

REVIDIRANA, KONSOLIDIRANA FINANCIJSKA IZVJEŠĆA

ZATVORENOG ALTERNATIVNOG INVESTICIJSKOG FONDA ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

PROPRIUS D.D. VARAŽDIN

ZA 2014.GODINU

Global Invest d.o.o.

Sjedište:

Radićeva 14, 10000 Zagreb, Hrvatska

Adresa za korespondenciju:

Stanka Vraza 25, 42000 Varaždin, Hrvatska

T: + 385 42 660 900

F: + 385 42 203 187

e: info@fgi.hr

www.fgi.hr

Sadržaj:

1. Izjava posloводства Global Invest-a o poslovnom rezultatu ZAIF-a za ulaganje u nekretnine Proprius d.d. Grupe u 2014. godini
2. Izjava osoba odgovornih za sastavljanje godišnjih izvještaja izvještaja
3. Odluka o utvrđivanju financijskih izvješća
4. Prijedlog odluke o pokriću gubitka
5. Financijski izvještaji GFI-ZIFN
6. Financijski izvještaj za godinu koja je završila 31.prosinca 2014. zajedno sa izvještajem neovisnog revizora

Sjedište:

Radićeva 14, 10000 Zagreb, Hrvatska

Adresa za korespondenciju:

Stanka Vraza 25, 42000 Varaždin, Hrvatska

T: + 385 42 660 900

F: + 385 42 203 187

e: info@fgi.hr

www.fgi.hr

Godišnje izvješće posloводства Global Invest-a o poslovnom rezultatu ZAIF-a Proprius d.d. Grupe za 2014. godinu

Proprius Grupu čine ZAIF Proprius za ulaganje u nekretnine d.d., kao 100 % vlasnik FIMA Rent-a d.o.o. Varaždin koji je 100 % vlasnik FIMA Proprius d.o.o. Banja Luka.

Vrijednost neto imovine Grupe na dan 31. prosinca 2014. iznosila je 118.809.238 kuna. Neto vrijednost imovine Fonda po dionici iznosila je 59,31 kuna. Vrijednost neto imovine Fonda na dan 31. prosinca 2013. iznosila je 128.064.375,10 kuna, odnosno 63,93 kuna po dionici što predstavlja godišnji pad vrijednosti neto imovine od -7,21%.

Ukupni prihodi od ulaganja iznosili su 1.833.637 kuna od čega je 1.567.669 kuna prihoda od najma, 159.202 kuna iznosili su realizirani dobiti od prodaje materijalne i financijske imovine a ostatak prihoda čine prihodi od kamata, tečajnih razlika i ostali prihodi. Rashodi Fonda iznosili su ukupno 4.604.735 kuna od čega 2.386.476 kuna naknada Društvu za upravljanje, 158.766 kuna naknada depozitnoj banci, 636.835 kuna realiziranih gubitaka od prodaje materijalne i financijske imovine te ostali troškovi Grupe koji iznose 1.422.658 kuna. Nerealizirani gubici od ulaganja u materijalnu imovinu iznosili su 7.042.842 kuna, a neto tečajni dobiti iznosili su 1.193 kuna.

Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Grupe na dan 31. prosinca 2014. sastojala se od 94,36 % nekretnina, 0,57 % obveznica i ulaganja koja se drže do dospijeća 4,30 % ostale imovine uključujući potraživanja od društva za upravljanje, najam, te stečene kamate. Novčana sredstva činila su 0,77 % ukupne imovine Fonda.

Fond je dana 28. veljače 2014. sudjelovao na javnoj dražbi za prodaju nekretnina na Općinskom sudu u Koprivnici te ponudio najvišu cijenu za nekretninu upisanu u zk. ul. 13431, poduložak 201, k.o. Koprivnica, čkbr. 2170/2, etaža 488/10000, prizemlje, samoposluga, površine 455,40 m2 i to u iznosu od kn 2.022.901,50 kuna. Sukladno navedenom, sud je donio Rješenje o dosudi nekretnina kojim je ponuditelju – kupcu ZAIF Proprius d.d. dosuđena opisana ovršenikova nekretnina. Primarni cilj kupnje je da isti bude dugoročno u funkciji u smislu zakupa, ne isključujući mogućnost prodaje ukoliko bi se za isti dobila odgovarajuća ponuda. Dana 30. travnja 2014. potpisan je Ugovor o kupoprodaji gore spomenute nekretnine između Fonda kao prodavatelja i društva posebne namjene FIMA Rent d.o.o. kao kupca. Kupoprodajna cijena nekretnine bila je 2.500.000,00 kuna sa uključenim porezom na dodanu vrijednost.

2. travnja 2014. provedena je dokapitalizacija društva posebne namjene FIMA Rent d.o.o. Varaždin u 100% vlasništvu fonda ZAIF Proprius d.d. sa iznosa od 17.100.000,00 kuna na iznos od 32.455.000,00 kuna uplatom u novcu i unosom nekretnine, poslovnih prostora u Zagrebu, Vukovarska 271, poslovni kompleks „Chromos“.

Sjedište:

Radićeva 14, 10000 Zagreb, Hrvatska

Adresa za korespondenciju:

Stanka Vraza 25, 42000 Varaždin, Hrvatska

T: + 385 42 660 900

F: + 385 42 203 187

e: info@fgi.hr

www.fgi.hr

7. travnja 2014. društvo posebne namjene FIMA Rent d.o.o. je sklopilo Predugovor o kupoprodaji nekretnina upisanih u k.č. br. 2964/11, dvorište površine 2791 m², poslovna zgrada površine 189 m², pomoćna zgrada površine 13 m² upisano u zk. ul. 519, k.o. Labin, Zemljišnoknjižnog odjela Kaštel Lukšić, Općinskog suda u Splitu i k.č. br. 2964/12, dvorište površine 2757 m², pomoćna zgrada površine 49 m², poslovna zgrada površine 42 m², upisano u zk. ul. 601, k.o. Labin, Zemljišnoknjižnog odjela Kaštel Lukšić, Općinskog suda u Splitu. Kupoprodajna cijena nekretnina određena je u iznosu od 325.000 eura uvećano za iznos PDV-a (slovima: tristodvadesetpettisuća eura), a koju cijenu čini vrijednost zemljišta u iznosu od 79.430,00 eura u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate i vrijednost građevinskog dijela u iznosu 245.570,00 eura uvećano za PDV koji iznosi 61.392,50 eura, sve u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate. Dana 30. travnja 2014. potpisan je i Ugovor o kupoprodaji gore spomenutih nekretnina. Istovremeno sa kupoprodajnim ugovorom potpisan je i ugovor o zakupu nekretnina između društva posebne namjene FIMA Rent d.o.o. i prodavatelja.

Dana 12. svibnja 2014. sklopljen je Ugovor o zakupu zemljišta u Jalkovcu kod Varaždina ukupne površine 15.612 m². Ugovor uključuje i redovno održavanje zemljišta u skladu s komunalnim propisima grada Varaždina.

Nastavno na Zahtjev za promjenom gospodarske namjene zemljišta u Županji koji je 30.08.2012. prema gradu Županji poslalo Društvo, dana 2. travnja 2014. primljena je obavijest Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo, prostorno uređenje i geodetske poslove gdje je potvrđeno da je u postupku ciljanih Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Grada Županje utvrđen Konačni prijedlog Plana koji će se dostaviti Gradskom vijeću grada Županje na razmatranje i donošenje. U navedenom prijedlogu gore spomenuti gradski odjel izvršio je izmjene iz sukladno gore navedenom zahtjevu Društva te je provedena prenamjena zemljišta iz poslovne K2 u mješovitu namjenu M.

Tijekom mjeseca lipnja društvo posebne namjene FIMA Rent d.o.o. je započelo pregovore sa potencijalnim zakupcima 7. kata poslovnih prostora u Zagrebu, Vukovarska 271, poslovni kompleks „Chromos“ „“, a istovremeno aktivno radi na prodaji nekretnine u cijelosti. 24. prosinca potpisan je ugovor o zakupu 7. kata poslovnih prostora tako da je time popunjenost istih 100%-tna te se radi o istom zakupcu na sva tri kata. Isto tako smatramo da valja istaknuti interes spomenutih zakupaca za kupnju sva tri kata prostora te su se na tu temu otvorili pregovori.

Dana 17. rujna 2014. Fond je putem društva posebne namjene sudjelovao na javnoj dražbi za poslovnu zgradu - trgovački centar u Čakovcu, Ulica Tomaža Goričanca 1, z.k.ul.br. 6414 E k.o. Čakovec, čest.br. 448/2 i pripadajuće zemljište sa cestama z.k.ul.br. 6597 k.o. Čakovec, čest.br. 448/1/1/1/2 i 448/3/2 te je putem dražbe spomenuta nekretnina kupljena po cijeni od 20.825.112,11 kuna sa pripadajućim PDV-om na građevinu. Cilj investicije je pronalaženje novih zakupaca i revitalizacija centra za što su se već sada poduzele potrebne aktivnosti.

Društvo aktivno radi na prodaji nekretnina iz portfelja s ciljem povećanja likvidnosti Fonda koju Uprava društva namjerava usmjeriti u nekretninske projekte sa stabilnim prihodima od zakupa. Društvo istovremeno samostalno i u suradnji sa konzultantima prati tržište nekretnina i analizira nove potencijalne nekretninske projekte sukladno navedenoj strategiji ulaganja.

Sjedište:

Radićeva 14, 10000 Zagreb, Hrvatska

Adresa za korespondenciju:

Stanka Vraza 25, 42000 Varaždin, Hrvatska

T: + 385 42 660 900

F: + 385 42 203 187

e: info@fgi.hr

www.fgi.hr

Uprava **Global Invest d.o.o.**

Ivan Beljan

Izjava osoba odgovornih za sastavljanje godišnjeg izvještaja

Ovom izjavom, sukladno Zakonu o tržištu kapitala izjavljujemo da je prema našem najboljem saznanju

- set finansijskih izvještaja ZAIF-a Proprius d.d. Grupe za razdoblje 01.01.2014. – 31.12.2014. godine, sastavljen uz primjenu odgovarajućih standarda finansijskog izvješćivanja, te daje cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, finansijskog položaja i poslovanja izdavatelja.
- Među izvještaj posloводства sadrži istinit prikaz razvoja poslovanja i položaj izdavatelja uz opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Fond izložen.

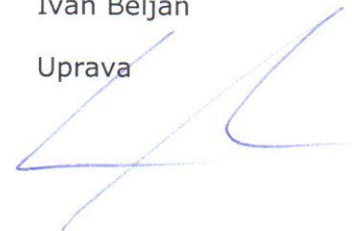
Andrea Potreblica

Voditelj Back office-a



Ivan Beljan

Uprava



Nadzorni odbor Proprius d.d. zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, sa sjedištem u Varaždinu, Stanka Vraza 25, MBS:070078733, OIB:56903349567 (u daljnjem tekstu: Fond), na svojoj sjednici dana 30. travnja 2015 g. donio je sljedeću

ODLUKU

o utvrđivanju konsolidiranih financijskih izvještaja za 2014. godinu sa sljedećim dijelovima:

1. Izvještaj o financijskom položaju sa zbrojem pozicije aktive, odnosno pasive
148.107.496,03 kn
2. Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti s pozicijama:

- ukupni prihod od ulaganja	1.833.637,47 kn
- ukupni rashod	4.604.735,15 kn
- ukupno nerealizirani gubici od ulaganja	7.041.649,06 kn
- gubitak	9.812.746,74 kn
3. Izvještaj o novčanom toku
4. Izvještaj o promjenama kapitala (glavnice)
5. Bilješke uz financijske izvještaje za 2014. godinu.

U Zagrebu, 30. travnja 2015. g.

Predsjednik nadzornog odbora

ZAIF Proprius d.d.



Uprava Proprius d.d. zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, sa sjedištem u Varaždinu, Stanka Vraza 25, MBS:070078733, OIB:56903349567 (u daljnjem tekstu: Fond), uz suglasnost Nadzornog odbora, podnosi Glavnoj skupštini Fonda slijedeći:

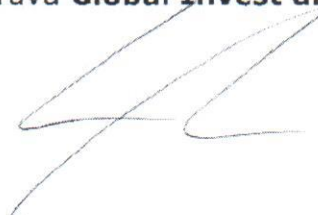
PRIJEDLOG ODLUKE

o pokriću gubitaka za 2014. godinu

Ostvareni gubitak za 2014. godinu u iznosu od 10.518.985,63 kune u cijelosti se pokriva rezervama kapitala.

U Zagrebu, 30. travnja 2015. g.

Za **ZAIF Proprius d.d.**
Uprava **Global Invest d.o.o.**

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, positioned below the printed text of the company name.

Prilog 4.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2014

do

31.12.2014

**Godišnji financijski izvještaj GFI-ZIFN
zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine**

Matični broj (MB): 2223856

Matični broj suda (MBS): 070078733

Osobni identifikacijski broj (OIB): 56903349567

Tvrtka izdavateljca: ZAIF PROPRIUS DD

Poštanski broj i mjesto: 42000 VARAŽDIN

Ulica i kućni broj: STANKA VRAZA 25

Adresa e-pošte: info@fgi.hr

Internet adresa: info@fgi.hr

Šifra i naziv općine/grada: 472 VARAŽDIN

Šifra i naziv županije: 5 VARAŽDINSKA

Konsolidirani izvještaj: DA Šifra NKD-a: _____ Broj zaposlenih: _____
(krajem godine) 6430

Tvrtke konsolidacije (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

Tvrtka konsolidacije (prema MSFI)	Sjedište	MB
Fima Rent d.o.o.	Stanka Vraza 25, 42000 Varaždin	02250861
Fima Proprius Banja Luka d.o.o.	Banja Luka, Srpska 63	4402713250002

Knjigovodstveni servis: _____

Osoba za kontakt: POTREBICA ANDREA
(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 042660908 Telefaks: 042203187

Adresa e-pošte: apotrebica@fgi.hr

Prezime i ime: BELJAN IVAN
(osoba ovlaštene za zastupanje)

Dokumentacija za objavu:

1. Revidirani godišnji financijski izvještaji s revizorskim izvješćem
2. Izvještaj posloводства
3. Izjava osoba odgovornih za sastavljanje godišnjeg izvještaja,
4. Odluka nadležnog tijela (prijedlog) o utvrđivanju godišnjih financijskih izvještaja
5. Odluka o prijedlogu raspodjele dobiti ili pokrivenju gubitka

u PDF formatu

ZAIF Proprius d.d.
M.P.
Varaždin

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

Izveštaj o finansijskom položaju

Obrazac IFP

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Naziv društva za upravljanje investicijskim fondom: Global Invest d.o.o.

Izveštajno razdoblje: 01.01.2014-31.12.2014.

u kunama

Konto	Pozicija imovine	AOP	31.12. prethodna godina	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
	ULAGANJA U NEKRETNINE (AOP2+ AOP6+AOP10)	1	120.883.755	139.759.629
	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma (AOP3+ AOP4+AOP5)	2	22.286.518	46.047.456
00x	Zemljišta i šume	3	0	0
00y	Građevinski objekti	4	22.286.518	45.958.331
00w	Ostala imovina	5	0	89.125
	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji (AOP7+ AOP8+AOP9)	6	98.596.308	93.691.599
01x+02x	Zemljišta i šume	7	98.575.733	91.169.307
01y+02y	Građevinski objekti	8	0	2.521.835
01w+02w	Ostala imovina	9	20.575	457
	Ostala ulaganja u nekretnine (AOP11+ AOP12)	10	929	20.574
03x	Ulaganja u nekretninska društava (metoda udjela)	11	0	0
03 (osim 03x)	Ostala imovina	12	929	20.574
	FINANCIJSKA IMOVINA (Σ od AOP14 do AOP18)	13	6.146.637	1.995.217
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	512.517	1.149.084
raz 3	Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka	15	0	0
raz 4	Financijska imovina raspoloživa za prodaju	16	5.634.120	532.752
raz 8	Zajmovi i potraživanja	17	0	0
raz 5	Ulaganja koja se drže do dospelosti	18	0	313.381
	OSTALA IMOVINA (Σ od AOP20 do AOP29)	19	1.592.869	6.352.650
12x	Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	20	0	0
12y	Potraživanja od najma	21	103.684	269.298
12 +11 (osim 12x+12y)	Potraživanja s osnove prodaje financijske imovine	22	0	0
13	Potraživanja s osnove dividendi, depozita, repo ugovora i otplata obveznica	23	0	0
14	Potraživanja s osnove danih predujmova	24	0	0
15	Potraživanja od društva za upravljanje	25	0	2.053.009
16	Potraživanja od depozitne banke	26	0	0
18	Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina	27	0	170
17	Ostala potraživanja	28	1.489.185	4.030.173
19	Odgodena porezna imovina	29	0	0
	Ukupna imovina (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	128.623.261	148.107.496
990-994	Izvanbilančna evidencija aktiva	31		

	OBVEZE	32		
20y	Obveze s osnove ulaganja u materijalnu imovinu i nekretninska društva	33	0	0
20+21+22 (osim 20y)	Obveze s osnove ulaganja u financijsku imovinu	34	0	0
23	Obveze prema društvu za upravljanje fondovima	35	209.404	189.971
24	Obveze prema depozitnoj banci	36	13.367	12.514
25	Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda	37	74.166	45.571
26	Obveze s osnove isplate dioničarima	38	0	0
28	Obveze po obračunatoj kamati	39	0	
27	Ostale obveze	40	259.790	29.050.202
29	Odgodene porezne obveze	41	0	0
	Ukupno obveze (Σ od AOP33 do AOP41)	42	556.727	29.298.258
	Neto imovina fonda (AOP30-AOP42)	43	128.066.534	118.809.238
	Broj izdanih dionica	44	2.003.172	2.003.172
	Neto imovina po dionici (AOP43/AOP44)	45	63,9319	59,3106
	KAPITAL	46		
90	Upisani temeljni kapital	47	120.190.320	120.190.320
91	Premija na emitirane dionice/kapitalne rezerve	48	0	
92	Vlastite dionice	49	0	0
93	Rezerve	50	35.602.408	27.221.249
96	Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	51	-521.552	18.917
97	Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	52	0	0
98y	Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	53	0	0
98x	Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	54	0	0
95	Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	55	-19.442.454	-19.294.201
	Tečajne razlike	56	470.718	485.700
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	57	-8.232.906	-9.812.747
	Ukupno kapital i rezerve (Σ od AOP47 do AOP56)	58	128.066.534	118.809.238
995-999	Izvanbilančna evidencija pasiva	59	0	
	Dodatak *	60	0	
	Pripisano imateljima matice	61	128.066.534	118.809.238
	Pripisano manjinskom interesu	62		0

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2014.-31.12.2014.

u kunama

Konta skupine	Pozicija	AOP	Isto razdoblje prethodne godine		Tekuće razdoblje	
			Kumulativ	Tromjesečje	Kumulativ	Tromjesečje
	PRIHODI OD ULAGANJA	62				
73y	Prihod od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	63	220.542	179.151	0	-34.336
76	Prihod od najma	64	656.528	238.794	1.567.669	517.032
73x	Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	65	201.732	139.378	159.202	9.748
70	Prihodi od kamata	66	40.145	17.756	65.770	32.962
71 (osim 71y i 71w)	Pozitivne tečajne razlike	67	3.236	2.747	165	95
74 (osim 74y)	Prihod od dividendi i udjela u dobiti	68	0	0	0	0
74y	prihod od fer vrednovanje ulaganja u nekretnine	69	0	0	0	0
75+77	Ostali prihodi	70	59.486	9.708	40.831	9.743
	Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)	71	1.181.669	587.534	1.833.637	535.244
	RASHODI	72				
63y	Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	73	191.979	191.979	59	0
63x	Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	74	0	0	636.776	0
60 (osim 60y i 60w)	Negativne tečajne razlike	75	18.281	17.806	79.062	79.046
61	Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	76	2.752.220	612.635	2.386.476	584.855
67	Rashodi od kamata	77	20	2	326.467	310.266
65	Naknada depozitnoj banci	78	204.179	40.767	158.766	39.012
66	Rashod od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine	79	0	0	0	0
68	Vrijednosna usklađenja potraživanja od kupaca	80	0	0	0	0
64 (osim 64w)	Umanjenje imovine	81	0	0	0	0
64w	Udio u gubicima obračunat metodom udjela	82	0	0	0	0
69	Ostali dozvoljeni troškovi fonda	83	815.018	211.981	424.313	112.514
*	Ostali troškovi poslovanja	84	108.176	43.837	592.816	232.772
	Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)	85	4.089.873	1.119.007	4.604.735	1.358.465
	Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)	86	-2.908.204	-531.473	-2.771.098	-823.221
	NERALIZIRANI DOBICI/GUBICI OD ULAGANJA	87				
72w-62w	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	88	-5.329.288	-2.560.694	-7.042.842	-7.042.843
72x-62x	Nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja u financijske instrumente	89	0	0	0	0
72y-62y	Nerealizirani dobiti (gubici) od izvedenica	90	0	0	0	0
71y+71w-60y-60w	Neto tečajne razlike	91	4.586	1.303	1.193	1.760
	Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja (Σ od AOP88 do AOP91)	92	-5.324.702	-2.559.391	-7.041.649	-7.041.083
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)	93	-8.232.906	-3.090.864	-9.812.747	-7.864.304
	Porez na dobit	94				
	Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)	95	-8.232.906	-3.090.864	-9.812.747	-7.864.304

Ostala sveobuhvatna dobit (Σ od AOP97 do AOP101)	96	192.899	-358.897	555.451	-296.643
Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	97	0	0	0	0
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	98	5.107	-333.833	14.982	-300.043
Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	99	187.792	-25.064	540.469	3.400
Dobici/gubici od instrumenata zaštite novčanog tijeka	100	0	0	0	0
Udjel u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti pridruženih društava i zajedničkih pothvata obračunatih metodom udjela	101	0	0	0	0
Ukupna sveobuhvatna dobit (AOP95+ AOP96)	102	-8.040.007	-3.449.761	-9.257.296	-8.160.947
Reklasifikacijske usklade	103				
Dodatak *	104				
Pripisano imateljima matice	105	-8.040.007	-3.449.761	-9.206.247	-8.160.947
Pripisano manjinskom interesu	106				

Izveštaj o novčanom toku (indirektna metoda)

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2014. -31.12.2014.

u kunama

Pozicija	AOP	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti (Σ od AOP144 do AOP168)	143	-1.034.030	-26.631.348
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-8.232.906	-9.812.747
Nerealizirani i realizirani gubitak vrednovanja ulaganja u nekretnine, neto	145	5.324.702	7.042.842
Ispravak vrijednosti potraživanja i ostale imovine i sl. otpisi koji nemaju novčani tijek	146	0	0
Neraspodijeljeni dobiti nekretninskih društava i manjinski interes	147	0	0
Prihodi od dividenda i udjela u dobiti	148	0	0
Prihod od kamata	149	-40.145	-65.770
Rashodi kamata	150	20	326.467
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151	0	-1.193
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152	0	0
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	153	463.639	-25.932.066
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu raspoloživu za prodaju	154	63.116	5.646.474
Povećanje smanjenje ulaganja u financijsku imovinu do dospjeca	155	385.802	0
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	156	0	0
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma	157	42.756	-186.189
Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine	158	0	0
Primici od kamata	159	35.420	65.770
Izdaci od kamata	160	0	-326.467
Primici od dividendi/udjela u dobiti	161	0	0
Povećanje (smanjenje) potraživanja od društva za upravljanje i depozitne banke	162	0	-2.053.009
Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti	163	205.086	-2.524.291
Povećanje (smanjenje) obveza s osnove ulaganja u materijalne imovinu i nekretninska društva	164	0	0
Povećanje (smanjenje) obveza s osnove ulaganja u financijsku imovinu	165	0	0
Povećanje (smanjenje) obveza prema društvu za upravljanje i depozitnoj banci	166	-69.565	-20.285
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	167	788.045	1.209.116
Plaćen porez na dobit	168	0	0
Novčani tok iz financijskih aktivnosti (Σ od AOP170 do AOP172)	169	0	27.581.296
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	170	0	0
Isplaćene dividende	171	0	0
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	172	0	27.581.296
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata (AOP143+ AOP169)	173	-1.034.030	949.948
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	174	1.546.547	512.517
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	175	512.517	1.462.465

Izvještaj o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2014-31.12.2014.

u kunama

Pozicija	AOP	31.12. prethodne godine	Povećanje	Smanjenje	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
Upisani temeljni kapital	176	120.190.320			120.190.320
Premija na emitirane dionice (kapitalne rezerve)	177	0			0
Vlastite dionice	178	0			0
Rezerve	179	35.602.408		8.381.159	27.221.249
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	180	-521.552	540.469		18.917
Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	181	0			0
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	182	0			0
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	183	0			0
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	184	-19.442.454	148.253		-19.294.201
Tečajne razlike	185	470.718	14.982		485.700
Dobit ili gubitak tekuće godine	186	-8.232.906	-	-1.579.841	-9.812.747
Dividende	187	0			0
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	188	0	0	0	0
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala (Σ od AOP176 do AOP187)	189	128.066.534	703.704	6.801.318	118.809.238
Promjena računovodstvenih politika	190	0	0	0	0
Ispravak temeljnih pogrešaka	191	0	0	0	0
Ukupno povećanje (smanjenje) zadržane dobiti (AOP189+ AOP190)	192	0	0	0	0
Ukupno kapital i rezerve (AOP188+ AOP191)	193	128.066.534	703.704	6.801.318	118.809.238

Bilješke uz financijske izvještaje

Obrazac IB

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB: 56903349567

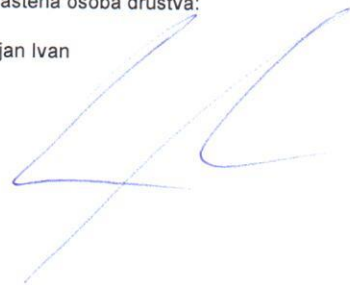
Za razdoblje: 01.01.2014. -31.12.2014.

Nije bilo promjena računovodstvenih politika.
Vrijednost dionice 59,31

Datum izvješća: 31.12.2014.
Sastavio: Andrea Potrebica
Telefon: 042660908

Ovlaštena osoba društva:

Beljan Ivan



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

Konsolidirani financijski izvještaji za 2014. godinu i godišnje izvješće

Sadržaj

	<i>Stranica</i>
Godišnje izvješće	1
Odgovornosti Uprave Društva za upravljanje za pripremu i odobravanje godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja i godišnjeg izvješća	5
Izvješće neovisnog revizora vlasnicima udjela Proprius d.d. – zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine	6
Konsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti	9
Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju	10
Konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala	11
Konsolidirani izvještaj o novčanom toku	12
Bilješke uz financijske izvještaje	13

Godišnje izvješće

Fond je dana 28. veljače 2014. sudjelovao na javnoj dražbi za prodaju nekretnina na Općinskom sudu u Koprivnici te ponudio najvišu cijenu za nekretninu, u naravi poslovni prostor u stambeno poslovnoj zgradi, površine 455,40 m² i to u iznosu od kn 2.022.901,50 kuna. Sukladno navedenom, sud je donio Rješenje o dosudi nekretnina kojim je ponuditelju – kupcu ZAIF Proprius d.d. dosuđena opisana ovršenikova nekretnina. Primarni ciljem da isti bude dugoročno u funkciji u smislu zakupa, ne isključujući mogućnost prodaje ukoliko bi se za isti dobila odgovarajuća ponuda. Postoji više djelatnosti koje je moguće u prostoru obavljati, a jedna od mogućnosti je davanje prostora u zakup jednom od renomiranih trgovačkih lanaca u Republici Hrvatskoj. Zaključkom Općinskog suda u Koprivnici od 31.03.2014. Fondu je predana nekretnina upisana u zk. ul. 13431, poduložak 201, k.o. Koprivnica, čkbr. 2170/2 u naravi višestambeno-poslovna građevina, gospodarska zgrada, dvorište površine 4.532 m², gospodarska zgrada u Križevačkoj ulici površine 34 m², dvorište u Križevačkoj ulici površine 2.432 m², višestambeno-poslovna građevina u Križevačkoj ulici površine 2066 m², povezano s vlasništvom posebne etažne cjeline 201, etaža 488/10000, prizemlje, samoposluga, sveukupne površine 455,40 m² u planu posebnih dijelova zgrade označene kao samoposluga. Predmetnim Zaključkom je određen upis prava vlasništva na opisanoj nekretnini u korist Fonda, kao i brisanje svih tereta založnog prava upisanog pod brojem Z-5278/10, Z-5279/10 i Z-6901/12 i brisanje zabilježbe dosude provedene po rješenju pod brojem Z-8381/12. Dana 30. travnja 2014. potpisan je Ugovor o kupoprodaji gore spomenute nekretnine između Fonda kao prodavatelja i društva posebne namjene FIMA Rent d.o.o. kao kupca. Kupoprodajna cijena nekretnine bila je 2.500.000,00 kuna sa uključenim porezom na dodanu vrijednost. Društvo je stupilo u kontakt sa više potencijalnih zakupaca nekretnine te se trenutno vrše pregovori oko zakupa iste. Ponuda nekretnine za davanje u zakup ne isključuje prodaju nekretnine te je i na taj način nekretnina ponuđena na tržištu s obzirom na činjenicu da je kupoprodajna cijena iste bitno manja od vrijednosti u elaboratu procjene nekretnine izrađenog od strane ovlaštenog sudskog vještaka prije dražbovanja, a u skladu sa procedurama Društva za kupnju nekretnina.

2. travnja 2014. provedena je dokapitalizacija društva posebne namjene FIMA Rent d.o.o. Varaždin u 100% vlasništvu fonda ZAIF Proprius d.d. sa iznosa od 17.100.000,00 kuna na iznos od 32.455.000,00 kuna uplatom u novcu i unosom nekretnine, poslovnih prostora u Zagrebu, Vukovarska 271, poslovni kompleks „Chromos“.

7. travnja 2014. društvo posebne namjene FIMA Rent d.o.o. je sklopilo Predugovor o kupoprodaji nekretnina upisanih u k.č. br. 2964/11, dvorište površine 2791 m², poslovna zgrada površine 189 m², pomoćna zgrada površine 13 m² upisano u zk. ul. 519, k.o. Labin, Zemljišnoknjižnog odjela Kaštel Lukšić, Općinskog suda u Splitu i k.č. br. 2964/12, dvorište površine 2757 m², pomoćna zgrada površine 49 m², poslovna zgrada površine 42 m², upisano u zk. ul. 601, k.o. Labin, Zemljišnoknjižnog odjela Kaštel Lukšić, Općinskog suda u Splitu. Kupoprodajna cijena nekretnina određena je u iznosu od 325.000 eura uvećano za iznos PDV-a (slovima: tristodvadesetpettisuća eura), a koju cijenu čini vrijednost zemljišta u iznosu od 79.430,00 eura u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate i vrijednost građevinskog dijela u iznosu 245.570,00 eura uvećano za PDV koji iznosi 61.392,50 eura, sve u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate. Dana 30. travnja 2014. potpisan je i Ugovor o kupoprodaji gore spomenutih nekretnina. Istovremeno sa kupoprodajnim ugovorom potpisan je i ugovor o zakupu nekretnina između društva posebne namjene FIMA Rent d.o.o. i prodavatelja.

Godišnje izvješće (nastavak)

Dana 12. svibnja 2014. sklopljen je Ugovor o zakupu zemljišta u Jalkovcu kod Varaždina ukupne površine 15.612 m². Ugovor uključuje i redovno održavanje zemljišta u skladu s komunalnim propisima grada Varaždina.

Nastavno na Zahtjev za promjenom gospodarske namjene zemljišta u Županji koji je 30.08.2012. prema gradu Županji poslalo Društvo, dana 2. travnja 2014. primljena je obavijest Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo, prostorno uređenje i geodetske poslove gdje je potvrđeno da je u postupku ciljanih Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Grada Županje utvrđen Konačni prijedlog Plana koji će se dostaviti Gradskom vijeću grada Županje na razmatranje i donošenje. U navedenom prijedlogu gore spomenuti gradski odjel izvršio je izmjene iz sukladno gore navedenom zahtjevu Društva te je provedena prenamjena zemljišta iz poslovne K2 u mješovitu namjenu M.

Tijekom mjeseca lipnja društvo posebne namjene FIMA Rent d.o.o. je započelo pregovore sa potencijalnim zakupcima 7. kata poslovnih prostora u Zagrebu, Vukovarska 271, poslovni kompleks „Chromos“ „, a istovremeno aktivno radi na prodaji nekretnine u cijelosti. 24. prosinca potpisan je ugovor o zakupu 7. kata poslovnih prostora tako da je time popunjenost istih 100%-tna te se radi o istom zakupcu na sva tri kata. Isto tako smatramo da valja istaknuti interes spomenutih zakupaca za kupnju sva tri kata prostora te su se na tu temu otvorili pregovori.

Dana 17. rujna 2014. Fond je putem društva posebne namjene sudjelovao na javnoj dražbi za poslovnu zgradu - trgovački centar u Čakovcu, Ulica Tomaža Goričanca 1, z.k.ul.br. 6414 E k.o. Čakovec, čest.br. 448/2 i pripadajuće zemljište sa cestama z.k.ul.br. 6597 k.o. Čakovec, čest.br. 448/1/1/1/2 i 448/3/2 te je putem dražbe spomenuta nekretnina kupljena po cijeni od 20.825.112,11 kuna sa pripadajućim PDV-om na građevinu. Cilj investicije je pronalaženje novih zakupaca i revitalizacija centra za što su se već sada poduzele potrebne aktivnosti.

Društvo aktivno radi na prodaji nekretnina iz portfelja s ciljem povećanja likvidnosti Fonda koju Uprava društva namjerava usmjeriti u nekretninske projekte sa stabilnim prihodima od zakupa. Društvo istovremeno samostalno i u suradnji sa konzultantima prati tržište nekretnina i analizira nove potencijalne nekretninske projekte sukladno navedenoj strategiji ulaganja.

Godišnje izvješće (nastavak)

Pravila korporativnog upravljanja

Pravila korporativnog upravljanja implementirana su u Društvu koje upravlja Fondom.

Efikasno korporativno upravljanje nužan je preduvjet uspješnosti Društva. Isto se realizira kroz postavljanje strateških ciljeva, osiguranje infrastrukture koja omogućuje njihovu realizaciju, uspostavu jasne linije odgovornosti, osobnog integriteta Uprave i zaposlenika. Društvo primjenjuje eksterne i interne propise i prati kompatibilnost organizacijske strukture.

Uprava Društva

Uprava Društva zastupa Društvo prema trećima. U vođenju poslovanja Uprava naročito vodi računa da Društvo posluje sukladno važećim zakonskim propisima, internim pravilima o upravljanju rizicima, a odgovorna je i za sustavno praćenje, procjenu i strategiju poslovanja. Uprava je dužna sastavljati financijska izvješća, izvješćivati Hrvatsku agenciju za nadzor financijskih usluga („Agencija“), te realno procjenjivati ukupnu imovinu i obveze.

Nadzorni Odbor

Nadzorni odbor nadzire vođenje poslova i kontrolira ispravnost financijskog poslovanja Društva u skladu sa zakonom, općim aktima i odlukama uprave Društva te usvaja poslovne planove za naredne godine. Članove Nadzornog odbora imenuje Skupština Društva, a svi članovi moraju zadovoljavati uvjete iz Pravilniku o uvjetima za članstvo u upravi i Nadzornom odboru UAIF-a te u nadzornom odboru zatvorenog AIF-a s vanjskim upraviteljem (NN 105/2013).

Revizorski odbor

Sukladno Zakonu o reviziji, Društvo ima Revizorski odbor kojega čine svi članovi Nadzornog odbora Društva te jedan član imenovan od strane Nadzornog odbora.

Revizorski odbor prati postupak financijskog izvješćivanja te učinkovitost sustava unutarnje kontrole, unutarnje revizije te sustav upravljanja rizicima, nadgleda provođenje revizije godišnjih financijskih izvještaja, prati neovisnost samostalnih revizora ili revizorskog društva koje obavlja reviziju, a posebno ugovore o dodatnim uslugama, daje preporuke Skupštini o odabiru samostalnog revizora ili revizorskog društva, raspravlja o planovima i godišnjem izvješću unutarnje revizije te o značajnim pitanjima koja se odnose na ovo područje.

Skupština Društva

Skupštinu Društva saziva Uprava nakon što Nadzorni odbor da suglasnost na odluke koje Skupština temeljem Društvenog ugovora i zakona usvaja.

Skupština odlučuje o broju i imenovanju članova Uprave i Nadzornog odbora Društva, financijskim izvješćima, uporabi dobiti i pokrivanju gubitka, davanju razrješnice članovima Uprave i Nadzornog odbora, imenovanju revizora, prestanku Društva i imenovanju likvidatora te izmjenama Društvenog ugovora. Skupština Društva donosi i druge odluke koje je dužna i ovlaštena donositi temeljem zakona i drugih propisa. Održavanje Skupštine nije potrebno ako se članovi Društva u pismenom obliku suglase o donošenju pojedine odluke.

Godišnje izvješće (nastavak)

Nadzorni odbor Fonda:

Ranko Matić	Predsjednik	Od 20. lipnja 2014. godine, imenovan predsjednikom 28. studenog 2014. godine
Darko Jambreković	Zamjenik predsjednika	Od 29. siječnja 2014. godine, imenovan zamjenikom predsjednika 28. studenog 2014. godine
Miha Dolinar	Član	Od 18. studenog 2014. godine
Dejan Pogorevc	Član	Od 18. studenog 2014. godine
Pavle Gegaj	Član	Od 18. studenog 2014. godine

Uprava Društva za upravljanje investicijskim fondovima:

Ivan Beljan	Zamjenik predsjednika	Od 6. veljače 2015. godine
Gerhard Sattler Vukadinović	Zamjenik člana	Od 16. veljače 2015. godine
Kristina Kostel	Predsjednik	Od 16. svibnja 2012. godine, predsjednik od 24. siječnja 2013. godine do 5. veljače 2015. godine
Petar Brkić	Član	Od 24. siječnja 2013. godine do 16. veljače 2015. godine

Zamjenici predsjednika i člana Uprave Društva za upravljanje investicijskim fondovima imenovani su od strane Nadzornog odbora na rok od 3 mjeseca u skladu s člankom 44., stavkom 5. Zakona o otvorenim investicijskim fondovima i člankom 42., stavkom 5. Zakona o alternativnim investicijskim fondovima.

Odgovornosti Uprave Društva za upravljanje za pripremu i odobravanje godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja i godišnjeg izvješća

Uprava Društva za upravljanje odgovorna je za upravljanje Fondom u skladu s njegovim Statutom, Prospektom i hrvatskim Zakonom o alternativnim investicijskim fondovima. Isti zahtijevaju da Društvo za upravljanje pripremi konsolidirane financijske izvještaje za svaku financijsku godinu koji fer prezentiraju konsolidirani financijski položaj Fonda i njegovih ovisnih društava („Grupa“) te konsolidiranog rezultata poslovanja, konsolidirane promjene kapitala i novčanih tokova u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni od strane Europske unije, te je odgovorno za vođenje odgovarajućih računovodstvenih evidencija potrebnih za pripremu tih konsolidiranih financijskih izvještaja u bilo koje vrijeme. Uprava Društva za upravljanje ima općenitu odgovornost za poduzimanje razumno raspoloživih mjera u cilju očuvanja imovine Grupe, te sprječavanja i otkrivanja prijevare i drugih nepravilnosti.

Uprava Društva za upravljanje je odgovorna za odabir prikladnih računovodstvenih politika koje su u skladu s važećim računovodstvenim standardima i za njihovu dosljednu primjenu, donošenje razumnih i razboritih prosudbi i procjena, te pripremanje konsolidiranih financijskih izvještaja temeljem principa neograničenog vremena poslovanja, osim ako je pretpostavka da će Grupa nastaviti s poslovanjem neprimjerena.

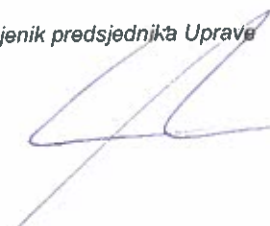
Konsolidirani financijski izvještaji prikazani na stranicama od 9 do 43 odobreni su od strane Društva za upravljanje 28. travnja 2015. godine, što je potvrđeno potpisom u nastavku.

Nekonsolidirani financijski izvještaji Fonda koje je Društvo obvezno pripremiti izdani su kao zasebni set izvještaja, istovremeno kad i konsolidirani.

Uprava Društva za upravljanje je također odgovorna za sastavljanje i sadržaj godišnjeg izvješća, sukladno zahtjevima članka 18. Zakona o računovodstvu. Godišnje izvješće prikazano je na stranicama 1 do 4 i odobreno od strane Uprave 28. travnja 2015. te potpisano u skladu s tim.

Ivan Beljan

Zamjenik predsjednika Uprave



Gerhard Sattler Vukadinović

Zamjenik člana Uprave



ZAIF Proprius d.d.
Varaždin

1

Izvešće neovisnog revizora vlasnicima udjela Proprius d.d. - zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine

Obavili smo reviziju priloženih konsolidiranih financijskih izvještaja Proprius d.d. - zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine i njegovih ovisnih društava („Grupa“), koji se sastoje od konsolidiranog izvještaja o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2014. godine, konsolidiranog izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti, konsolidiranog izvještaja o promjenama kapitala i konsolidiranog izvještaja o novčanom toku za tada završenu godinu te sažetka značajnih računovodstvenih politika i drugih objašnjavajućih informacija.

Odgovornost Uprave Društva za upravljanje za financijske izvještaje

Društvo za upravljanje je odgovorno za sastavljanje i fer prezentaciju tih konsolidiranih financijskih izvještaja u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni od strane Europske unije te interne kontrole za koje Društvo za upravljanje utvrdi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja konsolidiranih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikazivanja uslijed prijevare ili pogreške.

Revizorova odgovornost

Naša je odgovornost izraziti mišljenje o ovim konsolidiranim financijskim izvještajima temeljeno na našoj reviziji. Reviziju smo obavili u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima. Ti standardi zahtijevaju da postupamo u skladu s etičkim zahtjevima i planiramo te obavimo reviziju kako bismo stekli razumno uvjerenje o tome jesu li konsolidirani financijski izvještaji bez značajnog pogrešnog prikazivanja.

Revizija uključuje obavljanje postupaka radi dobivanja revizijskih dokaza o iznosima i objavama u konsolidiranim financijskim izvještajima. Odabrani postupci ovise o revizorovoj prosudbi, kao i o procjeni rizika značajnog pogrešnog prikazivanja konsolidiranih financijskih izvještaja uslijed prijevare ili pogreške. U stvaranju tih procjena rizika, revizor razmatra interne kontrole relevantne za subjektovo sastavljanje i fer prezentaciju konsolidiranih financijskih izvještaja kako bi se oblikovali revizijski postupci koji su primjereni u okolnostima, ali ne i za namjenu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola poslovnog subjekta. Revizija također uključuje ocjenjivanje primjerenosti primijenjenih računovodstvenih politika i razumnosti računovodstvenih procjena koje je stvorilo Društvo za upravljanje, kao i ocjenjivanje cjelokupne prezentacije konsolidiranih financijskih izvještaja.

Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje s rezervom.

Izvešće neovisnog revizora vlasnicima udjela Proprius d.d. - zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (nastavak)

Osnove za mišljenje s rezervom

Kako je prikazano u bilješci 14 ovih konsolidiranih financijskih izvještaja, portfelj ulaganja u nekretnine uključuje nekretnine koje se drži radi porasta tržišne vrijednosti u ukupnom iznosu od 91.170 tisuća kuna, te ih vrednuje po njihovoj fer vrijednosti tehnikom procjene. Zbog nelikvidnosti hrvatskog tržišta te relativno malog broja transakcija kupoprodaje te budući da Društvo za upravljanje neuspješno pokušava prodati navedene nekretnine već duži niz godina, knjigovodstvena vrijednost navedenog portfelja na kraju godine ne predstavljaju nužno pouzdanu indikaciju fer vrijednosti.

Nadalje, kako je prikazano u bilješci 14 ovih financijskih izvještaja, FIMA Rent d.o.o. ima ulaganja u nekretnine – materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma u iznosu od 25.135 tisuća kuna, a čija se fer vrijednost temelji na financijskim i komercijalnim pretpostavkama vezanim uz očekivanja o budućim događajima, a koje su prema našem mišljenju preoptimistične, uzevši u obzir povijesno i trenutno iskustvo.

Sukladno prethodno navedenom, iznos potrebnih usklađenja vrijednosti navedenih u konsolidiranim financijskim izvještajima za ulaganja u nekretnine na 31. prosinca 2014., nerealizirani gubitak od ulaganja u nekretnine priznat tijekom 2014. godine, ukupni sveobuhvatni gubitak za 2014. godinu te neto imovinu vlasnika udjela Fonda na 31. prosinca 2014. prikazanu u konsolidiranim financijskim izvještajima nije utvrđen.

Mišljenje s rezervom

Prema našem mišljenju, osim učinaka opisanih u odlomku *Osnova za mišljenje s rezervom*, konsolidirani financijski izvještaji istinito i fer prikazuju konsolidirani financijski položaj Fonda na dan 31. prosinca 2014. godine, konsolidirane rezultate njegovog poslovanja i konsolidirane novčane tokove za 2014. godinu, sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od strane Europske unije.

Izvešće neovisnog revizora vlasnicima udjela Proprius d.d. - zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (nastavak)

Ostale zakonske i regulatorne obveze

Nadalje, sukladno zahtjevima članka 18. Zakona o računovodstvu, Uprava Društva za upravljanje sastavila je godišnje izvješće vlasnicima udjela, prikazano na stranicama 1 do 4. Uprava Društva za upravljanje odgovorna je za sastavljanje i sadržaj godišnjeg izvješća. U skladu sa zahtjevima članka 17. Zakona o računovodstvu, proveli smo procedure koje smo smatrali prikladnima kako bismo se uvjerali o usklađenosti relevantnih financijskih informacija iz godišnjeg izvješća s konsolidiranim financijskim izvještajima. Na osnovi provedenih procedura, financijske informacije iz godišnjeg izvješća usklađene su s konsolidiranim financijskim izvještajima prikazanim na stranicama 9 do 43.

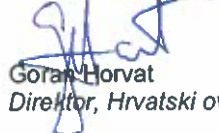
Ostalo

Konsolidirani financijski izvještaji na dan 31. prosinca 2013. i za godinu koja je tada završila revidirani su od strane drugog revizora, u čijem je izvješću objavljenom 31. ožujka 2014. godine izraženo pozitivno mišljenje na te financijske izvještaje. Mi nismo revidirali usporedne informacije te ne izdajemo naše mišljenje na financijske izvještaje na dan 31. prosinca 2013. i za godinu koja je tada završila.

28 .travnja 2015.

KPMG Croatia d.o.o. za reviziju
Hrvatski ovlašteni revizori
Eurotower, 17. kat
Ivana Lučića 2a
10000 Zagreb
Hrvatska

U ime i za KPMG Croatia d.o.o. za reviziju:


Goran Horvat
Direktor, Hrvatski ovlašteni revizor

K P M G Croatia
d.o.o. za reviziju
Eurotower, 17. kat
Ivana Lučića 2a, 10000 Zagreb
5

Konsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti

za godinu koja je završila 31. prosinca

	Bilješke	2014. u kunama	2013. u kunama
Prihod od najma	14	1.567.669	656.528
Prihod od kamata	5	65.770	40.130
Rashod od kamata	6	(326.467)	-
Neto (gubici)/dobici od prodaje nekretnina		(59)	28.563
Neto (gubici)/dobici od financijske imovine raspoložive za prodaju	7	(477.574)	201.732
Neto gubici od tečajnih razlika		(77.704)	(10.459)
Ostali prihodi		40.831	59.481
Neto dobit od ulaganja		792.466	975.975
Rashodi s osnova odnosa s Društvom za upravljanje	8	(2.386.476)	(2.752.220)
Naknada depozitnoj banci	9	(158.766)	(204.179)
Ostali poslovni rashodi	10	(1.017.129)	(923.194)
Troškovi poslovanja		(3.562.371)	(3.879.593)
Neto gubitak iz poslovanja		(2.769.905)	(2.903.618)
Nerealizirani gubitak od ulaganja u nekretnine	14	(7.042.842)	(5.329.288)
Gubitak prije oporezivanja		(9.812.747)	(8.232.906)
Porez na dobit	11	-	-
Gubitak godine		(9.812.747)	(8.232.906)
Ostala sveobuhvatna dobit			
Promjena fer vrijednosti financijske imovine raspoložive za prodaju, neto od prodanih iznosa		540.469	187.792
Tečajne razlike – iz preračuna inozemnih dijelova poslovanja		14.982	5.107
Ukupni sveobuhvatni gubitak za godinu		(9.257.296)	(8.040.007)

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 13 do 43 čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju

na dan

	Bilješke	31. prosinca 2014. u kunama	31. prosinca 2013. u kunama
Imovina			
Novac i novčani ekvivalenti	12	1.462.465	512.517
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	13	532.752	5.638.757
Ulaganja u nekretnine	14	139.739.054	120.862.251
Goodwill		20.575	20.575
Potraživanja od najma		269.298	83.109
Ostala imovina	15	6.083.352	1.506.052
Ukupna imovina		<u>148.107.496</u>	<u>128.623.261</u>
Obveze			
Obveze prema Društvu za upravljanje		189.971	209.404
Obveze prema depozitnoj banci		12.514	13.367
Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda		45.571	74.166
Obveze prema bankama	16	27.581.296	-
Ostale obveze	17	1.468.906	259.790
Ukupne obveze		<u>29.298.258</u>	<u>556.727</u>
Neto imovina fonda		<u>118.809.238</u>	<u>128.066.534</u>
Upisani temeljni kapital	18a	120.190.320	120.190.320
Ostale rezerve	18b	27.221.249	35.602.408
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju		18.917	(521.552)
Tečajne razlike		485.700	470.718
Preneseni gubitak		(29.106.948)	(27.675.360)
Ukupno kapital i rezerve		<u>118.809.238</u>	<u>128.066.534</u>
Broj izdanih udjela		<u>Broj udjela 2.003.172</u>	<u>Broj udjela 2.003.172</u>
Neto imovina po udjelu		<u>59,31</u>	<u>63,93</u>

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 13 do 43 čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala

za godinu koja je završila 31. prosinca 2014.

kune	Upisani temeljni kapital	Ostale rezerve	Revalorizacijske rezerve	Tečajne razlike	Preneseni gubitak	Ukupno
			financijske imovine raspoložive za prodaju			
Stanje 1. siječnja 2013. godine	200.317.200	-	(709.344)	465.611	(63.966.926)	136.106.541
<i>Ostala sveobuhvatna dobit</i>						
Promjena fer vrijednosti financijske imovine raspoložive za prodaju, neto od prodanih iznosa	-	-	187.792	-	-	187.792
Tečajne razlike	-	-	-	5.107	-	5.107
<i>Ukupno ostala sveobuhvatna dobit</i>	-	-	187.792	5.107	-	192.899
<i>Gubitak za godinu</i>	-	-	-	-	(8.232.906)	(8.232.906)
<i>Smanjenje temeljnog kapitala za pokriće prenesenih gubitaka i raspoređivanje u zakonske rezerve</i>	(80.126.880)	35.602.408	-	-	44.524.472	-
Stanje 31. prosinca 2013. godine	120.190.320	35.602.408	(521.552)	470.718	(27.675.360)	128.066.534
<i>Ostala sveobuhvatna dobit</i>						
Promjena fer vrijednosti financijske imovine raspoložive za prodaju, neto od prodanih iznosa	-	-	540.469	-	-	540.469
Tečajne razlike	-	-	-	14.982	-	14.982
<i>Ostala sveobuhvatna dobit</i>	-	-	540.469	14.982	-	555.451
<i>Gubitak za godinu</i>	-	-	-	-	(9.812.747)	(9.812.747)
<i>Pokriće gubitka prethodne godine</i>	-	(8.381.159)	-	-	8.381.159	-
Stanje 31. prosinca 2014. godine	120.190.320	27.221.249	18.917	485.700	(29.106.948)	118.809.238

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 13 do 43 čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o novčanom toku

za godinu koja je završila 31. prosinca

	Bilješka	2014. u kunama	2013. u kunama
Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti			
Gubitak prije oporezivanja		(9.812.747)	(8.232.906)
<i>Usklade za:</i>			
Nerealizirani i realizirani (gubitak)/dobit od vrednovanja ulaganja u nekretnine, neto		7.042.842	5.324.702
Prihod od kamata		(65.770)	(40.145)
Rashod od kamata		326.467	20
Nerealizirane neto tečajne razlike		(1.193)	-
		(2.510.401)	(2.948.329)
<i>Promjene poslovne imovine i poslovnih obveza</i>			
(Povećanje)/smanjenje vrijednosti ulaganja u nekretnine		(25.932.066)	463.639
Smanjenje ulaganja u financijsku imovinu raspoloživu za prodaju		5.646.474	63.116
Smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu do dospijeca		-	385.802
(Povećanje)/smanjenje potraživanja od najma		(186.189)	42.756
Povećanje potraživanja od društva za upravljanje		(2.053.009)	-
(Povećanje)/smanjenje ostalih potraživanja		(2.524.291)	205.086
Smanjenje obveza prema društvu za upravljanje i depozitnoj banci		(20.285)	(69.565)
Povećanje ostalih obveza		1.209.116	788.045
		(26.370.651)	(1.069.450)
Promjene poslovne imovine i poslovnih obveza			
Primici od kamata		65.770	35.420
Izdaci za kamate		(326.467)	-
		(26.631.348)	(1.034.030)
Novčani tijek iz poslovnih aktivnosti			
Primljeni krediti od poslovne banke		27.581.296	-
		27.581.296	-
Novčani tijek iz financijskih aktivnosti			
Neto povećanje/(smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata		949.948	(1.034.030)
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja		512.517	1.546.547
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	12	1.462.465	512.517

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 13 do 43 čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Bilješke uz financijske izvještaje

1 Fond i ovisna društva koja su predmet izvještavanja

Nastanak, povijest i osnovne djelatnost

ZAIF Proprius d.d. („Fond“) sa sjedištem u Varaždinu, Stanka Vraza 25 je zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, utemeljen kao dioničko društvo čija je osnovna djelatnost nabava novčanih sredstava neograničenom javnom ponudom svojih udjela i ulaganje tih sredstava, uvažavajući načela sigurnosti, profitabilnosti, likvidnosti i distribucije rizika s odobrenjem i pod nadzorom Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga („HANFA“).

Trajanje Fonda je neograničeno. Dozvolu za osnivanje zatvorenog investicijskog fonda ZAIF Proprius d.d je 18. siječnja 2007. godine izdala HANFA. Fond je započeo s poslovanjem 11. svibnja 2007. godine.

ZIF Proprius d.d. je većinski vlasnik FIMA Rent d.o.o. (100%) te ima kontrolu nad navedenim društvom, a indirektno kroz FIMA Rent d.o.o. kontrolu nad društvom Proprius d.o.o. Banja Luka (100%). ZIF Proprius d.d., FIMA Rent d.o.o. i Proprius d.o.o. Banja Luka čine Proprius Grupu („Grupa“).

Društvo za upravljanje Fondom

U skladu sa Statutom Fonda i uvjetima i za investicijske fondove („Zakon“) Fondom upravlja Global Invest d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima („Društvo“), registrirano u Zagrebu.

Društvo za upravljanje je registrirano u Trgovačkom sudu u Varaždinu 14. travnja 2003. godine. Upisani i uplaćeni temeljni kapital društva iznosi 1.000 tisuća kuna.

Društvo je odgovorno za možebitnu štetu počinjenu vlasnicima udjela ako se ona dogodi zbog povrede Zakona o investicijskim fondovima i Statuta Fonda. Naknada Društvu godišnje iznosi 1,9 % neto vrijednosti imovine Fonda.

Zamjenici predsjednika i člana Uprave Društva za upravljanje investicijskim fondovima imenovani su od strane Nadzornog odbora na rok od 3 mjeseca u skladu s člankom 44., stavkom 5. Zakona o otvorenim investicijskim fondovima i člankom 42., stavkom 5. Zakona o alternativnim investicijskim fondovima.

Depozitna banka

Sukladno Zakonu, Društvo treba odabrati depozitnu banku („Depozitna banka“). Pored usluga pohrane zasebne imovine i vođenja posebnog računa za imovinu Fonda, Depozitna banka izvršava naloge Društva u vezi s transakcijama s vrijednosnim papirima i drugom imovinom te vodi računa da je izračun neto vrijednosti imovine u Fondu obavljen u skladu sa zakonskom regulativom, te Prospektom i Statutom Fonda. Depozitna banka (Erste & Steiermarkische Bank) odgovara Društvu i udjelničarima za svu štetu koju su oni pretrpjeli uslijed kršenja Zakona. Sukladno Zakonu, Depozitna banka zaračunava naknadu za svoje usluge u visini od 0,125 % od neto imovine Fonda, uvećano za iznos poreza.

Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga („Agencija“) je regulatorno tijelo Fonda.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

2 Osnova za pripremu

a) Izjava o usklađenosti

Konsolidirani financijski izvještaji („financijski izvještaji“) pripremljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni od strane Europske Unije („MSFI usvojeni od strane EU“).

Konsolidirani financijski izvještaji odobreni su od strane Uprave Društva za upravljanje dana 28. travnja 2015. godine.

Nekonsolidirani financijski izvještaji Fonda koje je Društvo obvezno pripremiti izdani su kao zasebni set izvještaja, istovremeno kad i konsolidirani.

b) Osnova za mjerenje

Financijski izvještaji pripremljeni su na osnovi amortiziranog troška, osim financijske imovine raspoložive za prodaju i ulaganja u nekretnine koji se mjere po fer vrijednosti.

c) Korištenje prosudbi i procjena

Priprema financijskih izvještaja u skladu s MSFI-jevima usvojenim od strane EU zahtijeva od rukovodstva Društva za upravljanje 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 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 ovih 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 Društva za upravljanje koje se odnose na primjenu MSFI-jeva usvojenim od strane EU koji imaju značajan utjecaj na financijske izvještaje kao i informacije o procjenama sa znatnim rizikom moguće značajnog usklađenja u idućoj godini objavljene su u Bilješki 4.

d) Funkcionalna i izvještajna valuta

Financijski izvještaji Grupe pripremljeni su u kunama (HRK), što je ujedno i funkcionalna valuta Fonda. Službeni tečaj kune koji je objavila Hrvatska narodna banka u odnosu na druge značajne valute, bio je kako slijedi:

Valuta	31. prosinca 2014.	31. prosinca 2013.
1 EUR	7,661471	7,637643
1 BAM	3,917248	3,905065

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

2 Osnova za pripremu (nastavak)

e) Promjene u prezentaciji financijskih izvještaja

Određeni usporedni podaci su reklasificirani kako bi bili u skladu s prezentacijom tekuće godine. Reklasifikacija je samo prezentacijske prirode te nema utjecaj na rezultat za godinu.

f) Osnove konsolidacije

Ovi konsolidirani financijski izvještaji uključuju Fond i ovisna društva Fima Rent d.o.o. i Proprius d.o.o. Banja Luka (zajedno „Grupa“).

Ovisna društva

Ovisna društva predstavljaju društva u kojima Društvo ima kontrolu, izravno ili neizravno, nad poslovanjem društva. Fond ima kontrolu nad subjektom kada je izložen ili ima pravo na povrate iz svoje povezanosti sa subjektom kada ima mogućnosti utjecati na te povrate kroz svoju moć nad subjektom. Ovisna društva su konsolidirana od datuma kada je kontrola prenesena na Grupu te isključena iz konsolidacije od dana gubitka kontrole.

Transakcije eliminirane prilikom konsolidacije

Sve transakcije unutar Grupe, stanja i nerealizirani dobiti od transakcija među članicama Grupe, eliminiraju se pri konsolidaciji financijskih izvještaja, dok se nerealizirani gubici eliminiraju samo ako ne postoji dokaz o umanjenju vrijednosti. Nerealizirani gubici se eliminiraju na isti način kao i nerealizirani dobiti, ali samo ako ne postoji dokaz o umanjenju vrijednosti.

Goodwill

Goodwill koji nastaje kod poslovnog spajanja predstavlja višak troška stjecanja u odnosu na udio Grupe u fer vrijednosti neto utržive imovine stečenog ovisnog društva ili pridruženog društva na datum kupnje. Goodwill se tretira kao nematerijalna imovina.

Goodwill i usklađenja po fer vrijednosti nastala prilikom stjecanja inozemnog društva tretiraju se kao imovina i obveze stečenog društva i preračunavaju po zaključnom tečaju na datum stjecanja. Goodwill se iskazuje u funkcionalnoj valuti inozemnog društva te se preračunava svake godine upotrebom tečaja strane valute važećeg na datum bilance.

Goodwill se iskazuje po trošku umanjenom za akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti. Goodwill je raspoređen na jedinice koje stvaraju novac te se testira jednom godišnje kako bi se utvrdilo da li postoji bilo kakva indikacija o umanjenju njegove vrijednosti. Goodwill je alociran na one jedinice koje stvaraju novac od kojih se očekuje da će ostvariti koristi od poslovnog spajanja u kojem je goodwill kreiran. Negativni goodwill proizašao iz stjecanja uključuje se izravno u račun dobiti i gubitka u razdoblju nastanka.

Kada Grupa otuđi dio jedinice koja stvara novac, goodwill povezan s prodanom aktivnosti se:

- uključuje u knjigovodstveni iznos tog dijela pri utvrđivanju dobiti ili gubitka od otuđenja, i
- mjeri temeljem relativne vrijednosti otuđenog dijela na dan otuđenja i zadržanog dijela jedinice koja stvara novac.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3 Značajne računovodstvene politike

Standardi, tumačenja i izmjene objavljenih standarda koji još nisu važeći

Određeni broj novih standarda, izmjena postojećih standarda i tumačenja izdan je od strane Odbora za međunarodne računovodstvene standarde i Odbora za tumačenje međunarodnih standarda financijskog izvješćivanja, ali još nisu stupili na snagu za računovodstveno razdoblje koje završava 31. prosinca 2014. godine i/ili nisu usvojeni od strane Europske Unije te kao takvi nisu primijenjeni u pripremi ovih financijskih izvješća. Većina novih standarda, izmjena postojećih standarda i tumačenja koje je usvojila Europska Unija, a koji još nisu u primjeni, neće imati značajan utjecaj na financijske izvještaje Grupe.

Promjena računovodstvene politike za konsolidaciju

U 2014. Fond je primijenio MSFI 10 Konsolidirana financijska izvješća i MSFI 12 Objavljivanje udjela u drugim subjektima, kao i povezane izmjene. Ova promjena nema značajan utjecaj na mjerenje imovine i obveza, ali je Grupa uključila nove objave u financijskim izvještajima.

Prihod od najma

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

Prihodi i rashodi od kamata

Prihodi i rashodi od kamata priznaju se u računu dobiti i gubitka kako nastaju za sve kamatonosne financijske instrumente, uključujući one koji se mjere po amortiziranom trošku i raspoložive za prodaju, primjenom metode efektivne kamatne stope. Metoda efektivne kamatne stope je metoda izračuna amortiziranog troška financijske imovine ili financijske obveze te alokacije prihoda ili rashoda od kamata tijekom odgovarajućeg razdoblja. Efektivna kamatna stopa je stopa kojom se diskontiraju očekivani budući novčani izdaci ili primici tijekom očekivanog vijeka trajanja financijskog instrumenta ili, kada je to prikladno, kraćeg razdoblja, do neto knjigovodstvene vrijednosti financijske imovine ili financijske obveze.

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 dospjeću izračunate primjenom efektivne kamatne stope. Rashod od kamata uključuje kamatu na kredite te kamatu po ostalim stavkama.

Prihodi od dividendi

Prihodi od dividendi, tj. udjela po osnovi ulaganja se priznaju kad je utvrđeno pravo dioničara na primitak dividende, a povezana potraživanja iskazuju se u izvještaju o financijskom položaju u okviru "ostala imovina", odnosno u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u okviru "prihoda od dividendi".

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3 Značajne računovodstvene politike (nastavak)

Neto dobiti i gubici od financijske imovine raspoložive za prodaju

Neto dobiti i gubici od financijske imovine raspoložive za prodaju uključuju dobitke umanjene za gubitke od prodaje financijske imovine raspoložive za prodaju. Tečajne razlike pri preračunavanju financijske imovine raspoložive za prodaju uključene su u Neto dobitke i gubitke od tečajnih razlika pri preračunavanju monetarne imovine i obveza.

Strane valute

i) Neto dobiti i gubici od tečajnih razlika pri preračunavanju monetarne imovine i obveza denominiranih u stranoj valuti

Transakcije u stranim valutama preračunate su po službenom tečaju Hrvatske narodne banke na dan poslovne promjene. Monetarna imovina i obveze izražene u stranim valutama preračunati su u kune po službenom srednjem tečaju Hrvatske narodne banke koji se primjenjuje na datum izvještavanja. Razlike tečajeva stranih valuta koje proizlaze iz preračunavanja stranih valuta i svi realizirani dobiti i gubici kod prodaje ili namire monetarne imovine ili obveza priznaju se kroz dobit ili gubitak.

ii) Članice grupe

Stavke uključene u izvještaje svakog pojedinog društva Grupe iskazane su u valuti primarnog ekonomskog okruženja u kojemu društvo 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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3 Značajne računovodstvene politike (nastavak)

Troškovi upravljanja i ostali troškovi koji terete fond

Troškovi upravljanja koji terete imovinu Fonda su kako slijedi:

- Naknada Društvu za upravljanje investicijskim fondom, koja iznosi 1,9% godišnje od neto vrijednosti imovine Fonda;
- Naknada depozitnoj banci koja iznosi od 0,125% od neto vrijednosti imovine Fonda ovisno o volumenu Fonda i uvećana za porez, ako postoji porezna obveza;
- Naknade i troškovi članovima Nadzornog obora Fonda;
- Troškovi, provizije ili pristojbe neposredno povezane sa stjecanjem ili prodajom imovine Fonda;
- Naknade i troškovi vođenja registra udjela te troškovi isplate dividendi;
- Revizorski i odvjetnički troškovi, te ostali troškovi u svezi sa stručnim poslovima potrebitim za obavljanje djelatnosti Fonda, a koji nisu u djelatnosti Društva za upravljanje;
- Troškovi izrade, tiskanja i poštarine vezani uz objave i dostavu izvješća koja se sukladno Zakonu i ovom Prospektu dostavljaju udjelničarima Fonda;
- Troškovi održavanja Glavne Skupštine, osim u slučaju Izvanredne Skupštine koju Društvo sazove u kojem slučaju te troškove snosi Društvo;
- Sve propisane naknade i pristojbe koje se plaćaju Nadzornom tijelu u vezi s izdavanjem odobrenja Fondu;
- Troškovi uvrštenja udjela Fonda na burzu ili uređeno javno tržište te troškovi održavanja kotacije;
- Porezi koje je Fond sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske dužan platiti na imovinu i/ili dobit od poslovanja;
- Troškovi obveznih oglašavanja i
- Ostali troškovi određeni posebnim Zakonima (troškovi Nadzornog tijela).

Ulaganja u nekretnine

Ulaganja u nekretnine odnose se na materijalnu imovinu koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma i materijalnu imovinu koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti. Ona se početno mjere po trošku nabave, koji uključuje troškove transakcije. Nakon početnog priznavanja, ulaganja u nekretnine se mjere po fer vrijednosti. Dobici i gubici proizašli iz promjena fer vrijednosti ulaganja u nekretnine se uključuju u izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti 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 evaluacija nekretnine prilikom kupnje vrednuje po procijenjenoj vrijednosti od neovisnog ovlaštenog procjenitelja.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3 Značajne računovodstvene politike (nastavak)

Financijski instrumenti

Klasifikacija

Društvo za upravljanje klasificira financijsku imovinu i obveze Fonda u sljedeće kategorije: raspoloživo za prodaju, zajmovi i potraživanja te ostale financijske obveze. Društvo za upravljanje odlučuje o klasifikaciji pri inicijalnom priznavanju.

Financijska imovina raspoloživa za prodaju

Financijska imovina raspoloživa za prodaju je nederivativna financijska imovina koja je klasificirana u ovu kategoriju ili nije klasificirana u neku drugu kategoriju. Financijska imovina klasificirana kao raspoloživa za prodaju namjerava se držati na neodređeno vrijeme, ali može biti prodana kao odgovor na potrebe održavanja likvidnosti ili promjenu kamatnih stopa, tečajeva ili cijena vlasničkih instrumenata. Financijska imovina raspoloživa za prodaju uključuje vlasničke vrijednosne papire, dužničke vrijednosne papire i udjele u investicijskim fondovima.

Zajmovi i potraživanja

Zajmovi i potraživanja su nederivativna financijska imovina s fiksnim ili odredivim plaćanjima koja ne kotiraju na aktivnom tržištu su svrstana u dane zajmove i potraživanja. Zajmovi i potraživanja se mjere po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne kamate, umanjenom za eventualne gubitke zbog umanjenja. Zajmovi i potraživanja uključuju depozite i žiro-račune kod banaka, potraživanja od društva za upravljanje, potraživanja od najma i ostala potraživanja.

Ostale financijske obveze

Financijske obveze koje se vode po amortiziranom trošku uključuju obveze za kupljene vrijednosne papire u postupku namire, financijske obveze proizašle iz imovine vlasnika udjela Fonda te ostale obveze.

Priznavanje i prestanak priznavanja

Uobičajene kupnje i prodaje financijske imovine raspoložive za prodaju priznaju se na datum trgovanja, odnosno datum kada se Grupa obveže na kupnju ili prodaju instrumenta. Zajmovi i potraživanja i financijske obveze koji se vode po amortiziranom trošku priznaju se u trenutku nastanka ugovornog odnosa.

Grupa prestaje priznavati financijsku imovinu (u cijelosti ili djelomično) kada isteknu prava na primitke gotovinskih tokova od financijske imovine ili kada izgubi kontrolu nad ugovornim pravima nad financijskom imovinom. Navedeno se događa kada Grupa suštinski prenese sve rizike i koristi od vlasništva na drugi poslovni subjekt ili kada su prava ostvarena, predana ili istekla.

Grupa prestaje priznavati financijske obveze samo kada one prestanu postojati, tj. kada su ispunjene, otkazane ili istekle. Ukoliko se uvjeti financijske obveze promijene, Grupa će prestati priznavati tu obvezu i istovremeno priznati novu financijsku obvezu pod novim uvjetima.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3 Značajne računovodstvene politike (nastavak)

Financijski instrumenti (nastavak)

Početno i naknadno mjerenje

Financijska imovina i obveze početno se priznaju po fer vrijednosti uvećanoj za, u slučaju financijske imovine i financijskih obveza koje nisu po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka, transakcijske troškove koji se izravno povezuju sa stjecanjem ili izdavanjem financijske imovine ili financijske obveze.

Nakon početnog priznavanja, Grupa vrednuje financijsku imovinu po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka i financijsku imovinu raspoloživu za prodaju, bez umanjenja za troškove prodaje. Ako tržište financijske imovine nije aktivno (ili za vrijednosnice koje ne kotiraju) ili iz bilo kojeg drugog razloga fer vrijednost ne može biti pouzdano utvrđena kroz tržišne cijene, Grupa određuje fer vrijednost koristeći tehnike procjene. To uključuje upotrebu nedavnih transakcija po tržišnim uvjetima i usporedbu s drugim instrumentima podjednakih karakteristika te analizu diskontiranih novčanih tokova.

Zajmovi i potraživanja i ulaganja koja se drže do dospeljeća vrednuju se po amortiziranom trošku umanjenom za umanjenja vrijednosti. Ostale financijske obveze se vrednuju po amortiziranom trošku. Premije i diskonti, uključujući početne transakcijske troškove, uključuju se u knjigovodstveni iznos pripadajućeg instrumenta te amortiziraju koristeći efektivnu kamatnu stopu tog instrumenta.

Principi mjerenja fer vrijednosti

Fer vrijednost utvrđuje se kao cijena koja se može ostvariti prodajom imovine ili platiti za prijenos obveze u redovnoj transakciji između tržišnih sudionika na datum mjerenja, ili u njihovom nedostatku, cijena koja se može ostvariti na najpovoljnijem tržištu na kojem Grupa ima pristup na datum mjerenja. Fer vrijednost obveze također odražava njezin rizik neizvršenja.

Ukoliko je dostupna, Grupa mjeri fer vrijednost instrumenta koristeći kotiranu tržišnu cijenu tog instrumenta na aktivnom tržištu. Sukladno pravilima vrednovanja koje je propisala Agencija, koriste se sljedeće kotirane cijene:

- za domaće i strane vlasničke vrijednosne papire koristi se zadnja cijena trgovanja objavljena na tržištu
- za domaće dužničke vrijednosne papire koristi se prosječna vagana cijena trgovanja
- za investicijske fondove koristi se neto vrijednost imovine po udjelu koja je objavljena od strane tih društava za upravljanje tih fondova.
- za instrumente tržišta novca koristi se metoda amortiziranog troška primjenom metode efektivne kamatne stope po prinosu do dospeljeća.

Tržište se smatra aktivnim ukoliko se transakcije vezane za imovinu ili obveze obavljaju dovoljno učestalo i u dovoljnom volumenu koji bi omogućio stalne informacije o cijenama. Ukoliko kotirana cijena na aktivnom tržištu nije dostupna, Grupa koristi tehnike vrednovanja koje maksimiziraju korištenje relevantnih vidljivih ulaznih podataka te minimiziraju korištenje ulaznih podataka koji nisu vidljivi. Grupa priznaje prijelaze između razina hijerarhije fer vrijednosti na kraju izvještajnog razdoblja tijekom kojeg se dogodila promjena.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3 Značajne računovodstvene politike (nastavak)

Financijski instrumenti (nastavak)

Principi mjerenja fer vrijednosti (nastavak)

Najprikladniji dokaz fer vrijednosti financijskog instrumenta pri početnom priznavanju je u pravilu transakcijska cijena, odnosno fer vrijednost dane ili primljene naknade. Ukoliko Grupa utvrdi da se fer vrijednost pri početnom priznavanju razlikuje od transakcijske cijene pri čemu fer vrijednost nije određena cijenom koja kotira na tržištu, za identičnu imovinu ili obvezu, niti se temelji na tehnici procjene koja koristi samo podatke sa promatranih tržišta, financijski instrument će se početno mjeriti po fer vrijednosti koja je prilagođena kako bi se razlika između fer vrijednosti pri početnom priznavanju i transakcijske cijene anulirala (poništila). Nadalje, ta razlika se priznaje u dobiti ili gubitku, proporcionalno kroz vrijeme trajanja instrumenta, ali ne i nakon što se za vrednovanje iskoriste podaci s promatranog tržišta ili je transakcija završena.

Dobici i gubici

Dobici ili gubici proizašli od promjene fer vrijednosti financijske imovine raspoložive za prodaju priznaju se u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti. Gubici od umanjenja vrijednosti, dobiti i gubici od tečajnih razlika, prihod od kamata te amortizacija premije ili diskonta uz primjenu metode efektivne kamatne stope, za monetarnu imovinu raspoloživu za prodaju, priznaju se kroz dobit i gubitak. Za nemonetarnu financijsku imovinu raspoloživu za prodaju sve promjene fer vrijednosti, uključivo one koje se odnose na tečajne razlike priznaju se u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti. U trenutku prodaje ili drugačijeg prestanka priznavanja financijske imovine raspoložive za prodaju, svi kumulativni dobiti ili gubici prenose se iz ostale sveobuhvatne dobiti u dobit ili gubitak.

Dobici i gubici od financijskih instrumenata koji se vrednuju po amortiziranom trošku mogu također nastati, prilikom prestanka priznavanja ili umanjenja vrijednosti financijskog instrumenta, i priznaju se kroz dobit ili gubitak.

Umanjenje vrijednosti financijske imovine

Društvo za upravljanje na svaki datum izvještavanja provjerava postoje li objektivni dokazi za umanjenje vrijednosti financijske imovine koja nije klasificirana po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka. Umanjenje vrijednosti financijske imovine provodi se ukoliko postoji objektivni dokaz da je nastupio događaj koji uzrokuje umanjenje vrijednosti nakon početnog priznavanja imovine ili ako navedeni događaj, koji uzrokuje umanjenje vrijednost, ima utjecaj na buduće novčane tokove od imovine koji se mogu pouzdano procijeniti. Društvo za upravljanje uzima u obzir dokaz o umanjenju vrijednosti na pojedinačnoj razini.

Objektivni dokaz umanjenja vrijednosti financijske imovine uključuje značajne financijske teškoće izdavatelja ili dužnika, nepodmirenje obveza ili kašnjenje dužnika, restrukturiranje kredita ili predujma Društva za upravljanje prema uvjetima koje Društvo za upravljanje inače ne bi razmatralo, indikacije da će dužnik ili izdavatelj ući u stečajni postupak, nestanak aktivnog tržišta za vrijednosnicu, ili ostale dostupne podatke vezane uz skupinu imovine, kao što su nepovoljne promjene u platnom položaju dužnika ili izdavatelja unutar te skupine, ili ekonomski uvjeti koji su povezani s nepodmirenjima obveza unutar te skupine.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3 Značajne računovodstvene politike (nastavak)

Financijski instrumenti (nastavak)

Umanjenje vrijednosti financijske imovine (nastavak)

Gubitak od umanjenja vrijednosti imovine koja se vodi po amortiziranom trošku utvrđuje se kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti financijske imovine i sadašnje vrijednosti očekivanih novčanih tokova diskontiranih originalnom efektivnom stopom te imovine. Gubici se priznaju kroz dobit ili gubitak putem kretanja u rezervaciji za umanjenje vrijednosti zajmova i potraživanja. Kamatni prihod na imovinu umanjene vrijednosti i dalje se priznaje kao amortizacija diskonta. Ukoliko naknadni događaj rezultira smanjenjem iznosa gubitka od umanjenja vrijednosti imovine koja se vodi po amortiziranom trošku, prethodno priznati gubitak od umanjenja vrijednosti se vraća kroz dobiti ili gubitak.

U slučaju vlasničkih ulaganja klasificiranih kao raspoloživih za prodaju, značajno ili produljeno smanjenje fer vrijednosti ulaganja ispod troška stjecanja uzima se u obzir kod utvrđivanja je li vrijednost imovine umanjena. Ukoliko postoji takav dokaz za vlasničke vrijednosnice raspoložive za prodaju, kumulativni gubitak, utvrđen kao razlika između troška stjecanja i tekuće fer vrijednosti, umanjen za gubitak od umanjenja vrijednosti po toj financijskoj imovini prethodno priznatoj kroz dobit ili gubitak, prenosi se iz ostale sveobuhvatne dobiti i priznaje kroz dobit ili gubitak. Gubici od umanjenja vrijednosti priznati kroz dobit ili gubitak po vlasničkim vrijednosnicama ne ukidaju se naknadno kroz dobit ili gubitak, nego se sva povećanja vrijednosti do konačne prodaje priznaju u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti.

Ukoliko naknadni događaj rezultira smanjenjem iznosa gubitka od umanjenja vrijednosti dužničkih vrijednosnica raspoloživih za prodaju, prethodno priznati gubitak od umanjenja vrijednosti se otpušta te priznaje kroz dobit ili gubitak. Promjene u rezervaciji za umanjenje vrijednosti koje se odnose na vremensku vrijednost novca su sastavni dio prihoda od kamata.

Specifični instrumenti

Novac i novčani ekvivalenti

Novac obuhvaća novac na računima i depozite kod banaka s ugovornim rokom dospijeća do 3 mjeseca. Novčani ekvivalenti su kratkoročna ulaganja visoke likvidnosti koja se mogu u svakom trenutku zamijeniti za poznati iznos novca i koja nisu izložena značajnim promjenama vrijednosti.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3 Značajne računovodstvene politike (nastavak)

Porez na dobit

Porezni rashod s temelja poreza na dobit jest zbirni iznos tekuće porezne obveze i odgođenih poreza.

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. 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 korist ili na teret kapitala i rezervi, u kom slučaju se porez također iskazuje u okviru kapitala i rezervi.

Upisani temeljni kapital i rezerve

Upisani kapital je iskazan u kunama po nominalnoj vrijednosti.

Dobit ili gubitak poslovne godine se prebacuje u zadržanu dobit ili preneseni gubitak.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

4 Računovodstvene procjene i prosudbe

Bilješka Računovodstvene procjene i prosudbe nadopunjuje bilješku o upravljanju financijskim rizicima (Bilješka 19).

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

Fer vrijednost financijskih instrumenata te ostalih ulaganja kojima se trguje na neaktivnom tržištu utvrđuje se tehnikama procjene, kojima je cilj utvrditi koje cijene bi se mogle 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 ovlaštenog procjenitelja. Procjene fer vrijednosti nekretnina rade ovlašteni procjenitelji najmanje jednom godišnje. Bez obzira na neizvjesnost koja proizlazi iz nelikvidnosti hrvatskog tržišta nekretnina, Uprava Društva za upravljanje smatra da je fer vrijednost ulaganja u nekretnine na dan 31. prosinca 2014. realna.

Gubici od umanjenja vrijednosti zajmova i potraživanja

Potreba za umanjenjem vrijednosti imovine koja se vodi po amortiziranom trošku procjenjuje se kako je opisano u bilješci 3: *Umanjenje vrijednosti financijske imovine*. Umanjenje vrijednosti za pojedinačne izloženosti temelji se na najboljoj procjeni rukovodstva Društva za upravljanje o sadašnjoj vrijednosti očekivanih budućih novčanih primitaka. Pri procjeni tih novčanih primitaka, rukovodstvo procjenjuje financijski položaj dužnika i neto nadoknadivu vrijednost instrumenata osiguranja.

Regulatorni zahtjevi

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

Klasifikacija financijske imovine i obveza

Računovodstvene politike predstavljaju okvir po kojem se imovina i obveze Fonda inicijalno raspoređuju u različite računovodstvene kategorije. Prilikom klasifikacije financijske imovine i obveza, Društvo za upravljanje utvrđuje da zadovoljavaju definiciju sukladno MSFI.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

5 Prihod od kamata

	2014. godina u kunama	2013. godina u kunama
Prihod od financijske imovine raspoložive za prodaju	31.074	24.635
Prihod od kamata na depozite	5.161	10.901
Prihod od kamata po ostalim stavkama	29.535	4.594
	65.770	40.130

6 Rashod od kamata

	2014. godina u kunama	2013. godina u kunama
Rashod od kamata na kredite	(299.712)	-
Rashod od kamata po ostalim stavkama	(26.755)	-
	(326.467)	-

Rashod od kamata na kredite odnosi se na kamatu po dugoročnom kreditu kako je prikazano u bilješci 16.

7 Neto (gubici)/ dobiti od financijske imovine raspoložive za prodaju

	2014. godina u kunama	2013. godina u kunama
Financijska imovina raspoloživa za prodaju		
Investicijski fondovi	159.202	201.732
Vlasnički vrijednosni papiri	(636.776)	-
	(477.574)	201.732

Neto (gubici)/dobiti od financijske imovine raspoložive za prodaju odnose se na realiziranu dobit/(gubitak) od prodaje te imovine.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

8 Rashodi s osnova odnosa s Društvom za upravljanje

Društvo za upravljanje prima naknadu za upravljanje Fondom u iznosu od 1,9% godišnje (2013.: 1,9%) od ukupne mjesečne vrijednosti imovine vlasnika udjela Fonda umanjene za financijske obveze i ulaganje u drugi fond pod upravljanjem Društva za upravljanje. Naknada se obračunava i isplaćuje mjesečno.

9 Naknada depozitnoj banci

Depozitna banka prima naknadu za skrbništvo u iznosu od 0,125% godišnje (2013.: 0,125%) od ukupne mjesečne vrijednosti imovine vlasnika udjela Fonda umanjene za financijske obveze i ulaganje u drugi fond pod upravljanjem Društva za upravljanje. Naknada se obračunava i isplaćuje mjesečno.

10 Ostali poslovni rashodi

	2014. godina u kunama	2013. godina u kunama
Režijski troškovi i komunalne naknade	376.769	440.958
Naknade članovima Nadzornog odbora	111.494	52.794
Naknada HANFA-i	38.134	39.707
Troškovi revizije	38.307	25.704
Troškovi usluga	289.848	49.387
Ostali rashodi	162.577	314.644
	1.017.129	923.194

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

11 Porez na dobit

Grupa je obveznik poreza na dobit u skladu s hrvatskim zakonima i propisima. Stopa poreza na dobit u tekućoj godini bila je 20% (u 2013.g. 20%).

Usklada između poreznog i računovodstvenog gubitka prikazana je u nastavku:

	2014. godina kune	2013. godina kune
Gubitak prije oporezivanja	(9.812.747)	(8.232.906)
Porez obračunat po stopi od 20% (2013: 20%)	(1.962.549)	(1.646.581)
<i>Porezni učinak</i>		
Porezno priznate olakšice	-	-
Porezno nepriznati rashodi	1.611.361	1.154.654
Porezni gubitak za prijenos	(351.188)	(491.927)
Efekti nepriznatog odgođenog poreza	-	-
Porez na dobit priznat u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti	-	-

Pregled poreznih gubitaka je kako slijedi:

	Preneseni porezni gubici kune	Neto po stopi od 20 % kune
U 2019. najviše pet godina (iz 2014.g.)	1.755.939	351.188
U 2018. najviše pet godina (iz 2013.g.)	2.459.634	491.927
U 2017. najviše pet godina (iz 2012.g.)	24.324.942	4.864.988
U 2016. najviše pet godina (iz 2011.g.)	4.686.686	937.337
U 2015. najviše pet godina (iz 2010.g.)	10.244.448	2.048.890
	<u>43.471.649</u>	<u>8.694.330</u>

Na dan 31. prosinca 2014. Fond je imao 43.472 tisuće kuna bruto poreznih gubitaka koji se mogu iskoristiti u narednih pet godina u svrhu umanjenja oporezive dobiti budućih razdoblja.

Grupa nije priznala odgođenu poreznu imovinu po osnovi prenesenih poreznih gubitaka u financijskim izvještajima, jer je Uprava Društva procijenila da je mogućnost iskorištenja poreznih gubitaka neizvjesna.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

12 Novac i novčani ekvivalenti

	31. prosinca 2014. godine u kunama	31. prosinca 2013. godine u kunama
Žiroračun – domaća valuta	1.129.201	138.395
Žiroračun – strana valuta	19.884	22.666
Depozit do 3 mjeseca – strana valuta	313.380	351.456
	<u>1.462.465</u>	<u>512.517</u>

13 Financijska imovina raspoloživa za prodaju

	31. prosinca 2014. godine u kunama	31. prosinca 2013. godine u kunama
Dužnički vrijednosni papiri	399.217	387.092
Investicijski fondovi	133.535	4.859.723
Vlasnički vrijednosni papiri	-	391.942
	<u>532.752</u>	<u>5.638.757</u>

Fond je tijekom 2014. i 2013. godine ulagao u slijedeće fondove s pripadajućim naknadama za upravljanje:

2014.

Ulaganja sa stanjem na 31.12.	Naknada za upravljanje	Ulaganje tijekom godine bez stanja na 31.12.	Naknada za upravljanje
Locusta Cash	1,25%	-	-

2013.

Ulaganja sa stanjem na 31.12.	Naknada za upravljanje	Ulaganje tijekom godine bez stanja na 31.12.	Naknada za upravljanje
Locusta Cash	1,25%	Erste Money	1,00%

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

14 Ulaganja u nekretnine

2014.	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma kune	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti kune	Ukupno kune
Stanje na 1. siječnja poslovne godine	22.286.518	98.575.733	120.862.251
Smanjenje od svođenja na fer vrijednost	363.584	(7.406.426)	(7.042.842)
Povećanje od kupnje (i)	26.238.547	-	26.238.547
Smanjenje/povećanje po ostalim aktivnostima (i)	(319.359)	457	(318.902)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Stanje na 31. prosinca poslovne godine	48.569.290	91.169.764	139.739.054

- (i) 19. rujna 2014. društvo FIMA Rent d.o.o. putem javne steklo je nekretninu u Čakovcu (poslovni centar Betex) za 21.062 tisuća kuna. 30. travnja 2014. društvo FIMA Rent d.o.o. steklo je poslovni prostor u Koprivnici za 2.058 tisuća kuna. Tijekom 2014. društvo FIMA Rent d.o.o. steklo je poslovni prostor ugostiteljsko-turističke namjere u naselju Malkovići kraj Trogira za 2.800 tisuća kuna.

2013.	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma kune	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti kune	Ukupno kune
Stanje na 1. siječnja poslovne godine	18.361.739	109.449.154	127.810.893
Smanjenje od svođenja na fer vrijednost	(1.127.191)	(4.202.097)	(5.329.288)
Povećanje od kupnje (i)	5.045.970	-	5.045.970
Smanjenje od prodaje (ii) (Smanjenje)/povećanje po ostalim aktivnostima	-	(6.657.708)	(6.657.708)
	6.000	(13.616)	(7.616)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Stanje na 31. prosinca poslovne godine	22.286.518	98.575.733	120.862.251

- (i) 23. prosinca 2013. potpisan je Ugovor o kupoprodaji poslovnih prostora u Metkoviću i Osijeku. Kupoprodajna cijena koja uključuje porez na promet nekretnina ugovorena je u iznosu 5.046 tisuća kuna.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

14 Ulaganja u nekretnine (nastavak)

- (ii) 02. rujna 2013. potpisan je Ugovor o prodaji 1.348 m² zemljišta u ulici Vilka Novaka sa tvrtkom Marlex Invest d.o.o. Varaždin. Vrijednost transakcije bila je 1.270 tisuća kuna. Dana 10. listopada 2013. sklopljen je Ugovor o prijenosu poslovnih udjela između prenositelja ZIF FIMA Proprius d.d. i stjecatelja Marlex Invest d.o.o. Predmet prijenosa je 100% poslovnih udjela u trgovačkom društvu MI Stanovi d.o.o. Varaždin koje je osnovano od strane ZIF FIMA Proprius d.d. Stjecatelj je za stečeni udio prenositelju isplatio 5.388 tisuća kuna.

Fond je ostvario prihod od iznajmljivanja nekretnina koje se drže radi ostvarivanja prihoda od najma u iznosu od 1.568 tisuća kuna (2013.: 657 tisuća kuna).

15 Ostala imovina

	31. prosinca 2014. godine u kunama	31. prosinca 2013. godine u kunama
Potraživanja s osnove pretporeza	4.020.468	1.461.303
Potraživanja od društva za upravljanje	2.053.009	-
Ostalo	9.875	44.749
	<u>6.083.352</u>	<u>1.506.052</u>

Potraživanja od društva za upravljanje odnose se na potraživanja prema Global Invest d.o.o. prema poreznom rješenju na temelju obavljenog poreznog nadzora za porez na dodanu vrijednost. Naime, prema rješenju Porezne uprave utvrđeno je da ZAIF Proprius nije mogao odbiti iskazani porez na dodanu vrijednost po ulaznim računima Global Invest d.o.o. pa je porezna uprava potraživala iznos od 2.027.745 kuna od ZAIF Proprius. Fond je navedenu obvezu namirio prebijanjem potraživanja za pretporez iz ranijih razdoblja. Za ostatak iznosa otvorena je obveza za uplatu PDV-a i obveza po obračunatoj kamati (bilješka 17) koje su podmirene tijekom siječnja 2015. godine. Društvo za upravljanje smatra da je navedeno potraživanje Fonda u cijelosti nadoknadivo od društva za upravljanje koje će navedeno potraživanje podmiriti po osnovi povrata više plaćenog PDV-a od strane Porezne uprave.

Potraživanja u iznosu od 1.461.303 kuna iz 2013. godine odnosi se na potraživanja Propriusa d.d. za pretporez koja su nastala u 2010., 2011. i 2012. godini, dok se ono iz 2014. godine odnosi na potraživanje za plaćeni PDV prilikom kupnje nekretnine u Čakovcu.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

16 Obveze prema bankama

	31. prosinca 2014. godine u kunama	31. prosinca 2013. godine u kunama
Obveze po primljenom dugoročnom kreditu	27.581.296	-
	27.581.296	-

Riječ je o obvezama po dugoročnom kreditu primljenom od Podravske banke d.d. društva FIMA Rent d.o.o. čija je namjena kupovina nekretnina u ovrsi. Kredit je iskorišten za kupovinu nekretnina u Čakovcu i Koprivnici. Odobren je na iznos od 3,6 milijuna eura. Kredit je u počeku do 1. rujna 2015. godine, a krajnji rok vraćanja je 1. rujna 2025. godine. Kao zalog za kredit dana je nekretnina Chromos procijenjene vrijednosti u iznosu od 10,9 milijuna kuna na dan 31. prosinca 2014.

17 Ostale obveze

	31. prosinca 2014. godine u kunama	31. prosinca 2013. godine u kunama
Obveze po obračunatoj kamati	162.386	-
Obveze za uplatu PDV-a	869.361	-
Obveze za garantni depozit	-	51.066
Obračunati troškovi za koje nije primljena faktura	26.815	200.559
Ostale obveze	410.344	8.165
	1.468.906	259.790

Obveze po obračunatoj kamati odnose se na zateznu kamatu Poreznoj upravi.

Obveze za uplatu PDV-a odnosi se na obračun poreza na dodanu vrijednost prema poreznom rješenju te obveze poreza na dodanu vrijednost za mjesec prosinac.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

18 Kapital

a) Upisani temeljni kapital

Na dan 31. prosinca 2014. godine, upisani temeljni kapital predstavlja 2.003.172 registriranih, autoriziranih te u potpunosti plaćenih poslovnih udjela s ukupnom vrijednosti 120.190.320 kuna. Nominalna vrijednost jednog udjela iznosi 60 kuna.

Odlukom skupštine društva od 15.07.2013. godine o pojednostavljenom smanjenju temeljnog kapitala društva radi pokrića gubitka smanjio se temeljni kapital s iznosa od 200.317.200 kuna, za iznos od 80.126.880 na iznos od 120.190.320 kuna i to smanjenjem nominalnog iznosa svakog udjela sa 100 kuna na iznos od 60 kuna.

Vlasnička struktura na dan 31. prosinca 2014. je kako slijedi:

Struktura udjelničara

	Nominalna vrijednost kapitala kune	Postotak vlasništva %
Zagrebačka banka d.d. zbirni custody račun	25.117.080	20,90
Croatianspect d.o.o.	16.112.040	13,41
Podravska banka d.d.	11.879.580	9,88
Privredna banka d.d. zbirni custody račun	6.609.480	5,50
Jadran Kapital d.d.	6.247.440	5,20
Splitska banka d.d./zbirni račun domaći investitori	6.000.000	4,99
Karlovačka banka d.d.	5.400.000	4,49
Croatia banka d.d./crba-s	4.800.000	3,99
Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb custody račun	4.380.000	3,64
Radnik d.d.	4.359.660	3,63
Ostali	29.285.040	24,37
	120.190.320	100,00

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

18 Kapital (nastavak)

a) Upisani temeljni kapital (nastavak)

Vlasnička struktura na dan 31. prosinca 2013. je kako slijedi:

	Nominalna vrijednost kapitala u kunama	Postotak vlasništva %
Zagrebačka banka d.d. zbirni custody račun	19.237.080	16,00
Privredna banka d.d. zbirni custody račun	13.771.200	11,46
Erste & Steiermaerkische bank d.d.custody račun	9.000.000	7,49
Basler osiguranje-matematička pričuva	8.700.000	7,24
Basler osiguranje	7.412.040	6,17
Jadran Kapital d.d.	6.247.440	5,20
Kapitalni Fond d.d.	6.000.000	4,99
Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb custody račun	5.606.880	4,66
Karlovačka banka d.d.	5.400.000	4,49
Radnik d.d.	4.359.660	3,63
Ostali	<u>34.456.020</u>	<u>28,67</u>
	<u>120.190.320</u>	<u>100,00</u>

b) Ostale rezerve

Smanjenjem temeljnog kapitala Fonda kreirane su ostale rezerve u 2013. godini u iznosu od 35.602.408 kuna. Društvo je tijekom 2014. godine koristilo ostale rezerve za pokriće gubitaka iz prethodne godine u iznosu od 8.381.159 kuna te na 31. prosinca 2014. godine one iznose 27.221.249 kune.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

19 Financijski instrumenti i upravljanje rizicima

Grupa je izložena učincima promjena uvjeta na međunarodnom tržištu. Slijedom navedenoga, Grupa je izložena riziku povezanom s promjenom fer vrijednosti financijskih instrumenata na svjetskom tržištu. Značajniji rizici, zajedno s metodama koje se koriste za upravljanje tim rizicima, izloženi su u nastavku.

Tržišni rizik

Tržišni rizik predstavlja mogućnost potencijalnih dobitaka i gubitaka po financijskim instrumentima, a uključuje tečajni rizik, kamatni rizik i cjenovni rizik.

Grupa upravlja tržišnim rizikom diverzifikacijom 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. Manje rizična ulaganja, diverzificirani portfelj i neprestano praćenje promjena deviznih tečajeva smanjuju ovaj rizik.

Ukupna sredstva u kunama i u stranim valutama na dan 31. prosinca 2014. godine su kako slijedi:

u kunama	EUR	BAM	HRK	Ukupno
Imovina				
Novac i novčani ekvivalenti	-	333.264	1.129.201	1.462.465
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	399.217	-	133.535	532.752
Ulaganje u nekretnine	-	18.247.198	121.491.856	139.739.054
Goodwill	-	-	20.575	20.575
Potraživanja od najma	-	-	269.298	269.298
Ostala imovina	-	1	6.083.351	6.083.352
	399.217	18.580.463	129.127.816	148.107.496
UKUPNA IMOVINA				
Dugoročne obveze	27.581.296	-	-	27.581.296
Kratkoročne obveze	-	4	1.716.958	1.716.962
	(27.182.079)	18.580.459	127.410.858	118.809.238
NETO IMOVINA PO UDJELU				

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

19 Financijski instrumenti i upravljanje rizicima (nastavak)

Tržišni rizik (nastavak)

Tečajni rizik (nastavak)

Ukupna sredstva u kunama i u stranim valutama na dan 31. prosinca 2013. godine su kako slijedi:

u kunama	EUR	BAM	HRK	Ukupno
Imovina				
Novac i novčani ekvivalenti	10	374.122	138.385	512.517
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	387.092	-	5.251.665	5.638.757
Ulaganje u nekretnine	-	18.189.992	102.672.259	120.862.251
Goodwill	-	-	20.575	20.575
Potraživanja od najma	-	-	83.109	83.109
Ostala imovina	-	21.504	1.484.548	1.506.052
UKUPNA IMOVINA	387.102	18.585.618	109.650.541	128.623.261
Kratkoročne obveze	-	44	556.683	556.727
NETO IMOVINA PO UDJELU	387.102	18.585.574	109.093.858	128.066.534

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 imatelja udjela u fondu

Valuta	Promjena tečaja	2014. kuna (+/-)	2013. kuna (+/-)
EUR	(+/-) 1%	(271.821)	3.871
	(+/-) 5%	(1.359.104)	19.355
	(+/-) 10%	(2.718.208)	38.710
BAM	(+/-) 1%	185.805	185.856
	(+/-) 5%	929.023	929.279
	(+/-) 10%	1.858.046	1.858.557

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

19 Financijski instrumenti i upravljanje rizicima (nastavak)

Tržišni rizik (nastavak)

Kamatni rizik

Kamatni rizik je rizik da će promjene vrijednosti kamatnih stopa utjecati na buduće novčane tokove financijskih instrumenata ili njihove fer vrijednosti.

Grupa je izložena kamatnom riziku po osnovi ulaganja u dužničke vrijednosne papire i sredstva koja se drže na žiro računu te po osnovi dugoročnog kredita.

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 dionice i fondove.

Grupa je izložena promjenama rizika cijena za udjele u investicijskim fondovima. Povećanje ili smanjenje u vrijednosti udjela od 5% (2013.: 5%) bi dovelo do povećanja ili smanjenja rezultata za 6.677 kuna (2013.: 242.986 kuna).

Društvo provodi aktivnosti analiziranja strukture portfelja, analiziranje kretanja cijena vrijednosnica i općih kretanja na tržištu. Grupa upravlja tržišnim rizikom promjene cijene diversifikacijom investicijskog portfelja. Utjecaj rizika promjene cijene financijskih instrumenata nije moguće u potpunosti ukloniti iz portfelja vrijednosnih papira, ali se diversifikacijom ulaganja njegov utjecaj umanjuje.

Front office svakodnevnim praćenjem kretanje cijena na tržištu, parametara potražnje i ponude kao i cijena povezanim s istima procjenjuje i donosi odluku o prodaji određenog financijskog instrumenta. U suradnji s Middle office-om prate se sve relevante obavijesti izdavatelja te se vrši uvid u posljednja financijska izvješća kako bi se na vrijeme moglo preventivno djelovati.

Prilikom procjene rizika promjene cijene Front office koristi i analize izrađene od različitih analitičarskih /brokerskih društva.

Također, u sklopu aplikacije za podršku upravljanja fondovima svakodnevno su dostupni izvještaji koji omogućuju uvid u dobit/gubitak po pojedinom financijskom instrumentu.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

19 Financijski instrumenti i upravljanje rizicima (nastavak)

Rizik likvidnosti

Grupa je izložena riziku da u danom trenutku ne može pravovremeno ispuniti svoje dospjele obveze zbog nedostatka likvidnih sredstava. U tom slučaju Grupa bi morala likvidirati jedan dio imovine kako bi osigurala dovoljna sredstva za ispunjavanje dospjelih obveza. Kad bi stanje likvidnosti na tržištu kapitala u tom trenutku bilo nedovoljno da se imovina likvidira po fer vrijednosti, Grupa bi dotičnu imovinu morala prisilno likvidirati. Prisilna likvidacija vrlo bi vjerojatno mogla doprinijeti značajnijem padu tržišne cijene dotične imovine, čime bi vrijednost pozicija koje se na taj način parcijalno likvidiraju mogla značajno pasti, što bi pak moglo ugroziti interese udjelničara.

Rizikom likvidnosti Društvo upravlja praćenjem stanja novčanih sredstava i usklađivanjem s predviđenim novčanim tijekovima. U tu svrhu dva puta mjesečno Back office sastavlja izvješće o stanju likvidnih sredstava na temelju ulaznih i izlaznih računa koje Uprava odobrava pri dolasku ili odlasku iz društva te pruža pregled planiranih priljeva i odljeva Društva. Izvještaj se šalje Upravi društva koja temeljem istog može efikasno planirati novčane tijekove za Društvo.

Na razini fondova redovito se provjerava likvidnost vrijednosnih papira iz portfelja Fonda te ocjenjuje potrebno vrijeme za njihovo unovčavanje u slučaju potrebe za podmirivanjem većih obveza fonda.

Za potrebe planiranja likvidnosti po ZAIF Proprius d.d. kao i povezanim društvima s istim od strane Back office-a sastavlja se dva puta mjesečno pregled likvidnih sredstava sa planiranim priljevima i odljevima temeljem kojeg Uprava Društva može planirati likvidnost fondova.

Tablice u nastavku sadrže analizu sredstava, obveza i neto imovine prema preostalim razdobljima od datuma bilance do ugovornog dospijeca. Visokolikvidna imovina svrstana je u okviru kategorije "na poziv". Iz tablice je vidljivo da je ukupno gledajući rizik likvidnosti visok uzimajući u obzir likvidnost pojedinih klasa imovine zasebno naročito u dijelu nekretnina – zemljišta. Strategija Grupe je prodati nekretnine/zemljišta koja se drže radi porasta vrijednosti i zamijeniti ih nekretninama koje se drže radi ostvarivanja prihoda od najamnine kako bi se smanjio rizik likvidnosti. Kao što je ranije navedeno, postoji značajna neizvjesnost utrživosti tih nekretnina zbog nelikvidnosti hrvatskog tržišta nekretninama. Rizikom likvidnosti novčanih pozicija upravlja se na način da se sva ostala imovina drži u visoko likvidnim instrumentima unovčivima trenutno ili u vrlo kratkom roku.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

19 Financijski instrumenti i upravljanje rizicima (nastavak)

Rizik likvidnosti (nastavak)

2014.	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 1 godinu	Ukupno
Imovina					
Novac i novčani ekvivalenti	1.462.465	-	-	-	1.462.465
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	532.752	-	-	-	532.752
Ulaganja u nekretnine	-	-	48.569.290	91.169.764	139.739.054
Goodwill	-	-	-	20.575	20.575
Potraživanja od najma	-	269.298	-	-	269.298
Ostala imovina	-	4.833.793	946.109	303.450	6.083.352
Ukupna imovina	1.995.217	5.103.091	49.515.399	91.493.789	148.107.496
Ukupan kapital	-	-	-	118.809.238	118.809.238
Obveze					
Kratkoročne obveze	-	1.716.962	-	-	1.716.962
Dugoročne obveze	-	-	689.532	26.891.764	27.581.296
Ukupne obveze	-	1.716.962	689.532	26.891.764	29.298.258
Ukupno kapital i obveze	-	1.716.962	689.532	145.701.002	148.107.496

2013.	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 1 godinu	Ukupno
Imovina					
Novac i novčani ekvivalenti	512.517	-	-	-	512.517
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	5.638.757	-	-	-	5.638.757
Ulaganja u nekretnine	-	-	22.286.518	98.575.733	120.862.251
Goodwill	-	-	-	20.575	20.575
Potraživanja od najma	-	83.109	-	-	83.109
Ostala imovina	-	1.506.052	-	-	1.506.052
Ukupna imovina	6.151.274	1.589.161	22.286.518	98.596.308	128.623.261
Ukupan kapital	-	-	-	128.066.534	128.066.534
Obveze					
Kratkoročne obveze	-	556.727	-	-	556.727
Ukupne obveze	-	556.727	-	-	556.727
Ukupno kapital i obveze	-	556.727	-	128.066.534	128.623.261

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

19 Financijski instrumenti i upravljanje rizicima (nastavak)

Kreditni rizik

Kreditni rizik je rizik da jedna strana u financijskoj transakciji neće podmiriti iznose obveza prema drugoj strani čime će drugoj strani uzrokovati financijski gubitak. Grupa je izložena riziku financijskih gubitaka ako druga strana u transakciji ili izdavatelj vrijednosnih papira ne može ili ne želi ispuniti svoju ugovornu obvezu.

Koncentracija kreditnog rizika u Grupi nije značajna te se najvećim dijelom odnosi na potraživanja od Porezne uprave i potraživanja od Društva za upravljanje. Usprkos tome, Grupa pokušava dodatno umanjiti kreditni rizik diverzifikacijom, te praćenjem kreditnog položaja izdavatelja vrijednosnih papira pri stjecanju i dnevnim praćenjem tržišta vodeći računa o zakonskim limitima držanja pojedinih financijskih instrumenata.

Grupa je izložena kreditnom riziku kroz potraživanja, ulaganja u dužničke vrijednosne papire, novac i novčane ekvivalente. Na dan 31. prosinca 2014. godine i na dan 31. prosinca 2013. godine knjigovodstveni iznos navedene financijske imovine predstavlja maksimalnu izloženost kreditnom riziku.

Sljedeća tablica prikazuje imovinu Grupe kod koje je prisutan kreditni rizik:

		31. prosinca 2014.	31. prosinca 2014.	31. prosinca 2013.	31. prosinca 2013.
	Rejting	kune	%	kune	%
Imovina					
Novac i novčani ekvivalenti	Bez rejtinga	1.462.465	0,99	512.517	0,40
Dužnički vrijednosni papiri	Bez rejtinga	399.217	0,27	387.092	0,30
Potraživanja od najma	Bez rejtinga	269.298	0,18	83.109	0,06
Ostala imovina	Bez rejtinga	6.083.352	4,11	1.506.052	1,17
		8.214.332	5,55	2.488.770	1,93
Ostala imovina koja nisu izložena kreditnom riziku		139.893.164	94,45	126.134.491	98,07
Ukupno imovina		148.107.496	100,00	128.623.261	100,00

Na dan 31. prosinca 2014. i 31. prosinca 2013. Grupa nema dospjele nenaplaćene imovine čija je vrijednost umanjena.

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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

20 Fer vrijednost financijskih instrumenata

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.

Određivanje fer vrijednosti i hijerarhije

Međunarodni standard financijskog izvještavanja 7 *Financijski instrumenti*: Objava 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 koji se mjere po fer vrijednosti

	2014.			
	Razina 1 u kunama	Razina 2 u kunama	Razina 3 u kunama	Ukupno u kunama
Dužnički vrijednosni papiri	-	399.217	-	399.217
Investicijski fondovi	133.535	-	-	133.535
Ulaganja u nekretnine	-	-	139.739.054	139.739.054
	133.535	399.217	139.739.054	140.271.806
	2013.			
	Razina 1 u kunama	Razina 2 u kunama	Razina 3 u kunama	Ukupno u kunama
Vlasnički vrijednosni papiri	391.942	-	-	391.942
Dužnički vrijednosni papiri	387.092	-	-	387.092
Investicijski fondovi	4.859.723	-	-	4.859.723
Ulaganja u nekretnine	-	-	120.862.251	120.862.251
	5.638.757	-	120.862.251	126.501.008

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 raspoređena u klasifikacije razine 2.

20 Fer vrijednost financijskih instrumenata (nastavak)

Sljedeća tablica prikazuje uskladu između početnih i završnih stanja za mjerenje fer vrijednosti u razini 3 unutar hijerarhije fer vrijednosti.

	Ulaganje u nekretnine kune
Stanje na 1. siječnja 2013.	127.810.893
Smanjenje od fer vrednovanja	(5.329.288)
Povećanje od kupnje	5.045.970
Smanjenje od prodaje	(6.657.708)
Smanjenje po ostalim aktivnostima	(7.616)
	<hr/>
Stanje na 31. prosinca 2013.	120.862.251
Smanjenje od fer vrednovanja	(7.042.842)
Povećanje od kupnje	26.238.547
Smanjenje po ostalim aktivnostima	(318.902)
	<hr/>
Stanje na 31. prosinca 2014.	<u>139.739.054</u>

Zbog nelikvidnosti hrvatskog tržišta nekretnina koje ostvaruje relativno mali broj transakcija kupoprodaje unatoč značajnom smanjenju cijena od 2009. godine, nekretnine Fonda koje se drže radi porasta vrijednosti u iznosu od 91.170 tisuća kuna na 31. prosinca 2014. Društvo već duže vrijeme neuspješno pokušava prodati međutim za iste trenutno ne postoji aktivno tržište. Smanjenje cijena i nelikvidnost tržišta nekretnina imaju negativan utjecaj na nadoknadivost imovine te na očekivano vrijeme njezine realizacije. Zbog nedostatka aktivnog tržišta, vrijednosti po kojima je ta imovina vrednovana na kraju godine ne predstavljaju nužno pouzdanu indikaciju fer vrijednosti na kraju godine.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

21 Transakcije s povezanim stranama

Većinu udjela Fonda drže hrvatski investitori. Društvo za upravljanje smatra da je Fond neposredno povezana osoba s Društvom za upravljanje, depozitnom bankom, članovima Nadzornog odbora i Uprave Društva za upravljanje (zajedno „ključno rukovodstvo Društva za upravljanje”), članovima uže obitelji ključnog rukovodstva, zajednički kontroliranim društvima ili društvima pod značajnim utjecajem putem članova Uprave i članova njihovih uži obitelji, i ostalim investicijskim fondovima kojima upravlja isto Društvo za upravljanje.

a) Ključne transakcije s neposredno povezanim osobama

2014.

Ime i prezime člana nadzornog odbora	Ukupna naknada (Bruto II) u kunama	Broj udjela
Ranko Matić	24.468	-
Dejan Pogorevc	6.667	-
Pavle Gegaj	6.667	-
Miha Dolinar	6.667	40.000
Darko Jambreković	24.784	-
Darko Horvat	19.828	14.448
Ivan Lepoglavec	12.413	-
Janko Vukoje	10.000	-
	111.494	

2013.

Ime i prezime člana nadzornog odbora	Ukupna naknada (Bruto II) u kunama	Broj udjela
Nada Kozulić	12.414	15
Goran Pavlović	15.026	1
Ivan Lepoglavec	10.345	-
Neven Kaić	5.009	-
Janko Vukoje	10.000	-
	52.794	

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

21 Transakcije s povezanim stranama (nastavak)

b) *Iznosi koji proizlaze iz transakcija s neposredno povezanim osobama*

	Imovina		Obveze	
	31. prosinca 2014. godine kune	31. prosinca 2013. godine kune	31. prosinca 2014. godine kune	31. prosinca 2013. godine kune
Global Invest d.o.o.	2.053.009	-	189.971	209.404
Erste&Steiermarkische banka d.d.	170	229	12.657	13.367
Nadzorni odbor	-	-	44.187	-
	<u>2.053.179</u>	<u>229</u>	<u>246.815</u>	<u>222.771</u>

	Prihodi		Rashodi	
	2014. godine kune	2013. godine kune	2014. godine kune	2013. godine kune
Global Invest d.o.o.	-	-	2.386.476	2.752.220
Erste&Steiermarkische banka d.d.	524	332	158.766	79.177
Hrvatska poštanska banka d.d.	-	457	-	125.002
Nadzorni odbor	-	-	111.494	52.794
	<u>524</u>	<u>789</u>	<u>2.656.736</u>	<u>3.009.193</u>

22 Događaji nakon datuma bilance

5. veljače 2015. godine gđa. Kristina Kostel podnijela je ostavku na mjesto predsjednice uprave.

6. veljače 2015. godine kao zamjenik predsjednika uprave odlukom Nadzornog odbora imenovan je gđin. Ivan Beljan na rok od najviše 3 mjeseca.

13. veljače 2015. godine sklopljen je kupoprodajni ugovor o prodaji 11.495 m² zemljišta u ulici Vilka Novaka po cijeni od 7.914.307,50 HRK uvećano za obvezu po PDV-u.