

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

**Konsolidirano godišnje izvješće zajedno s
mišljenjem neovisnog revizora na dan
31. prosinca 2020. godine**

Split, travanj 2021. godine

SADRŽAJ

	Stranica
Izveštaj Likvidatora za 2020. godinu	1
Odgovornost za godišnje financijske izvještaje	16
Izvešće neovisnog revizora	17
Konsolidirani godišnji financijski izvještaji	
Konsolidirani Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti za 2020. godinu	22
Konsolidirani Izveštaj o financijskom položaju na 31. prosinca 2020. godine	23
Konsolidirani Izveštaj o novčanim tokovima za 2020. godinu	24
Konsolidirani Izveštaj o promjenama neto imovine/kapitala za 2020. godinu	25
Bilješke uz financijske izvještaje	26
Prilog 1 – Konsolidirani financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda	65
Prilog 2 – Usklada konsolidiranih financijskih izvještaja u skladu s EU MSFI i izvještaja prema Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda	71

**Izveštaj posloводства o poslovanju
ZAIF Proprius d.d. zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u
nekretnine u likvidaciji zajedno s njegovim ovisnim i povezanim društvima
za razdoblje 01.01.2020. do 31.12.2020. godine**

Naziv Fonda jednak je tvrtki Fonda koja glasi: Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji, Split, Kralja Zvonimira 14/IX, 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/I-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.

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. U provođenju likvidacije Fonda, likvidatori vode računa da se likvidacija Fonda obavlja sukladno važećim zakonskim i podzakonskim propisima, Statutu Fonda s pripadajućim Pravilima i drugim aktima Fonda u jednakom interesu svih dioničara Fonda.

Likvidatori su dužni sastavljati financijska izvješća Fonda koja uključuju i konsolidirana financijska izvješća, 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.

Ranko Matić	predsjednik	od 20. lipnja 2014. godine, imenovan predsjednikom 28. studenoga 2014. godine - ponovo imenovan predsjednikom 30.kolovoza 2018. godine
Toni Jeličić-Purko	zamjenik predsjednika	od 06. ožujka 2018. godine – od 30.kolovoza 2018. imenovan zamjenikom predsjednika
Miha Dolinar	član	od 18. studenoga 2014. godine – ponovo imenovan od 30.kolovoza 2018. godine
Bojan Vrančić	član	Nadzornog odbora od 30. kolovoza 2018.
Marino Kotoraš	član	Nadzornog odbora od 30. kolovoza 2018.

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

Glavnu skupštinu Fonda sazivaju likvidatori najmanje jednom godišnje nakon što Nadzorni odbor utvrdi nekonsolidirana i konsolidirana revidirana financijska izvješća za prethodnu poslovnu godinu, te nakon što dobiju izvještaj Nadzornog odbora o nadzoru rada likvidatora i Fonda u likvidaciji i prijedlog odluke skupštini Fonda o upotrebi dobiti ili pokrivanju gubitka, te nakon što dobiju ostale propisane odluke nadzornog odbora Fonda.

Skupština prima na znanje godišnja financijska izvješća koja su utvrdili likvidatori i nadzorni odbor Fonda i donosi odluku o uporabi dobiti i pokrivanju gubitka.

Skupština odlučuje i o izvješću likvidatora o provedenoj likvidaciji Fonda i o prijedlogu likvidatora i Nadzornog odbora Fonda o podjeli imovine Fonda dioničarima Fonda.

Skupština odlučuje o davanju razrješenice likvidatorima i članovima Nadzornog odbora Fonda, o imenovanju i opozivu likvidatora, te o izboru i opozivu članova Nadzornog odbora Fonda. Skupština odlučuje i o svim drugim pitanjima iz njezine nadležnosti, sukladno Statutu Fonda i pozitivnim propisima.

Likvidatori mogu sazvati Skupštinu Fonda i češće ako je tako određeno ili propisano pozitivnom zakonskim propisima i/ili ako procijene da je to u interesu dioničara Fonda ili dobrobiti Fonda i/ili ako to zahtijeva dioničar ili dioničari Fonda koji pojedinačno ima ili zajedno imaju dionice Fonda koje predstavljaju dvadeseti dio temeljnog kapitala Fonda.

Skupštinu Fonda može sazvati i Nadzorni odbor u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje poslovanje trgovačkih društava i to je dužan učiniti ako je to potrebno radi dobrobiti Fonda.

Dionice Fonda

Sve dionice Fonda su redovne dionice na ime, serije A, nominalne vrijednosti 30,00 kuna i vode se u registru Središnjeg klirinškog depozitarnog društva (SKDD). Svaka dionica daje pravo na jedan glas na Skupštini Fonda, pravo na informiranost, pravo na dividendu-učešće u dobiti prema temeljnom kapitalu Fonda koji otpada na njihove dionice i pravo na isplatu i/ili podjelu dijela ostatka likvidacijske mase razmjerno udjelu u temeljnom kapitalu Fonda. Dionice su prenosive bez ograničenja uz uvažavanje pozitivnih propisa.

Dionice Fonda su uvrštene u Redovito tržište Zagrebačke burze pod identifikacijskom oznakom (ISIN) HRFMPSRA0003, FMPS-R-A, LEI oznakom: 747800W01A9203OCO250. Izdano je ukupno 2.003.172 dionica.

U redovnoj trgovini na Uređenom tržištu – Zagrebačkoj burzi d.d. u segmentu Redovitog tržišta u razdoblju od 01.01.2020. do 31.12.2020. godine ostvareno je 56 transakcija kupoprodaje dionica s ukupno protrgovanih 120.409 komada dionica po prosječnoj ponderiranoj cijeni od 14,5472 kn po dionici. Najniža cijena trgovanja iznosila je 7,50 kn po dionici, a najviša 15,00 kn po dionici, dok je zadnja trgovana cijena iznosila 8,55 kn po dionici na dan 04.12.2020. godine.

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., te Agencije u okviru Službenog registra propisanih informacija.

Investicijska strategija i ciljevi Fonda

Osnovni 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 i člankom 374. stavkom 1. Zakona o trgovačkim društvima, u mjeri u kojoj to zahtijeva provođenje likvidacije, likvidatori mogu ulaziti i u nove poslove.

U daljnjem dijelu ovog Naslova Izvještaja prikazuju se statusne promjene dva ovisna društva s ograničenom odgovornošću posebne namjene i to: **Punta Cesarica d.o.o.**, Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 85002522857 (**Skraćeno: PC**), **Global Rent d.o.o.**, Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 05666540984 (**Skraćeno: GR**), te osnovne informacije vezane za statusne promjene društva s ograničenom odgovornošću posebne namjene **Nekretnine Proprius d.o.o.**, Banja Luka, Ulica Kralja Petra I Karađorđevića 28, MBS 1-16280-00 (**Skraćeno: NP**).

Pored toga, u ovom Izvještaju će nastavno biti objašnjeno u kojoj mjeri i s kojim ciljem su se likvidatori uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora Fonda odlučili za ulaženje u nove poslove prema čl. 374. st. 1. ZTD-a, sve sa svrhom i ciljem zaštite interesa dioničara i očuvanja vrijednosti imovine.

Punta Cesarica d.o.o., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 85002522857

- a) Nakon što je Fond kao osnivač odlukom od 24. lipnja 2019. osnovao ovisno društvo Punta Cesarica d.o.o., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 85002522857 (**dalje: PC**) unosom nekretnine u vlasništvu Fonda i uplatom u novcu u temeljni kapital PC ukupno u iznosu 14.130.000,00 kuna, u 2020. i 2021. godini Fond je uz suglasnost nadzornog odbora nastavio s ulaganjem nekretnina kao stvari i prava Fonda u temeljni kapital PC.
- b) Odlukom Fonda od 30. travnja 2020. godine povećan je temeljni kapital PC sa iznosa od 14.130.000,00 kn za iznos od 12.048.000,00 kn, unosom nekretnina kao stvari, na iznos od 26.178.000,00 kn.

- c) nakon ovog izvještajnog razdoblja, odlukom Fonda od 22. siječnja 2021. godine povećan je temeljni kapital PC sa iznosa od 26.178.000,00 kn za iznos od 34.774.000,00 kn, unosom prava na temelju dospjelih tražbina koje je Fond kao jedini član PC imao prema PC, na iznos od 60.952.000,00 kn. Prava su nastala iz tražbina koje je Fond imao prema PC temeljem kupoprodaje nekretnine u Varaždinu, ugovora o zajmu, ugovora o prijenosu i kupoprodaji poslovnih udjela u društvu Nekretnine Proprius d.o.o. Banja Luka i temeljem ugovora o prijenosu i kupoprodaji poslovnih udjela u društvu Global Rent d.o.o.
-

Global Rent d.o.o., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 05666540984

Likvidatori Fonda su uz suglasnost nadzornog odbora Fonda donijeli nekoliko odluka o statusnim promjenama Global Rent d.o.o., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 05666540984 imajući u vidu zaduženost GR kod Podravske banke d.d., a radi nedostatnih prihoda GR od zakupa poslovnih prostora u Trgovačkom centru Jug u Čakovcu i drugih nekretnina u vlasništvu GR za redovito i održivo servisiranje kreditnih obveza GR prema kreditoru kako se ne bi dodatno obezvrjedila imovina GR radi aktiviranja hipoteka koje je Podravska banka d.d. upisala na nekretninama u vlasništvu GR, a što bi ujedno negativno utjecalo na provedbu izmijenjenog Plana likvidacije Fonda i dodatno umanjilo likvidacijsku masu dioničarima Fonda do okončanja postupka likvidacije.

Nadalje, zbog nemogućnosti prodaje nekretnina iz portfelja Fonda i ovisnih društava po njihovim procijenjenim tržišnim vrijednostima ili uz maksimalni diskont dopušten odlukom Skupštine, uz hipoteku kreditora nad TC Jug u Čakovcu i drugih prihodovnih nekretnina u Zagrebu i Koprivnici u vlasništvu GR, procjena je bila da bi prodaja svih navedenih nekretnina pod hipotekom uz uobičajenu praksu značajnog diskontiranja vrijednosti u takvim transakcijama, bila nedostatna za vraćanje kredita i pokriće ostalih obveza te predstavljala značajan gubitak za svakog dioničara Fonda. S takvim činjeničnim stanjem u GR suglasili su se likvidatori i nadzorni odbor Fonda. Zbog toga se pristupilo rekonstrukciji TC Jug u Čakovcu kako bi se stvorili uvjeti za punu popunjenost i veće odnosno tržišno realne prihode od zakupa poslovnih prostora te za bolje kreditne uvjete od poslovnih banaka u cilju mogućeg reprogramiranja postojećeg kredita.

U 2020. godini, nakon što je prethodno provedeno smanjenje temeljnog kapitala radi pokrića prenesenih gubitaka od 9.228.569,18 kn, donesene su odluke o statusnim promjenama GR radi povećanja temeljnog kapitala i daljnje održivosti poslovanja:

- a) Na skupštini GR od 24. ožujka 2020. godine donesena je odluka o povećanju temeljnog kapitala GR sa iznosa od 12.995.000,00 kn, za iznos od 12.888.800,00 kn, unosom nekretnina kao stvari u temeljni kapital, na iznos od 25.883.800,00 kn. Fond unosi u temeljni kapital GR radi njegovog povećanja dva poslovna prostora u vlasništvu Fonda, a GR pristupaju i novi članovi društva unosom svojih nekretnina u temeljni kapital.
- b) Odlukom članova Društva od 08. srpnja 2020. godine pristupom novih članova društva, uplatom u novcu, povećan je temeljni kapital sa 25.883.800,00 kn za iznos od 8.000.000,00 kn na iznos od 33.883.800,00 kn. Završetak rekonstrukcije TC JUG u Čakovcu prolongiran je radi utjecaja pandemije koja je također utjecala i na ostalo poslovanje i moguću prodaju neprihodovnih nekretnina tako da su društvu žurno trebala nova likvidna sredstva.
- c) Odlukom članova Društva od 28. listopada 2020. godine temeljni kapital GR je povećan za iznos od 4.572.400,00 kn na iznos od 38.456.200,00 kn unosom nekretnina novog člana društva.
- d) Fond je svoje poslovne udjele u GR prenio i prodao ovisnom društvu PC u svom 100% vlasništvu. Prijenos poslovnih udjela upisan je u registar Trgovačkog suda u Splitu 21.12.2020. godine. Nastalu tražbinu koju je Fond stekao od PC, Fond je unio kao svoje pravo u temeljni kapital PC zajedno s ostalim dospjelim tražbinama, a što je prethodno navedeno u dijelu ovog Izvještaja koji se odnosi na promjene u PC.

U 2020. godini završeni su ključni radovi rekonstrukcije TC JUG u Čakovcu i centar je otvoren za javnost 10. prosinca 2020. godine u dijelu dopuštenih djelatnosti u skladu s aktualnim epidemiološkim mjerama, a do pisanja ovog izvještaja TC JUG je u cijelosti u zakupu i počinju sa radom u skladu s aktualnim mjerama.

Također je bitno naglasiti da se značajan i izazovan financijski zahvat rekonstrukcije TC JUG u Čakovcu ne bi mogao uspješno završiti bez dodatne dokapitalizacije GR u novcu i u prihodovnim nekretninama..

Nekretnine Proprius d.o.o., Banja Luka, Ulica Kralja Petra I Karađorđevića 28, MBS 1-16280-00

Na temelju sklopljenog ugovora o prijenosu i kupoprodaji poslovnih udjela između Fonda kao prenositelja i prodavatelja poslovnih udjela u NP i PC kao stjecatelja i kupca poslovnih udjela u NP, PC je postalo imatelj 100% vlasničkih i ostalih članskih prava u NP.

Nakon prije navedenih i opisanih statusnih promjena na dan pisanja ovog Izvještaja Punta Cesarica d.o.o. je u direktnom vlasništvu i 100% kontroli od strane Fonda, a Global Rent d.o.o. i Nekretnine Proprius d.o.o. su u indirektnom vlasništvu Fonda.

Ovim statusnim promjenama postigli su se sljedeći učinci:

- I. U svom vlasničkom portfelju Fond više nema nekretnina;
- II. Fond je zadržao 100% vlasničkih i ostalih članskih prava u PC;
- III. Umjesto Fonda PC drži vlasnička prava u GR i NP;
- IV. Povećan je temeljni kapital PC unosom nekretnina kao stvari i pretvaranjem tražbina kao prava, sa iznosa 14.130.000,00 kn na nominalni iznos od 60.952.000,00 kn;
- V. Povećan je temeljni kapital GR unosom nekretnina i uplatama u novcu sa iznosa od 33.900.000,00 kn na nominalni iznos od 38.456.200,00 kn;

U odnosu na početni Plan likvidacije Fonda od 28.05.2019. godine, likvidatori Fonda su dana 08.03.2021. godine donijeli i Nadzorni odbor Fonda odobrio Izmjene početnog Plana likvidacije. Početnim Planom likvidacije je bilo planirano da će sva eventualno neprodana materijalna imovina u vlasništvu Fonda biti pretvorena u financijsku imovinu Fonda u jedno ili više trgovačkih društava u obliku dioničkih društava u kojemu bi dioničari Fonda imali jednak broj dionica koliko ih imaju u Fondu, kako bi u slučaju podjele financijske imovine Fonda svi dioničari Fonda bili u jednako pravnom položaju razmjerno svome broju dionica u Fondu. Početni Plan likvidacije Fonda se mijenja utoliko što se planira GR kao povezano društvo Fonda preko PC, u kojem Fond ima 100% vlasničkih i ostalih članskih prava, pripojiti društvu Stanovi Jadran d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 88680117715 kao Preuzimatelju čije su dionice uvrštene na Uređeno tržište – Službenu kotaciju Zagrebačke burze d.d., a koje društvo Preuzimatelj ima značajne institucionalne dioničare i značajne investicije u razvoju nekretnina poslovne i stambene namjene, te se bavi uslugama u turizmu i ugostiteljstvu u vlastitim nekretninama. Planira se preoblikovanje PC u 100% vlasništvu Fonda u dioničko društvo kako bi kod podjele financijske imovine Fonda svi dioničari Fonda bili u jednako pravnom položaju razmjerno broju dionica koje imaju kao dioničari Fonda.

Pokazatelji uspješnosti provođenja likvidacije Fonda

Temeljni kapital Fonda u nominalnom iznosu je 60.095.160 kn i podijeljen je na 2.003.172 neograničeno prenosivih redovnih dionica, svaka u nominalnom iznosu od 30 kn.

Vrijednost neto imovine Fonda na dan 31. prosinca 2020. godine iznosila je 58.876.403 kn, dok je 31. prosinca 2019. godine iznosila 55.602.251 kn što predstavlja rast vrijednosti neto imovine Fonda u 2020. u odnosu na 2019. godinu od 5,89 %.

Neto vrijednost imovine Fonda po dionici na dan 31. prosinca 2020. godine iznosila je 29,3916 kn dok je na dan 31.12.2019. godine iznosila 27,7571 kn.

Najznačajniji pokazatelji strukture ulaganja u ukupnoj imovini Fonda na dan 31. prosinca 2020. sastojali su se od sljedećih postotaka: 60,19% potraživanja koja uključuju i potraživanja za prodane udjele u društvima, 41,97% udjeli u nekretninskim društvima, 0,04% novčana sredstva.

Obveze Fonda na dan 31.12.2020. godine iznose 1.293.986 kn (2019. 3.015.140 kn).

Od ukupnih prihoda u razdoblju od 01.01.2020. do 31.12.2020. godine koji iznose 75.440 kn najveći dio otpada na prihode od ulaganja u iznosu od 57.723 kn koji se odnose na prihode od kamata i od najma (zakupa).

Ukupni rashodi u razdoblju od 01.01.2020. do 31.12.2020. godine iskazani su u iznosu od 14.550.452 kn od čega se najveći dio odnosi na rashode od prodaje udjela u nekretninskim društvima u iznosu od 13.086.363 kn, a 210.605 kn na rashode od prodaje nekretnina (ukupno realizirani gubici od ulaganja u iznosu od 13.296.968 kn), što je u konačnici rezultiralo gubitkom u iznosu od 14.475.012 kn, odnosno ukupnim sveobuhvatnim gubitkom u iznosu 13.911.713 kn.

Sastavni dio i prilog ovog Izvještaja posloводства za Fond i Grupu na dan 31.12.2020. godine čine: Bilanca, Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti, Izvješće o novčanim tijekovima, Izvješće o promjenama kapitala, Bilješke uz financijske izvještaje.

Ostali pokazatelji uspješnosti likvidacije Fonda kao Matice zajedno s njegovim ovisnim i povezanim društvima (dalje u tekstu Grupa)

Najznačajniji pokazatelji strukture ulaganja u ukupnoj imovini Grupe na dan 31. prosinca 2020. sastojali su se od sljedećih postotaka: 83,68% nekretnine, poslovni udjeli 6,8%, ostala imovina, 8,93% te ostatak u novčanim sredstvima i potraživanjima.

Obveze Grupe na dan 31.12.2020. godine iznose 36.741.854 kn (2019. 22.078.378 kn).

Ukupni prihodi u razdoblju od 01.01.2020. do 31.12.2020. godine iznose 2.284.527 kn (2019. 6.018.202 kn), u kojima najveći udio imaju prihodi od ulaganja, a odnose se na prihod od najma (zakupa) poslovnih prostora u iznosu od 1.705.598 kn (2019. 2.399.124 kn). Smanjenje prihoda od zakupa unutar Grupe u promatranom razdoblju u odnosu na 2019. godinu je dijelom posljedica prodaje nekretnina, a većim dijelom posljedica nepostojanja prihoda od zakupa tijekom rekonstrukcije TC JUG kao i utjecaja epidemioloških mjera na zabranu obavljanja određenih djelatnosti u prostorima danim u zakup pa time i neostvarivanje prihoda od zakupa.

U promatranom razdoblju Grupa je ostvarila gubitak u iznosu od 19.129.480 kn (2019. gubitak 2.117.561 kn). Na gubitak Grupe utjecali su i veći rashodi nastali od amortizacije novih nekretnina unesenih u društva, troškova osoblja i ostalih troškova poslovanja unutar Grupe.

Ukupni sveobuhvatni gubitak Grupe u promatranom razdoblju iznosio je 18.687.672 kn (2019. ukupni sveobuhvatni gubitak 1.834.990 kn).

Sastavni dio i prilog ovog Izvještaja posloводства za Fond i Grupu na dan 31.12.2020. godine čine: Bilanca, Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti, Izvješće o novčanim tijekovima, Izvješće o promjenama kapitala, Bilješke uz financijske izvještaje.

U razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2020. godine sklopljeni su ugovori o kupoprodaji nekretnina sa trećim osobama odnosno društvima izvan Grupe i to:

- Fond kao prodavatelj poslovnog prostora u Varaždinu na adresi Ive Mikaca, u površini od 163,10 m² za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 123.500,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti uvećano za PDV, u studenom 2020. godine.
- Nakon isteka ovog izvještajnog razdoblja, a neposredno prije pisanja ovog Izvještaja sklopljen je ugovor o kupoprodaji nekretnine – poslovnog prostora u vlasništvu PC u Varaždinu na adresi Vinka Međerala u površini od 36,75 m² za kupoprodajnu cijenu od 36.015,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti uvećano za PDV te se u narednim danima očekuje isplata kupoprodajne cijene.

Izloženost rizicima i upravljanje rizicima

Svi rizici i upravljanje rizicima u 2020. godini ostali su isti kao i u 2019. godini kao prethodno promatranom razdoblju.

U poslovanju bilo kojeg trgovačkog društva u suvremenim uvjetima brojni su rizici koji proistječu iz odnosa s drugim poduzetnicima u istom ili drukčijem tržišnom okruženju. Tako je i Fond u likvidaciji naslijedio brojne rizike koje je zatekao kao rezultat poslovanja Fonda prije otvaranja postupka likvidacije, kao što je ostao i dalje izložen zatečenim rizicima i rizicima specifičnim za postupak likvidacije.

Osnovni vanjski rizici u likvidaciji Fonda su: - cjenovni rizik, - kreditni rizik, - rizik likvidnosti, rizik novčanog tijeka i drugi značajniji rizici s kojima je izložen Fond od kojih je Fond dijelom u mogućnosti upravljati s istima, a dijelom nije jer ti i takvi rizici proizlaze iz područja zakonodavne vlasti i/ili više sile, koji su svi zajedno navedeni u Pravilima Fonda, a osnovni prevladavajući unutarnji rizik Fonda u likvidaciji je operativni rizik.

Svaki dioničar kako kod ulaganja u izdane dionice Fonda kako u tijeku javne ponude za upis i uplatu dionica kod osnivanja Fonda tako i u tijeku poslovanja Fonda, te u tijeku likvidacije Fonda trebao je biti upoznat i/ili treba biti upoznat s rizicima koji su imanentni ovoj vrsti Fonda, kako naglašeno vanjskim tako i naglašeno prevladavajućim unutarnjim rizicima, a koji su navedeni u ovom Izvještaju i prethodno u Prospektu, Statutu i Pravilima Fonda. Ulaganje u dionice ovakve vrste investicijskog Fonda nije bankovni depozit i kao takvo nije osigurano od strane Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka, niti od neke druge financijske institucije. Općenito rečeno, ulaganje u vlasničke vrijednosne papire je rizičan posao i svaki dioničar je trebao biti informiran i svjestan te činjenice ili bi to trebao biti kako prilikom odlučivanja o kupnji dionica tako i prilikom odlučivanja o prodaji dionica Fonda. Sukladno navedenom, politika ulaganja imovine Fonda prije pokretanja postupka likvidacije primarno je bila orijentirana na ulaganja u nekretnine. Takva investicijska strategija bila je pogodna za dioničare koji su skloni prihvaćanju prevladavajućeg srednjeg rizika. Karakteristike portfelja i strategija ulaganja Fonda prije otvaranja postupka likvidacije Fonda implicira relativno srednji prevladavajući nivo rizika, a koja karakteristika rizika se zadržala i u postupku provođenja likvidacije Fonda, što je svakom dioničaru bilo dostupno utvrditi uvidom u javno objavljeni Prospekt i Statut Fonda, Plan likvidacije Fonda i Pravila Fonda.

Cjenovni rizik i s njim povezani operativni rizik

U odnosu na nabavne cijene nekretnina koje su najvećim dijelom i dalje u vlasničkom portfelju Fonda i/ili njegovih ovisnih i povezanih društava, te usporedbe tih početnih nabavnih cijena nekretnina s kretanjem neto mjesečne vrijednosti imovine Fonda prije otvaranja postupka likvidacije Fonda sa tržišnim cijenama tih istih nekretnina utvrđenih procjenama ovlaštenih sudskih vještaka građevinske struke na dan 31.12.2020. godine i neto vrijednosti imovine Fonda na dan 31.12.2020. godine vidljiva je značajna cjenovna razlika i još značajnija razlika neto vrijednosti imovine Fonda od njegovog osnivanja do otvaranja postupka likvidacije Fonda i pisanja ovog Izvještaja, drugim riječima vidljiv je između ostalog i operativni rizik upravljanja imovinom Fonda.

Tržišne cijene zakupa (najma) poslovnih prostora u vlasničkom portfelju Fonda i/ili njegovih ovisnih i povezanih društava također su podložne cjenovnim oscilacijama koje prije svega ovise o odnosu ponude i potražnje na tržištu, te o stanju i/ili kvaliteti predmeta zakupa i položajnim i ostalim pogodnostima predmeta zakupa koji se nudi tržištu. Najbolji primjer za to je trgovački centar (TC) „Jug“ u Čakovcu koji je u vlasništvu Global Rent d.o.o. i koji se davao u zakup (najam) po vrlo niskim cijenama koje kao prihod ovog društva nisu bile dovoljne za servisiranje kredita koji je ovom društvu odobrila i pustila u korištenje Podravska Banka d.d., te koja je u svrhu osiguranja povrata kredita kao kolateral upisala hipoteku na ovaj TC i na poslovne prostore u vlasništvu Global Rent d.o.o. u zgradi Cromosa u Zagrebu i na poslovni prostor u Koprivnici. Ovaj primjer TC pokazuje da je stanje i/ili kvaliteta predmeta zakupa vrlo važan čimbenik od kojeg ovisi visina zakupnina i s njima povezanih prihoda od zakupa, što je direktno povezano s ocjenom početne politike i donošenja odluke tadašnjeg UAIF-a kao vanjskog upravitelja imovinom Fonda o ulaganju sredstava Fonda u ovakvu vrstu poslovnih nekretnina od koje se treba planirati i realizirati povrat investicije, kojim povratom na investiciju će se moći održivo servisirati povrat financijske poluge odnosno kredita kojim je kupljen predmetni TC. Kako se to nije nažalost dogodilo i kako novčani tijek i likvidnost poslovanja TC nisu bili dovoljni za održivo servisirati povrat financijske poluge odnosno kredita prijetila je ovrha Podravske Banke d.d. na nekretninama na kojima je prethodno imala upisanu hipoteku (pravo zaloga) kako je prije navedeno. Kako bi to predstavljao ogroman gubitak za dioničare Fonda jer je poznato da se nekretnine u ovrsi na javnim dražbama prodaju po izuzetno nižim cijenama u odnosu na njihovu tržišnu vrijednost, u Planu likvidacije Fonda radi zaštite interesa dioničara u postupku likvidacije Fonda, bila je planirana rekonstrukcija TC radi podizanja kvalitete kako posebnih uporabnih cjelina – poslovnih prostora tako i zajedničkih dijelova – prostora TC. Po završetku rekonstrukcije TC, to bi trebalo rezultirati daleko većim prihodima Global Rent d.o.o. od zakupa cijelog TC i promjenom zakupnika koji bi trebali biti poznati trgovački i ostali brendovi zainteresirani za zakup takvog TC. Rezultat toga, u mjeri u kojoj zahtijeva provođenje likvidacije kako je planirano Planom likvidacije Fonda koji je dostavljen Agenciji i javno objavljen, trebalo bi biti značajno i održivo povećanje prihoda Global Rent d.o.o. od zakupa cijelog TC, povećanje tržišne vrijednosti samog TC i time ujedno i povećanje imovine dioničara Fonda, izbjegavanje ovrhe nad imovinom dioničara Fonda i realnog velikog gubitka njezine tržišne vrijednosti zbog nemogućnosti urednog servisiranja povrata financijske poluge odnosno kredita Podravske Banke d.d., te povrat ulaganja u rekonstrukciju TC koji bi opravdao ovo ulaganje. Rekonstrukciju TC i s njom povezanu investiciju vodi uprava Global Rent d.o.o. koje društvo će nakon završetka likvidacije Fonda i isplate i/ili podjele imovine Fonda dioničarima nastaviti dalje redovno poslovati u preoblikovanom pravno ustrojbenom obliku dioničkog društva s vlasničkom strukturom u kojoj će dioničari Fonda u zamjenu za dionice koje imaju u Fondu dobiti jednaki broj dionica preoblikovanog Global Rent d.d. kao sadašnjeg društva s ograničenom odgovornošću.

Likvidatori Fonda u dnevnim novinama koje se prodaju na cijelom teritoriju Republike Hrvatske i portalima oglašavaju prodaju nekretnina kako u vlasničkom portfelju Fonda tako i njegovih ovisnih i povezanih društava, također se u istim novinama putem javnog natječaja prodaju iste nekretnine, te se iste nekretnine prodaju putem ovlaštenih posrednika u prometu nekretninama i putem internetskih stranica Fonda.

Likvidatori Fonda ne mogu popraviti niti mogu upravljati cjenovnim rizikom za dio nekretnina koje su prethodno u redovnom poslovanju Fonda, kada je Fondom upravljao UAIF kao vanjski upravitelj kupljene pod nepovoljnim uvjetima i na nedovoljnom kvalitetnim lokacijama na kojima uglavnom nisu bili doneseni važeći prostorni planovi po kojima bi zainteresirani kupci i/ili investitori mogli početi gradnju, a što se proteglo i do pisanja ovog Izvještaja, što se najviše odnosi na neizgrađena građevinska zemljišta različite namjene i na poljoprivredna zemljišta. Praktično se može konstatirati da ne postoji interes tržišta za kupnju dijela ovakvih nekretnina kako u vlasničkom portfelju Fonda tako i u vlasničkom portfelju njegovih ovisnih i povezanih društava po diskontiranim cijenama za 30% u odnosu na njihove procijenjene tržišne vrijednosti kako one iz 2018. tako i one iz 2019. i 2020. godine, koje su Fond i njegova ovisna i povezana društva oglašavali za prodaju bilo direktnu ili putem natječaja ili putem ovlaštenih posrednika. Ovaj prodajni diskont nekretnina je prethodno odobrila likvidatorima Skupština Fonda od 28.04.2019. godine jer su prisutni dioničari na toj skupštini Fonda bili svjesni da se po procijenjenim tržišnim vrijednostima nekretnina iste neće moći unovčiti njihovom prodajom, ali ni javno objavljeni diskont nije do pisanja ovog Izvještaja bio dovoljno primamljiv za potencijalne kupce ili investitore.

Moguće su daljnje pozitivne i/ili negativne promjene cijena nekretnina, povezane s općim gospodarskim kretanjima, političkom situacijom, višom silom i drugim pozitivnim i/ili negativnim utjecajnim vanjskim i unutarnjim rizičnim čimbenicima. Hrvatsko tržište nekretnina dalje je podložno kako nacionalnim zakonodavnim i ekonomskim procesima tako i internacionalnim koji mogu utjecati na cijenu nekretnina, a kojim rizicima nije moguće upravljati jer su izvan kontrole likvidatora Fonda.

Područje nekretninskog portfelja u kojem se u određenoj mjeri može upravljati cjenovnim rizikom odnosi se na prethodno kupljene poslovne već izgrađene nekretnine od kojih je dio iznajmljen odnosno dan u zakup poduzetnicima i drugim poslovnim subjektima, a dio se priprema za davanje u zakup i prodaju. Taj dio se prije svega odnosi na TC u vlasništvu Global Rent d.o.o., te poslovne prostore u Varaždinu koji su prethodno kupljeni nedovršeni kao roh bau poslovni prostori dio kojih je dat u zakup i dio kojih je u postupku podetažiranja i koji je završen u 2020. godini radi daljnjeg zakupa i/ili prodaje na tržištu. Ovaj dio nekretninskog portfelja zahtijevao je nastavak započetih poslova i ulaganje u nove poslove kako bi se dioničarima Fonda omogućilo održivo zadržavanje vrijednosti njihove imovine, odgovarajuće kontroliranje i upravljanje cjenovnim rizikom, a imajući u vidu sve prije navedeno.

Uzimajući u obzir sve prije navedeno u ovom Naslovu, može se odrediti da se cjenovni i s njim povezani operativni rizik u postupku likvidacije Fonda približno kreće oko granice srednjeg rizika.

Operativni rizik

Operativni rizik predstavlja rizik financijskog gubitka uzrokovanog:

- postupanjem ili propustom postupanja ljudskog faktora u Fondu i njegovim ovisnim i povezanim društvima vezanim za neprimjerene poslovne aktivnosti u provođenju postupka likvidacije Fonda,
- prekidom korištenja informatičke i telekomunikacijske opreme nužne za provođenje likvidacije Fonda,
- vanjskim događajima kao dodatnim, ali ne i prevladavajućim rizičnim faktorom.

Operativni rizik prisutan je u svakodnevnom poslovanju Fonda i njegovih ovisnih i povezanih društava. Fond nastoji upravljati ovim rizikom na način da održava svakodnevnu i/ili povremenu komunikaciju i razmjenu informacija između likvidatora Fonda i uprava njegovih ovisnih i povezanih društava s jedne strane, te s Nadzornim odborom Fonda s druge strane. U koordinaciji i sinergiji ovakvog postupanja i djelovanja ovaj rizik se smanjuje na najveću moguću objektivnu mjeru. S obzirom na naslijeđene ograničene financijske mogućnosti Fonda i njegovih ovisnih i povezanih

društava, zakonski i podzakonski ograničavajući pozitivni okvir unutar kojega se provodi likvidacija Fonda, ovaj rizik nije zanemariv i zahtjeva trajno praćenje i upravljanje s istim.

Uzimajući u obzir sve prije navedeno u ovom Naslovu, može se odrediti da se operativni rizik u postupku likvidacije Fonda približno kreće oko granice srednjeg rizika.

Kreditni rizik

Kreditni rizik povezan je s kreditom koje je Podravska banka d.d. odobrila i isplatila društvu Global Rent d.o.o. i upisala hipoteku na nekretninama u vlasništvu ovog društva kako je prethodno navedeno u ovom Izvještaju. Prije svega, ovaj rizik je povezan s mogućnošću redovitog izvršavanja obveza prema banci odnosno redovitom plaćanju ugovorenih anuiteta banci. Kako redoviti prihodi od zakupa poslovnih prostora i prodaje nekretnina nisu bili dovoljni za dugoročno uredno i redovito vraćanje kredita i kako je prijetila ovrha na založenim nekretninama uslijed nemogućnosti vraćanja ugovorenih anuiteta kamata i glavnice kredita prije pokretanja postupka likvidacije, likvidatori Fonda su ocijenili da je ovaj rizik relativno veliki i uspjeli su dogovoriti i ugovoriti s bankom nešto povoljnije daljnje uvjete kreditiranja. Bez povećanja prihoda od zakupa i prodaje nekretnina i bez dodatnog povećanja vrijednosti imovine Fonda i/ili njegovih ovisnih i povezanih društva u svrhu povećanja kreditne sposobnosti kako Fonda tako i njegovih ovisnih i povezanih društava ovaj rizik se ne može smanjiti. Zbog toga su likvidatori odlučili zatražili i dobiti suglasnost nadzornog odbora Fonda da se Global Rent d.o.o. dokapitalizira s novim nekretninama – poslovnim prostorima u vlasništvu Fonda i trećih poslovnih subjekata koji će ubuduće donositi dodatne prihode ovom društvu od davanja u zakup tih poslovnih prostora. Pored toga, na zahtjev likvidatora, nadzorni odbor Fonda je odobrio sklapanje ugovora o projektiranju i nadzoru rekonstrukcije TC u Čakovcu. Najveći dio poslovnih prostora je dat u zakup u TC Jug u Čakovcu do kraja 2020. godine, a preostali manji dio će biti dat u zakup u 2021. godini i time će svi poslovni prostori u TC Jug u Čakovcu biti dati u zakup. Posljedica toga će biti dodatno povećanje prihoda ovog društva od zakupnina u 2021. godini u odnosu na period prije pokretanja likvidacije i u odnosu na 2020 godinu. To sve bi trebalo omogućiti redovno i održivo financiranje kreditnih obveza ovog društva, a samim tim i planirani završetak likvidacije Fonda sukladno Izmijenjenom Planu likvidacije Fonda.

Uzimajući u obzir sve prije navedeno u ovom Naslovu, može se odrediti da se kreditni rizik u postupku likvidacije Fonda približno kreće oko granice srednjeg rizika.

Rizik likvidnosti

Rizik likvidnosti predstavlja nemogućnost brzog unovčavanja imovine Fonda i imovine njegovih ovisnih i povezanih društava. Kako najveći dio njihove imovine čine nekretnine, to se i najveći rizik likvidnosti odnosi na njih. Dosadašnje iskustvo u likvidaciji Fonda pokazuje da je veći dio zatečenog vlasničkog nekretninskog portfelja Fonda i njegovih ovisnih i povezanih društava teško unovčiv u prodajnom smislu pa čak i po cijenama koje su diskontirane u odnosu na njihovu fer vrijednost. Dio tog nekretninskog portfelja koji je prihodovan jer se odnosi na poslovne prostore koji se daju u zakup je slabo prihodovan obzirom na njegovu strukturu, kvalitetu i kreditnu zaduženost. Fond upravlja ovim rizikom na način da u mjeri u kojoj to zahtjeva provođenje likvidacije okončava zatečene poslove koji su u tijeku i ulazi u nove poslove koji su vezani za povećanje prihodovne strane Fonda i njegovih ovisnih i povezanih društava, sve kako bi se osigurala kratkoročna likvidnost Fonda do završetka postupka likvidacije i dugoročna likvidnost Punta Cesarica d.o.o. kao budućeg preoblikovanog društva u dioničko društvo koje će nastaviti dalje poslovati u neograničenom vremenskom periodu za razliku od Fonda koji će prestati poslovati završetkom postupka njegove likvidacije, a čija će vlasnička dioničarska struktura dodatno preoblikovanog dioničkog društva odgovarati vlasničkoj dioničarskoj strukturi Fonda na kraju postupka likvidacije Fonda. Ovaj proces također nosi rizik likvidnosti i ostale rizike koji su navedeni u ovom dijelu Izvještaja, ali restrukturiranje vlasničkog nekretninskog portfelja Fonda i njegovih ovisnih i povezanih društava je conditio sine qua non ili uvjet bez kojega je teško i neizvjesno provediva uspješna likvidacija Fonda

bez veće štete po dioničare Fonda od one koju su već pretrpjeli od osnivanja Fonda do početka likvidacije Fonda.

Fond je rezervirao sredstva u iznosu 785.348 kn za obvezu prema Ministarstvu graditeljstva iz 2013. godine te je u tijeku postupak za dobivanje izjave Ministarstva graditeljstva – inspektorata graditeljstva o postojanju i visini duga Fonda, sve u svrhu ukidanja rezervacije i okončanja postupka likvidacije.

Uzimajući u obzir sve prije navedeno u ovom Naslovu, može se odrediti da se rizik likvidnosti u postupku likvidacije Fonda približno kreće oko granice srednjeg rizika.

Rizik novčanih tijekova

Ovaj rizik se odnosi na upravljanje novčanim tijekovima na način da Fond može u bližoj budućnosti i relativno daljoj budućnosti predvidjeti kako plaćanje svojih obveza tako i obveza svojih ovisnih i povezanih društava, te naplatu svojih potraživanja i potraživanja svojih ovisnih i povezanih društava, vodeći računa o tomu da postoje rizici poslovanja i kod poslovnih subjekata s kojima Fond i njegova ovisna i povezana društva imaju prijašnje i/ili sadašnje poslovne odnose iz kojih proizlaze određena prava i obveze.

Uzimajući u obzir sve prije navedeno u ovom Naslovu, može se odrediti da se rizik novčanih tijekova u postupku likvidacije fonda približno kreće oko granice srednjeg rizika.

Rizik drugih ugovornih strana

Najznačajniji rizici vezani za druge ugovorne strane odnose se na zakupce i kupce nekretnina u vlasničkom portfelju Fonda i njegovih ovisnih i povezanih društava, te na ostale ugovorne učesnike ili ugovorne strane koje sudjeluju u rekonstrukciji TC u Čakovcu. Ovi rizici se prije svega odnose na neispunjavanje ugovornih obveza drugih ugovornih strana prema Fondu i njegovim ovisnim i povezanim društvima. Fond se nastoji zaštititi od ovih rizika i upravljati s njima koliko je god to moguće u tržišnim uvjetima tako što posebnu pažnju posvećuje ugovaranju takvih poslova i što se pokušava osigurati kroz jedan ili kombinaciju više ugovornih instrumenata osiguranja od ovog rizika putem ugovora koje u ime i za račun Fonda sklapaju likvidatori Fonda, a u ime i za račun ovisnih i povezanih društava Fonda njihove uprave, uz prethodnu propisanu suglasnost Nadzornog odbora Fonda, sve sukladno pozitivnim zakonskim i podzakonskim propisima, Statutu Fonda i ostalim internim aktima Fonda.

Uzimajući u obzir sve prije navedeno u ovom Naslovu, može se odrediti da se rizik drugih ugovornih strana u postupku likvidacije Fonda približno kreće oko granice srednjeg rizika.

Značajniji sudski i drugi sporovi

Trgovački sud u Varaždinu 3. kolovoza 2018. godine postupajući povodom prigovora dužnika Dary d.o.o. iz Varaždina protiv Rješenja o ovrsi, donosi presudu i rješenje, poslovni broj: Povrv-300/2016 („**Presuda**“), a kojom nalaže dužniku Dary d.o.o. isplatu iznosa od EUR 25.781,25 u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za zakonske zatezne kamate koje teku od sljedećeg dana nakon dana dospjelog svakog pojedinog iznosa zakupnine **Global Rent d.o.o.**, Split kao vjerovniku. Navedenu Presudu potvrđuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, 30. srpnja 2020. godine, presudom poslovni broj: Pž-5861/2018 („**VTS Presuda**“), u dijelu u kojem se dužniku nalaže isplata iznosa od EUR 25.781,25 u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za zakonske zatezne kamate koje teku od sljedećeg dana nakon dana dospjelog svakog pojedinog iznosa zakupnine te dio Presude kojem je naložena isplata naknade troškova parničnog postupka u iznosu od HRK 23.368,66kn. Ishod naplate vjerovnika je potpuno neizvjestan.

U gore navedenom sudskom postupku GR kao vjerovnika po punomoći zastupa odvjetnik David Jakovljević iz Zagreba.

Presudom br. PŽ-6090/17 od 07.12.2020.g. Visoki trgovački sud RH odlučujući po žalbi Fonda preinačuje prvostupanjsku presudu Trgovačkog suda u Varaždinu br. P-172/15 od 02.01.2017.g. na način da odbija tužbeni zahtjev tužitelja koji nije ujedno i Uprava tuženika, kojim zahtjevom je tužitelj tražio utvrđenje nišetnom odluke Glavne skupštine Fonda kao tuženika donesene na Glavnoj skupštini Fonda od 28.08.2015.g., te je VTSRH naložio tužitelju obvezu naknade parničnog troška Fondu kao tuženiku, čime je VTSRH pravomoćno presudio u korist Fonda.

Tužiteljima je dosuđena i obveza naknade parničnog troška Fondu kao tuženiku u iznosu od 35.000,00 kn, koja isplata je izvršena na račun Fonda.

U gore navedenom sudskom postupku Fond kao tužitelja je po punomoći zastupala odvjetnica Aleksandra Đorđević Bugarin iz Zagreba.

Završio je arbitražni spor na Stalnom arbitražnom sudištu pri Hrvatskoj gospodarskoj komori u kojem je bivši vanjski UAIF Global Invest d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima tužio Fond za isplatu naknade za raniji prestanak Ugovora o upravljanju i raniji prestanak upravljanja prema Sporazumu sklopljenom između tužitelja i tuženika. Isto tako, u predmetu je sporno trajanje otkaznog roka za slučaj otkaza Ugovora o upravljanju. Tužitelj na ime naknade za raniji raskid Ugovora o upravljanju i raniji prestanak upravljanja potraživao je od Fonda 665.883,00 kn, uvećano za zakonsku zateznu kamatu. Bivši UAIF OTP Invest d.o.o. kao vanjski upravitelj Fonda zatražio mišljenje HANFA-e o zakonitosti i dopuštenosti plaćanja navedene naknade. HANFA je smatrala da iz imovine Fonda nije dopušteno plaćanje naknade (štete) za raniji prestanak Ugovora o upravljanju, odnosno naknade štete za raniji prestanak upravljanja. Unatoč mišljenju HANFA-e donesen je drugačiji pravorijek kojim je djelomično usvojen tužbeni zahtjev i Fond je isplatio tužitelju presuđeni iznos od 506.073,67 kn te zateznu kamatu i troškove postupka te dobio pisanu izjavu tužitelja da nema više potraživanja prema Fondu.

U gore navedenom postupku Fond kao tuženika je zastupala po punomoći odvjetnica Tamara Ilić iz Zagreba.

Društvo Global Rent d.o.o. tužitelj je u tužbi radi stjecanja bez osnove, a radi raskida Ugovora o poslovnoj suradnji temeljem kojeg su trebali biti izvršeni građevinski radovi na objektu u vlasništvu tužitelja u Maljkovićima – na lokaciji Plano poviše Trogira za što je Global Rent d.o.o. tuženiku Dary d.o.o. isplatio iznos od 225.000,00 EUR. Predmet je u fazi glavne rasprave, a obzirom na zaprimljeni kontradiktorni Nalaz i mišljenje dva građevinska vještaka o količini i vrijednosti izvršenih radova od kojih jedan ne ide u prilog tužitelju, tužitelj pokušava oboriti isti tražeći od suda da imenuje trećeg neovisnog građevinskog vještaka i da sasluša predloženog svjedoka. Očekuje se Nalaz i mišljenje trećeg imenovanog vještaka i nastavak ovog sudskog postupka. U ovom trenutku nije moguće dati realnu procjenu ishoda spora. Po ovoj osnovi nisu učinjena nikakva rezerviranja.

Društvo Global Rent d.o.o. kao tužitelj pokrenulo je postupak 18.11.2019. godine temeljem odredbi čl. 252, 273, 273 a i čl. 430 Zakona o trgovačkim društvima, podnošenjem tužbe Trgovačkom sudu u Varaždinu protiv tuženika koji su obavljali funkciju i dužnost člana bivšeg UAIF-a Global Invest d.o.o. i člana uprave bivšeg UAIF-a Global Invest d.o.o. radi naknade štete koju su Fondu počinili tuženici u navedenim svojstvima, raspoložuci imovinom Fonda na način protivan dobrom gospodarenju tom imovinom i protivan pozitivnim zakonskim i podzakonskim propisima.

Ovaj postupak vezan je uz prethodno obrazloženi predmet koji se vodi pod brojem P – 231/15 pred Trgovačkim sudom u Varaždinu.

Prvotuzena je bila član Uprave osnivača tužitelja u razdoblju sklapanja spornog posla sa društvom Dary d.o.o., dok je drugotuzenik bio članom Uprave tužitelja u istom razdoblju.

S obzirom na nemogućnost naplate od strane društva Dary d.o.o. odnosno činjenicu da spor pod brojem P- 231/15 još nije završen, te je i za slučaj povoljnog ili djelomično povoljnog ishoda upitna realizacija odnosno naplata, a da je rok zastare tužbenog zahtjeva prema odgovornim članovima ili

članovima uprave društva pet godina, uprava Global Rent d.o.o. odlučila je pokrenuti i ovaj sudski postupak protiv odgovornih osoba koje su u sporno vrijeme ugovorile posao sa društvom Dary d.o.o. Sporni posao pokazao se štetnim kratkoročno i dugoročno, odnosno i u smislu umanjenja imovine i u smislu izmakle koristi.

Uz tužbu, uz obrazloženje vjerojatnosti tražbine, opasnosti od otežane naplate radi raspolaganja imovinom te argumentacijom pravozaštitne sposobnosti, podnijet je i prijedlog za donošenjem privremene mjere osiguranjem zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina.

Do danas predmet nije uzet u rad. U konzultacijama sa postupajućim sucem dobili smo informaciju da će predmet biti u radu početkom svibnja ove godine, a po ovoj osnovi nisu učinjena nikakva rezerviranja.

U gore navedena dva sudska postupka GR kao tužitelja zastupa po punomoći odvjetnica Irena Pikija iz Varaždina.

Bitni događaji nakon isteka poslovne godine

Bitni događaji nakon isteka poslovne 2020. godine napisani su i opisani u Izmjeni Plana likvidacije Fonda koji je javno objavljen 08.03.2021. godine i dijelom opisan u prethodnim točkama ovog izvještaja.

Očekivani razvoj Fonda u budućnosti

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 na način da se što je moguće više neprihodovna imovina Fonda i njegovih ovisnih i povezanih društava proda na tržištu po što je moguće višim cijenama i na što je moguće transparentniji način, a ostala njihova prihodovna imovina da se ili proda na tržištu na navedeni način ili da se restrukturira na način da donosi održive i zadovoljavajuće prihode kojima bi se financirale tekuće kreditne i ostale obveze GR. Daljnji očekivani razvoj provedbe i okončanja likvidacije Fonda naveden je i opisan u Izmjeni Plana likvidacije Fonda.

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.

Informacije o vlastitim dionicama Fonda

Fond tijekom izvještajnog razdoblja u 2020. godini nije stjecao niti je otpuštao vlastite dionice. Fond u trezoru drži 8068 vlastitih dionica stjecanih tijekom 2019. godine temeljem odluke Glavne Skupštine.

Podružnice Fonda

Fond nema podružnica u smislu organizacijskih dijelova Fonda koji su pravne osobe. Fond ima ovisna i povezana društva koja nisu podružnice bez pravne osobnosti.

Pravila korporativnog upravljanja

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.. 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 će propisati Agencija.

Split, 23. travnja 2021.

Manuela Andrić
Likvidator



ZAIF Proprius d.d.
u likvidaciji
Split

Denis Štambuk
Likvidator



Struktura ulaganja investicijskog fonda na datum: **31.12.2020.**

Naziv investicijskog fonda:

ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji

	Vrijednost u HRK / Value in HRK	Udio / Percent
NOVČANA SREDSTVA / CASH	21.191	0,04
POTRAŽIVANJA / RECEIVABLES	35.437.838	60,19
NEKRETNINE		
UDJELI U NEKRETNINSKIM DRUŠTVIMA	24.711.359	41,97
UKUPNA IMOVINA / TOTAL ASSETS	60.170.388	102,20
UKUPNE OBVEZE / TOTAL LIABILITIES	1.293.985	2,20
NETO IMOVINA / NET ASSETS	58.876.403	100,00
BROJ UDJELA/DIONICA / TOTAL UNITS/SHARES HELD	2.003.172	
VRIJEDNOST UDJELA/DIONICE / NET ASSET VALUE PER UNIT/SHARE	29,3916	

ODGOVORNOST ZA KONSOLIDIRANE GODIŠNJE FINACIJSKE 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 konsolidirani godišnji financijski izvještaji Fonda za financijsku godinu 2020. 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 usklađenost s hrvatskim Zakonom o računovodstvu.

Priloženi konsolidirani godišnji financijski izvještaji prikazani na stranicama 22 - 64 odobreni su i potpisani od strane Likvidatora 23. travnja 2021. godine:

Manuela Andrić
Likvidator



ZAIF Proprius d.d.
u likvidaciji
Split

Denis Štambuk
Likvidator



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 konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja Proprius d.d. zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji (dalje: Fond) i njegovih ovisnih društava (zajedno: Grupa), koji obuhvaćaju konsolidirani izvještaj o financijskom položaju na 31. prosinca 2020. godine, konsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti, konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima, konsolidirani 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 konsolidirani godišnji financijski izvještaji istinito i fer prikazuju konsolidirani financijski položaj Grupe na 31. prosinca 2020. godine, njenu konsolidiranu financijsku uspješnost i konsolidirane 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 konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja. Neovisni smo od Fonda i njegovih ovisnih društava 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 bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje s Općim podacima o Fondu i bilješku 29. 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, čime je tog dana pokrenut postupak redovne likvidacije. Sukladno navedenom priloženi konsolidirani godišnji financijski izvještaji sastavljeni su pod pretpostavkom prestanka poslovanja.

Naše mišljenje nije modificirano u vezi s ovim pitanjem.

www.revidicon.hr

HLB Revidicon d.o.o. Ankice Opolski 2, 42000 Varaždin, Hrvatska
TEL: +385 (0)42 214897, +385 (0)42 211181 FAX: +385 (0)42 313053 EMAIL: revidicon@revidicon.hr

HLB Revidicon član je HLB International, globalne mreže za savjetovanje i računovodstvo i Hrvatske revizorske komore

Ključno revizijsko pitanje

Ključna revizijska pitanja su ona pitanja koja su bila, po našoj profesionalnoj prosudbi, od najveće važnosti za našu reviziju konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i uključuju prepoznate najznačajnije rizike značajnog pogrešnog prikazivanja uslijed pogreške ili prijevare s najvećim učinkom na našu strategiju revizije, raspored raspoloživih naših resursa i utrošak vremena angažiranog revizijskog tima. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima, i mi ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima. Odredili smo da će niže navedena pitanja biti ključna revizijska pitanja koja trebamo priopćiti u našem izvješću neovisnog revizora.

Vrednovanje ulaganja u nekretnine

Na dan 31. prosinca 2020. godine ulaganja u nekretnine iznosila su 98.449.153 kn (prethodne godine 70.604.588 kn), dok je nerealizirani gubitak od ulaganja u nekretnine iznosio 13.250.719 kn (prethodne godine dobit 545.197 kn).

Vidi bilješke 1.m. Ulaganja u nekretnine, 2. Značajne računovodstvene procjene i prosudbe, 13. Nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja u materijalnu imovinu, 17. Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma i 18. Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/prodaje.

Ključno revizijsko pitanje	Kako smo adresirali ključno revizijsko pitanje
<p>Na dan 31. prosinca 2020. godine ulaganja u nekretnine iznosila su 98.449.153 kn (prethodne godine 70.604.588 kn).</p> <p>Portfelj ulaganja u nekretnine Grupe sastoji se od zemljišta i nekretnina koje se vrednuju po fer vrijednosti te se sve promjene u fer vrijednosti priznaju u računu dobiti i gubitka. Većina tih nekretnina se drži radi porasta fer vrijednosti ili radi zarade od najamnina.</p> <p>Pri procjeni fer vrijednosti ulaganja u nekretnine, Likvidatori Fonda angažiraju ovlaštene sudske vještake za graditeljstvo i nekretnine.</p> <p>Određivanje fer vrijednosti zahtijeva primjenu znatnih prosudbi i uporabu subjektivnih pretpostavki od strane Likvidatora Fonda zbog čega smatramo da ovo područje predstavlja ključno revizijsko pitanje.</p>	<p>Naši su postupci uključivali, između ostalog:</p> <ul style="list-style-type: none">• stjecanje našeg razumijevanja pristupa Likvidatora Fonda kod utvrđivanja fer vrijednosti ulaganja u nekretnine;• procjenu izvješća o vrednovanju od vanjskih procjenitelja kao i pregled ključnih pretpostavki i prosudbi korištenih za sva ulaganja u nekretnine koje Grupa ima na dan 31. prosinca 2020. To je uključivalo, ali nije bilo ograničeno na:<ul style="list-style-type: none">– procjenu kompetencija i objektivnosti, kao i rezultate procjena ovlaštenih sudskih vještaka za graditeljstvo i nekretnine koje su Likvidatori Fonda angažirali za procjenu fer vrijednost ulaganja u nekretnine;– razmatranje jesu li korištene odgovarajuće metodologije i pretpostavke vrednovanja koje su u skladu s tržišnom praksom i zahtjevima relevantnih računovodstvenih standarda, uključujući procjenu interne konzistentnosti, ulaznih podataka i izvora informacija koje koriste stručnjaci te matematičku točnost relevantnih modela;– procjenjivanje razumnosti ključnih pretpostavki primijenjenih u modelima vrednovanja (uključujući, gdje je to primjenjivo, one koje se odnose na prihode od najma i diskontne stope) naspram tržišnih podataka.

Ostale informacije u godišnjem izvješću

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

Naše mišljenje o konsolidiranim 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 konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije i, u provođenju toga, razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne konsolidiranim 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 konsolidirane godišnje financijske izvještaje

Likvidatori su odgovorni za sastavljanje konsolidiranih 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, i za one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

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

Oni koji su zaduženi za nadzor odgovorni su za nadziranje procesa financijskog izvještavanja.

Revizorove odgovornosti za reviziju konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li konsolidirani 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 konsolidiranih 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.
- stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Grupe.

- 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 konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li konsolidirani 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 konsolidiranih 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 o drugim zakonskim zahtjevima

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

1. Glavna skupština Fonda imenovala nas je dana 31. kolovoza 2020. godine da obavimo reviziju konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja Grupe za 2020. godinu.
2. Na datum ovog izvješća treću smo godinu angažirani za obavljanje zakonske revizije Grupe.
3. Osim o pitanjima koja smo u našem izvješću neovisnog revizora naveli kao ključna revizijska pitanja, pitanjima opisanim u odjeljku za isticanje pitanja unutar podnaslova Izvešće o reviziji konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja, nemamo nešto za izvijestiti u vezi s člankom 10. stavkom 2. točkom (c) Uredbe (EU) br. 537/2014.
4. Našom zakonskom revizijom konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja Grupe za 2020. godinu sposobni smo otkriti nepravilnosti, uključujući i prijevaru sukladno Odjeljku 225, Reagiranjem na nepoštivanje zakona i regulativa IESBA Kodeksa koji od nas zahtijeva da pri obavljanju revizijskog angažmana sagledamo je li Grupa poštivala zakone i regulative za koje je opće priznato da imaju izravni učinak na određivanje značajnih iznosa i objava u njezinim konsolidiranim godišnjim financijskim izvještajima, kao i druge zakone i regulative koji nemaju izravni učinak na određivanje značajnih iznosa i objava u njegovim konsolidiranim godišnjim financijskim izvještajima, ali poštivanje kojih može biti ključno za operativne aspekte poslovanja Grupe, ili da izbjegne značajne kazne.

Osim u slučaju kada naiđemo na, ili saznamo za, nepoštivanje nekog od prethodno navedenih zakona ili regulativa koje je očigledno beznačajno, prema našoj prosudbi njegovog sadržaja i njegovog utjecaja, financijskog ili drugačijeg za Grupnu, njezine dionike i širu javnost, dužni smo o tome obavijestiti Grupnu i tražiti da istraži taj slučaj i poduzme primjerene mjere za rješavanje nepravilnosti te za sprečavanje ponovnog pojavljivanja tih nepravilnosti u budućnosti. Ako Grupa sa stanjem na datum revidirane bilance ne ispravi nepravilnosti temeljem kojih su nastali pogrešni prikazi u revidiranim konsolidiranim godišnjim financijskim izvještajima koji su kumulativno jednaki ili veći od iznosa značajnosti za konsolidirane godišnje financijske izvještaje kao cjelinu od nas se zahtijeva da modificiramo naše mišljenje u izvješću neovisnog revizora.

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

6. Tijekom razdoblja između početnog datuma revidiranih konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja Grupe za 2020. godinu i datuma ovog izvješća nismo Fondu ni njegovim ovisnim društvima pružili zabranjene nerevizorske 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 i njegova ovisna društva.

7. Grupni nismo, uz zakonsku reviziju, pružili nikakve druge usluge.

Izvješće temeljem zahtjeva iz Zakona o računovodstvu

1. Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, informacije u priloženom izvješću likvidatora Grupe za 2020. godinu usklađene su s priloženim konsolidiranim godišnjim financijskim izvještajima Grupe za 2020. godinu.

2. Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, priloženo izvješće likvidatora Grupe za 2020. godinu je sastavljeno u skladu sa Zakonom o računovodstvu.

3. Na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Grupe i njegova okruženja stečenog u okviru revizije, nismo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u priloženom izvješću posloводства Grupe.

Angažirani partner u reviziji koja ima za posljedicu ovo izvješće neovisnog revizora je Sabina Koščak.

Ovlašteni revizor:
Sabina Koščak, dipl. oec.



Direktor:
Stjepan Šargač, dipl. oec.
ovlašteni revizor



Varaždin, 23. travnja 2021.

HLB Revidicon d.o.o.
Ankice Opolski 2
42000 Varaždin
Republika Hrvatska

KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVAATNOJ DOBITI
od 01.01. do 31.12.2020.

u kn

	Bilješka	2020.	2019.
Prihod od najma	3	1.705.598	2.399.124
Prihodi od kamata	4	61.780	47.329
Pozitivne tečajne razlike	5	69	99
Ostali prihodi	6	517.080	669.012
Ukupno prihodi od ulaganja		2.284.527	3.115.564
Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	7	(231.811)	(152.032)
Negativne tečajne razlike	8	(251.797)	(68.367)
Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	9	-	(143.110)
Rashodi od kamata	10	(912.800)	(850.892)
Naknada depozitnoj banci	11	-	(24.905)
Ostali troškovi poslovanja	12	(6.766.883)	(4.539.016)
Ukupno rashodi		(8.163.291)	(5.778.322)
Neto dobit (gubitak) od ulaganja		(5.878.764)	(2.662.758)
Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u nekretnine	13	(13.250.716)	545.197
Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja		(13.250.716)	545.197
Dobit ili gubitak prije oporezivanja		(19.129.480)	(2.117.561)
Porez na dobit	14	-	-
Dobit ili gubitak		(19.129.480)	(2.117.561)
Ostala sveobuhvatna dobit		441.808	282.571
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	15	441.808	282.571
Ukupna sveobuhvatna dobit/(gubitak) za godinu		(18.687.672)	(1.834.990)
Pripisano imateljima matice		(16.183.645)	(1.834.990)
Pripisano manjinskom interesu		(2.504.027)	-

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 26 do 64 čine sastavni dio ovih konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja.

Priloženi financijski izvještaji odobreni su i potpisani od strane Likvidatora 23. travnja 2021. godine:


Manuela Andrić
Likvidator

ZAIF Proprius d.d.
u likvidaciji
Split


Denis Štambuk
Likvidator

KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU
stanje na dan 31.12.2020.

u kn

IMOVINA	Bilješka	2020.	2019.
Ulaganja u nekretnine		114.609.455	70.604.588
Goodwill	16	8.160.302	-
Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma	17	61.029.259	36.339.437
Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji	18	37.419.894	34.265.151
Ulaganja u udjele	19	8.000.000	-
Financijska imovina		672.637	3.571.818
Novac i novčani ekvivalenti	20	277.637	495.199
Financijska imovina po amortiziranom trošku	21	-	1.076.619
Potraživanja za dane zajmove	22	395.000	2.000.000
Ostala imovina		2.366.719	3.501.750
Potraživanja od najma	23	1.035.893	513.263
Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina	24	2.297	42
Ostala potraživanja	25	1.321.320	2.981.668
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja		7.209	6.777
UKUPNA IMOVINA		117.648.811	77.678.156
OBVEZE			
Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda	26	45.046	72.453
Ostale obveze	27	36.696.808	22.005.925
Ukupno obveze		36.741.854	22.078.378
Neto imovina fonda		80.906.957	55.599.778
Broj izdanih dionica		2.003.172	2.003.172
Neto imovina po dionici	28.f)	29,3531	27,7559
KAPITAL I REZERVE			
Upisani temeljni kapital	28.a)	60.095.160	60.095.160
Kapitalne rezerve	28.b)	17.860.382	17.860.382
Vlastite dionice	28.c)	(73.088)	(73.088)
Revalorizacijske rezerve	28.d)	-	-
Zadržana dobit/(gubitak) iz prethodnih razdoblja		(2.899.474)	(20.206.210)
Tečajne razlike		441.808	41.095
Dobit/(gubitak) tekuće financijske godine		(16.625.453)	(2.117.561)
Manjinski (nekontrolirajući) interes	28.e)	22.107.622	-
Ukupno kapital i rezerve		80.906.957	55.599.778
Pripisano imateljima matice	28.f)	58.799.335	55.599.778
Pripisano manjinskom interesu		22.107.622	-

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 26 do 64 čine sastavni dio ovih konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja.

Priloženi financijski izvještaji odobreni su i potpisani od strane Likvidatora 23. travnja 2021. godine:



Manuela Andrić
Likvidator

ZAIF Proprius d.d.
u likvidaciji
Split



Denis Štambuk
Likvidator

KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O NOVČANIM TOKOVIMA

Indirektna metoda

od 01.01. do 31.12.2020.

u kn

	2020.	2019.
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti	(44.127.291)	(2.287.917)
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	(19.129.480)	(2.117.561)
Prihodi/rashodi od prodaje nekretnina	231.811	152.032
Prihod od kamata	(61.779)	(47.329)
Rashodi kamata	912.800	850.878
Povećanje (smanjenje) ulaganja u prenosive vrijednosne papire	1.076.618	(1.076.619)
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	(3.864.636)	6.761.251
Povećanje (smanjenje) ulaganja u poslovne udjele	(8.000.000)	-
Povećanje (smanjenje) potraživanja od ostalih ulaganja	(395.000)	(2.000.000)
Primici od kamata	48.060	11.050
Izdaci od kamata	(867.605)	(850.892)
Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti	(26.568.006)	(6.904.289)
Povećanje (smanjenje) obveza za primljene zajmove	5.730.016	967.932
Povećanje (smanjenje) obveza prema društvu za upravljanje i depozitnoj banci	-	(36.640)
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	6.759.910	2.002.270
Novčani tok iz financijskih aktivnosti	43.909.729	(1.527.856)
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	43.909.729	(1.528.463)
Primici od izdavanja dionica	-	73.695
Izdaci otkupa vlastitih dionica	-	(73.088)
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata	(217.562)	(3.815.773)
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	495.199	4.310.972
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	277.637	495.199

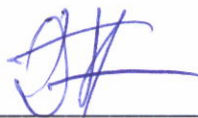
Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 26 do 64 čine sastavni dio ovih konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja.

Priloženi financijski izvještaji odobreni su i potpisani od strane Likvidatora 23. travnja 2021. godine:



Manuela Andrić
Likvidator

ZAIF Proprius d.d.
u likvidaciji
Split



Denis Štambuk
Likvidator

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

KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA NETO IMOVINE/KAPITALA
od 01.01. do 31.12.2020.

u kn

Pozicija	Prethodno razdoblje	Povećanje	Smanjenje	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
Upisani temeljni kapital	60.095.160	-	-	60.095.160
Kapitalne rezerve	17.860.382	-	-	17.860.382
Vlastite dionice	(73.088)	-	-	(73.088)
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	(20.206.210)	19.424.297	(2.117.561)	(2.899.474)
Dobit ili gubitak tekuće godine	(2.117.561)	2.117.561	(16.625.453)	(16.625.453)
Tečajne razlike	41.095	400.713	-	441.808
Manjinski (nekontrolirajući) interes	-	22.107.622	-	22.107.622
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala	55.599.778	44.050.193	(18.743.014)	80.906.957
Ukupno kapital i rezerve	55.599.778	44.050.193	(18.743.014)	80.906.957

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 26 do 64 čine sastavni dio ovih konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja.

Priloženi financijski izvještaji odobreni su i potpisani od strane Likvidatora 23. travnja 2021. godine:



Manuela Andrić
Likvidator

ZAIF Proprius d.d.
u likvidaciji
Split



Denis Štambuk
Likvidator

BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE NA DAN 31.12.2020. GODINE

Opći podaci o Fondu

Nastanak, povijest i osnovna djelatnost

Proprius d.d. zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji (dalje: 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.

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.

Prema izmijenjenom planu likvidacije, kako je navedeno u bilješki 29. Plan i tijek 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, te prihvate Izvještaj likvidatora Fonda o provedenoj likvidaciji Fonda i utvrde zaključna revidirana likvidacijska financijska izvješća Fonda.

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.

Depozitna banka

Sukladno Zakonu, Depozitaru je povjereno čuvanje imovine Fonda. Osim usluge pohrane zasebne imovine i vođenja 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 obvezan i tijekom likvidacijskog postupka imati i izvješćivati 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. kao Depozitar Fonda s time da je likvidator slobodan i odabrali 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.

Uprava Fonda

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

Likvidatori Fonda

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

Nadzorni odbor Fonda

g. Ranko Matić	predsjednik Nadzornog odbora, od 30. kolovoza 2018. godine
g. Toni Jeličić Purko	zamjenik predsjednika Nadzornog odbora, 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

Opći podaci o Fondu - nastavak

Fond drži udjele u slijedećim društvima:

	% udjela u temeljnom kapitalu	
	2020.	2019.
Udjeli u društvu:		
Punta Cesarica d.o.o., Split	100,00%	100,00%
Global Rent d.o.o., Split	-	100,00%
Nekretnine Proprius d.o.o., Banja Luka	-	100,00%

Ovisno društvo Punta Cesarica d.o.o., Split drži udjele u slijedećim društvima:

	% udjela u temeljnom kapitalu	
	2020.	2019.
Udjel u društvu:		
Nekretnine Proprius d.o.o., Banja Luka	100%	-
Global Rent d.o.o., Split	41,77%	-

1. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

1.a. Osnova za pripremu financijskih izvještaja

Pojedinačni i konsolidirani 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 126/19).

Fond je također obveznik sastavljanja nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja koji su izdani kao zasebni set financijskih izvještaja Fonda dana 23. travnja 2021. godine.

1.b. Osnova za mjerenje

Pojedinačni i konsolidirani godišnji financijski izvještaji Fonda i Grupe 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.

1.c. Korištenje prosudbi i procjena

Priprema konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja u skladu s MSFI-jevima usvojenim od strane EU zahtijeva 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 konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja, a čiji rezultat čini osnovu za prosuđivanje knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza koja nije lako utvrdiva 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 rukovodstva Fonda koje se odnose na primjenu MSFI-jeva usvojenim od strane EU koji imaju značajan utjecaj na konsolidirane godišnje financijske izvještaje kao i informacije o procjenama sa znatnim rizikom mogućeg značajnog usklađenja u idućoj godini objavljene su u bilješki 2.

1.d. Izvještajna valuta

Financijski izvještaji prezentirani su u hrvatskim kunama (HRK). Na dan 31. prosinca tečaj kune u odnosu na ostale valute bio je:

31. prosinca 2019. godine 1 EUR = 7,442580 HRK 1 USD = 6,649911 HRK 1 CHF = 6,838721 HRK

31. prosinca 2020. godine 1 EUR = 7,536898 HRK 1 USD = 6,139039 HRK 1 CHF = 6,948371 HRK

1.e. Osnove konsolidacije

Ovi konsolidirani godišnji financijski izvještaji uključuju Fond i ovisna društva Global Rent d.o.o., Split, Nekretnine Proprius d.o.o. Banja Luka i Punta Cesarica d.o.o., Split (zajedno: Grupa).

Poslovne kombinacije

Poslovne kombinacije obračunavaju se primjenom metode kupnje na datum kupnje, što je datum kad je došlo do prijenosa kontrole na Grupu. Grupa kontrolira subjekt kada je izložena ili ima pravo na promjenjive povrate iz svoje povezanosti sa subjektom i kada ima mogućnost utjecati na te povrate kroz svoju moć nad subjektom. Prilikom preispitivanja zaključka o kontroli, Grupa je uzela u obzir strukturirane subjekte i subjekte čija su potraživanja klasificirana kao nenadoknadiva ili djelomično nadoknadiva te je razmotrila utjecaj Grupe na donošenje ključnih odluka te izloženost Grupe promjenjivim povratima iz svoje povezanosti sa subjektom.

Goodwill

Goodwill predstavlja višak troška stjecanja u odnosu na udio Grupe u priznatom iznosu (u pravilu fer vrijednost) prepoznatljive imovine, obveza i potencijalnih obveza stečenog društva. Kad je taj iznos bio negativan, dobitak iz povoljne kupnje priznao se odmah u računu dobiti i gubitka. Troškovi povezani sa stjecanjem, osim onih koji se odnose na izdavanje dužničkih ili vlasničkih vrijednosnih papira, koje Grupa realizira u vezi s poslovnim spajanjem bili su kapitalizirani kao dio troška stjecanja.

Ovisna društva

Ovisna društva se konsolidiraju od trenutka prijenosa stvarne kontrole na Grupu, pa sve do prestanka kontrole odnosno njihove prodaje ili likvidacije. Sve transakcije između društava unutar Grupe te sva stanja i nerealizirani dobiti ili gubici koji proizlaze iz transakcija između društava unutar Grupe su eliminirani u pripremi konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja. Računovodstvene politike koje koriste povezana društva su izmijenjene gdje god je to bilo potrebno radi osiguranja dosljednosti s politikama koje primjenjuje Grupa.

Transakcije koje se eliminiraju prilikom konsolidacije

Unutargrupna stanja i transakcije te nerealizirani prihodi i rashodi (s izuzetkom dobitaka ili gubitaka po osnovi tečajnih razlika), koji proizlaze iz unutargrupnih transakcija, eliminiraju se prilikom sastavljanja konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja. Nerealizirani gubici se eliminiraju na isti način kao i nerealizirani dobiti, ali samo pod uvjetom da nema dokaza o umanjenju vrijednosti.

1.f. Prihod od najma

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

1.g. Prihodi 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 dospijeću 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.

1.h. Prihodi 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“.

1.i. 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.

1.j. 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.

1.k. 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.

1.l. 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:
 - o trošak u vidu sastavljanja isprava o pravnim poslovima u svrhu stjecanja ili prodaje nekretnina,
 - o trošak pristupa ročištu za kupnju nekretnine u ovršnom postupku,
 - o trošak sastava zemljišnoknjižnih prijedloga za upis/brisanje prava vlasništva na nekretninama te podnošenja pravnih lijekova s tim u vezi,
 - o 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:
 - o troškovima, provizijama ili pristojbama vezanim uz stjecanje ili prodaju imovine Fonda,
 - o 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 plative 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:
 - o propisanih objava u Narodnim novinama,
 - o naknade Hrvatskoj novinskoj agenciji,
 - o 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,
 - o naknade Financijskoj agenciji za javnu objavu godišnjeg financijskog izvještaja Fonda,
- ostali troškovi i naknade koje Agencija propiše posebnim pravilnikom,

1.l. Troškovi koji se izravno naplaćuju iz imovine Fonda - nastavak

- specifični troškovi Fonda vezani uz imovinu Fonda odnosno održavanje ili povećanje vrijednosti imovine Fonda kao primjerice:
 - o redovno i investicijsko održavanje poslovnih prostora,
 - o režijski troškovi nekretnina u vlasništvu Fonda,
 - o ulaganje u poboljšanje ili opremanje radi održavanja ili povećanja vrijednosti nekretnine,
 - o provedba propisanih komunalnih i sanitarnih mjera (primjerice košnja, uništavanje ambrozije, sječa samoniklog drveća),
 - o postavljanje i održavanje ograde na nekretnini
 - o 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.

1.m. Ulaganja u nekretnine

Ulaganje u nekretnine je nekretnina (zemljište ili zgrada, ili dio zgrade, ili oboje) koju vlasnik ili najmoprimateelj 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 pritjecati Grupi i kada je trošak ulaganja u nekretnine moguće pouzdano izmjeriti.

Kupnja nekretnina priznaje se u imovini Grupe na datum sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine. Zaključena transakcija kupnje nekretnine priznaje se u imovini Grupe 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 Grupe 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 Grupom 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.

1.n. Članice Grupe

Stavke uključene u izvještaje svakog pojedinog društva Grupe iskazane su u valuti primarnog ekonomskog okruženja u kojemu Fond posluje („funkcionalna valuta“). Konsolidirani financijski izvještaji prezentirani su u hrvatskoj kuni, koja je ujedno i funkcionalna valuta Fonda. Prihodi i rashodi te novčani tokovi inozemnih operacija preračunati su u funkcionalnu valutu Fonda korištenjem tečaja koji približno odražava tečaj na dan transakcije (prosječni tečaj za godinu), a njihova imovina i obveze preračunate su po tečaju važećem na kraju godine. Sve tečajne razlike nastale ovakvim preračunom prikazuju se zasebno unutar ostale sveobuhvatne dobiti.

1.o. 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 glavicu - 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.

1.o.1. 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 zarađena držanjem ove imovine iskazuje se u računu dobiti i gubitka kao prihod od kamata.

1.o.2. 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.

1.o. Financijski instrumenti - nastavak

1.o.2. Financijska imovina po amortiziranom trošku - nastavak

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.

1.o.3. 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.

1.o.4. Ostale financijske obveze

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

1.p. 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 Grupe.

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.

1.r. Umanjenje vrijednosti financijske imovine

Sva imovina Grupe, 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.

Objektivni 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.

Gubici od umanjeња 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 umanjeња vrijednosti u dobit ili gubitak, gubitak od umanjeња vrijednosti će se ispraviti, a ispravljeni iznos se priznati u dobit ili gubitak.

1.s. 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).

1.t. Porez na dobit

Tekuća porezna obveza temelji se na oporezivoj dobiti za godinu. Oporeziva dobit razlikuje se od neto dobiti razdoblja iskazanoj u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti jer ne uključuje stavke prihoda i rashoda koje su oporezive ili neoporezive u drugim godinama, kao i stavke koje nikada nisu oporezive ni odbitne sukladno poreznim zakonima Republike Hrvatske.

Tekuća porezna obveza izračunava se primjenom poreznih stopa koje su na snazi, odnosno u postupku donošenja na datum izvještaja.

Odgođeni porez jest iznos za koji se očekuje da će po njemu nastati obveza ili povrat temeljem razlike između knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza u financijskim izvještajima i pripadajuće porezne osnovice koja se koristi za izračunavanje oporezive dobiti.

Odgođene porezne obveze općenito se priznaju za sve oporezive privremene razlike, a odgođena porezna imovina se priznaje u onoj mjeri u kojoj je vjerojatno da će biti raspoloživa oporeziva dobit na temelju koje je moguće iskoristiti privremene razlike koje se odbijaju. Knjigovodstveni iznos odgođene porezne imovine preispituje se na svaki datum bilance i umanjuje u onoj mjeri u kojoj više nije vjerojatno da će biti raspoloživ dostatan iznos oporezive dobiti za povrat cijelog ili dijela porezne imovine. Odgođeni porez obračunava se po poreznim stopama za koje se očekuje da će biti u primjeni u razdoblju u kojem će doći do podmirenja obveze ili realizacije sredstva, a na temelju poreznih stopa koje su na snazi, odnosno u postupku donošenja na dan bilance.

Porez se evidentira na teret ili u korist računa dobiti i gubitka, osim ako se ne odnosi na stavke koje se knjiže izravno u ostalu sveobuhvatnu dobit, u kom slučaju se porez također iskazuje u okviru ostale sveobuhvatne dobiti.

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 na 31.12.2020. godine.

1.u. 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.

1.v. 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.

1.w. Usporedni podaci

Tamo gdje je to bilo potrebno financijske informacije za 2019. godinu su prepravljene kako bi bile usporedive s iznosima u 2020. godini. Učinci prepravljanja nisu bili značajni.

2. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE I PROSUDBE

Bilješka Računovodstvene procjene i prosudbe nadopunjuje bilješku o upravljanju financijskim rizicima (bilješka 31.).

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.p. Principi mjerenja fer vrijednosti.

Za financijske instrumente s kojima se rijetko trguje i koji imaju netransparentnu cijenu, fer vrijednost je manje objektivna i zahtijeva 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.

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.

Regulatorni zahtjevi

Agencija je ovlaštena za provođenje regulatornog nadzora nad poslovanjem Grupe 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 Grupe mjeri se po fer vrijednosti i obično je moguće utvrditi njihovu fer vrijednost unutar razumnog raspona procjena.

Za financijske instrumente Grupe 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).

2. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE I PROSUDBE - nastavak

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. Grupa mjeri fer vrijednost temeljem hijerarhije fer vrijednosti koja je objašnjena u bilješci 1.p. Principi mjerenja fer vrijednosti.

3. PRIHOD OD NAJMA

	2020. u kunama	2019. u kunama
Prihod od najma zemljišta	-	3
Prihod od najma zgrada i opreme	1.705.598	2.399.121
	1.705.598	2.399.124

Prihod od najma zgrada i poslovnih prostora ostvaruje se na imovini iskazanoj u bilješki 17.

4. PRIHODI OD KAMATA

	2020. u kunama	2019. u kunama
Prihodi od kamata na pozajmice i depozite	46.605	27.397
Prihod od kamata na obveznice	14.289	17.637
Prihod od kamata na novac i novčane ekvivalente	886	2.295
	61.780	47.329

5. POZITIVNE TEČAJNE RAZLIKE

Pozitivne tečajne razlike iznose 69 kn (prethodne godine 99 kn) i odnose se na kreditne obveze Global Renta d.o.o. Split (bilješka 27.).

6. OSTALI PRIHODI

	2020. u kunama	2019. u kunama
Prihodi od prefakturiranih režijskih troškova najmoprimcima	443.765	606.048
Prihodi od naknada šteta iz tekućeg poslovanja	5.297	10.000
Prihodi od potpora u slučaju posebnih okolnosti (COVID-19)	32.766	-
Prihodi od povrata dijela sudskih troškova	10.046	-
Ostali prihodi	25.206	52.964
	517.080	669.012

7. RASHODI OD PRODAJE MATERIJALNE IMOVINE I NEKRETNINSKIH DRUŠTAVA

	2020. u kunama	2019. u kunama
Rashod od prodaje nekretnina	231.811	152.032
	231.811	152.032

8. NEGATIVNE TEČAJNE RAZLIKE

Negativne tečajne razlike iznose 251.797 kn (prethodne godine 68.367 kn) i pretežito se odnose na kreditne obveze Global Renta d.o.o. Split (bilješka 27).

9. RASHODI S OSNOVA ODNOSA S DRUŠTVOM ZA UPRAVLJANJE

Društvo koje upravlja Fondom primalo je naknadu za upravljanje Fondom u iznosu od 0,75% godišnje od ukupne mjesečne vrijednosti imovine Fonda umanjene za financijske obveze i ulaganje u drugi fond pod upravljanjem istog društva za upravljanje. Naknada se obračunavala i isplaćivala mjesečno. U 2019. godini naknada je obračunana u iznosu 143.110 kn za razdoblje od 1. siječnja do 28. travnja 2019. godine, odnosno do donošenja Odluke o likvidaciji Fonda.

10. RASHODI OD KAMATA

	2020. u kunama	2019. u kunama
Rashodi od kamata na kredite	756.212	848.473
Rashodi od kamata po ostalim stavkama	156.588	2.419
	912.800	850.892

11. NAKNADA DEPOZITNOJ BANCII

Naknada depozitnoj banci za 2019. godinu isplaćena je za razdoblje od 1. siječnja do 28. travnja 2019. godine, odnosno do donošenja odluke o likvidaciji Fonda u iznosu 24.905 kn. Naknada za skrbništvo iznosila je 0,125% godišnje.

12. OSTALI TROŠKOVI POSLOVANJA

	2020.	2019.
	u kunama	u kunama
Režijski troškovi i komunalne naknade	642.693	876.754
Naknada članovima nadzornog odbora	39.292	66.659
Naknada likvidatorima	157.591	106.466
Troškovi osoblja	567.052	51.384
Troškovi održavanja	356.559	150.865
Troškovi knjigovodstva	105.125	122.947
Troškovi revizije	64.000	119.000
Troškovi zakupnina	48.112	113.008
Troškovi savjetodavnih usluga i odvjetničke usluge	138.746	381.011
Naknada Agenciji	-	17.519
Troškovi uvrštenja dionica na uređeno tržište	20.000	20.000
Amortizacija	2.404.191	2.010.790
Ostali rashodi	2.223.522	502.613
	6.766.883	4.539.016

Režijski troškovi odnose se na troškove koje Global Rent d.o.o. prefakturirava najmoprimcima nekretnina.

13. NEREALIZIRANI DOBICI (GUBICI) OD ULAGANJA U NEKRETNINE

	2020.	2019.
	u kunama	u kunama
Nerealizirani gubici od ulaganja u nekretnine	(13.250.716)	545.197
	(13.250.716)	545.197

14. POREZ NA DOBIT

Društva Grupe obračunavaju porez na dobit prema poreznim stopama i propisima primjenjivima u pojedinoj zemlji. Zbog ostvarenih gubitaka u poslovanju u tekućoj godini i prenesenih poreznih gubitaka, društva Grupe nemaju u tekućoj godini (kao ni prethodne godine) obvezu plaćanja poreza na dobit.

Fond i ovisno društvo nisu priznali odgođenu poreznu imovinu po osnovi prenesenih poreznih gubitaka u financijskim izvještajima, jer je procijenjeno da je mogućnost iskorištenja poreznih gubitaka neizvjesna.

15. TEČAJNE RAZLIKE S NASLOVA NETO ULAGANJA U INOZEMNO POSLOVANJE

Pozitivne tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje iznose 441.808 kn (prethodne godine 282.571 kn).

16. GOODWILL

	2020. u kunama	2019. u kunama
Goodwill – Global Rent d.o.o.	8.139.727	-
Goodwill - Nekretnine Proprius d.o.o.	20.575	-
	<u>8.160.302</u>	<u>-</u>

17. MATERIJALNA IMOVINA KOJA SE DRŽI RADI OSTVARIVANJA PRIHODA OD NAJMA

	31. prosinca 2020. u kunama	31. prosinca 2019. u kunama
Stanje na 1. siječnja poslovne godine	36.339.437	39.041.999
Povećanje od kupnje, ulaganja i dokapitalizacije	27.307.911	611.373
Povećanje/smanjenje od svođenja na fer vrijednost	(2.618.089)	22.064
Smanjenje radi prodaje	-	(3.335.999)
Stanje na 31. prosinca poslovne godine	<u>61.029.259</u>	<u>36.339.437</u>

18. MATERIJALNA IMOVINA KOJA SE DRŽI RADI PORASTA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI / PRODAJE

Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti /prodaje odnosi ne na građevinska zemljišta u portfelju Grupe koja se drže radi porasta tržišne vrijednosti, odnosno prodaje. Na dan 31.12.2020. godine vrijednost zemljišta u portfelju iznosila je 37.419.894 kn (prethodne godine 34.265.151 kn).

	31. prosinca 2020.	31. prosinca 2019.
	u kunama	u kunama
Stanje na 1. siječnja poslovne godine	34.265.151	36.566.533
Povećanje od kupnje i dokapitalizacije	3.610.677	-
Povećanje/smanjenje od svođenja na fer vrijednost	687.042	(1.258.620)
Smanjenje od prodaje	(1.142.976)	(1.042.762)
	<u>37.419.894</u>	<u>34.265.151</u>

19. ULAGANJA U UDJELE

	31. prosinca 2020.	31. prosinca 2019.
	u kunama	u kunama
SAMOBORSKE VILE d.o.o. – ulaganje u upisani kapital	8.000.000	-
	<u>8.000.000</u>	<u>-</u>

Društvo Global Rent d.o.o. je tijekom 2020. godine steklo udjele u društvu SAMOBORSKE VILE d.o.o.

20. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

	31. prosinca 2020.	31. prosinca 2019.
	u kunama	u kunama
Žiro-račun – domaća valuta	255.528	410.363
Žiro-račun – strana valuta	22.109	84.836
	<u>277.637</u>	<u>495.199</u>

21. FINACIJSKA IMOVINA PO AMORTIZIRANOM TROŠKU

	31. prosinca 2020. u kunama	31. prosinca 2019. u kunama
Obveznica Kreditna banka Zagreb d.d.	-	1.076.619
	<u>-</u>	<u>1.076.619</u>

22. POTRAŽIVANJA ZA DANE ZAJMOVE

	31. prosinca 2020. u kunama	31. prosinca 2019. u kunama
Kratkotrajno dani zajmovi pravnim osobama	395.000	2.000.000
	<u>395.000</u>	<u>2.000.000</u>

23. POTRAŽIVANJA OD NAJMA

Na dan 31. prosinca 2020. godine potraživanja od najma iznose 1.035.893 kn (prethodne godine 513.263 kn).

24. POTRAŽIVANJA PO STEČENOJ KAMATI I OSTALA IMOVINA

Na dan 31. prosinca 2020. godine potraživanja po stečenoj kamati iznosila su 2.297 kn (prethodne godine 42 kn).

25. OSTALA POTRAŽIVANJA

	31. prosinca 2020. u kunama	31. prosinca 2019. u kunama
Potraživanja s osnove danih predujmova	1.150	16.647
Potraživanja s osnove prodaje nekretnina	675.968	2.841.280
Potraživanja s osnove pretporeza i više plaćenih naknada	615.111	53.150
Ostala potraživanja	29.091	70.591
	<u>1.321.320</u>	<u>2.981.668</u>

26. OBVEZE S OSNOVE OSTALIH DOZVOLJENIH TROŠKOVA FONDA

	31. prosinca 2020. u kunama	31. prosinca 2019. u kunama
Obveze prema Likvidatorima	12.410	13.198
Obveze prema Nadzornom odboru	-	4.366
Ostali dozvoljeni troškovi Fonda	32.626	54.889
	45.046	72.453

27. OSTALE OBVEZE

	31. prosinca 2020. u kunama	31. prosinca 2019. u kunama
Obveze za dugoročne kredite	18.991.697	20.245.991
Obveze s osnove primljenih zajmova	8.114.090	-
Rezerviranja za obveze	815.348	878.473
Obveze prema dobavljačima usluga	8.191.865	484.793
Obračunati troškovi za koje nije primljen račun	64.000	64.000
Obveze za PDV	369.577	40.001
Ostale obveze	150.231	292.667
	36.696.808	22.005.925

Obveze za dugoročne kredite odnose se na dugoročni kredit odobren od strane Podravske banke d.d. društvu Global Rent d.o.o. Split čija je namjena bila kupovina nekretnina u ovrsi. Kredit je iskorišten za kupovinu nekretnina u Čakovcu i Koprivnici, a odobren je na iznos od 3,6 milijuna eura. Kao zalog za kredit dane su nekretnine u Čakovcu, Koprivnici i Chromos u Zagrebu. Krajnji rok vraćanja kredita je 1. rujna 2026. godine.

28. KAPITAL**Kapital i rezerve Grupe iznose:**

	<u>2020.</u>	<u>2019.</u>
Temeljni (upisani) kapital	60.095.160	60.095.160
Kapitalne rezerve	17.860.382	17.860.382
Vlastite dionice	(73.088)	(73.088)
Zadržana dobit/(gubitak) iz prethodnih razdoblja	(2.899.474)	(20.206.210)
Tečajne razlike	441.808	41.095
Dobit/(gubitak) tekuće financijske godine	(16.625.453)	(2.117.561)
Manjinski (nekontrolirajući) interes	22.107.622	-
UKUPNO:	<u>80.906.957</u>	<u>55.599.778</u>

a) Upisani temeljni kapital

Na dan 31. prosinca 2020. godine, registrirani upisani kapital Fonda predstavlja 2.003.172 registriranih, autoriziranih te u potpunosti plaćenih redovnih dionica ukupne vrijednosti 60.095.160 kuna (isto i prethodne godine). Nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 30 kuna.

Vlasnička struktura Fonda na dan 31. prosinca 2020. je kako slijedi:

2020.

	Nominalna vrijednost kapitala	Postotak vlasništva %
Fizičke osobe	5.439.090	9,05
Pravne osobe	54.414.030	90,55
Vlastite dionice	242.040	0,40
	<u>60.095.160</u>	<u>100,00</u>

2019.

	Nominalna vrijednost kapitala	Postotak vlasništva %
Fizičke osobe	7.623.390	12,69
Pravne osobe	52.229.730	86,91
Vlastite dionice	242.040	0,40
	<u>60.095.160</u>	<u>100,00</u>

28. KAPITAL – nastavak

b) Kapitalne rezerve

Kapitalne rezerve na dan 31. prosinca 2020. godine iznose 17.860.382 kn (prethodne godine 17.860.382 kn).

c) Vlastite dionice

Vlastite dionice na dan 31. prosinca 2020. godine iznose (73.088) kn (isto i prethodne godine). Tijekom 2020. godine Fond nije stjecao nove vlastite dionice.

d) Ostale revalorizacijske rezerve

Na dan 31. prosinca ostale revalorizacijske rezerve iznose 0 kn.

e) Manjinski interes

Učešće Proprius d.d., zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, Split u temeljnom kapitalu društva Global Rent d.o.o., Split na dan 31.12.2020. godine iznosi 41.77%. Učešće ostalih udjelničara u temeljnom kapitalu toga društva na dan 31.12.2020. godine iznosi 58,23%.

Manjinski (nekontrolirajući) interes čine udjeli ostalih članova društva u temeljnom kapitalu, rezervama i dobiti/gubitku ovisnog društva:

	u kn	
	2020.	2019.
Udjel u temeljnom kapitalu	22.393.045	-
Udjel u kapitalnim rezervama	6.799.446	-
Udjel u revalorizacijskim rezervama	706.716	-
Udjel u zadržanoj dobiti	(2.504.027)	-
Udjel u dobiti poslovne godine	(5.287.558)	-
UKUPNO:	22.107.622	-

f) Neto imovina fonda

Neto imovina po dionici Grupe iznosi 40,3894 kn, dok je neto imovina Matice (Fonda) iznosi 58.799.335 kn, odnosno 29,3531 kn/dionici.

29. PLAN I TIJEK LIKVIDACIJE I PRESTANKA 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. Sukladno čl.2. st.1. Pravilnika o likvidaciji i produljenju trajanja AIF-a (NN 26/2019), sastavljen je Plan likvidacije Fonda koji nosi datum 28.5.2019. godine, izmjene kojeg su donesene 8 ožujka 2021. godine od strane Likvidatora, a uz suglasnost Nadzornog odbora Fonda. Plan likvidacije dostavljen je HANFA-i i objavljen je stranicama Zagrebačke burze a u nastavu je naveden tijek postupka likvidacije:

I.

- a) Od svih nekretnina koje su bile u portfelju Fonda na dan 28.05.2019. godine kada su likvidatori uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora Fonda donijeli Plan likvidacije Fonda, te ga dostavili HANFA-i i javno objavili, Fond je 27.12.2019. godine prodao poslovni prostor s pripadajućim jednim garažnim parkirnim mjestom kupcu Bioleptir d.o.o., Zagreb, Ilica 253, OIB: 60458961997 za iznos od 3.340.000,00 kn i naplatio isti ugovoreni kupoprodajni iznos, te je Fond 09.11.2020. godine prodao poslovni prostor u roh-bau u Varaždinu, na adresi Ive Mikaca na temelju objavljenog natječaja za prikupljanje ponuda u dnevnom listu Jutarnji List od 21.10.2020. godine za ugovorenu kupoprodajnu cijenu od 154.375,00 EUR plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banka važećem na dan plaćanja, koju je transakciju Fond u cijelosti naplatio od kupca, o čemu je Fond pravovremeno obavijestio nadležna tijela i javnost na propisan način;
- b) Fond je oglašavao prodaju nekretnina u svojem vlasničkom portfelju, kao i nekretnina u vlasništvu ovisnih i povezanih društava Fonda na svojim internetskim stranicama, na specijaliziranim internetskim stranicama za prodaju nekretnina, u dnevnim novinama „Jutarnji List“ i „Slobodna Dalmacija“ i putem ugovornih ovlaštenih posrednika u prometu nekretnina po fer cijenama koje nisu bile manje od procjena ovlaštenih sudskih vještaka za nekretnine i graditeljstvo obavljenih na dan 31.12.2018. godine, umanjeno do maksimalnog diskonta od 30%, kako je odlučila Glavna skupština Fonda dana 29.04.2019. godine na kojoj je i donesena odluka o likvidaciji Fonda. Tako je tijekom 2019. godine, što direktno od strane Fonda i što putem ugovornih ovlaštenih posrednika u prometu nekretnina javno oglašena prodaja nekretnina i natječaji za prodaju nekretnina više od devet puta, a tijekom 2020. godine više od osam puta. Kako nije bilo zainteresiranih kupaca koji bi sklopili ugovore o kupoprodaji tako oglašanih nekretnina s Fondom, osim u dva slučaja navedena u točki a), a kako ne bi dodatno obezvrijedili vrijednost nekretnina u vlasništvu Fonda i ovisnih društava Fonda za više od 30% njihove fer vrijednosti utvrđene na dan 31.12.2018. godine i time povećali gubitke Fonda i njegovih ovisnih društava, likvidatori Fonda i nadzorni odbor Fonda su odlučili da neće koristiti mogućnost sazivanja Glavne skupštine Fonda kako bi od nje dobili suglasnost ili odobrenje za prodaju nekretnina koje se nisu uspjele prodati javnim oglašavanjem ili putem ugovornih ovlaštenih posrednika u prometu nekretnina za dobivanje dopuštenja za prodaju ostalih neprodanih nekretnina za diskont veći od 30% njihove fer vrijednosti utvrđene na dan 31.12.2018. godine. Zbog toga su likvidatori Fonda uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora Fonda odlučili da će s preostalim nekretninama u vlasništvu Fonda osnovati ili dokapitalizirati ovisna društva Fonda ili prodati te nekretnine ovisnim društvima Fonda. O tim transferima Fond je pravovremeno obavijestio nadležna tijela i javnost na propisan način;

29. PLAN I TIJEK LIKVIDACIJE I PRESTANKA POSLOVANJA FONDA – nastavak

- c) Za potrebe transfera nekretnina u vlasništvu Fonda prema ovisnim i povezanim društvima Fonda, likvidatori su uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora Fonda koristili procijenjene fer vrijednosti nekretnina na dan 31.12.2018. godine, uz dozvoljeni diskont do maksimalno 30% kako je navedeno u točki b), kao i one procijenjene fer vrijednosti nekretnina koje su bile ažurirane i relevantne u datom vremenu obavljanja transfera, odnosno donošenja odluka o fer vrijednostima nekretnina koje su bile predmetom transfera između Fonda i njegovih ovisnih i povezanih društava, te između Fonda i trećih osoba, tako da Fond na dan donošenja ovih Izmjena početnog Plana likvidacije Fonda nema u svom vlasničkom portfelju nijednu nekretninu;
- d) U cilju realizacije najvećeg dijela početnog Plana likvidacije Fonda, te u cilju postizanja mogućnosti održivog servisiranja kreditnih obveza GLOBAL RENT d.o.o. kao tada ovisnog društva Fonda, a sada povezanog društva Fonda, likvidatori su uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora Fonda osnovali PUNTA CESARICA d.o.o., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 85002522857 kao ovisno društvo Fonda unosom dijela nekretnina-neizgrađenih građevinskih i poljoprivrednih zemljišta na otoku Pagu u vlasništvu Fonda u temeljni kapital ovog ovisnog društva Fonda i kasnije prodajom preostalog dijela tih nekretnina ovisnom društvu PUNTA CESARICA d.o.o., kojim je transferom Fond stekao dodatne poslovne udjele u ovom ovisnom društvu pretvaranjem svojih dospjelih tražbina kao prava u poslovne udjele u PUNTA CESARICA d.o.o. i na taj način je povećao temeljni kapital ovog ovisnog društva, o čemu je Fond na vrijeme obavijestio nadležna tijela i javnost na propisani način. Likvidatori Fonda su uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora Fonda odlučili da će, tada ovisno društvo GLOBAL RENT d.o.o., a u cilju izbjegavanja ovrhe na nekretninama na kojima je PODRAVSKA BANKA d.d. imala upisani zalog-hipoteku prije pokretanja postupka likvidacije Fonda i radi nemogućnosti ovog ovisnog društva Fonda da pravovremeno i redovno servisira kreditne obveze vraćanja glavnice s pripadajućom kamatom Podravskoj banci, dokapitalizirati ovo ovisno društvo Fonda s likvidnim sredstvima trećih osoba i prihodovnim nekretninama u vlasništvu trećih osoba. Zbog tih transfera je GLOBAL RENT d.o.o. od ovisnog društva Fonda postao indirektno povezano društvo Fonda zbog toga što je Fond najprije imenovao upravu GLOBAL RENT d.o.o. i nakon izmjena osnivačkog akta je ustrojen nadzorni odbor koji je imenovan od strane Fonda u vrijeme kada je Fond imao 100% udjela i ostalih članskih prava u GLOBAL RENT d.o.o., te nakon što je Fond prodao svoje poslovne udjele u GLOBAL RENT d.o.o. ovisnom društvu PUNTA CESARICA d.o.o. i pretvorio na temelju te transakcije svoja dospjela potraživanja kao prava u dodatne poslovne udjele i time ujedno i povećao temeljni kapital ovisnog društva PUNTA CESARICA d.o.o. u kojem Fond ima 100% poslovnih udjela i ostalih članskih prava. O tim transferima Fond je pravovremeno obavijestio nadležna tijela i javnost na propisan način;

29. PLAN I TIJEK LIKVIDACIJE I PRESTANKA POSLOVANJA FONDA – nastavak

- e) Na prije navedeni i opisani način Fond je nastojao osigurati, koliko je to u datom trenutku bilo objektivno moguće, redovno i održivo servisiranje otplate kredita kojeg GLOBAL RENT d.o.o. ima prema PODRAVSKA BANKA d.d., uz dodatni učinak održivog poslovanja GLOBAL RENT d.o.o. nakon rekonstrukcije Trgovačkog centra Jug u Čakovcu i ugovaranja daleko povoljnijih i tržišno opravdanih zakupnina u tom Trgovačkom centru u vlasništvu GLOBAL RENT d.o.o. s novim renomiranim i brendiranim zakupcima, čime je s objektivno nepredviđenim nastupom raznih odgodnih uvjeta realiziran s određenim zakašnjenjem početni Plan likvidacije Fonda i stvoreni uvjeti za okončanje likvidacije Fonda i nastavak poslovanja ovisnih i povezanih društava Fonda nakon okončanja likvidacije Fonda, kako je bilo navedeno u početnom Planu likvidacije Fonda. O tim događajima Fond je pravovremeno obavijestio nadležna tijela i javnost na propisan način;
- f) Prema ovom izmijenjenom Planu likvidacije Fonda u odnosu na početni Plan likvidacije Fonda od 28.05.2019. godine, ovaj izmijenjeni Plan likvidacije Fonda se mijenja utoliko što se planira GLOBAL RENT d.o.o. kao povezano društvo Fonda pripojiti društvu STANOVI JADRAN d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 88680117715 kao Preuzimatelju čije su dionice uvrštene na Uređeno tržište – Službenu kotaciju Zagrebačke burze d.d., a koje društvo Preuzimatelj ima značajne institucionalne dioničare i koje društvo Preuzimatelj ima značajne investicije u razvoju nekretnina poslovne i stambene namjene, te se bavi uslugama u turizmu i ugostiteljstvu u vlastitim nekretninama i ostvaruje dobit od takvog načina poslovanja.
- g) Prema ovom izmijenjenom Planu likvidacije Fonda u odnosu na početni Plan likvidacije Fonda od 28.05.2019. godine isti se mijenja utoliko što se planira umjesto preoblikovanja GLOBAL RENT d.o.o. u dioničko društvo obaviti preoblikovanje PUNTA CESARICA d.o.o. u dioničko društvo 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, te prihvate Izvještaj likvidatora Fonda o provedenoj likvidaciji Fonda i zaključna revidirana likvidacijska financijska izvješća Fonda.
- h) Fond je svoje vlasničke udjele u ovisnom društvu NEKRETNINE PROPRIUS d.o.o. Banja Luka prodao po knjigovodstvenoj vrijednosti ovisnom društvu PUNTA CESARICA d.o.o., te je svoje potraživanje kao pravo unio u temeljni kapital i na taj način povećao temeljni kapital ovisnog društva i stekao dodatne poslovne udjele u PUNTA CESARICA d.o.o. kao ovisnom društvu Fonda, o čemu je Fond pravovremeno obavijestio nadležna tijela i javnost na propisan način.

29. PLAN I TIJEK LIKVIDACIJE I PRESTANKA POSLOVANJA FONDA – nastavak

II.

Kao što je prije navedeno u ovom izmijenjenom početnom Planu likvidacije Fonda, dokapitalizacijom društva GLOBAL RENT d.o.o. u novcu i stvarima – prihodovnim nekretninama u vlasništvu trećih osoba, GLOBAL RENT d.o.o. je osigurao uvjete za dugoročno održivo poslovanje i za završetak djelomične rekonstrukcije Trgovačkog centra Jug u Čakovcu koji ostvaruje daleko veće prihode od zakupa poslovnih prostora s uglavnom novim zakupcima u tom Trgovačkom centru u odnosu na vrijeme prije početka likvidacije Fonda.

III.

Kako je prije navedeno i objašnjeno, u točkama I. i II., 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, te prihvate Izvještaj likvidatora Fonda o provedenoj likvidaciji Fonda i utvrde zaključna revidirana likvidacijska financijska izvješća Fonda.

IV.

Nakon provedenih radnji i postupaka navedenih i opisanih u točkama I. – III., likvidatori Fonda bi usvojili izvješće o provedenoj likvidaciji i zaključna financijska likvidacijska izvješća, koja bi revidirao imenovani neovisni i ovlašteni revizor HLB Revidicon d.o.o., Varaždin, Ankice Opolski 2, OIB 41748200389, s kojima bi likvidatori Fonda upoznali nadzorni odbor Fonda i zatražili njegovu suglasnost na iste, te ih dostavili Glavnoj skupštini Fonda radi utvrđivanja istih, a zatim ih dostavili drugim nadležnim tijelima radi javne objave i javno objavili na mrežnim stranicama Fonda. Nakon što bi Glavna skupština Fonda donijela odluke kojima prihvaća dostavljene joj prije navedene odluke likvidatora i nadzornog odbora Fonda, te prije navedeno izvješće likvidatora o provođenju likvidacije Fonda, te nakon što bi Glavna skupština Fonda utvrdila zaključna revidirana likvidacijska financijska izvješća, likvidatori Fonda bi podnijeli prijavu sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu radi upisa prestanka Fonda i brisanja Fonda iz sudskog registra Trgovačkog suda u Splitu, te poduzeli prethodno i naknadno sve propisane radnje u svrhu prestanka Fonda i brisanja Fonda iz sudskog registra Trgovačkog suda u Splitu.

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 poduzeli likvidatori Fonda i uprave ovisnih i povezanih društava Fonda, a čemu ujedno služe i ove Izmjene početnog Plana likvidacije Fonda.

30. 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 tijek provođenja opisani su u bilješci 30 i Izvješću posloводства - Likvidatora. Ovi financijski izvještaji Grupe sastavljeni su na likvidacijskoj osnovi.

31. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA

Grupa je izložena učincima promjena uvjeta na domaćem i međunarodnim tržištima. Slijedom navedenoga, Grupa je izložena 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.

Tržišni rizik

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

Grupa 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 2020. Grupa je značajno izložena valutnom riziku po osnovi kredita koji je uzet kod Podravske banke d.d. u iznosu od 2.519.829 eura.

Ukupna sredstva i obveze u kunama i u stranim valutama prikazana su kako slijedi:

2020.

Imovina	HRK	EUR	BAM	Ukupno
Novac i novčani ekvivalenti	255.528	-	22.109	277.637
Ulaganja u udjele	8.000.000	-	-	8.000.000
Goodwill	8.160.302	-	-	8.160.302
Potraživanja za zajmove	395.000	-	-	395.000
Ulaganja u nekretnine	90.952.701	-	7.496.452	98.449.153
Potraživanja od najma	1.035.893	-	-	1.035.893
Ostala imovina	1.330.826	-	-	1.330.826
Ukupna imovina	110.130.250	-	7.518.561	117.648.811
Dugoročne obveze	-	(18.991.697)	-	(18.991.697)
Kratkoročne obveze	(17.750.157)	-	-	(17.750.157)
Neto imovina fonda	92.380.093	(18.991.697)	7.518.561	80.906.957

31. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA – nastavak**2019.**

Imovina	HRK	EUR	BAM	Ukupno
Novac i novčani ekvivalenti	410.363	-	84.836	495.199
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	1.076.619	-	-	1.076.619
Potraživanja za zajmove	2.000.000	-	-	2.000.000
Ulaganja u nekretnine	63.107.970	-	7.496.618	70.604.588
Potraživanja od najma	513.263	-	-	513.263
Ostala imovina	2.988.487	-	-	2.988.487
Ukupna imovina	70.096.702	-	7.581.454	77.678.156
Dugoročne obveze	-	(20.245.991)	-	(20.245.991)
Kratkoročne obveze	(1.829.914)	-	(2.473)	(1.832.387)
Neto imovina fonda	68.266.788	(20.245.991)	7.578.981	55.599.778

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: 1%, 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.

Obzirom da Grupa ima dugoročni kredit denominiran u EUR, Grupa je značajno izložena negativnim promjenama tečaja EUR-a.

Efekt na neto imovinu Grupe

Valuta	Promjena tečaja	2020. u kunama (+/-)	2019. u kunama (+/-)
EUR	(+/-) 1%	(189.917)	(202.460)
	(+/-) 5%	(949.585)	(1.012.300)
	(+/-) 10%	(1.899.170)	(2.024.599)
BAM	(+/-) 1%	(75.790)	(75.790)
	(+/-) 5%	(375.928)	(278.949)
	(+/-) 10%	(757.898)	(757.898)

31. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA – nastavak**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 Grupa trenutno ne ulaže te obveza s osnove primljenog dugoročnog kredita.

Grupa je izložena kamatnom riziku po osnovi sredstva koja se drže na računu te obveza s snove primljenih dugoročnih kredita od strane banke.

Sljedeća tablica prikazuje imovinu i obveze kod kojih je prisutan kreditni rizik:

Imovina	2020.		2019.	
	Kamatna stopa		Kamatna stopa	
Novac i novčani ekvivalenti	0,01%	277.637	0,01%	495.199
Financijska imovina po amortiziranom trošku	-	-	6%	1.076.619
Ulaganja u udjele	-	8.000.000	-	-
Ulaganja u nekretnine	beskamatno	98.449.153	beskamatno	70.604.588
Potraživanja od najma	beskamatno	1.035.893	beskamatno	513.263
Potraživanja za zajmove	4%-5,5%	395.000	4%	2.000.000
Ostala imovina	beskamatno	<u>9.491.128</u>	beskamatno	<u>2.988.487</u>
Ukupna imovina		117.648.811		77.678.156

Obveze	2020.		2019.	
	Kamatna stopa		Kamatna stopa	
Dugoročne obveze	4,5%	(18.991.697)	4,5%	(20.245.991)
Kratkoročne obveze	beskamatno	<u>(17.750.157)</u>	beskamatno	<u>(1.832.387)</u>
Ukupno obveze		(36.741.854)		(22.078.378)

31. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA – nastavak

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.

Povećanje ili smanjenje fer vrijednosti nekretnina od 5% (2019: 5%) dovelo bi do povećanja ili smanjenja rezultata za 4.922.458 kn (prethodne godine 3.530.229 kn).

Utjecaj rizika promjene cijene nekretnina i financijskih instrumenata nije moguće u potpunosti ukloniti iz portfelja Grupe, 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 Grupe da podmiri novčane obveze u roku dospijea.

Rizik likvidnosti izražen je u poslovanju Grupe s obzirom da je većina sredstava uložena u nekretnine čija likvidnost je vrlo niska. Predmetnim rizikom upravlja se usmjeravanjem strategije ulaganja u nekretnine koje drži radi ostvarivanja prihoda od najamnina. S druge strane, Grupa ima značajan iznos financiranja putem kredita u iznosu od 2,9 milijuna eura, čije rate dospijevaju na naplatu na redovitoj mjesečnoj osnovi i koje ovisno društvo ne može servisirati iz prihoda od najma. Za potrebe planiranja likvidnosti za Grupu sastavlja se dva puta mjesečno pregled likvidnih sredstava s planiranim priljevima i odljevima temeljem kojeg se može planirati likvidnost Grupe. 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. U slučaju da Grupa bude u poziciji da nema dovoljno likvidnih sredstava za podmirenje obveze po kreditu, Grupa može biti prisiljena na prodaju pojedinih nekretnina. Vrijednosti ostvarene kod prisilne prodaje mogu biti značajno različite od njihove tržišne vrijednosti. 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.

31. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA – nastavak

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

31. prosinca 2020.

u kunama	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 1 godinu	Ukupno
Imovina					
Novac i novčani ekvivalenti	277.637	-	-	-	277.637
Ulaganja u udjele	-	-	8.000.000	-	8.000.000
Ulaganja u nekretnine	-	-	98.449.153	-	98.449.153
Goodwill	-	-	8.160.302	-	8.160.302
Potraživanja od najma	-	1.035.893	-	-	1.035.893
Potraživanja za zajmove	-	395.000	-	-	395.000
Ostala imovina	-	1.330.826	-	-	1.330.826
Ukupna imovina	277.637	2.761.719	114.609.455	-	117.648.811
Obveze					
Dugoročne obveze	-	-	-	(18.991.697)	(18.991.697)
Kratkoročne obveze	-	(4.437.539)	(13.312.618)	-	(17.750.157)
Ukupno obveze	-	(4.437.539)	(13.312.618)	(18.991.697)	(36.741.854)
Ročna neusklađenost	277.637	(1.675.820)	101.296.837	(18.991.697)	80.906.957

Rizik likvidnosti (nastavak)**31. prosinca 2019.**

u kunama	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 1 godinu	Ukupno
Imovina					
Novac i novčani ekvivalenti	495.199	-	-	-	495.199
Financijska imovina po amortiziranom trošku	-	1.076.619	-	-	1.076.619
Ulaganja u nekretnine	-	-	70.604.588	-	70.604.588
Potraživanja od najma	-	513.263	-	-	513.263
Potraživanja za zajmove	-	2.000.000	-	-	2.000.000
Ostala imovina	-	2.988.487	-	-	2.988.487
Ukupna imovina	495.199	6.578.369	70.604.588	-	77.678.156
Obveze					
Dugoročne obveze	-	-	-	(18.616.409)	(18.616.409)
Kratkoročne obveze	-	(2.239.782)	(1.222.187)	-	(3.461.969)
Ukupno obveze				(18.616.409)	(22.078.378)
Ročna neusklađenost	495.199	4.338.587	69.382.401	(18.616.409)	55.599.778

31. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA – 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. Grupa je izložena riziku financijskih gubitaka ako druga strana u transakciji ili izdavatelj vrijednosnih papira ne može ili ne želi ispuniti svoju ugovornu obvezu u trenutku dospjeća.

Koncentracija kreditnog rizika u Grupi nije značajna.

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

		31. prosinca 2020.	31. prosinca 2020.	31. prosinca 2019.	31. prosinca 2019.
	Rejting	u kunama	%	u kunama	%
Novac i novčani ekvivalenti	Bez rejtinga	277.637	0,24	495.199	0,64
Potraživanja za zajmove	Bez rejtinga	395.000	0,33	-	-
Potraživanja od najma	Bez rejtinga	1.035.893	0,88	513.263	0,66
Ostala imovina	Bez rejtinga	1.330.826	1,13	2.981.710	3,84
		3.039.356	2,58	3.990.172	5,14
Ostala ulaganja koja nisu izložena kreditnom riziku		114.609.455	97,42	73.687.984	94,86
Ukupno imovina		117.648.811	100,00	77.678.156	100,00

Operativni rizik

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

32. FER VRIJEDNOST FINANCIJSKIH INSTRUMENTATA I NEKRETNINA

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.

32. FER VRIJEDNOST FINANCIJSKIH INSTRUMENTATA I NEKRETNINA – nastavak

Određivanje fer vrijednosti i hijerarhije

Međunarodni standard financijskog izvještavanja 7 Financijski instrumenti: Objavljivanje zahtijeva 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.

Financijski instrumenti i nekretnine koji se mjere po fer vrijednosti:

2020.

	Razina 1 u kunama	Razina 2 u kunama	Razina 3 u kunama	Ukupno u kunama
Ulaganja u nekretnine	-	-	98.449.153	98.449.153
	-	-	98.449.153	98.449.153

2019.

	Razina 1 u kunama	Razina 2 u kunama	Razina 3 u kunama	Ukupno u kunama
Ulaganja u nekretnine	-	-	70.604.588	70.604.588
	-	-	70.604.588	70.604.588

Financijska imovina koja se ne mjeri po fer vrijednosti

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

32. FER VRIJEDNOST FINANCIJSKIH INSTRUMENTATA I NEKRETNINA – nastavak

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

	Ulaganja u nekretnine u kunama
Stanje na 1. siječnja 2019.	75.608.532
Povećanje/smanjenje od svođenja na fer vrijednost	(1.236.556)
Povećanje od kupnje	611.373
Smanjenje od prodaje	(4.378.761)
Stanje na 31. prosinca 2019.	70.604.588
Povećanje/smanjenje od svođenja na fer vrijednost	(1.931.047)
Povećanje od kupnje, ulaganja i dokapitalizacije	30.918.588
Smanjenje od prodaje	(1.142.976)
Stanje na 31. prosinca 2020.	98.449.153

Grupa ima ulaganja u nekretnine – materijalna imovina koja se drži s ciljem porasta vrijednosti i vrednuje se prema fer vrijednosti tj. Sukladno godišnjim procjenama nekretnina stalnih sudskih vještaka za procjenu nekretnina i njihovim polugodišnjim revizijama. Cilj je prodaja neprihodovnih nekretnina što se prvenstveno odnosi na građevinska i poljoprivredna zemljišta u portfelju Grupe.

Vrijednost neprihodovnih nekretnina u vlasništvu Grupe je na datum 31.12.2020. iznosila 37.419.894 kn te trenutno prema procjenama tržišne vrijednosti nekretnina od stalnih sudskih vještaka za procjenu nekretnina predstavlja pouzdanu indikaciju fer vrijednosti istih.

33. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

Većinu dionica Fonda drže hrvatski investitori. Smatra se da je Grupa neposredno povezana osoba s društvom za upravljanje (do otvaranje postupka likvidacije), članovima Nadzornog odbora i Uprave 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.

33. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA – nastavak

a) Iznosi koji proizlaze iz transakcija s neposredno povezanim osobama

	Imovina		Obveze	
	31. prosinca 2020.	31. prosinca 2019.	31. prosinca 2020.	31. prosinca 2019.
	u kunama	u kunama	u kunama	u kunama
Društvo za upravljanje	-	-	-	-
Nadzorni odbor	-	-	-	4.366
Likvidatori	-	-	12.410	13.198
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12.410</u>	<u>17.564</u>

	Prihodi		Rashodi	
	31. prosinca 2020.	31. prosinca 2019.	31. prosinca 2020.	31. prosinca 2019.
	u kunama	u kunama	u kunama	u kunama
Društvo za upravljanje	-	-	-	143.110
Nadzorni odbor	-	-	39.292	66.659
Likvidatori	-	-	157.591	106.466
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>196.883</u>	<u>316.235</u>

b) Naknade isplaćene članovima Nadzornog odbora

2020.

	Ukupna naknada (Bruto II)	Broj dionica
	u kunama	
g. Ranko Matić	11.497	-
g. Toni Jeličić-Purko	7.303	-
g. Miha Dolinar	5.921	-
g. Marino Kotoraš	7.072	31.496
g. Bojan Vrančić	7.499	-
	<u>39.292</u>	

33. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA – nastavak

2019.

	Ukupna naknada (Bruto II) u kunama	Broj dionica
g. Ranko Matić	17.246	-
g. Toni Jeličić-Purko	12.983	-
g. Miha Dolinar	10.526	41.525
g. Marino Kotoraš	12.573	31.496
g. Bojan Vrančić	13.331	-
	<u>66.659</u>	

c) Naknade isplaćene Likvidatorima

2020.

	Ukupna naknada (Bruto II) u kunama	Broj dionica
gđa Manuela Andrić	98.494	-
g. Denis Štambuk	59.097	-
	<u>157.591</u>	

2019.

	Ukupna naknada (Bruto II) u kunama	Broj dionica
gđa Manuela Andrić	66.541	-
g. Denis Štambuk	39.925	-
	<u>106.466</u>	

34. ZNAČAJNIJI SUDSKI I DRUGI SPOROVI

Završio je arbitražni spor na Stalnom arbitražnom sudištu pri Hrvatskoj gospodarskoj komori u kojem je bivši vanjski UAIF Global Invest d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima tužio Fond za isplatu naknade za raniji prestanak Ugovora o upravljanju i raniji prestanak upravljanja prema Sporazumu sklopljenom između tužitelja i tuženika. Isto tako, u predmetu je sporno trajanje otkaznog roka za slučaj otkaza Ugovora o upravljanju. Tužitelj na ime naknade za raniji raskid Ugovora o upravljanju i raniji prestanak upravljanja potraživao je od Fonda 665.883 kn, uvećano za zakonsku zateznu kamatu. Bivši UAIF OTP Invest d.o.o. kao vanjski upravitelj Fonda zatražio mišljenje HANFA-e o zakonitosti i dopuštenosti plaćanja navedene naknade. HANFA je smatrala da iz imovine Fonda nije dopušteno plaćanje naknade (štete) za raniji prestanak Ugovora o upravljanju, odnosno naknade štete za raniji prestanak upravljanja. Unatoč mišljenju HANFA-e donesen je drugačiji pravorijek kojim je djelomično usvojen tužbeni zahtjev i Fond je isplatio tužitelju presuđeni iznos od 506.074 kn te zateznu kamatu i troškove postupka te dobio pisanu izjavu tužitelja da nema više potraživanja prema Fondu.

Društvo Global Rent d.o.o. tužitelj je u tužbi radi stjecanja bez osnove, a radi raskida Ugovora o poslovnoj suradnji temeljem kojeg su trebali biti izvršeni građevinski radovi na objektu u vlasništvu tužitelja u Maljkovićima – na lokaciji Plano poviše Trogira za što je Global Rent d.o.o. tuženiku Dary d.o.o. isplatio iznos od 225.000 eur. Predmet je u fazi glavne rasprave, a obzirom na zaprimljeni kontradiktorni Nalaz i mišljenje dva građevinska vještaka o količini i vrijednosti izvršenih radova od kojih jedan ne ide u prilog tužitelju, tužitelj pokušava oboriti isti tražeći od suda da imenuje trećeg neovisnog građevinskog vještaka i da sasluša predloženog svjedoka. Očekuje se Nalaz i mišljenje trećeg imenovanog vještaka i nastavak ovog sudskog postupka. U ovom trenutku nije moguće dati realnu procjenu ishoda spora. Po ovoj osnovi nisu učinjena nikakva rezerviranja.

Društvo Global Rent d.o.o. kao tužitelj pokrenulo je postupak 18.11.2019. godine temeljem odredbi čl. 252, 273, 273 a i čl. 430 Zakona o trgovačkim društvima, podnošenjem tužbe Trgovačkom sudu u Varaždinu protiv tuženika koji su obavljali funkciju i dužnost člana bivšeg UAIF-a Global Invest d.o.o. i člana uprave bivšeg UAIF-a Global Invest d.o.o. radi naknade štete koju su Fondu počinili tuženici u navedenim svojstvima, raspoložuci imovinom Fonda na način protivan dobrom gospodarenju tom imovinom i protivan pozitivnim zakonskim i podzakonskim propisima.

Ovaj postupak vezan je uz prethodno obrazloženi predmet koji se vodi pod brojem P – 231/15 pred Trgovačkim sudom u Varaždinu.

Prvotužena je bila član Uprave osnivača tužitelja u razdoblju sklapanja spornog posla sa društvom Dary d.o.o., dok je drugotuženik bio članom Uprave tužitelja u istom razdoblju.

S obzirom na nemogućnost naplate od strane društva Dary d.o.o. odnosno činjenicu da spor pod brojem P- 231/15 još nije završen, te je i za slučaj povoljnog ili djelomično povoljnog ishoda upitna realizacija odnosno naplata, a da je rok zastare tužbenog zahtjeva prema odgovornim članovima ili članovima uprave društva pet godina, uprava Global Rent d.o.o. odlučila je pokrenuti i ovaj sudski postupak protiv odgovornih osoba koje su u sporno vrijeme ugovorile posao sa društvom Dary d.o.o. Sporni posao pokazao se štetnim kratkoročno i dugoročno, odnosno i u smislu umanjenja imovine i u smislu izmakle koristi.

Uz tužbu, uz obrazloženje vjerojatnosti tražbine, opasnosti od otežane naplate radi raspolaganja imovinom te argumentacijom pravozaštitne sposobnosti, podniet je i prijedlog za donošenjem privremene mjere osiguranjem zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina.

Do danas predmet nije uzet u rad. U konzultacijama sa postupajućim sucem dobili smo informaciju da će predmet biti u radu početkom svibnja ove godine, a po ovoj osnovi nisu učinjena nikakva rezerviranja.

34. ZNAČAJNIJI SUDSKI I DRUGI SPOROVI - nastavak

Trgovački sud u Varaždinu 3. kolovoza 2018. godine postupajući povodom prigovora dužnika Dary d.o.o. iz Varaždina protiv Rješenja o ovrsi, donosi presudu i rješenje, poslovni broj: Povrv-300/2016 („Presuda“), a kojom nalaže dužniku Dary d.o.o. isplatu iznosa od 25.781 eur u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za zakonske zatezne kamate koje teku od sljedećeg dana nakon dana dospelosti svakog pojedinog iznosa zakupnine **Global Rent d.o.o.**, Split kao vjerovniku. Navedenu Presudu potvrđuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, 30. srpnja 2020. godine, presudom poslovni broj: Pž-5861/2018 („VTS Presuda“), u dijelu u kojem se dužniku nalaže isplata iznosa od 25.781 eur u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za zakonske zatezne kamate koje teku od sljedećeg dana nakon dana dospelosti svakog pojedinog iznosa zakupnine te dio Presude kojem je naložena isplata naknade troškova parničnog postupka u iznosu od HRK 23.369 kn. Ishod naplate vjerovnika je potpuno neizvjestan.

35. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Bitni događaji nakon isteka poslovne 2020. godine napisani su i opisani u Bilješki 29. Plan i tijek likvidacije i prestanka poslovanja Fonda.

36. NAKNADA ZA ZAKONSKI PROPISANU REVIZIJU GODIŠNJIH FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA

Naknada za zakonski propisanu reviziju godišnjih financijskih izvještaja za 2020. godinu iznosi 64.000 kn.

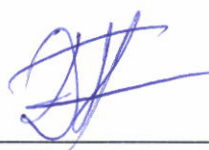
37. ODOBRENJE FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA

Likvidatori Fonda odobrili su objavljivanje ovih financijskih izvještaja 23. travnja 2021. te ih u ime Uprave potpisuju:



Manuela Andrić
Likvidator

ZAIF Proprius d.d.
u likvidaciji
Split



Denis Štambuk
Likvidator

Prilog 1 – Konsolidirani financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda

Konsolidirani Izvještaj o financijskom položaju

Obrazac IFP

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji

OIB AIF fonda: 56903349567

Izvještajno razdoblje: 01.01.2020. - 31.12.2020.

u kunama

Pozicija	AO P	31.12.2019.	31.12.2020.
I. Ulaganja (AOP 183 + 186 do 195)	182	73.681.207	106.844.153
1. Prenosivi vr. papiri (AOP 184+185)	183	1.076.619	-
- koji se vrednuju po amortiziranom trošku	185	1.076.619	-
5. Depoziti kod kreditnih institucija	189	-	-
6. Nekretnine	190	70.604.588	98.449.153
7. Poslovni udjeli	192	-	8.000.000
9. Potraživanja po danim zajmovima	193	2.000.000	395.000
II. Novac i novčani ekvivalenti (AOP 197 do 199)	196	495.199	277.637
1. Novčana sredstva	197	495.199	277.637
III. Potraživanja (AOP 201 do 204)	200	6.819	9.506
1. Potraživanja od dividendi i kamata	201	42	2.297
2. Potraživanja s osnove prodaje ulaganja	202	-	-
3. Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	204	6.777	7.209
IV. Ostala imovina	205	3.494.931	10.517.515
Ukupna imovina (AOP 182+196+200+205)	206	77.676.156	117.648.811
Izvanbilančna evidencija aktiva	207	186.684	266.676
I. Obveze plaćanja(AOP 209 do 215)	208	-	937.812
1. Obveze s osnove ulaganja	209	-	900.000
7. Obveze za kamate i druge izdatke	215	-	37.812
II. Obveze s osnove primljenih zajmova (AOP 217+218)	216	20.245.991	25.976.697
1. Obveze s osnove primljenih zajmova od banaka	217	20.245.991	18.991.697
2. Obveze s osnove primljenih zajmova od drugih ugovornih strana	218	-	6.985.000
III. Druge obveze (AOP 220 223)	219	-	77.925
2. Prihod budućeg razdoblja	221	-	77.925
IV. Ostale obveze AIF-a	223	1.832.387	9.749.420
Ukupno obveze AIF-a (AOP 208+216+219+223)	224	22.078.378	36.741.854
Neto imovina AIF-a (AOP 206-224)	225	55.599.778	80.906.957
Broj izdanih dionica	226	2.003.172	2.003.172
Neto imovina po dionici (AOP 225/226)	227	27,7559	40,3894
Temeljni kapital	228	60.095.160	82.488.205
Premija na emitirane dionice/kapitalne rezerve	229	17.860.382	24.659.828
Vlastite dionice	230	(73.068)	(73.088)
Dobit/gubitak tekuće poslovne godine	231	(2.117.561)	(19.129.480)
Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	232	(20.165.115)	(7.745.224)
Ostale revalorizacijske rezerve	236	-	706.716

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

Ukupno kapital i rezerve ((Σ od AOP 228 do AOP 233+AOP236)	237	55.599.778	80.906.957
Izvanbilančna evidencija pasiva	238	186.684	266.676
Dodatak **	239		
Pripisano imateljima matice	240	55.599.778	58.799.335
Pripisano manjinskom interesu	241	-	22.107.622

Prilog 1 – Konsolidirani financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda - nastavak

Konsolidirani Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti

Obrazac ISD

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji

OIB AIF fonda: 56903349567

Izvještajno razdoblje: 01.01.2020. - 31.12.2020.

u kunama

Pozicija	AOP	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020
Prihodi	242		
I. Prihodi od ulaganja (AOP 244 do 246)	243	2.446.453	1.767.378
2. Prihodi od kamata	245	47.329	61.780
3. Prihodi od najma	246	2.399.124	1.705.598
II. Realizirani dobiti od ulaganja	247	48.821	62.359
III. Nerealizirani dobiti od ulaganja	248	2.902.638	-
IV. Drugi prihodi (AOP 250+251)	249	620.290	454.790
2. Ostali prihodi	251	620.290	454.790
Ukupno prihodi (AOP 243+247 do 249)	252	6.018.202	2.284.527
Rashodi			
I. Realizirani gubici od ulaganja	254	152.032	231.811
II. Nerealizirani gubici od ulaganja	255	2.357.441	13.250.716
IV. Umanjenje imovine	257	-	3.606
VI. Naknade za upravljanje	259	143.110	-
VII. Naknade za depozitara	260	24.905	-
VIII. Drugi rashodi (AOP 262 do 266)	261	5.458.275	7.927.874
1. Administrativne pristojbe	262	17.020	15.718
4. Kamate	264	850.892	912.800
5. Ostali rashodi	266	4.590.363	6.999.356
Ukupni rashodi (AOP 254 do 261)	267	8.135.763	21.414.007
Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP 252-267)	268	(2.117.561)	(19.129.480)
Porez na dobit	269	-	-
Dobit ili gubitak (AOP 268-269)	270	(2.117.561)	(19.129.480)
Ostala sveobuhvatna dobit			
Ostala sveobuhvatna dobit (AOP 272 + AOP 277)	271	282.581	441.808
Stavke koje neće biti reklasificirane u račun dobiti i gubitka (Σ od AOP 273 do AOP 276)	272	-	-
Stavke koje je moguće reklasificirati u račun dobiti i gubitka (AOP 278+ AOP 281 +AOP 284 +AOP 285 + AOP 288)	277	282.581	441.808
Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	284	282.581	441.808
Ukupna sveobuhvatna dobit (AOP 270+271)	289	(1.834.980)	(18.687.672)
Pripisano imateljima matice	291	(1.834.990)	(16.183.645)
Pripisano manjinskom interesu	292	-	(2.504.027)

Prilog 1 – Konsolidirani financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda - nastavak

Konsolidirani Izvještaj o novčanim tokovima (indirektna metoda)

Obrazac
INTi

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji

OIB AIF fonda: 56903349567

Izvještajno razdoblje: 01.01.2020. - 31.12.2020.

u kunama

Pozicija	AOP	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020
Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti (AOP 336 do 353)	330	(2.287.917)	(44.127.291)
Dobit ili gubitak	331	(2.117.561)	(19.129.480)
Prihodi od kamata	335	(47.329)	(61.779)
Rashodi od kamata	336	850.878	912.800
Povećanje / smanjenje ulaganja u prenosive vrijednosne papire	338	(1.076.619)	1.076.618
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	342	6.761.251	(3.864.636)
Povećanje (smanjenje) ulaganja u poslovne udjele	344	-	(8.000.000)
Primici od kamata	345	11.500	48.060
Izdaci od kamata	346	(850.892)	(867.605)
Povećanje (smanjenje) ostalih ulaganja	348	(2.000.000)	(395.000)
Povećanje (smanjenje) ostale imovine	349	(6.752.257)	(26.336.195)
Povećanje (smanjenje) obveza s osnove primljenih zajmova	351	967.932	5.730.016
Povećanje (smanjenje) obveza za naknadu za upravljanje	352	(36.640)	-
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	353	2.002.270	6.759.910
Novčani tokovi iz financijskih aktivnosti (AOP 335 do AOP 359)	354	(1.527.856)	43.909.729
Primici od izdavanja udjela/dionica	355	73.695	-
Izdaci od otkupa udjela /otkupa vlastitih dionica	356	(73.088)	-
Ostali izdaci iz financijskih aktivnosti	359	(1.528.463)	43.909.729
Neto povećanje (smanjenje) novčanih sredstava (AOP 330+354)	360	(3.815.773)	(217.562)
Novac na početku razdoblja	361	4.310.972	495.199
Novac na kraju razdoblja (AOP 360+361)	362	495.199	277.637

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

Prilog 1 – Konsolidirani financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda – nastavak

Obrazac IPK

Konsolidirani Izvještaj o promjenama kapitala zatvorenog AIF-a

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji

OIB AIF fonda: 56903349567

Za razdoblje: 01.01.2020. - 31.12.2020.

u kunama

Pozicija	AOP	Upisani temeljni kapital	Raspodjeljivo vlasnicima matice					Ukupno kapital i rezerve
			Kapitalne rezerve	Vlastite dionice i	Ostale revalorizacijske rezerve	Zadržana dobit ili preneseni gubitak	Dobit ili gubitak tekuće godine (razdoblja)	
Stanje na dan početka tekuće poslovne godine	01	60.095.160	-	-	18.363.160	2.076.671	(23.027.135)	57.507.856
Ispravak pogreški prethodnog razdoblja	03	-	18.363.160	-	(18.363.160)	-	-	-
Stanje na dan početka tekuće poslovne godine (prepravljeno)	04	60.095.160	18.363.160	-	-	2.076.671	(23.027.135)	57.507.856
Dobit ili gubitak razdoblja	05	-	-	-	-	-	(2.117.561)	(2.117.561)
Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	10	-	-	-	-	282.571	-	282.581
Ostale nevlasničke promjene kapitala	11	-	(502.778)	-	-	502.778	-	-
Ukupno izravno priznati prihodi i rashodi tekuće godine (tekućeg razdoblja)	12	-	(502.778)	-	-	785.359	(2.117.561)	(1.834.980)
Otkup vlastitih dionica	15	-	-	(73.088)	-	-	-	(73.088)
Ostale raspodjele vlasnicima	17	-	-	-	-	(23.027.135)	23.027.135	-
Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja tekuće poslovne godine	18	60.095.160	17.860.382	(73.088)	-	(20.165.115)	(2.117.561)	55.599.778

Prilog 1 – Konsolidirani financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda - nastavak

Pozicija	AOP	Upisani temeljni kapital	Raspodjeljivo vlasnicima matice					Ukupno kapital i rezerve
			Kapitalne rezerve	Vlastite dionice i	Zadržana dobit ili preneseni gubitak	Dobit ili gubitak tekuće godine (razdoblja)	Raspodjeljivo vlasnicima nekontrolirajućih interesa	
Stanje na dan početka tekuće poslovne godine	19	60.095.160	17.860.382	(73.088)	(20.165.115)	(2.117.561)	-	55.599.778
Ispravak pogreško prethodnog razdoblja	21	-	-	-	-	-	-	-
Stanje na dan početka tekuće poslovne godine (prepravljeno)	22	60.095.160	17.860.382	(73.088)	(20.165.115)	(2.117.561)	-	55.599.778
Dobit ili gubitak razdoblja	23	-	-	-	-	(16.625.453)	(2.504.027)	(19.129.480)
Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	28	-	-	-	441.808	-	-	441.808
Ukupno izravno priznati prihodi i rashodi tekuće godine (tekućeg razdoblja)	30	-	-	-	441.808	(16.625.453)	(2.504.027)	(18.687.672)
Povećanje/smanjenje upisanog kapitala	31	-	-	-	-	-	22.393.045	22.393.045
Ostale uplate vlasnika	32	-	-	-	-	-	7.506.162	7.506.162
Ostale raspodjele vlasnicima	35	-	-	-	17.265.641	2.117.561	(5.287.558)	14.095.644
Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja tekuće poslovne godine	36	82.488.205	17.860.382	(73.088)	(2.457.666)	(16.625.453)	22.107.622	80.906.957

Prilog 2 - Usklada financijskih izvještaja u skladu s EU MSFI i izvještaja prema Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda

Izvještaj o financijskom položaju	Financijski izvještaji u skladu s EU MSFI		Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja alternativnog investicijskog fonda		Razlika kuna
	Bilješka	2020. kuna	Izvještaj o financijskom položaju	AOP	
Izvještaj o financijskom položaju			Nekretnine	190	98.449.153 (98.449.153)
Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma	17	61.029.259			61.029.259
Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti	18	37.419.894			37.419.894
Goodwill	16	8.160.302			8.160.302
Ulaganja u udjele	19	8.000.000	Poslovni udjeli	192	8.000.000
			Potraživanja po danim zajmovima	193	395.000 (395.000)
Ulaganja u nekretnine		114.609.455	Ulaganja		106.844.153
Novac i novčani ekvivalenti	20	277.637	Novčana sredstva	197	277.637
Potraživanja za dane zajmove	22	395.000			395.000
Potraživanja od najma	23	1.035.893			1.035.893
Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina	24	2.297	Potraživanja od dividendi i kamata	201	2.297
Ostala potraživanja	25	1.321.320	Ostala imovina	205	10.517.515 (9.196.195)
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja		7.209	Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	204	7.209
Ukupno imovina		117.648.811	Ukupno imovina	025	117.648.811
Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda	26	45.046	Obveze plaćanja	208	937.812
Ostale obveze	27	36.696.808	Obveze s osnove primljenih zajmova	216	25.976.697
			Druge obveze/ostale obveze	219,223	9.827.345
Ukupno obveze		36.741.854	Ukupno obveze AIF	224	36.741.854
Neto imovina fonda		80.906.957	Neto imovina AIF	225	80.906.957
Upisani temeljni kapital	28a	60.095.160	Upisani temeljni kapital	228	82.488.205 (22.393.045)
Kapitalne rezerve	28b	17.860.382	Premija na emitirane dionice/kapitalne rezerve	229	24.659.828 (6.799.446)
Vlastite dionice	28c	(73.088)	Vlastite dionice	230	(73.088)
Gubitak tekuće financijske godine		(16.625.453)	Dobit/gubitak tekuće poslovne godine	231	(19.129.480) 5.287.558
Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja/Tečajne razlike		(2.457.666)	Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	232	(7.745.224) 2.504.027
Manjinski interes	28e	22.107.622	Ostale revalorizacijske rezerve	236	- 22.107.622 (706.716)
Ukupno kapital i rezerve		80.906.957	Ukupno kapital i rezerve	237	80.906.957

Prilog 2 - Usklada financijskih izvještaja u skladu s EU MSFI i izvještaja prema Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda – nastavak

Financijski izvještaji u skladu s EU MSFI		Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja alternativnog investicijskog fonda		Razlika	
Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti	Bilješka	2020.		2020.	
		kuna	kuna	AOP	kuna
Prihod od kamata	4	61.780	61.780	245	-
Prihod od najma	3	1.705.598	1.705.598	246	-
Neto realizirani dobiti	3,4	1.767.378	1.829.737	247	(62.359)
Nerealizirana dobit/(gubitak) od ulaganja	13	(13.250.716)	(13.250.716)	248	-
Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja	5,6	(13.250.716)	(13.250.716)	251	-
Pozitivne tečajne razlike, ostali prihodi	7	517.149	454.790	254	62.359
Rashodi od prodaje nekretnina	8	(231.811)	(231.811)	257	-
Negativne tečajne razlike		(251.797)	(251.797)	262	(251.797)
Rashodi od kamata	10	(912.800)	(912.800)	265	3.606
Ostali troškovi poslovanja	13	(6.766.883)	(6.766.883)	266	15.718
Gubitak		(19.129.480)	(19.129.480)	268	-
Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	15	441.808	441.808	284	-
Ostala sveobuhvatna dobit		441.808	441.808	271	-
Ukupno sveobuhvatna dobit/(gubitak) za godinu		(18.687.672)	(18.687.672)	289	-
Pripisano imateljima matice		(16.183.645)	(16.183.645)	291	-
Pripisano manjinskom interesu		(2.504.027)	(2.504.027)	292	-

Prilog 2 - Usklada financijskih izvještaja u skladu s EU MSFI i izvještaja prema Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda - nastavak

Razlika u prezentaciji Izvještaja o novčanim tokovima između izvještavanja u skladu s EU MSFI te u skladu s Pravilnikom nastaje zbog veće, odnosno manje razrađenosti pojedinih pozicija Izvještaja.

U konsolidiranom Izvještaju o novčanom toku po Pravilniku je pozicija smanjenja ostale imovine prikazana u ukupnom iznosu od 26.336.195 kn, dok je isti novčani tok u Izvještaju u skladu s EU MSFI -em prikazan na pozicijama prihodi/rashodi od prodaje nekretnina i povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti.