažavajući navedeno Mišljenje, Likvidatori Fonda su tijekom 2020. godine objavili 4 Javna poziva svim ovlaštenim depozitarima u Republici Hrvatskoj za dostavu ponuda o obavljanju poslova depozitara Fonda, na koji nije bilo odaziva.

1.5. Uprava Fonda

- g. Darko Brborović, predsjednik uprave, od 22. ožujka 2018. do 28. travnja 2019. godine
- g. Mladen Miler, član uprave, od 22. ožujka 2018. do 28. travnja 2019. godine

Sukladno odredbi članka 110. zakona o alternativnim investicijskim fondovima, sve obveze i ovlasti koje prema Zakonu o trgovačkim društvima ima uprava dioničkog društva kod zatvorenih AIF-ova ima uprava UAIF-a koja upravlja zatvorenim AIF-om.

Na izvanrednoj sjednici Glavne skupštine Fonda održanoj dana 29. travnja 2019. godine donesena je odluka o likvidaciji Fonda te odluka o imenovanju upravitelja - likvidatora Fonda.

1.6. Likvidatori Fonda

- gđa Manuela Andrić, likvidator od 29. travnja 2019. godine
- g. Denis Štambuk, likvidator od 29. travnja 2019. godine

1.7. Nadzorni odbor Fonda

g. Ranko Matić	predsjednik Nadzornog odbora, od 30. kolovoza 2018. godine
g. Toni Jeličić-Purko	zamjenik, od 30. kolovoza 2018. godine
g. Miha Dolinar	član, od 30. kolovoza 2018. godine
g. Marino Kotoraš	član, od 30. kolovoza 2018. godine
g. Bojan Vrančić	član, od 30. kolovoza 2018. godine

BILJEŠKA 2 - SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

Slijedi prikaz značajnih računovodstvenih politika usvojenih za pripremu ovih nekonsolidiranih financijskih izvještaja. Ove računovodstvene politike dosljedno su primjenjivane za sva razdoblja uključena u ove izvještaje, osim tamo gdje je drugačije navedeno

2.1. Osnova za pripremu financijskih izvještaja

Nekonsolidirani godišnji financijski izvještaji sastavljeni su i prezentirani u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije i sukladno Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (NN 16/19, 82/19, 31/20 i 98/20), propisanim kao okvirom financijskog izvještavanja temeljem odredbi zakona o alternativnim investicijskim fondovima (NN 21/2018 i 126/91).

2.2. Osnove mjerenja

Nekonsolidirani godišnji financijski izvještaji Fonda pripremljeni su na osnovi amortiziranog troška, osim financijske imovine po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka, financijske imovine po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit, ulaganja u nekretnine i ovisna društva koji se mjere po fer vrijednosti.

2.3. Korištenje prosudbi i procjena

Priprema nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja u skladu s MSFI-jevima usvojenim od strane EU zahtjeva od rukovodstva Fonda donošenje prosudbi, procjena i pretpostavki koje utječu na primjenu politika i iskazane iznose imovine, obveza, prihoda i rashoda. Procjene i povezane pretpostavke temelje se na povijesnom iskustvu i različitim drugim čimbenicima za koje se smatra da su razumni u danim uvjetima i uz raspoložive informacije na datum izrade nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja, a čiji rezultat čini osnovu za prosuđivanje knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza koja nije lako utvrđiva iz drugih izvora. Stvarni rezultati mogu se razlikovati od procjena.

Procjene i uz njih vezane pretpostavke kontinuirano se pregledavaju. Izmjene računovodstvenih procjena priznaju se u razdoblju u kojem je procjena izmijenjena i budućim razdobljima, ako izmjena utječe i na njih.

Informacije o prosudbama Likvidatora Fonda koje se odnose na primjenu MSFI-jeva usvojenim od strane EU koji imaju značajan utjecaj na nekonsolidirane godišnje financijske izvještaje kao i informacije o procjenama sa znatnim rizikom mogućeg značajnog usklađenja u idućoj godini objavljene su u bilješci 2.

2.4. Funkcionalna i izvještajna valuta

Stavke uključene u nekonsolidirane financijske izvještaje Društva iskazane su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem Društvo posluje (funkcionalna valuta). Financijski izvještaji prikazani su u kunama, što predstavlja funkcionalnu i izvještajnu valutu Društva.

Transakcije u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju se u funkcionalnu valutu tako da se iznosi u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju po tečaju na dan transakcije. Dobici ili gubici od tečajnih razlika koji nastaju prilikom podmirenja tih transakcija i preračuna monetarne imovine i obveza izraženih u stranim valutama priznaju se u računu dobiti i gubitka.

Korišteni tečaj za preračunavanje pozicija bilance iskazanih u stranim valutama je službeni tečaj objavljen od strane Hrvatske narodne banke na dan 31. prosinca 2021. god. bio je 7, 517174 kn za jedan euro (31. prosinca 2020. godine: 7,536898 kn za euro), te 6,643548 kn za jedan USD (31. prosinca 2020: 6,139039 kn), te 7,248263 kn za jedan CHF (31. prosinca 2020.god.: 6,948371 kn).

2.5. Prihod od najma

Prihod od najma od ulaganja u nekretnine priznaje se u dobiti ili gubitku linearnom metodom tijekom razdoblja trajanja najma.

BILJEŠKA 2 - SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.6. Prihod od kamata

Prihodi od kamata iskazuju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti za sve kamatonosne instrumente po načelu obračunatih kamata. Prihodi od kamata uključuju kupone zarađene od ulaganja u vrijednosnice s fiksnim prihodom, obveznice te obračunani diskont na trezorske i komercijalne zapise i druge financijske instrumente klasificirane kao imovina raspoloživa za prodaju i ostale razlike između početne knjigovodstvene vrijednosti kamatonosnog instrumenta i njegove vrijednosti po dospelju izračunate primjenom efektivne kamatne stope izračunate na datum stjecanja, kojom se budući procijenjeni novčani tokovi svode na neto sadašnju vrijednost tijekom razdoblja trajanja pripadajućeg ugovora ili primjenom odgovarajuće promjenjive kamatne stope. Prihodi od kamata priznaju se u dobit ili gubitak.

2.7. Prihod od dividendi

Prihodi od dividendi, tj. prihodi po osnovi ulaganja u financijske instrumente priznaju se kad je utvrđeno pravo vlasnika financijskih instrumenata na primitak dividende, a povezana potraživanja iskazuju se u izvještaju o financijskom položaju u okviru „potraživanja po osnovi dividendi“, odnosno u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u okviru „prihoda od dividendi“.

2.8. Dobici i gubici od financijskih instrumenata

Dobici i gubici od trgovanja financijskim instrumentima uključuju nerealizirane i realizirane dobitke i gubitke. Nerealizirani dobici i gubici nastaju kao rezultat usklađenja financijskih instrumenata na tržišnu ili fer vrijednost.

Nerealizirani dobici nastaju kada je tekuća tržišna vrijednost (fer vrijednost) ulaganja u financijske instrumente veća od troška ulaganja ili knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u financijske instrumente. Nerealizirani gubici nastaju kada je tekuća tržišna vrijednost manja od troška ili knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u financijske instrumente. Nerealizirani dobici i gubici od financijske imovine po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka se evidentiraju u Izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti. Realizirani dobici i gubici nastaju prilikom prodaje financijskih instrumenata. Realiziranu dobit ili gubitak obračunskog razdoblja čini razlika prodajnih cijena i knjigovodstvene vrijednosti prodanih financijskih instrumenata. Razlika između ostvarene prodajne cijene i knjigovodstvene cijene ulaganja evidentira se u okviru ove stavke u Izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti razdoblja kada je prodaja ostvarena.

2.9. Dobici i gubici od vrednovanja i otuđenja nekretnina

Dobici i gubici od vrednovanja i prodaje nekretnina uključuju nerealizirane i realizirane dobitke i gubitke. Nerealizirani dobici i gubici nastaju kao rezultat svođenja vrijednosti nekretnina na njihovu fer vrijednost. Nerealizirani dobici nastaju kada je fer vrijednost ulaganja u nekretnine veća od troška ulaganja ili knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u nekretnine. Nerealizirani gubici nastaju kada je fer vrijednost manja od troška ili knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u nekretnine. Realizirani dobici i gubici nastaju prilikom prodaje nekretnina.

Realiziranu dobit ili gubitak obračunskog razdoblja čini razlika prodajnih cijena i knjigovodstvene vrijednosti prodanih nekretnina. Razlika između ostvarene prodajne cijene i knjigovodstvene cijene ulaganja evidentira se u okviru ove stavke u Izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti razdoblja kada je prodaja ostvarena.

2.10. Dobici i gubici od tečajnih razlika pri preračunavanju imovine i obveza

Transakcije denominirane u stranim valutama tj. stranim sredstvima plaćanja svode se u funkcionalnu valutu tako da se iznosi u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju po srednjem tečaju HNB-a važećem za dan vrednovanja ili po tečaju koji proizlazi iz ugovornog odnosa vezanog za tu transakciju. Ukoliko valuta u kojoj je imovina denominirana nije uvrštena na tečajnici HNB-a, za preračun se primjenjuju srednji tečaj za euro ili valute uz koju je vezana valuta u kojoj je imovina denominirana objavljeni na financijsko-informacijskom servisu.

Razlike između vrijednosti na početku i kraju obračunskog razdoblja evidentiraju se kao pozitivna ili negativna tečajna razlika i uključuju u dobit ili gubitak razdoblja za koje su obračunana.

BILJEŠKA 2 - SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.11. Troškovi koji se izravno naplaćuju iz imovine Fonda su:

- troškovi, provizije ili pristojbe vezane uz stjecanje ili prodaju imovine Fonda, u stvarnoj visini, koji uključuju i troškove provizije posrednika u prometu nekretninama, troškove oglašavanja i slične troškove.
- troškovi odvjetnika, geodeta, procjenitelja i drugih ovlaštenih pružatelja usluga vezanih uz stjecanje ili prodaju imovine Fonda, što primjerice uključuje:
 - trošak u vidu sastavljanja isprava o pravnim poslovima nekretnina,
 - trošak pristupa ročištu za kupnju nekretnine u ovršnom postupku,
 - trošak sastava zemljišnoknjižnih prijedloga za upis/brisanje prava vlasništva na nekretninama te podnošenja pravnih lijekova s tim u vezi,
 - ostali troškovi svih prije navedenih pružatelja stručnih usluga vezani uz imovinu Fonda propisani posebnim zakonima (primjerice Zakon o parničnom postupku, Zakon o geodetskoj izmjeri i drugi primjenjujući propisi),
- troškovi javnog bilježnika vezanih uz imovinu Fonda ukoliko se radi o:
 - troškovima, provizijama ili pristojbama vezanim uz stjecanje ili prodaju imovine Fonda,
 - troškovima Fonda koji se javljaju kao neophodni temeljem odredaba posebnih zakona (primjerice Zakon o javnom bilježništvu, Zakon o trgovačkim društvima, Zakon o sudskom registru, Ovršni zakon),
- troškovi vođenja registra SKDD, uključujući troškove izdavanja potvrda o transakciji ili stanju vlasničkih udjela, te troškovi isplate prihoda ili dobiti, prema važećem cjeniku SKDD,
- troškovi godišnje revizije, do visine utanačene relevantnim ugovorom,
- sve propisane naknade i pristojbe platljive Agenciji u vezi s izdavanjem odobrenja Fondu, prema propisima o administrativnim pristojbama i naknadama,
- porezi koje je Fond dužan platiti na svoju imovinu ili dobit,
- troškovi objave izmjena pravila i/ili prospekta i drugih propisanih objava, prema stvarnim troškovima,
- troškovi naknada članovima Nadzornog odbora Fonda,
- ostali troškovi određeni posebnim zakonima, uključujući i slijedeće troškove:
 - propisanih objava u Narodnim novinama,
 - naknade Hrvatskoj novinskoj agenciji,
 - uplate u korist Državnog proračuna RH vezane uz primjerice upis promjena u Sudski registar, sudske pristojbe za upis novog člana Nadzornog odbora Fonda, pristojbe za upis vlasništva Fonda u zemljišnim knjigama kao i ostale sudske pristojbe vezane uz poslovanje Fonda,
 - naknade Financijskoj agenciji za javnu objavu godišnjeg financijskog izvještaja Fonda,
- ostali troškovi i naknade koje Agencija propiše posebnim pravilnikom,
- specifični troškovi Fonda vezani uz imovinu Fonda odnosno održavanje ili povećanje vrijednosti imovine Fonda kao primjerice:
 - redovno i investicijsko održavanje poslovnih prostora,
 - režijski troškovi nekretnina u vlasništvu Fonda,
 - ulaganje u poboljšanje ili opremanje radi održavanja ili povećanja vrijednosti nekretnine,
 - provedba propisanih komunalnih i sanitarnih mjera (primjerice košnja, uništavanje ambrozije, sječa samoniklog drveća),
 - postavljanje i održavanje ograde na nekretnini
 - drugi troškovi potrebni za provođenje likvidacije Fonda na temelju prethodnog odobrenja Nadzornog odbora Fonda kao što su npr. troškovi najma ili kupnje vozila i slični troškovi.

BILJEŠKA 2 - SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.12. Ulaganja u nekretnine

Ulaganje u nekretnine je nekretnina (zemljište ili zgrada, ili dio zgrade, ili oboje) koju vlasnik ili najmoprimatelj u financijskom najmu drži kako bi ostvario prihode od najma ili radi porasta njezine tržišne vrijednosti ili oboje, a ne radi njezinog korištenja u proizvodnji ili ponudi roba i usluga ili u administrativne svrhe, ili prodaje u sklopu redovnog poslovanja.

Ulaganje u nekretnine priznaje se kao imovina samo i isključivo u slučaju kada je vjerojatno da će buduće ekonomske koristi povezane s ulaganjem u nekretnine pritijecati Fondu i kada je trošak ulaganja u nekretnine moguće pouzdano izmjeriti.

Kupnja nekretnina priznaje se u imovini Fonda na datum sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine. Zaključena transakcija kupnje nekretnine priznaje se u imovini Fonda prema vrsti i provedenoj klasifikaciji uz istovremeno priznavanje obveze s osnove ulaganja u materijalnu imovinu. Prodaja nekretnine evidentira se na datum sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine. Na dan zaključenja transakcije prodaje nekretnine, u imovini Fonda nekretnina se prestaje priznavati, a počinje se priznavati potraživanje s osnove prodaje materijalne imovine.

Ulaganje u nekretnine početno se mjeri po trošku nabave koji uključuje transakcijske troškove, odnosno po kupovnoj cijeni uvećanoj za sve predviđene povezane direktne troškove stjecanja. Prilikom ulaganja u nekretnine društvo koje upravlja Fondom dužno je osigurati da kupovna cijena ne odstupa od cijena koje se postižu na aktivnom tržištu ostvarenih između stranaka koje nemaju određen ili poseban odnos, nisu povezane osobe i u bitnome ne odstupa od procjene ovlaštenog procjenitelja.

Sva ulaganja u nekretnine naknadno se mjere po fer vrijednosti. Dobici i gubici proizašli iz promjena fer vrijednosti ulaganja u nekretnine se uključuju u dobit ili gubitak razdoblja u kojem su nastali. Kako se nekretninama trguje na drugačiji način nego uobičajenim unificiranim burzovnim instrumentima, ne postoji kontinuirani tijek većeg broja sklopljenih kupoprodajnih transakcija objektima kupoprodaje, pa se sukladno zakonskoj regulativi koja definira poslovanje investicijskih fondova za nekretnine, vrednovanje nekretninskog dijela portfelja temelji na procjeni ovlaštenog sudskog procjenitelja.

Svaka se reevaluacija nekretnine nakon kupnje vrednuje po procijenjenoj vrijednosti neovisnog ovlaštenog procjenitelja.

Radi procjene fer vrijednosti nekretnine Fond najmanje jednom godišnje angažira ovlaštenog procjenitelja radi procjene nekretnina na način da se izradi elaborat procjene, dok je najmanje na datum sastavljanja godišnjih i polugodišnjih financijskih izvještaja dužan revidirati izrađene elaborate procjene ukoliko Likvidatori Fonda procjene da je došlo do znatnog odstupanja u vrijednosti nekretnina u portfelju Fonda u odnosu na zadnju procjenu.

2.13. Ulaganja u ovisna društva

Ovisna društva predstavljaju društva u kojima Fond ima kontrolu, izravno ili neizravno, nad poslovanjem društva. Fond ima kontrolu nad subjektom kada je izložen ili ima pravo na povrate iz svoje povezanosti sa subjektom i kada ima mogućnost utjecati na te povrate kroz svoju moć nad subjektom. Fond također priprema i konsolidirane financijske izvještaje koji su izdani kao zasebni set financijskih izvještaja. Ovisna društva su konsolidirana od datuma kada je kontrola prenesena na Grupi te isključena iz konsolidacije od dana gubitka kontrole.

Ulaganje u ovisno društvo inicijalno se vrednuje po trošku stjecanja.

Naknadno, sukladno MSFI-u 10 Konsolidirana financijska izvješća ulaganja u ovisna društva vode se ili po trošku stjecanja ili po fer vrijednosti u skladu s MRS-om 39. Ulaganje u ovisno društvo vrednuje se po fer vrijednosti. Budući da se imovina Punta Cesarice d.d. sastoji od ulaganja u nekretnine koja se vode po fer vrijednosti i ulaganja u ovisna društva koja u svom portfelju imaju nekretnine koje se također vrednuju po fer vrijednosti, fer vrijednost ulaganja u ovisna društva temelji na iznosu neto imovine ovisnih društava.

BILJEŠKA 2 - SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.14. Financijski instrumenti

Klasifikacija i mjerenje

Novi model klasifikacije i mjerenja financijske imovine sukladno MSFI 9 temelji se na:

- poslovnom modelu subjekta za upravljanje financijskom imovinom (na razini portfelja) i
- obilježjima ugovorenog tijeka novca po pojedinačnom financijskom sredstvu.

Pri tome MSFI 9 definira slijedeće poslovne modele:

1. Poslovni model držanja radi naplate ugovornih tijekova novca, tj. plaćanja po instrumentu moraju se sastojati jedino od plaćanja po osnovi glavnice i kamata na nepodmirenu glavnicu - kategorija po amortiziranom trošku
2. Poslovni model držanja radi naplate ugovorenih tijekova novca i prodaje financijske imovine - kategorija po fer vrijednosti kroz OSD
3. Ostali poslovni modeli koji ne zadovoljavaju kriterije prvih dvaju modela - kategorija po fer vrijednosti kroz RDG.

Financijska imovina po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (OSD)

Financijski instrumenti koji se klasificiraju u financijsku imovinu koja se mjeri po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit početno se vrednuju po fer vrijednosti (trošak nabave uključujući transakcijske troškove).

Promjene fer vrijednosti financijske imovine po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit evidentiraju se kroz ostalu sveobuhvatnu dobit, unutar glavnice kao rezerve fer vrijednosti.

Kod prestanka priznavanja cjelokupni efekt se iz ostale sveobuhvatne dobiti prenosi u dobit i gubitak, osim kod vlasničkih vrijednosnica gdje se kumulativni efekt iz ostale sveobuhvatne dobiti ne prenosi u račun dobiti i gubitka, već se prenosi unutar stavki glavnice - kapitala.

Svođenje na fer vrijednost provodi se mjesečno, ako postoje ulazni parametri.

Potraživanja za dividende iskazuju se u okviru imovine, dok se u računu dobiti i gubitka iskazuju u okviru prihoda od dividendi. Kamata zaradana držanjem imovine iskazuje se u računu dobiti i gubitka kao prihod od kamata.

Financijska imovina po amortiziranom trošku

Financijska imovina koja se mjeri po amortiziranom trošku je nederivativna financijska imovina s određenim ili odredivim plaćanjima koja ne kotira na aktivnom tržištu. Financijska imovina po amortiziranom trošku početno se priznaju po trošku stjecanja (fer vrijednost) uključivo transakcijske troškove, a kasnije mjerenje se iskazuje po amortizacijskom trošku, primjenom metode efektivne kamatne stope, umanjeno za ispravak vrijednosti.

Ispravak vrijednosti - gubitak od umanjenja vrijednosti ovih vrijednosnica iskazanih po amortiziranom trošku predstavlja razliku između knjigovodstvenog iznosa i sadašnje vrijednosti očekivanih budućih novčanih tokova diskontiranih po izvornoj efektivnoj kamatnoj stopi za određeni financijski instrument, a priznaje se kao rezerviranje u računu dobiti i gubitka.

Financijska imovina po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak

Kategorija financijske imovine po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak je poslovni model iskazivanja, mjerenja za financijsku imovinu koja se ne drži radi naplate ni radi naplate i prodaje (poslovni model a) i b)) a pretežito uključuje financijsku imovinu kojom se aktivno trguje. Ova se imovina početno vrednuje i iskazuje po fer vrijednosti - trošku ulaganja uvećano za troškove transakcije. Promjene fer vrijednosti ove imovine provodi se kroz račun dobiti i gubitka.

Ostale financijske obveze

Financijske obveze vode se po amortiziranom trošku i uključuju financijske obveze proizašle iz imovine vlasnika dionica Fonda te ostale obveze.

BILJEŠKA 2 - SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.15. Principi mjerenja fer vrijednosti

Fer vrijednost prenosivih vrijednosnih papira i instrumenta tržišta novca kojima se trguje na aktivnom tržištu temelji se na primjeni zadnje cijene trgovanja objavljene na uređenim tržištima ili službeno financijsko-informacijskom servisu na dan za koji se vrednuje imovina i obveze Fonda.

Iznimno Fond može koristiti i drugu cijenu za vrednovanje prenosivih vrijednosnih papira i instrumenata tržišta novca ako procijeni da zadnje cijene trgovanja ne predstavljaju fer vrijednost tih prenosivih vrijednosnih papira i instrumenata tržišta novca.

Fer vrijednost dužničkih vrijednosnih papira kojima se trguje u Republici Hrvatskoj na aktivnom tržištu izračunava se primjenom prosječne cijene trgovanja ponderirane količinom vrijednosnih papira protrgovanih na uređenim tržištima u Republici Hrvatskoj te prijavljenih OTC transakcija na dan za koji se vrednuju imovine i obveze Fonda.

Udjeli investicijskih fondova vrednuju se po cijeni udjela pripadajućeg investicijskog fonda važećoj za dan vrednovanja, a objavljenoj od strane društva za upravljanje. U slučaju da za dan vrednovanja nije bilo objave ili cijena udjela investicijskog fonda nije bila dostupna, fer vrijednost udjela investicijskog fonda je cijena udjela tog investicijskog fonda od zadnjeg dana vrednovanja za koji je objavljena cijena od strane društva za upravljanje.

Iznimno udjeli investicijskog fonda kojima se trguje (ETF) na aktivnom tržištu, dionice zatvorenog AIF-a i poslovni udjel zatvorenog AIF-a vrednuju se sukladno odredbama Pravilnika o utvrđivanju neto vrijednosti imovine AIF-a.

2.16. Umanjenje vrijednosti financijske imovine

Sva imovina Fonda, osim imovine klasificirane kao financijska imovina po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak, podložna je izradi procjene o postojanju dokaza ili okolnosti vezanih uz umanjeње vrijednosti. Procjena postojanja dokaza ili okolnosti vezanih uz umanjeње vrijednosti mora se izrađivati svaki put kada postoji objektivan dokaz ili okolnosti koje upućuju na potrebu procjene vrijednosti imovine radi umanjeња, a najmanje na datum financijskih izvještaja.

Umanjenje vrijednosti financijske imovine ili grupe financijske imovine provodi se te nastaje gubitak od umanjeња vrijednosti, ukoliko postoji objektivan dokaz o umanjeњу vrijednosti kao rezultatu jednog ili više događaja nastalih nakon početnog priznavanja imovine ("događaj koji uzrokuje umanjeње vrijednosti") te navedeni događaj (ili događaji) koji uzrokuje umanjeње vrijednosti ima utjecaj na procijenjene buduće gotovinske tokove od financijske imovine ili grupe financijske imovine, koji se može pouzdano procijeniti.

Objektivan dokaz umanjeња vrijednosti financijske imovine odnose se na sljedeće događaje koji uzrokuju umanjeње vrijednosti: značajne financijske teškoće izdavatelja ili dužnika, uključujući blokadu računa, značajno pogoršanje financijskih pokazatelja iz odvojenih i/ili konsolidiranih financijskih izvještaja, nepoštivanje ugovora, poput nepodmirenja obveza ili zakašnjenja plaćanja kamate ili glavnice po zajmovima i/ili izdanim vrijednosnim papirima, radi čega dolazi do prolongata plaćanja ili reizdanja vrijednosnih papira u svrhu podmirenja dospjelih obveza po nepodmirenim izdanjima, pokretanje predstečajne nagodbe, otvaranje stečajnog ili likvidacijskog postupka, ili druge financijske reorganizacije i restrukturiranja, nestanak aktivnog tržišta za vrijednosne papire zbog financijskih teškoća izdavatelja ili produžen i kontinuiran pad cijene vrijednosnog papira.

Ako se, u sljedećem razdoblju, iznos gubitka od umanjeња vrijednosti smanji i smanjenje se može objektivno povezati s događajem koji je nastao nakon priznavanja umanjeња vrijednosti (poput poboljšanja kreditnog rejtinga dužnika), prethodno priznat gubitak od umanjeња vrijednosti ispravlja se direktno ili upotrebom ispravka vrijednosti.

Ako je smanjenje fer vrijednosti financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit priznato u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti i ako postoji objektivan dokaz o umanjeњу vrijednosti imovine, kumulativni gubitak koji je priznat u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti uklanja se iz ostale sveobuhvatne dobiti i priznaje u dobit ili gubitak, čak i ako se financijska imovina nije prestala priznavati.

Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji

BILJEŠKA 2 - SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.16. Umanjenje vrijednosti financijske imovine (nastavak)

Gubici od umanjenja vrijednosti priznati u dobit ili gubitak od ulaganja u vlasnički instrument klasificiran kao raspoloživ za prodaju ne ispravljaju se u dobit ili gubitak. Ako, u sljedećem razdoblju, fer vrijednost dužničkog instrumenta klasificiranog kao raspoloživ za prodaju poraste i povećanje se može objektivno povezati s događajem nastalim nakon priznavanja gubitka od umanjenja vrijednosti u dobit ili gubitak, gubitak od umanjenja vrijednosti će se ispraviti, a ispravljeni iznos se priznati u dobit ili gubitak.

2.17. Novac i novčani ekvivalenti

Novčani ekvivalenti jesu kratkotrajna, visoko likvidna ulaganja koja se mogu brzo konvertirati u poznate iznose novca i podložna su beznačajnom riziku promjena vrijednosti.

Novac i novčani ekvivalenti obuhvaćaju sredstva u domaćoj i stranoj valuti na računima kod poslovnih banaka i ostale kratkotrajne visoko likvidne instrumente s ugovornim rokovima naplate do 90 dana ili kraće (kratkoročne depozite).

2.18. Porez na dobit

Fond je obveznik poreza na dobit u Republici Hrvatskoj sukladno Zakonu o porezu na dobit. Razdoblje za koje porezni obveznik u likvidaciji sastavlja obračun poreza na dobit je od otvaranja postupka likvidacije pa do okončanja likvidacije. S tog osnova Fond nije obveznik obračuna obveze poreza na dobit za 31. kolovoza 2022. god.

2.19. Kapital

Kapital namijenjen dioničarima Fonda predstavlja nominalnu vrijednost uplaćenih redovnih dionica izraženih u kunama (temeljni kapital) i neto povećanje ili smanjenje imovine namijenjene dioničarima Fonda iz poslovanja. Upisani kapital je iskazan u kunama po nominalnoj vrijednosti.

2.20. Neto vrijednost imovine po obračunskoj jedinici

Neto vrijednost imovine Fonda po obračunskoj jedinici izračunava se tako da se neto imovina iskazana u bilanci podijeli brojem izdanih dionica.

2.21. Usporedni podaci

Tamo gdje je to bilo potrebno financijske informacije za 2021. godinu su prepravljene kako bi bile usporedive s iznosima u 2022. godini. Učinci prepravljanja nisu bili značajni.

3. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE I PROSUDBE

Bilješka Računovodstvene procjene i prosudbe nadopunjuje bilješku o upravljanju financijskim rizicima (bilješka 24).

Procjene i prosudbe koje nose znatan rizik mogućih značajnih usklada knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza u sljedećoj poslovnoj godini, opisane su u nastavku.

Glavni izvori neizvjesnosti vezani za procjene

Utvrđivanje fer vrijednosti

Utvrđivanje fer vrijednosti financijske imovine i obveza za koje ne postoji tržišna cijena zahtjeva korištenje metoda vrednovanja koje su opisane u bilješci 1.o. Principi mjerenja fer vrijednosti.

Za financijske instrumente s kojima se rijetko trguje i koji imaju netransparentnu cijenu, fer vrijednost je manje objektivna i zahtjeva različit stupanj prosudbe ovisno o likvidnosti, koncentraciji, neizvjesnosti tržišnih faktora, cjenovnim pretpostavkama i ostalim rizicima koji utječu na pojedini instrument.

Fer vrijednost financijskih instrumenata te ostalih ulaganja kojima se trguje na neaktivnom tržištu utvrđuje se tehnikama procjene, kojima je cilj utvrditi cijenu po kojoj bi imovina bila prodana, cijena koja bi se mogla ostvariti na datum procjene između informiranih i nepovezanih strana voljnih obaviti transakciju u uobičajenim uvjetima poslovanja.

3. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE I PROSUDBE (nastavak)

Za ulaganje u nekretnine fer vrijednost temelji se na procjeni stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina. Procjene fer vrijednosti nekretnina sukladno zakonskoj regulativi rade stalni sudski vještaci za procjenu nekretnina najmanje jednom godišnje. Same procjene zahtijevaju primjenu značajnih prosudbi te koriste brojne subjektivne pretpostavke o očekivanim primicima. Određene nekretnine i posebno zemljišta Fond posjeduje duži niz godina s obzirom na izrazito nelikvidno tržište. Obzirom na nelikvidnost tržišta nekretnina te nedostatak usporednih transakcija, a posebno za nekretnine i zemljišta značajne veličine, procjena fer vrijednost tih nekretnina i zemljišta uključuje značajan stupanj neizvjesnosti te se ostvarena vrijednost kod realizacije može značajno razlikovati od trenutno procijenjene fer vrijednosti.

Za ulaganje u ovisno društvo, fer vrijednost predstavlja neto imovina ovisnog društva, budući da se imovina odnosi na ulaganje u nekretnine koje se vrednuju po fer vrijednosti. Likvidatori Fonda smatraju da je vrijednost ulaganja u nekretnine i ovisna društva iskazana u financijskim izvještajima Fonda na 31. kolovoza 202. godine realno prikazana.

Regulatorni zahtjevi

Agencija je ovlaštena za provođenje regulatornog nadzora nad poslovanjem Fonda i može zahtijevati promjene knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza u skladu s odgovarajućim propisima.

Ključne računovodstvene prosudbe u primjeni računovodstvenih politika

Fer vrijednost financijskih instrumenata - dio financijskih instrumenata Fond mjeri se po fer vrijednosti i obično je moguće utvrditi njihovu fer vrijednost unutar razumnog raspona procjena.

Za financijske instrumente Fonda kojima se trguje na organiziranim tržištima, a koji se mjere po fer vrijednosti, kotirane cijene su direktno dostupne. Međutim, fer vrijednost određenih financijskih instrumenata, na primjer derivativa ili vrijednosnica koje ne kotiraju, određuju se primjenom tehnika vrednovanja, uključujući pozivanje na sadašnju fer vrijednost ostalih suštinskih sličnih instrumenata (podložno odgovarajućim usklađenjima).

Kako se nekretninama trguje na drugačiji način nego uobičajenim unificiranim burzovnim instrumentima, ne postoji kontinuirani tijek većeg broja sklopljenih kupoprodajnih transakcija objektima kupoprodaje, pa se sukladno zakonskoj regulativi koja definira poslovanje alternativnih investicijskih fondova za ulaganje u nekretnine, vrednovanje nekretninskog dijela portfelja temelji na procjeni stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina. Svaka se reevaluacija nekretnine nakon kupnje vrednuje po procijenjenoj vrijednosti stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina.

Procjene fer vrijednosti provode se u određenom vremenskom trenutku na temelju tržišnih uvjeta i informacija o financijskom instrumentu i nekretnini. Ove su procjene po prirodi subjektivne i uključuju neizvjesnosti i pitanja koja značajno ovise o prosudbi, poput kamatnih stopa, promjenjivosti i procijenjenim novčanim tokovima, te se stoga, ne mogu utvrditi s potpunom preciznošću. Fond mjeri fer vrijednost temeljem hijerarhije fer vrijednosti koja je objašnjena u bilješci 20 - Principi mjerenja fer vrijednosti.

4 -PRIHOD OD KAMATA

	2021.	1.1. – 31.8.2022.
	<i>u kunama</i>	
Prihodi od kamata na pozajmice i depozite	6.311	2
UKUPNO	6.311	2

Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji

5 – OSTALI PRIHODI

	2021.	1.1. – 31.8.2022.
	<i>u kunama</i>	
Ostali poslovni prihodi	40.051	-
Prihodi od ukidanja rezerviranja	30.000	-
UKUPNO	70.051	-

6- RASHODI OD KAMATA

	2021.	1.1. – 31.8.2022.
	<i>u kunama</i>	
Zatezne kamate	1.051	-
Ostale kamate	8.620	5.433
UKUPNO	9.671	5.433

7- OSTALI DOZVOLJENI TROŠKOVI FONDA

	2021.	1.1. – 31.8.2022.
	<i>u kunama</i>	
Naknada članovima Nadzornog odbora	24.771	12.385
Naknada likvidatorima	148.918	99.279
Režijski troškovi i komunalne naknade	22.525	8.884
Troškovi knjigovodstva	60.000	40.000
Troškovi revizije	58.000	48.000
Troškovi uvršenja dionica na uređeno tržište	20.000	20.000
Ostali rashodi	193.914	156.179
UKUPNO	528.128	384.727

8 – POREZ NA DOBIT

Porez na dobit obračunava se po stopi od 18% (isto i prethodne godine) sukladno zakonskim propisima na osnovicu koju čini razlika ostvarenih prihoda nad rashodima obračunskog razdoblja za koje se porezna osnovica utvrđuje. Obveza poreza na dobit Fonda u likvidaciji, sukladno Zakonu o porezu na dobit nastaje za razdoblje od otvaranja pa do okončanja postupka likvidacije.

Fond nije priznao odgođenu poreznu imovinu po osnovi prenesenih poreznih gubitaka u financijskim izvještajima, jer je procijenjeno da je mogućnost iskorištenja poreznih gubitaka neizvjesna.

Prijava poreza na dobitak pri okončanju postupka likvidacije podnosi se u roku od 8 dana od isteka poreznog razdoblja koje obuhvaća razdoblje od otvaranja do zatvaranja likvidacijskog postupka.

9 - PROMJENA REVALORIZACIJSKIH REZERVII

	2021.	1.1. – 31.8.2022.
	<i>u kunama</i>	
Promjena revalorizacijskih rezervi ovisnih društava	112.136	1.578.990
UKUPNO	112.136	1.578.990

Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji

10 – ULAGANJA U OVISNA DRUŠTVA

	31.12.2021.	31.08.2022.
	<i>u kunama</i>	
Punta Cesarica d.d., Split , 100% vlasništvo	59.373.410	-
UKUPNO	59.373.410	-

11 – NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

	31.12.2021.	31.08.2022.
	<i>u kunama</i>	
Žiro račun	13.729	92.858
UKUPNO	13.729	92.858

12 – OSTALA POTRAŽIVANJA

	31.12.2021.	31.08.2022.
	<i>u kunama</i>	
Potraživanja s osnove danih predujmova	1.150	1.150
Potraživanja s osnove pretporeza i više plaćenih naknada	8.862	3.630
UKUPNO	10.012	4.780

13 - OBVEZE S OSNOVE PRIMLJENIH ZAJMOVA

	31.12.2021.	31.08.2022.
	<i>u kunama</i>	
Obveze s osnove primljenih zajmova	1.000.000	-
UKUPNO	1.000.000	-

14 - OBVEZE S OSNOVE OSTALIH DOZVOLJENIH TROŠKOVA FONDA

	31.12.2021.	31.08.2022.
	<i>u kunama</i>	
Obveze prema Likvidatorima	12.410	24.820
Ostali dozvoljeni troškovi Fonda	22.547	70.120
UKUPNO	34.957	94.940

15 - OSTALE OBVEZE

	31.12.2021.	31.08.2022.
	<i>u kunama</i>	
Rezerviranja za obveze	-	-
Obračunati troškovi za koje nije primljen račun	58.000	-
	-	-
UKUPNO	58.000	-

Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji

16 – KAPITAL I REZERVE

/i/ Upisani kapital iskazan na 31. kolovoza 2022. godine iznosi 774.281 kn (31. prosinca 2021. god. u iznosi 60.095.160 kn).

/ii/ Kapitalne rezerve na 31. kolovoza 2022. godine iznose 17.860.382 kn (31. prosinca 2021. god. u istom iznosu).

/iii/ Vlastite dionice na dan 31. kolovoza 2022. godine iznose (73.088) kn (31. prosinca 2021. god. u istom iznosu). Tijekom 2022. godine Fond nije stjecao nove vlastite dionice.

/iv/ Preneseni gubitak iskazan na 31. kolovoza 2022. godine u iznosu od (18.000.634 kn), (31. prosinca 2021. god. (17.539.197 kn)) predstavlja kumulirani preneseni gubitak iz prethodnih godina.

/v/ Gubitak na dan 31. kolovoza 2022. godine iskazan je u iznosu od 558.243 kn (Račun dobiti i gubitka za 2021. godinu iskazan je u iznosu 461.437 kn).

17 - PLAN I TIJEK LIKVIDACIJE I PRESTANKA POSLOVANJA FONDA

Dana 29. travnja 2019. održana je Izvanredna glavna skupština Fonda na kojoj je donesena odluka o likvidaciji Fonda, odluka o opozivu Uprave Fonda te odluka o imenovanju likvidatora Fonda. Sukladno čl.2. st.1. Pravilnika o likvidaciji i produljenju trajanja AIF-a (NN 26/2019), 28.5.2019. godine sastavljen je Plan likvidacije Fonda, izmjene kojeg su donesene 8. ožujka 2021. godine.

U nastavku je ukratko naveden provedeni postupak likvidacije u njegovim značajnijim provedbama upravljanja imovinom i preostale radnje potrebne za okončanje postupka likvidacije, a detaljnije pisano izvješće o provedenoj likvidaciji podnosi se zaključno Glavnoj Skupštini na prihvatanje.

I.

Od nekretnina zatečenih u portfelju Fonda na dan 29.04.2019. godine, odnosno 28.05.2019. godine kada su likvidatori uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora donijeli Plan likvidacije te njegove izmjene, Fond je dio nekretnina prodao, a preostalim nekretninama dokapitalizirao ovisna društva Fonda.

Fond je oglašavao prodaju nekretnina u svojem vlasničkom portfelju, kao i nekretnina u vlasništvu ovisnih i povezanih društava Fonda u skladu s graničnim uvjetima kako je odlučila Glavna Skupština dana 29.04.2019. godine na kojoj je donesena odluka o likvidaciji Fonda te vodeći se tržišnim uvjetima i načelima dobrog gospodara. Kako nije bilo zainteresiranih kupaca, a da ne bi dodatno obezvrijedili vrijednost nekretnina u vlasništvu Fonda i ovisnih društava Fonda i time povećali gubitke, likvidatori su uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora Fonda odlučili da će s preostalim nekretninama u vlasništvu Fonda dokapitalizirati ovisna društva Fonda ili prodati te nekretnine ovisnim društvima Fonda.

II.

U cilju realizacije najvećeg dijela početnog Plana likvidacije Fonda likvidatori su uz suglasnost Nadzornog odbora Fonda osnovali i društvo Punta Cesarica d.o.o., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 85002522857 kao ovisno društvo Fonda u 100 % vlasništvu. Likvidatori Fonda su uz suglasnost Nadzornog odbora Fonda odlučili da će, tada ovisno društvo Global rent d.o.o., u cilju izbjegavanja ovrhe na nekretninama na kojima je kreditor imao upisane zaloge-hipoteke prije pokretanja postupka likvidacije Fonda i radi nemogućnosti ovog ovisnog društva Fonda da pravovremeno i redovno servisira kreditne obveze, dokapitalizirati ovo ovisno društvo s likvidnim sredstvima trećih osoba i prihodovnim nekretninama u vlasništvu trećih osoba.

Prema izmijenjenom Planu likvidacije Fonda u odnosu na početni Plan likvidacije društvo Global rent d.o.o. kao povezano društvo Fonda pripojeno je društvu Stanovi Jadran d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 88680117715 kao Preuzimatelju čije su dionice uvrštene na Redovito tržište Zagrebačke burze d.d.

Na navedeni i opisani način Fond je nastojao osigurati, koliko je to u datom trenutku bilo objektivno moguće, redovno i održivo servisiranje otplate kredita kojeg je Global rent d.o.o. imao prema svom kreditoru, uz dodatni učinak održivog poslovanja ovog društva.

Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji

17 - PLAN I TIJEK LIKVIDACIJE I PRESTANKA POSLOVANJA FONDA (nastavak)

Prema izmijenjenom Planu likvidacije Fonda ovisno društvo Punta Cesarica, u kojem je Fond držao 100% vlasničkih i ostalih članskih prava, preoblikovano je u dioničko društvo u kojem je Fond nakon svih provedenih promjena imao jednak broj dionica koliko su dioničari imali u Fondu.

Na taj način su stvoreni uvjeti za podjelu imovine Fonda na način da je svaki dioničar Fonda dobio onoliko dionica društva Punta Cesarica d.d. (oznaka dionice PNCS-R-A) koliko dionica je imao u Fondu.

III.

Dioničari Fonda su na Glavnoj skupštini Fonda od 20.06.2022. godine pod točkom 9. dnevnog reda prihvatili prijedlog likvidatora o podjeli imovine Fonda.

Kako je prije navedeno u točki II., dioničarima Fonda je podijeljena financijska imovina – dionice preoblikovanog ovisnog društva PUNTA CESARICA d.d. te su svi dioničari Fonda u jednako pravnom položaju razmjerno svome broju dionica koje su imali kao dioničari Fonda prije podjele navedene financijske imovine.

Podjela imovine izvršena je provedbom upisa u registrima pri Središnjem klirinškom depozitarnom društvu (SKDD) dana 17. kolovoza 2022. godine.

IV.

Nakon provedenih radnji i postupaka navedenih i opisanih u točkama I. – III., likvidatori Fonda su izradili i usvojili izvješće o provođenju likvidacije Fonda i zaključna financijska likvidacijska izvješća Fonda na dan 31.08.2022. godine, koje revidira imenovani neovisni i ovlašteni revizor. Likvidatori Fonda će uz suglasnost Nadzornog odbora Fonda donijeti odluku o sazivu Glavne skupštine Fonda radi utvrđivanja zaključnih financijskih likvidacijskih izvješća Fonda na dan 31.08.2022. godine i radi donošenja drugih propisanih odluka sukladno zakonskim propisima i Statutu Fonda.

Nakon održane zaključne Glavne Skupštine i donesenih odluka, likvidatori će podnijeti prijavu Trgovačkom sudu u Splitu radi upisa prestanka i brisanja Fonda iz Registra poslovnih subjekata te slijedom provedenog brisanja u sudskom registru zatražiti i brisanje iz ostalih registara i poslovnih servisa te izvršiti obveze prema svim ostalim isporučiteljima usluga do okončanja postupka likvidacije, izraditi i dostaviti prijavu poreza na dobit za likvidacijsko razdoblje prema Ministarstvu financija – Poreznoj upravi te izraditi i dostaviti nadležnim tijelima i institucijama i sva ostala propisana izvješća.

V.

Likvidatori su u duhu dobrog gospodara, nastojeći jednako zaštititi interese i prava svih dioničara Fonda, od samog početka postupali sukladno odredbama Odjeljka 10. Zakona o trgovačkim društvima od čl. 367. i dalje, te sukladno ostalim pozitivnim posebnim i općim propisima, javno objavljujući sve propisane informacije kako bi regulatorna i nadzorna tijela i dioničari Fonda bili u cijelosti upoznati sa svim radnjama koje su poduzimali likvidatori i Nadzorni odbor Fonda i uprave ovisnih i povezanih društava Fonda.

18 - VREMENSKA NEOGRANIČENOST POSLOVANJA – KONTINUITET POSLOVANJA FONDA

Dana 29. travnja 2019. održana je Izvanredna glavna skupština Fonda na kojoj je donijeta odluka o likvidaciji Fonda, odluka o opozivu Uprave Fonda te odluka o imenovanju likvidatora Fonda. Plan likvidacije i Izmjene plana likvidacije i tijek provođenja likvidacije Fonda opisani su u bilješci 17 i Izvješću posloводства - Likvidatora. Ovi financijski izvještaji sastavljeni su na likvidacijskoj osnovi.

19 - FINANCIJSKI INSTRUMENTI I POVEZANI RIZICI

Fond je izložen učincima promjena uvjeta na domaćem i međunarodnim tržištima. Slijedom navedenoga, Fond je izložen riziku povezanim s promjenom fer vrijednosti nekretnina i financijskih instrumenata na domaćem i svjetskim tržištima. Značajniji rizici, zajedno s metodama koje se koriste za upravljanje tim rizicima, izloženi su u nastavku.

Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji

Tržišni rizik

Tržišni rizik predstavlja mogućnost potencijalnih gubitaka po financijskim instrumentima zbog oscilacije cijena imovine Fonda, a uključuje tečajni rizik, kamatni rizik i cjenovni rizik.

Fond upravlja tržišnim rizikom diverzifikacijom portfelja i svakodnevnim praćenjem razine tržišnog rizika portfelja i njegovih dijelova.

Tečajni rizik

Tečajni rizik je rizik da će se vrijednost financijskog instrumenta mijenjati kao rezultat promjena u deviznim tečajevima. Nastaje prilikom investiranja u financijske instrumente kupljene na inozemnim tržištima, te kojima se trguje u stranim sredstvima plaćanja. Na dan 31. prosinca 2021. Fond nije izložen tečajnom riziku.

Valutna osjetljivost

Osjetljivost portfelja na oscilacije tečaja izračunata je na način da se iznos određene valute u portfelju pomnoži s hipotetskim iznosom promjene (u tablici su ponuđene tri razine hipotetske promjene: 7%, 5% i 10%), čime se dobio postotni iznos promjene vrijednosti portfelja za hipotetski slučaj promjene tečaja predmetne valute u odnosu na valutu denominacije portfelja za jedan od navedena tri iznosa. Efekt na neto imovinu imatelja udjela u Fondu ne postoji jer Fond ne posjeduje imovinu u valuti.

Budući da Fond nije izložen valutnom riziku, ne prikazuje se osjetljivost na promjene valuta.

Kamatni rizik

Kamatni rizik je rizik da će promjene vrijednosti tržišnih kamatnih stopa utjecati na buduće novčane tokove financijskih instrumenata ili njihove fer vrijednosti. Promjene kamatnih stopa prvenstveno mogu utjecati na tržišnu vrijednost dužničkih vrijednosnih papira, u koje trenutno Fond ne ulaže.

Fond je izložen kamatnom riziku po osnovi sredstva koja se drže na računu te zajmova i potraživanja te ulaganja u dužničke vrijednosne papire.

Budući da Fond nije značajno izložen kamatnom riziku, ne prikazuje se osjetljivost na promjene kamatnih stopa.

Cjenovni rizik

Cjenovni rizik je rizik da će se vrijednost instrumenta mijenjati kao rezultat promjena tržišnih cijena, bilo da su iste uzrokovane faktorima specifičnim za određeno ulaganje, njegovog izdavatelja ili faktore koji utječu na sve instrumente kojima se trguje na tržištu. Cjenovni rizik proizlazi iz ulaganja u nekretnine i fondove.

Utjecaj rizika promjene cijene nekretnina i financijskih instrumenata nije moguće u potpunosti ukloniti iz portfelja Fonda, ali se diversifikacijom ulaganja njegov utjecaj umanjuje.

Svakodnevni praćenjem kretanje cijena na tržištu, parametara potražnje i ponude kao i cijena povezanih sa istima procjenjuje se i donosi odluka o prodaji određene nekretnine ili financijskog instrumenta. Isto tako, prate se sve relevantne obavijesti izdavatelja te se vrši uvid u posljednja financijska izvješća kako bi se na vrijeme moglo preventivno djelovati.

Rizik likvidnosti

Rizik likvidnosti je potencijalni gubitak koji može nastati zbog nemogućnosti Fonda da podmiri novčane obveze u roku dospijeca.

Rizik likvidnosti pojavljuje se u financiranju aktivnosti Fonda i u upravljanju pozicijama. Uključuje i rizik nesposobnosti financiranja imovine u prikladnim rokovima i kamatama i rizik nesposobnosti likvidacije imovine po razumnoj cijeni i u prikladnom vremenskom roku.

Rizik likvidnosti izražen je u poslovanju Fonda s obzirom da je veličina sredstava Fonda uložena u nekretnine čija likvidnost je vrlo niska. Predmetnim rizikom upravlja se usmjeravanjem strategije

19- FINANCIJSKI INSTRUMENTI I POVEZANI RIZICI (nastavak)

ulaganja u nekretnine koje drži radi ostvarivanja prihoda od najamnina. Za potrebe planiranja likvidnosti za Fond sastavlja se dva puta mjesečno pregled likvidnih sredstava s planiranim priljevima i odljevima temeljem kojeg se može planirati likvidnost Fonda. Primjenjuju se posebne mjere likvidnosti koje se baziraju na planiranju likvidnosti putem projekcije očekivanog budućeg novčanog tijeka (u normalnim okolnostima), održavanju rezervi visokolikvidne imovine, te provođenju stres testiranja.

Što se tiče ulaganja u financijske instrumente prilikom donošenja odluke o investiranju vodi se briga da se ulaže u visoko likvidne financijske instrumente koji kotiraju na lokalnim burzama. Prilikom odobravanja odluke o kupnji upravlja se rizikom na način da kontrolira propisane kriterije likvidnosti vrijednosnog papira.

Tablice u nastavku sadrže analizu sredstava, obveza i neto imovine prema preostalim razdobljima od datuma financijskih izvješća do ugovornog dospijeca.

	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 1 godine	Ukupno
2022.god.	<i>u kunama</i>				
Imovina					
Novac i novčani ekvivalenti	92.858	-	-	-	92.858
Ostala imovina	-	4.780	-	-	4.780
Ukupno imovina	92.858	4.780	-	-	97.638
Obveze					
Kratkoročne obveze		94.940	-	-	94.940
Ročna neusklađenost	92.858	-90.160	-	-	2.698

	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 1 godine	Ukupno
2021.god.	<i>u kunama</i>				
Imovina					
Novac i novčani ekvivalenti	13.729	-	-	-	13.729
Zajmovi i potraživanja	-	-	59.373.410	-	59.373.410
Ostala imovina	-	10.045	-	-	10.045
Ukupno imovina	13.729	10.045	59.373.410	-	59.397.184
Obveze					
Kratkoročne obveze		36.534	1.058.000	-	1.094.534
Ročna neusklađenost	13.729	-26.489	58.315.410	-	58.302.650

19- FINANCIJSKI INSTRUMENTI I POVEZANI RIZICI (nastavak)**Kreditni rizik**

Kreditni rizik predstavlja vjerojatnost da strana koja je uključena u transakciju (npr. izdavatelj vrijednosnog papira ili osoba s kojom se sklapaju poslovi na financijskim tržištima) neće biti u mogućnosti podmiriti svoje obveze, bilo djelomično ili u cijelosti. Fond je izložen riziku financijskih gubitaka ako druga strana u transakciji ili izdavatelj vrijednosnih papira ne može ili ne želi ispuniti svoju ugovornu obvezu u trenutku dospijeca.

Koncentracija kreditnog rizika u Fondu nije značajna.

Sljedeća tablica prikazuje novčana sredstva kod banaka i dužničke vrijednosne papire kod kojih je prisutan kreditni rizik:

Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji

	Rejting	31.12.2021.	31.12.2021.	31.08.2022.	31.08.2022.
		<i>u kunama</i>	<i>%</i>	<i>u kunama</i>	<i>%</i>
Novac i novčani ekvivalenti	<i>bez rejtinga</i>	13.729	0,02%	92.858	95,10%
Ostala imovina	<i>bez rejtinga</i>	10.045	0,02%	4.780	4,90%
		23.774	0,04%	97.638	100,00%
Ostala ulaganja koja nisu izložena kreditnom riziku		59.373.410	99,96%	0	0,00%
Ukupno imovina		59.397.184	100%	97.638	100%

Operativni rizik

Operativni rizik podrazumijeva rizik direktne ili indirektne štete nastale zbog grešaka, povreda, prekida ili oštećenja koje su uzrokovali interni procesi, tehnologija i infrastruktura koja podržava poslovanje Fonda ili eksterno uzrokovani događaji. Operativni rizik uključuje pravni rizik i rizik usklađenosti s regulativom, dok su iz njega isključeni kreditni, tržišni i rizik likvidnosti.

Fer vrijednost je iznos za koji se imovina može zamijeniti ili obveza podmiriti između poznatih i spremnih strana u transakciji koja se obavlja po tržišnim uvjetima, odnosno predstavlja cijenu koja bi bila ostvarena prodajom neke stavke imovine ili plaćena za prijenos neke obveze u urednoj transakciji među tržišnim sudionicima na datum mjerenja.

Određivanje fer vrijednosti i hijerarhije

Međunarodni standard financijskog izvještavanja 7 Financijski instrumenti: Objavljivanje zahtjeva određivanje hijerarhije fer vrijednosti financijskih instrumenata na tri razine:

Razina 1: kotirane (neprepravljene) cijene na aktivnim tržištima za imovinu i obveze.

Razina 2: ostale tehnike kod kojih su svi podaci koji imaju značajan utjecaj na fer vrijednost vidljivi na tržištu, direktno ili indirektno.

Razina 3: tehnike kod kojih svi podaci koji značajno utječu na utvrđenu fer vrijednost, nisu temeljeni na vidljivim tržišnim podacima.

20 - FER VRIJEDNOST FINANCIJSKIH INSTRUMENATA I NEKRETNINA

Financijski instrumenti i nekretnine koji se mjere po fer vrijednosti:

2022.godina	Razina 1	Razina 2	Razina 3	Ukupno
	<i>u kunama</i>			
Ulaganja u ovisna društva	-	-	-	-
Ukupno	-	-	-	-
2021. godina	Razina 1	Razina 2	Razina 3	Ukupno
	<i>u kunama</i>			
Ulaganja u ovisna društva	-	-	59.373.410	59.373.410
Ukupno	-	-	59.373.410	59.373.410

Financijska imovina koja se ne mjeri po fer vrijednosti Financijski instrumenti koji se ne mjere po fer vrijednosti uključuju kratkotrajnu financijsku imovinu i obveze čija neto knjigovodstvena vrijednost približno predstavlja fer vrijednost te je određena na temelju razine 2.

Sljedeći prikaz daje uskladu između početnih i završnih stanja za mjerenje fer vrijednosti u razini 3 unutar hijerarhije fer vrijednosti.

Ulaganje u ovisna društva, čiji je predmet poslovanja stjecanje i prodaja, te iznajmljivanje i davanje u zakup nekretnina u odvojenim nekonsolidiranim izvještajima Fonda vode se sukladno MSFi-jevima po trošku stjecanja ili MSFI 9. Ulaganje u ovisna društva vrednuju se po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit. Budući da se imovina ovisnih društava sastoji od ulaganja u nekretnine koja se

Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji

vode po fer vrijednosti, fer vrijednosti ovisnih društava temelji se na iznosu neto imovine ovisnih društava. Fer vrijednost ulaganja u nekretnine temelje se na procjeni stalnih sudskih vještaka za procjenu nekretnina.

	Ulaganja u ovisna društva u kunama
Stanje 1.siječnja 2021.god.	24.711.359
Povećanje / smanjenje od svođenja na fer vrijednost	(112.136)
Dokapitalizacija društva PUNTA CESARICA d.d.	34.774.187
Stanje 31. prosinca 2021.god.	59.373.410
Povećanje / smanjenje od svođenja na fer vrijednost	(59.373.410)
Stanje na 31. kolovoza 2022.god.	-

21 - TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

Većinu dionica Fonda držali su hrvatski investitori do podjele imovine. Smatra se da je Fond neposredno povezana osoba s društvom za upravljanje (do 29. travnja 2019.), članovima Nadzornog odbora i likvidatorima Fonda (zajedno „ključno rukovodstvo Fonda”), članovima uže obitelji ključnog rukovodstva, zajednički kontroliranim društvima ili društvima pod značajnim utjecajem putem članova Uprave i članova njihovih užih obitelji, i ostalim investicijskim fondovima kojima upravlja isto društvo za upravljanje. Prilikom razmatranja svake moguće transakcije s povezanom stranom pozornost je usmjerena na suštinu odnosa, a ne samo na pravni oblik.

a) Iznosi koji proizlaze iz transakcija s neposredno povezanim osobama

	Imovina		Obveze	
	31.12.2021.	31.08.2022.	31.12.2021.	31.08.2022.
	u kunama		u kunama	
Nadzorni odbor	-	-	-	-
Likvidatori	-	-	12.410	24.820
Punta Cesarica d.d.	-	-	-	-
Global rent d.o.o.	-	-	1.233	-
Ukupno	-	-	13.643	24.820

	Prihodi		Rashodi		Ostalo	
	31.12.2021.	31.08.2022.	31.12.2021.	31.08.2022.	31.12.2021.	31.08.2022.
	u kunama		u kunama		u kunama	
Nadzorni odbor	-	-	24.771	12.385	-	-
Likvidatori	-	-	148.918	99.279	-	-
Punta Cesarica d.o.o.	7.542	-	1.233	-	-	-
Global rent d.o.o.	-	-	-	-	-	-
Ukupno	7.542	-	174.922	111.664	-	-

Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji

b) Naknade isplaćene članovima Nadzornog odbora

	Ukupna naknada(Bruto II)		Broj dionica	
	2021.	1.1. – 31.8.2022.	2021.	1.1. – 31.8.2022.
	u kunama		u kunama	
g. Ranko Matić	7.257	3.629	-	
g. Toni Jeličić-Purko	4.594	2.297	-	
g. Miha Dolinar	3.750	1.875	-	
g. Marino Kotoraš	4.479	2.239	32.726	32.726
g. Bojan Vrančić	4.690	2.345	-	
Ukupno	24.771	12.385	32.726	32.726

21 - TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA (nastavak)

c) Naknade isplaćene likvidatorima Fonda

	Ukupna naknada(Bruto II)		Broj dionica	
	2021.	2022.	2021.	2022.
	u kunama		u kunama	
gđa. Manuela Andrić	93.074	62.049	-	-
g. Denis Štambuk	55.844	37.230	-	-
Ukupno	148.918	99.279	-	-

22 – SUDSKI SPOROVI

Do dana usvajanja ovih financijskih izvještaja protiv Društva nisu pokrenuti značajni sudski sporovi temeljem kojih bi bilo potrebno izvršiti rezerviranje troškova.

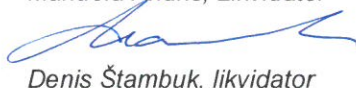
23 - DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Bitni događaji opisani u Bilješci 17 - Plan i tijek likvidacije i prestanka poslovanja Fonda.

24 - ODOBRENJE FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA

Likvidatori Fonda odobrili su objavljivanje ovih financijskih izvještaja 20. rujna 2022. te ih u ime Uprave potpisuju:

Manuela Andrić, Likvidator


Denis Štambuk, likvidator



ZAIF Proprius d.d.
u likvidaciji
Split