

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

Konsolidirani financijski izvještaji i godišnje izvješće za 2015. godinu

Sadržaj

	<i>Stranica</i>
Godišnje izvješće	1
Odgovornosti Uprave Društva za upravljanje za pripremu i odobravanje godišnjih financijskih izvještaja i godišnjeg izvješća	12
Izvješće neovisnog revizora	13
Konsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti	15
Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju	17
Konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala	19
Konsolidirani izvještaj o novčanom toku	20
Bilješke uz financijske izvještaje	21

Godišnje izvješće

Uprava društva za upravljanje

Uprava Društva zastupa Fond prema trećima. U vođenju poslovanja Uprava naročito vodi računa da Fond 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.

Vesna Lončar	predsjednik	od 16. svibnja 2015. godine, predsjednik od 01. listopada 2015. godine
Snježana Milovanović	član	od 18. ožujka 2016. godine
Zeqir Gashi	zamjenik člana	od 02. listopada 2015. godine do 02. siječnja 2016. godine
Milan Senjanović	predsjednik	od 06. svibnja 2015. godine do 30. rujna 2015. godine
Gerhart Sattler Vukadinović	zamjenik člana	od 16. veljače 2015. godine do 16. svibnja 2015. godine
Ivan Beljan	zamjenik predsjednika	od 06. veljače 2015. godine do 06. svibnja 2015. godine
Petar Brkić	član	od 24. siječnja 2013. godine do 16. veljače 2015. godine
Kristina Kostel	predsjednik	od 16. veljače 2012. godine, predsjednik od 24. siječnja 2013. godine do 05. veljače 2015. godine

Zamjenici predsjednika i člana Uprave Društva za upravljanje investicijskim fondovima imenovani su od strane Nadzornog odbora Društva 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.

Nadzorni odbor Fonda

Nadzorni odbor nadzire vođenje poslova i kontrolira ispravnost financijskog poslovanja Fonda u skladu sa zakonom, općim aktima i odlukama uprave Društva te usvaja poslovne planove za naredne godine. Članove Nadzornog odbora imenuje Skupštinu Fonda, 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).

Godišnje izvješće (nastavak)

Ranko Matić	predsjednik	od 20. lipnja 2014. godine, imenovan predsjednikom 28. studenoga 2014. godine
Darko Jambreković	zamjenik predsjednika	od 29. siječnja 2014. godine, imenovana zamjenikom predsjednika 28. studenoga 2014. godine
Pavle Gegaj	član	od 18. studenoga 2014. godine
Miha Dolinar	član	od 18. studenoga 2014. godine
Dejan Pogorevc	član	od 18. studenoga 2014. godine

Revizorski odbor

Sukladno Zakonu o reviziji, Fond ima Revizorski odbor kojega čine dva člana Nadzornog odbora Fonda 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, te raspravlja o drugim značajnim pitanjima koja se odnose na ovo područje.

Skupština Fonda

Skupštinu fonda saziva Uprava nakon što Nadzorni odbor da suglasnost na odluke koje Skupština temeljem Statuta i Zakona usvaja.

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

Dionice fonda

Sve dionice Fonda su redovne dionice na ime, serije A, nominalne vrijednosti 60,00 kuna i vode se u registru Središnjeg klirinškog depozitarnog društva. Svaka dionica daje pravo na jedan glas u Glavnoj skupštini Fonda, pravo na informiranost, pravo na dividendu- učešće u dobiti prema temeljnom kapitalu Fonda koji otpada na njihove dionice i pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske mase razmjerno udjelu u temeljnom kapitalu Fonda. Dionice su prenosive bez ograničenja uz uvažavanje propisa Republike Hrvatske.

Godišnje izvješće (nastavak)

Dionice Fonda su uvrštene u Redovito tržište Zagrebačke burze pod identifikacijskom oznakom (ISIN) HRFMPSRA0003 i oznakom FMPS-R-A.

Izdano je ukupno 2.003.172 komada dionica.

U redovnoj trgovini na Zagrebačkoj burzi tijekom 2015. godine protrgovano je ukupno 18.206 komada dionica po prosječnoj cijeni od 11,65 kn. Najniža cijena trgovanja iznosila je 11,00 kn, najviša 13,90 kn, dok je zadnja trgovana cijena bila 11,06 kn dana 18.12.2015. Ostvarena je i jedna OTC transakcija dionicom u kojoj je protrgovano 6.389 komada po cijeni od 12,00 kn.

Komuniciranje s javnošću i dioničarima

Sukladno zakonskim obvezama Fonda informacije o poslovanju mogu se pronaći na internetskim stranicama Fonda (www.fqi.hr), Zagrebačke burze d.d., te Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga u okviru Službenog registra propisanih informacija.

Investicijska strategija i ciljevi Grupe

Cilj Fonda jest stabilan rast vrijednosti njegove imovine, sigurnost uložених sredstava, te nizak rizik, sukladan očekivanom prinosu ovakve vrste fonda, a što će se nastojati ostvariti politikom ulaganja Fonda. Politika ulaganja imovine Fonda provodit će se s ciljem da se rast imovine Fonda generira kroz redovne prihode od iznajmljivanja dijela nekretnina iz portfelja Fonda, te kroz porast vrijednosti nekretnina od kojih se imovina Fonda sastoji.

Ulaganje imovine Fonda primarno je usmjereno na kupnju nekretnina za koje se očekuje porast vrijednosti u budućnosti ili za koje se može očekivati mogućnost dugoročnog iznajmljivanja koje bi Fondu generiralo redovan i stabilan prihod, te s vremenom porast vrijednosti same iznajmljene nekretnine.

U ciljeve Fonda spada i isplata dividende dioničarima pod uvjetom i na način predviđen Pravilima, koju će Društvo predlagati Skupštini Fonda ukoliko to rezultati Fonda budu dopuštali, a da se pri tome ne naruše uvjeti za ostvarivanje daljnjeg kontinuiranog rasta imovine Fonda.

Aktivnosti upravljanja imovinom Grupe

Vrijednost neto imovine Fonda na dan 31. prosinca 2015. godine iznosila je 76.436.562 kuna dok je 31. prosinca 2014. iznosila 118.809.238 kuna što predstavlja smanjenje vrijednosti od 35,66 %. Neto vrijednost imovine Fonda po dionici iznosila je 38,16 kune dok je u istom razdoblju prošle godine iznosila 59,31 kune.

Godišnje izvješće (nastavak)

Tijekom 2015. godine u svrhu revaluacije portfelja Grupe proveden je postupak procjene vrijednosti svih nekretnina. Procijenjene vrijednosti nekretnina Grupe na konsolidiranoj osnovi na dan 31.12.2015. iznosi 94.077.268 kn.

Od ukupnih prihoda u 2015. godini prihodi od ulaganja iznose 3.490.310 kuna. Prihodi od ulaganja sastoje se od prihoda od najma u iznosu od 2.573.524 kn, realiziranih dobitaka od prodaje financijskih instrumenata u iznosu od 17.731 kn, prihoda od kamata u iznosu od 156.679 kn te ostalih prihoda u iznosu od 742.376 kn (pozitivne tečajne razlike od monetarnih financijskih instrumenata, realizirani dobitci od prodaje financijske imovine i ostali prihodi). Od ukupnih rashoda u 2015. godini rashodi od ulaganja iznose 7.990.718 kn. Rashodi od ulaganja sastoje se od rashoda od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društva u iznosu od 2.909.279 kn, rashoda s osnove odnosa s društvom za upravljanje u iznosu od 1.956.884 kn, rashodi od kamata u iznosu od 1.238.568 kn, te ostalih troškova u iznosu od 1.885.967 kn koji čine negativne tečajne razlike od monetarnih financijskih instrumenata, naknada depozitnoj banci, te ostali troškovi fonda.

Neto tečajne razlike od ulaganja u vrijednosne papire iznosile su 945 kuna. U promatranom razdoblju Grupa je ostvarila gubitak u iznosu od 42.177.678 kn. Primarni razlog ovog povećanja gubitka u odnosu na prethodno obračunsko razdoblje je provedeno vrijednosno usklađenje nekretninskog dijela portfelja Grupe u iznosu od 37.678.215 kn.

Dana 13. veljače 2015. godine potpisan je Ugovor o kupoprodaji nekretnine u Varaždinu, Novakova Ulica gdje je Fond kao prodavatelj investitoru društvu Marlex Invest d.o.o. prodao građevinsko zemljište ukupne površine 11.495 m². Ukupna vrijednost transakcije je 7.914.308 kuna a ista je podijeljena na dvije faze gdje u prvoj investitor isplaćuje 1.912.500 kuna na račun Fonda, dok u drugoj fazi Fond preuzima tri poslovna prostora u rohu u izvedbi u Varaždinu na lokacijama Vinka Međerala 4B, 13-15 te Ive Mikaca 2A2B ukupne vrijednosti 6.001.807,50 HRK.

U studenome 2015. potpisan je Ugovor o kupoprodaji nekretnine u naravi rohu u izvedbi, poslovni prostor u Varaždinu, Ulica Vinka Međerala 4b, veličine 205,5m² u svrhu smanjenja potraživanja prema društvu Marlex Invest d.o.o. Vrijednost transakcije iznosila je 1.654.643 kn, a transakcija je izvršena sukladno potraživanju s osnove Ugovora o kupoprodaji nekretnine u naravi zemljišta u Ulici Vinka Novaka u Varaždinu od 13. veljače 2015. godine. Završetak preostalog dijela transakcije kupoprodaje i zatvaranje potraživanja temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 13. veljače 2015. realiziran je početkom 2016. godine zaključenjem ugovora o kupoprodaji za dva preostala poslovna prostora u Varaždinu u ulici Ive Mikaca 2A 2B površine 210,54 m² i ulici Vinka Međerala 13-15 površine 311,44 m².

U toku 2015. godine dani su u zakup poslovni prostor u Koprivnici (455,5 m²) te dva manja prostora u trgovačkom centru „Betex“ Čakovec (lokal od 54,85 i uredski prostor od 40,90 m²). U drugom polugodištu 2015. godine nastavljene su intenzivni pregovori u smjeru popunjavanja trgovačkog centra gdje se u idućoj godini očekuje završetak projekta i osvajanje 100%-tne popunjenosti objekta.

Godišnje izvješće (nastavak)

Društvo je u zadnjem kvartalu 2015. godine intenziviralo aktivnosti na prodaji zemljišta iz portfelja Fonda te su u tom smislu krajem 2015. i početkom 2016. godine zaključeni ugovori sa nekoliko agencija za posredovanje u prometu nekretnina.

U prosincu 2015. godine SPV Društvo u 100%-tnom vlasništvu Fonda - FIMA Rent d.o.o. pokrenulo je tužbu protiv tuženika Dary d.o.o. Čakovec. S obzirom da tuženik nije ispunio svoje ugovorne obveze, navedenom tužbom FIMA Rent d.o.o. zahtijeva povrat sredstava koje je uplatilo tuženiku temeljem Sporazuma i Ugovora o poslovnoj suradnji zaključenih u 2014. godini.

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.

Grupa putem društva FIMA Rent d.o.o. koristi financijsku polugu u visini od 3.600.000,00 EUR-a odobrenih putem kredita Podravske banke d.d. uz varijabilnu kamatnu stopu koja minimalno iznosi 4,5 %. Na dan 31. prosinca 2015. godine financijska poluga čini 35,96% neto vrijednosti imovine Fonda (utvrđeno metodom ukupne izloženosti).

Upravljanje rizicima

Sukladno strategiji ulaganja, Društvo vodi politiku ulaganja sredstava Fonda primarno orijentiranu na ulaganja u nekretnine. Takva investicijska strategija pogodna je za dioničare koji su skloni prihvatanju srednjeg rizika. Karakteristike portfelja i strategija ulaganja Fonda implicira relativno srednji apetit prema riziku. Obzirom da je ZAIF Proprius d.d. investicijski fond za ulaganje u nekretnine, te da strategija ulaganja dozvoljava ulaganje jednim dijelom u financijske instrumente, a drugim dijelom u nekretnine, prisutni su opći i specifični rizici povezani s ulaganjima u financijske instrumente i rizici povezani s ulaganjima u nekretnine.

Funkciju upravljanja rizicima koje se odvija u ime i za račun Društva i Fonda provodi odjel Middle Office Društva. Provođenje procesa upravljanja rizicima sastoji se od postupaka za: utvrđivanje (identifikaciju), procjenu (mjerjenje), postupanje i izvještavanje o rizicima.

Godišnje izvješće (nastavak)

Glavni rizici koji su utvrđeni u poslovanju Fonda su:

- **Rizici izdavatelja** - Rizik izdavatelja je rizik gubitka za Fond koji može nastati zbog okolnosti i svojstva izdavatelja financijskog instrumenta. Čine ga:
 - Kreditni rizik - Kreditni rizik predstavlja vjerojatnost da izdavatelj financijskog instrumenta neće biti u mogućnosti u cijelosti ili djelomično podmiriti svoje obveze u trenutku njihova dospijea. Neispunjavanje obveza od strane izdavatelja vrijednosnih papira utjecalo bi na likvidnost Fonda i smanjilo vrijednost tog dijela imovine Fonda. Kreditnim rizikom će se upravljati na način da se pretežito ulaže u renomirane izdavatelje dugoročnih dužničkih vrijednosnih papira, odnosno da se depoziti plasiraju u renomirane hrvatske banke, poštujući ograničenja propisana Zakonom i podzakonskim aktima. Društvo kreditni rizik nastoji umanjiti diversifikacijom ulaganja.
 - Rizik druge ugovorne strane - Rizik druge ugovorne strane je rizik da druga ugovorna strana bankrotira ili ne uspije ispuniti svoje obveze, što može dovesti do pada vrijednosti ulaganja u Fondu. Rizikom se upravlja na način da se kontinuirano prate financijska izvješća poslovanja izdavatelja financijskih instrumenata.
 - Rizik transparentnosti i korektnosti podataka i financijskog izvješćivanja - Ovaj rizik predstavlja mogućnost da izdavatelji, u čije financijske instrumente Fond ulaže, nedovoljno transparentno ili netočno izvješćuju o svom financijskom stanju, poslovanju i slično te da takvi nepotpuni ili netočni podaci dovedu do ispodprosječnog ili negativnog prinosa Fonda. Društvo pri odabiru izdavatelja financijskog instrumenta odabire izdavatelje koji imaju značajniju povijest transparentnog izvješćivanja, a koriste usluge renomiranih revizorskih kuća u revidiranju javnih financijskih izvješća.
 - Rizici uzrokovani kretanjima na tržištu - Neto vrijednost dionice Fonda ovisi o kretanju tržišne vrijednosti vrijednosnih papira i drugih financijskih instrumenata iz portfelja Fonda. Kako na tržišnu vrijednost ulaganja utječe niz realnih i percipiranih faktora poput ekonomskih i političkih okolnosti, Društvo ne može ulagateljima Fonda jamčiti ostvarenje određenog prinosa u određenom razdoblju ulaganja.
 - Tržišni rizik - Tržišni rizik je rizik gubitka za Fond koji može nastati zbog oscilacija cijena imovine Fonda, kao posljedica promjene različitih tržišnih okolnosti i čimbenika (kao što su npr. kamatne stope, tečajevi, cijene vlasničkih vrijednosnih papira, kreditne sposobnosti izdavatelja itd.). Tržišni rizik predstavlja mogućnost pada cijene pojedinih financijskih instrumenata i nekretnina što može dovesti do smanjenja prinosa ili gubitka vrijednosti ulagačkog portfelja. U svrhu upravljanja tržišnim rizicima, Društvo provodi aktivnosti analiziranja strukture portfelja, analiziranje kretanja cijena vrijednosnica i općih kretanja na tržištu nekretnina. Fond upravlja tržišnim rizikom diverzifikacijom investicijskog portfelja.

Godišnje izvješće (nastavak)

Tržišni rizik obuhvaća pozicijski rizik, valutni rizik i rizik namire. Pozicijski rizik jest rizik gubitka koji proizlazi iz promjene cijene financijskog instrumenta ili kod izvedenoga financijskog instrumenta, promjene cijene odnosno varijable. Pozicijski rizik dijeli se na opći i specifični rizik. Opći pozicijski rizik jest rizik gubitka koji proizlazi iz promjene cijene inicijalnog ulaganja nastale zbog promjene razine kamatnih stopa ili većih promjena na tržištu nevezanih uz bilo koju specifičnu karakteristiku toga ulaganja. Društvo upravlja općim pozicijskim rizikom promjenom alokacije imovine između klasa imovine različite rizičnosti. Specifični pozicijski rizik jest rizik gubitka koji proizlazi iz promjene cijene pojedinačnoga financijskog instrumenta nastale zbog činitelja vezanih uz njegova izdavatelja, odnosno kod izvedenoga financijskog instrumenta uz izdavatelja osnovnoga financijskog instrumenta. Društvo ovu vrstu rizika umanjuje diversifikacijom ulaganja. Valutni rizik je rizik gubitka koji proizlazi iz promjene tečaja valute. Nastaje prilikom investiranja u financijske instrumente i nekretnine kupljene na inozemnim tržištima koji su izdani i kojima se trguje u stranoj valuti. Tečajnim rizikom Društvo upravlja na način da prati ukupnu izloženost po pojedinim valutama, kretanje tečaja domaće u odnosu na ostale svjetske valute te nastoji uskladiti novčane tokove u istoj valuti. Rizik promjene tečaja Društvo namjerava reducirati diverzifikacijom portfelja na instrumente različitih denominacija, a također i pažljivim izborom instrumenata i nekretnina obzirom na valutu njihove denominacije. Rizik namire je rizik gubitka koji proizlazi iz neispunjavanja obveza druge ugovorne strane. Rizik namire može nastati u slučaju da osoba s kojom Društvo sklapa poslove na financijskim tržištima ne može ili neće u cijelosti ili djelomično podmiriti svoje obveze prema Fondu. Društvo će umanjivati ovaj rizik ugovaranjem transakcija na način da obje ugovorne strane istovremeno ispunjavaju svoju obvezu („delivery versus payment“) uvijek kada prilikom namire postoji ova mogućnost.

- o Rizik likvidnosti - Rizik likvidnosti je rizik gubitka koji nastaje zbog nemogućnosti Fonda da podmiri novčane obveze u roku dospijanja. Kod financijskih instrumenata ovim rizikom će se upravljati na način da se prilikom donošenja odluke o investiranju vodi briga da se ulaže u visoko likvidne financijske instrumente koji kotiraju na lokalnim burzama. Prilikom odobravanja odluke o kupnji Društvo upravlja rizikom na način da kontrolira nekoliko aspekata likvidnosti vrijednosnog papira (segment trgovanja, period potreban za likvidaciju vrijednosnog papira iz portfelja, provjera kontinuiteta trgovanja, -ex post kontrola likvidnosti svih vrijednosnih papira portfelja). Rizik likvidnosti izražen je u poslovanju Fonda s obzirom da se većina sredstava Fonda uložena u nekretnine čija likvidnost je vrlo niska. Predmetnim rizikom Društvo nastoji upravljati usmjeravanjem strategije ulaganja u nekretnine od kojih se redovito ostvaruje najam. Društvo primjenjuje i posebne mjere likvidnosti koje se baziraju na planiranje likvidnosti putem projekcije očekivanog budućeg novčanog tijeka (u normalnim okolnostima), održavanju rezervi visokolikvidne imovine, te provođenju stres testiranja.

Godišnje izvješće (nastavak)

- Kamatni rizik - Kamatni rizik je rizik od smanjenja vrijednosti udjela u Fondu koji proizlazi iz promjena tržišnih kamatnih stopa koje utječu na promjenu tržišne vrijednosti instrumenata u koje Fond ulaže. Društvo će kamatnim rizikom upravljati diversifikacijom ulaganja u instrumente različitog dospijeca te upravljanjem razinom duracije dijela portfelja uloženog u instrumente s fiksnim prinosom.

- **Rizici ekonomskog okruženja**
 - Rizik promjene poreznih i drugih propisa - Rizik promjene poreznih propisa značajan je rizik za ulagatelje Fonda. On predstavlja vjerojatnost da zakonodavne vlasti promijene porezne zakone na način koji će negativno utjecati na profitabilnost ulaganja ulagatelja u Fond. Društvo će prilikom ulaganja birati tržišta sa stabilnim poreznim sustavima u kojima je mogućnost promjena s negativnim utjecajem na prinos Fonda mala. Rizik promjena poreznih propisa je u potpunosti izvan utjecaja Društva.
 - Rizik makroekonomskih faktora (makroekonomski rizik) - Svi subjekti koji ulažu u dionice i nekretnine podložni su riziku tržišta i značajnoj varijaciji cijena. Ako pada vrijednost tržišta kapitala i tržišta nekretnina, portfelj Fonda gubi vrijednost. Prilikom ulaganja u financijske instrumente Društvo uvažava mogućnosti negativnih promjena makroekonomskih kretanja, te koristi godišnje analize makroekonomskih kretanja renomiranih analitičkih kuća, te prati statističke podatke Državnog zavoda za statistiku na razini Republike Hrvatske.

- **Rizici specifični Fondu**
 - Operativni rizik - Operativni rizik označava rizik gubitka koji se događa kao posljedica neadekvatnog ili neuspjelog internog procesa, ljudskih resursa ili eksternih utjecaja, a uključuje i pravni rizik te rizik kvarova informatičke opreme i infrastrukture. Upravljanje operativnim rizikom smatra se utvrđivanje, procjenjivanje, kontrola i praćenje te izvještavanje o operativnom riziku. Društvo će osigurati da sustav upravljanja operativnim rizikom uzima u obzir činjenicu da je operativni rizik svojstven svim aktivnostima i procesima. Za ulagatelje Fonda operativni rizik je znatno umanjen korištenjem depozitara Fonda koji mjesečnom kontrolom transakcija i utvrđivanjem neto vrijednosti imovine Fonda minimalizira operativni rizik.
 - Rizik upravitelja imovinom - Rizik upravitelja imovinom odnosi se na rizik da loša alokacija imovine Fonda rezultira ispod prosječnim ili negativnim prinosom Fonda. Društvo će ovaj rizik umanjivati kontinuiranim educiranjem kadrova zaduženih za alokaciju imovine te stalnim praćenjem tržišnih trendova profesionalno i savjesno ulažući imovinu Fonda.
 - Rizik zemljopisne koncentracije - Rizik zemljopisne koncentracije se odnosi na investiranje u određene zemlje ili geografske regije koje mogu biti podložne ekonomskim, političkim i regulatornim promjenama koje se događaju u određenoj zemlji ili regiji.

Godišnje izvješće (nastavak)

Tim rizikom Društvo upravlja diversifikacijom portfelja u mjeri u kojoj je to moguće s obzirom na propisanu minimalnu izloženost u nekretnine na području RH i usklađenjem ulaganja sa ograničenjima koja su definirana Pravilima Fonda.

- Rizici vezani uz korištenje financijske poluge - Financijska poluga povećava učinke rasta ili pada vrijednosti imovine Fonda. Investicija u kojoj je izvor sredstava za ulaganje dobiven zaduživanjem u sebi sadrži povećani rizik od gubitaka zbog toga što troškovi financiranja smanjuju ostvareni prinos investicije, dok profitabilnost same investicije ne utječe na obvezu vraćanja duga. Osnovni rizik financijske poluge je smanjenje rentabilnosti ukupnog ulaganja ispod stope troškova korištenja tuđeg kapitala što vodi negativnom djelovanju poluge. S obzirom da je Društvu za potrebe ishođenja kredita dozvoljeno u kolateral staviti nekretnine u vrijednosti dva puta većoj od iznosa odobrenog kredita ovaj rizik dodatno se povećava i može dovesti do značajnih gubitaka imovine Fonda. Navedenim rizikom Društvo upravlja ograničavanjem stupnja financijske poluge koju Fond može koristiti. Kao dozvoljena financijska poluga u smislu vrste i izvora financijske poluge smatra se poluga odobrena putem zajma poslovnih banaka ili putem drugih pravnih poslova koji se po svojim ekonomskim učincima mogu izjednačiti sa zajmom, maksimalno do visine 35 % neto vrijednosti imovine Fonda.
 - Rizik koncentracije imovine (nediverzifikacije) - Rizik nediverzifikacije dolazi do izražaja kada se ulaganja koncentriraju u relativno mali broj vrijednosnih papira, što rezultira većom osjetljivošću Fonda na pojedinačne ekonomske, političke i regulatorne promjene. Društvo će smanjiti ovaj rizik diverzifikacijom portfelja.
- **Dodatni rizici povezani s ulaganjem u nekretnine su:**
- promjene i/ili razlike u računovodstvenim i revizijskim standardima,
 - transakcijski troškovi na inozemnim tržištima,
 - promjene u stvaropravnim odnosima u pogledu stjecanja vlasništva nad nekretninama u Republici Hrvatskoj,
 - restrikcije u pogledu ulaganja stranog kapitala u pojedine oblike imovine,
 - rizik stanja nekretnina i potrebnih dodatnih ulaganja,
- U svrhu kontroliranja ovih rizika, Društvo će koristiti usluge pravnika u dijelu sklapanja ugovora o kupo–prodaji nekretnina, te će se kontinuirano pratiti objave zakonskih i pratećih akata relevantnih za poslovanje. Upravljanje dodatnim rizicima provodi se detaljnim analizama isplativosti prilikom sklapanja transakcija kupo-prodaje nekretnina.

Godišnje izvješće (nastavak)

U procesu identifikacije i mjerenja rizika utvrđene su i ocjene rizičnosti za pojedine vrste rizika kojima je Fond izložen te slijedom toga i trenutni profil rizičnosti Fonda. Društvo je razinu utjecaja svakog pojedinog rizika definiralo skalom od pet stupnjeva: izrazito nizak, nizak, umjeren, visok i izrazito visok utjecaj.

Profil rizičnosti odražava mjeru odnosno procjenu svih rizika kojima je Fond izložen te trenutno ukazuje na **srednji apetit prema riziku**.

Pregled utvrđenih rizika sa razinama utjecaja, ocjenama rizičnosti i konačnim profilom rizičnosti Fonda navedeni su u slijedećoj tablici:

ZAI F PROPRIUS d.d.					
UZROK RIZIKA	VRSTA RIZIKA		Razina utjecaja	Ocjena rizičnosti	
Rizici izdavatelja	Kreditni rizik		UMJEREN	3	
	Rizik druge ugovorne strane		UMJEREN	3	
	Rizik transparentnosti i korektnosti podataka i financijskog izvješćivanja subjektima u koje Fond ulaže		UMJEREN	3	
Rizici uzrokovani kretanjima na tržištu	Tržišni rizici	Pozicijski rizik	Opći	IZRAZITO VISOK	5
			Specifični	VISOK	4
		Valutni rizik	UMJEREN	3	
	Rizik namire		NISKI	2	
	Rizik likvidnosti		VISOK	4	
	Kamatni rizik		UMJEREN	3	
Rizici ekonomskog okruženja	Rizik promjene poreznih i drugih propisa		VISOK	4	
	Makroekonomski rizik		VISOK	4	
Rizici specifični Fondu	Operativni rizik		UMJEREN	3	
	Rizik upravitelja imovinom		UMJEREN	3	
	Rizik zemljopisne koncentracije		VISOK	4	
	Rizik koncentracije imovine		VISOK	4	
	Rizik korištenja financijske poluge		VISOK	4	
	Dodatni rizici vezani uz ulaganje u nekretnine	Nestabilnost tržišta nekretnina		VISOK	4
		Restrikcije ulaganja stranog kapitala		UMJEREN	3
		Ostali rizici ulaganja u nekretnine		UMJEREN	3
	PROFIL RIZIČNOSTI			3	
UKUPNA OCJENA			B - SREDNJI RIZIK		

Godišnje izvješće (nastavak)

I samo Društvo redovito mjeri, odnosno procjenjuje rizike koje je utvrdilo u svojem poslovanju. Društvo posebno prati sljedeće rizike: strateški rizik, reputacijski rizik, politički rizik, rizik kontinuirane primjerenosti i prikladnosti, rizik neusklađenosti poslovanja s propisima te rizik sukoba interesa. Utvrđene razine rizičnosti i trenutni profil rizičnosti i Društva i Fonda, Društvo objavljuje na svojim internetskim stranicama (www.fgi.hr).

Vjerojatan budući razvoj Grupe

S obzirom na strukturu portfelja, razvoj Fonda u budućnosti prvenstveno će ovisiti o kretanjima na tržištu nekretnina. Cilj je Uprave u narednom razdoblju osigurati stabilno poslovanje Grupe, te će u tom smislu primarno aktivnosti biti usmjerene na restrukturiranje nekretninskog portfelja prodajom nedohodovnih nekretninskih pozicija u svrhu usmjeravanja tih sredstava u prihodovne nekretnine. Tijekom 2016. godine aktivnosti će biti usmjerene i na dovođenje (uređenje i popunjavanje) postojećih praznih poslovnih prostora u funkciju.

Djelovanje fonda na području istraživanja i razvoja

Predmet poslovanja Grupe jest prikupljanje novčanih sredstava javnom ponudom svojih dionica i ulaganje tih sredstava u skladu sa Zakonom, prospektom i pravilima Fonda. Fond ne djeluje na području istraživanja i razvoja.

Informacije o otkupu vlastitih dionica

Fond nije tijekom izvještajnog razdoblja stjecao ili otpuštao vlastite dionice.

Glavna skupština Fonda je 28.11.2014. godine donijela odluku o stjecanju vlastitih dionica kojom je Uprava Fonda ovlaštena na jedno ili više kupnji vlastitih dionica na način da ukupan broj vlastitih dionica kupljenih temeljem odluke može maksimalno iznositi 10% temeljnog kapitala Fonda.

Podružnice fonda

Fond nema podružnice.

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.

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

Uprava Društva za upravljanje odgovorna je za upravljanje Fondom u skladu s njegovim Statutom, Pravilima i hrvatskim Zakonom o alternativnim investicijskim fondovima. Isti zahtijevaju da Društvo za upravljanje pripremi financijske izvještaje za svaku financijsku godinu koji fer prezentiraju konsolidirani financijski položaj Fonda i njegovih ovisnih društva („Grupa“), te konsolidiranog rezultata poslovanja, promjene kapitala i novčane tokove 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 financijskih izvještaja u bilo koje vrijeme. Uprava Društva za upravljanje ima općenitu odgovornost za poduzimanje razumno raspoloživih mjera u cilju očuvanja imovine Grupe, te sprječavanje i otkrivanje prijevара i drugih nepravilnosti.

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

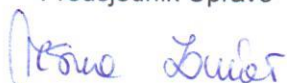
Konsolidirani financijski izvještaji prikazani na stranicama 15 do 56 odobreni su od strane Društva za upravljanje 28. travnja 2016. godine, što je potvrđeno potpisom u nastavku.

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 19. Zakona o računovodstvu. Godišnje izvješće prikazano je na stranicama 1 do 12 i odobreno od strane Uprave dana 28. travnja 2016. godine te potpisano u skladu s tim.


Vesna Lončar

Predsjednik Uprave



Snježana Milovanović

član Uprave



ZAIF Proprius d.d.
Varaždin

1



Izvešće neovisnog revizora

Dioničarima fonda Proprius d.d.

Izvešće o konsolidiranim financijskim izvještajima

Obavili smo reviziju priloženih konsolidiranih financijskih izvještaja fonda Proprius d.d. i njegovih ovisnih društava („Grupa“) koji obuhvaćaju konsolidirani izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2015. godine te konsolidirane izvještaje o sveobuhvatnoj dobiti, financijskom položaju, promjenama kapitala i novčanom toku za godinu tada završenu, te bilješke koje se sastoje od sažetka značajnih računovodstvenih politika i ostalih objašnjavajućih informacija.

Odgovornost Uprave za konsolidirane financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje i objektivan prikaz ovih konsolidiranih financijskih izvještaja u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji i za one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja konsolidiranih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikazivanja, uslijed prijevare ili pogreške.

Odgovornost revizora

Naša je odgovornost izraziti mišljenje o ovim konsolidiranim financijskim izvještajima na osnovu naše revizije. Reviziju smo obavili sukladno Međunarodnim revizijskim standardima koji nalažu pridržavanje etičkih pravila, te planiranje i provođenje revizije kako bi se s razumnom mjerom sigurnosti utvrdilo da su konsolidirani financijski izvještaji bez materijalno značajnih grešaka.

Revizija uključuje provođenje procedura u svrhu pribavljanja revizijskih dokaza o iznosima i objavama u konsolidiranim financijskim izvještajima. Odabir procedura ovisi o prosudbi revizora, uključujući i procjenu rizika materijalno značajnih grešaka u konsolidiranim financijskim izvještajima, koje mogu nastati kao posljedica prijevare ili pogreške. U procjenjivanju tih rizika, revizor razmatra interne kontrole relevantne za subjektovo sastavljanje i objektivan prikaz konsolidiranih financijskih izvještaja u svrhu provođenja revizijskih procedura u skladu s postojećim okolnostima, a ne u svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola poslovnog subjekta. Revizija isto tako uključuje ocjenu primjerenosti računovodstvenih politika, razumnost računovodstvenih procjena koje je definirala uprava, kao i ocjenu cjelokupnog prikaza konsolidiranih financijskih izvještaja.

Uvjereni smo da su nam pribavljeni revizijski dokazi dostatni i čine odgovarajuću osnovu u svrhu izražavanja našeg mišljenja.

Mišljenje

Prema našem mišljenju, konsolidirani financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Fonda na dan 31. prosinca 2015. godine, rezultate njegovog poslovanja, promjene na kapitalu i novčane tijekomove za godinu koja je tada završila sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji.

PricewaterhouseCoopers d.o.o., Ulica kneza Ljudevita Posavskog 31, 10000 Zagreb, Hrvatska
T: +385 (1) 6328 888, F: +385 (1) 6111 556, www.pwc.hr

Trgovački sud u Zagrebu, broj TI-99/7257-2, MBS: 080238978; OIB: 81744835353; Temeljni kapital: 1.810.000,00 kn, uplaćen u cijelosti; Uprava: Hrvoje Zgombić, predsjednik; J. M. Gasparac, član; S. Dušić, član; T. Mačašević, član; Žiro-račun: Raiffeisenbank Austria d.d., Petrinjska 59, Zagreb, IBAN: HR8124840081105514875.



Izvešće o ostalim zakonskim i regulatornim zahtjevima

Pročitali smo priloženo Godišnje izvješće Grupe za godinu koja je završila 31. prosinca 2015. na stranicama 1 do 11. Potvrdili smo da su podaci, sadržani u Godišnjem izvješću koji opisuju informacije također prikazane i u konsolidiranim financijskim izvještajima, u svim značajnim odrednicama, u skladu s konsolidiranim financijskim izvještajima.

PricewaterhouseCoopers d.o.o.
PricewaterhouseCoopers d.o.o.
Zagreb, 28. travnja 2016.

Siniša Dušić
Član Uprave

Ivan Čović
Ovlašteni revizor

Konsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti za godinu koja je završila 31. prosinca

Pozicija	Bilješke	2015.	2014.
PRIHODI OD ULAGANJA			
Prihod od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava		0	0
Prihod od najma		2.573.524	1.567.669
Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	7	17.731	159.202
Prihodi od kamata	5	156.679	65.770
Pozitivne tečajne razlike		99.428	165
Prihod od dividendi i udjela u dobiti		0	0
Prihodi od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine		0	0
Ostali prihodi		642.948	40.831
Ukupno prihodi od ulaganja		3.490.310	1.833.637

RASHODI			
Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava		2.909.279	59
Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	8	0	636.776
Negativne tečajne razlike		483	79.062
Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	9	1.956.884	2.386.476
Rashodi od kamata	6	1.238.568	326.467
Naknada depozitnoj banci	10	130.310	158.766
Transakcijski troškovi		0	0
Vrijednosna usklađenja (amortizacija)		0	0
Umanjenje imovine		0	0
Udio u gubicima obračunat metodom udjela		0	0
Ostali dozvoljeni troškovi fonda	11	568.276	424.313
Ostali troškovi poslovanja	12	1.186.918	592.816
Ukupno rashodi		7.990.718	4.604.735
Neto dobit (gubitak) od ulaganja		(4.500.408)	(2.771.098)

Konsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti (Nastavak)

Pozicija	Bilješke	2015.	2014.
NERALIZIRANI DOBICI/GUBICI OD ULAGANJA			
Nerealizirana dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu		(37.678.215)	(7.042.842)
Nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja u financijske instrumente		0	0
Nerealizirani dobiti (gubici) od izvedenica		0	0
Neto tečajne razlike		945	1.193
Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja		(37.677.270)	(7.041.649)
Dobit ili gubitak prije oporezivanja		(42.177.678)	(9.812.747)
Porez na dobit	13	0	0
Dobit ili gubitak		(42.177.678)	(9.812.747)
Ostala sveobuhvatna dobit		(194.999)	555.451
Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava		0	0
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje		(201.669)	14.982
Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju		6.670	540.469
Dobici/gubici od instrumenata zaštite novčanog tijeka		0	0
Udjel u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti pridruženih društava i zajedničkih pothvata obračunatih metodom udjela		0	0
Ukupna sveobuhvatna dobit		(42.372.677)	(9.257.296)
Reklasifikacijske usklade			
Dodatak *			
Pripisano imateljima matice		(42.372.677)	(9.257.296)
Pripisano manjinskom interesu			

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 21 do 56 čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju

na dan 31. prosinca 2015.

Pozicija	Bilješka	31. prosinca 2015.	31. prosinca 2014.
ULAGANJA U NEKRETNINE		94.097.842	139.759.629
Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma	17	47.017.788	48.569.290
Zemljišta i šume		0	2.521.835
Građevinski objekti		46.822.193	45.958.331
Ostala imovina		195.595	89.125
Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji	17	47.059.480	91.169.764
Zemljišta i šume		47.059.480	91.169.307
Građevinski objekti		0	0
Ostala imovina		0	457
Ostala ulaganja u nekretnine		20.574	20.574
Ulaganja u nekretninska društava (metoda udjela)		0	0
Ostala imovina		20.574	20.574
FINANCIJSKA IMOVINA		4.442.287	1.995.217
Novac i novčani ekvivalenti	14	239.959	1.149.084
Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka		0	0
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	15	3.929.066	532.752
Zajmovi i potraživanja		0	0
Ulaganja koja se drže do dospijanja	16	273.262	313.381
OSTALA IMOVINA		5.892.850	6.352.650
Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	18	4.347.165	0
Potraživanja od najma		612.082	269.298
Potraživanja s osnove prodaje financijske imovine		0	0
Potraživanja s osnove dividendi, depozita, repo ugovora i otplata obveznica		0	0
Potraživanja s osnove danih predujmova		2.969	0
Potraživanja od društva za upravljanje	19	551.846	2.053.009
Potraživanja od depozitne banke		0	0
Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina		71	170
Ostala potraživanja	20	378.717	4.030.173
Odgođena porezna imovina		0	0
Ukupna imovina		104.432.979	148.107.496
Izvanbilančna evidencija aktiva		0	0

Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju (Nastavak)

Pozicija	Bilješka	31. prosinca 2015.	31. prosinca 2014.
OBVEZE			
Obveze s osnove ulaganja u materijalnu imovinu i nekretninska društva		0	0
Obveze s osnove ulaganja u financijsku imovinu		0	0
Obveze prema društvu za upravljanje fondovima		122.390	189.971
Obveze prema depozitnoj banci		7.983	12.514
Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda		5.716	45.571
Obveze s osnove isplate dioničarima		0	0
Obveze po obračunatoj kamati		0	0
Ostale obveze	21	27.860.328	29.050.202
Odgođene porezne obveze		0	0
Ukupno obveze		27.996.417	29.298.258
Neto imovina fonda		76.436.562	118.809.238
Broj izdanih dionica		2.003.172	2.003.172
Neto imovina po dionici		38,1578	59,3106
KAPITAL	22		
Upisani temeljni kapital		120.190.320	120.190.320
Premija na emitirane dionice/kapitalne rezerve		0	0
Vlastite dionice		0	0
Rezerve		16.702.264	27.221.249
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju		25.587	18.917
Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite		0	0
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva		0	0
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine		0	0
Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja		(18.587.962)	(19.294.201)
Tečajne razlike		284.031	485.700
Dobit/gubitak tekuće financijske godine		(42.177.678)	(9.812.747)
Ukupno kapital i rezerve		76.436.562	118.809.238
Izvanbilančna evidencija pasiva			0
Dodatak *			
Pripisano imateljima matice		76.436.562	118.809.238
Pripisano manjinskom interesu		0	0

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 21 do 56 čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala

za godinu koja je završila 31. prosinca 2015.

Pozicija	Bilješke	31. prosinca 2014.	Povećanje	Smanjenje	31. prosinca 2015.
Upisani temeljni kapital		120.190.320	0	0	120.190.320
Premija na emitirane dionice (kapitalne rezerve)		0	0	0	0
Vlastite dionice		0	0	0	0
Rezerve		27.221.249	0	10.518.985	16.702.264
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju		18.917	6.670	0	25.587
Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite		0	0	0	0
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva		0	0	0	0
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine		0	0	0	0
Zadržana dobit ili preneseni gubitak		-19.294.201	706.239	0	-18.587.962
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva		0	0	0	0
Dobit ili gubitak tekuće godine		-9.812.747	0	32.364.931	-42.177.678
Dividende		0	0	0	0
Tečajne razlike		485.700	0	201.669	284.031
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala		118.809.238	712.909	43.085.585	76.436.562
Promjena računovodstvenih politika		0	0	0	0
Ispravak temeljnih pogrešaka		0	0	0	0
Ukupno povećanje (smanjenje) zadržane dobiti		0	0	0	0
Ukupno kapital i rezerve		118.809.238	712.909	43.085.585	76.436.562

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 21 do 56 čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o novčanom toku

za godinu koja je završila 31. prosinca

Pozicija	Bilješke	2015.	2014.
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti		(1.027.508)	(26.631.348)
Dobit ili gubitak prije oporezivanja		(42.177.678)	(9.812.747)
Nerealizirani i realizirani gubitak vrednovanja ulaganja u nekretnine, neto		0	7.042.842
Ispravak vrijednosti potraživanja i ostale imovine i sl. otpisi koji nemaju novčani tijek		0	0
Neraspodijeljeni dobiti nekretninskih društava i manjinski interesi		0	0
Prihodi/rashodi od prodaje nekretnina		0	0
Prihod od kamata		(156.679)	(65.770)
Rashodi kamata		1.238.568	326.467
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike		945	1.193
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu		46.632.119	0
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine		(970.332)	(25.932.066)
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu raspoloživo za prodaju		(3.372.644)	5.646.474
Povećanje (smanjenje) ulaganja u ostalu financijsku imovinu do dospjeća		(273.262)	(313.381)
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava		(4.347.165)	0
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma		(342.784)	(186.189)
Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine		0	0
Primici od kamata		37.408	65.770
Izdaci od kamata		(1.234.744)	(326.467)
Primici od dividendi/udjela u dobiti		0	0
Povećanje (smanjenje) potraživanja od društva za upravljanje i depozitne banke		1.620.350	(2.053.009)
Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti		3.624.055	(2.524.291)
Povećanje (smanjenje) obveza s osnove ulaganja u materijalne imovinu i nekretninska društva		0	0
Povećanje (smanjenje) obveza s osnove ulaganja u financijsku imovinu		0	0
Povećanje (smanjenje) obveza prema društvu za upravljanje i depozitnoj banci		(72.112)	(20.285)
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti		(1.233.553)	1.209.116
Plaćen porez na dobit		0	0
Novčani tok iz financijskih aktivnosti		(194.998)	27.581.296
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica		0	0
Isplaćene dividende		0	0
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti		(194.998)	27.581.296
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata		(1.222.506)	949.948
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja		1.462.465	512.517
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	14	239.959	1.462.465

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 21 do 56 čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Bilješke uz financijske izvještaje

1. Fond koji je predmet izvještavanja

Nastanak, povijest i osnovne djelatnost

ZAIF Proprius d.d. 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. ZAIF 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%). ZAIF 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 1.000.000,00 kuna.

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

Depozitna banka

Sukladno Zakonu, Društvo treba odabrati depozitnu banku („Depozitar“). Pored usluga pohrane zasebne imovine i vođenja posebnog računa za imovinu Fonda, Depozitar 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. Društvo je tijekom 2015. g. koristilo usluge dva Depozitara – Ertse & Steiermarkische bank d.d. i Hypo Alpe Adria bank d.d. Depozitar odgovara Društvu i dioničarima za svu štetu koju su oni pretrpjeli uslijed kršenja Zakona. Sukladno Zakonu, Depozitar 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 (u nastavku „Financijski izvještaji“) Fonda pripremljena 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 2016. godine.

Nekonsolidirani financijski izvještaji 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, ulaganja u nekretnine i ovisna društva 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 mogućeg značajnog usklađenja u idućoj godini objavljene su u bilješci.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

2. Osnova za pripremu (nastavak)

d) Funkcionalna i izvještajna valuta

Financijski izvještaji Grupe pripremljena 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 2015.	31. prosinca 2014.
1 EUR	7,635047	7,661471
1 BAM	3,903738	3,917248

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 Grupi 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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

2. Osnova za pripremu (nastavak)

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.

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 2015. 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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. Značajne računovodstvene politike (nastavak)

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

Prihodi od dividendi

Prihodi od dividendi, tj. dionica 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 "ostalih potraživanja", odnosno u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u okviru "prihoda od dividendi".

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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. Značajne računovodstvene politike (nastavak)

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.

Troškovi upravljanja i ostali troškovi koji terete fond

Troškovi koji se izravno naplaćuju iz imovine Fonda su:

- a) naknada Društvu za upravljanje Fondom
- b) naknada i troškovi depozitaru
- c) troškovi, provizije ili pristojbe vezane uz stjecanje ili prodaju imovine Fonda
- d) troškovi odvjetnika vezani uz stjecanje ili prodaju imovine Fonda što primjerice uključuje:
 - trošak u vidu sastavljanja isprava o pravnim poslovima u svrhu stjecanja ili prodaje nekretnina
 - trošak pristupa ročištu za kupnju nekretnine u ovršnom postupku
 - trošak sastava zemljišnoknjižnih prijedloga za upis/brisanje prava vlasništva na nekretninama te podnošenja pravnih lijekova s tim u vezi
 - ostali troškovi odvjetnika vezani uz imovinu Fonda propisani posebni zakonima (primjerice Zakon o parničnom postupku)

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. Značajne računovodstvene politike (nastavak)

e) troškovi javnog bilježnika vezanih uz imovinu Fonda ukoliko se radi:

- o troškovima, provizijama ili pristojbama vezanim uz stjecanje ili prodaju imovine Fonda
- o troškovima Fonda koji se javljaju kao neophodni temeljem odredaba posebnih zakona (primjerice Zakon o javnom bilježništvu, Zakon o trgovačkim društvima, Zakon o sudskom registru, Ovršni zakon)

f) troškovi vođenja registra udjela, uključujući troškove izdavanja potvrda o transakciji ili stanju udjela ako je to potrebno, , te troškovi isplate prihoda ili dobiti) troškovi godišnje revizije

h) sve propisane naknade i pristojbe plative Agenciji u vezi s izdavanjem odobrenja Fondu, prema propisima o administrativnim pristojbama i naknadama

i) porezi koje je Fond dužan platiti na svoju imovinu ili dobit,

j) troškovi objave, izmjena pravila i/ili prospekta i drugih propisanih objava

k) troškovi naknada članovima Nadzornog odbora Fonda

l) ostali troškovi određeni posebnim zakonima, uključujući i slijedeće troškove:

- propisanih objava u Narodnim novinama
- naknade Hrvatskoj novinskoj agenciji
- uplate u korist Državnog proračuna RH vezane uz primjerice upis promjena u Sudski registar, sudske pristojbe za upis novog člana Nadzornog odbora Fonda, pristojbe za upis vlasništva Fonda u zemljišnim knjigama kao i ostale sudske pristojbe vezane uz poslovanje Fonda
- naknade Financijskoj agenciji za javnu objavu godišnjeg financijskog izvještaja Fonda

m) ostali troškovi i naknade koje Agencija propiše posebnim pravilnikom

n) specifični troškovi Fonda vezani uz imovinu Fonda odnosno održavanje ili povećanje vrijednosti imovine Fonda kao primjerice:

- redovno i investicijsko održavanje poslovnih prostora
- režijski troškovi nekretnina u vlasništvu Fonda
- ulaganje u poboljšanje ili opremanje radi održavanja ili povećanja vrijednosti nekretnine
- provedba propisanih komunalnih i sanitarnih mjera (primjerice košnja, uništavanje ambrozije, sječa samoniklog drveća)
- postavljanje i održavanje ograde na nekretnini

Naknada za upravljanje Društvu i naknada Depozitaru obračunavaju se mjesečno i plaćaju mjesečno, dok se troškovi nastali u svezi sa stjecanjem i prodajom imovine iz imovine Fonda obračunavaju na datum transakcije. Ostali troškovi terete imovinu Fonda u skladu s odlukama Uprave Društva u stvarno nastalom iznosu.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. Značajne računovodstvene politike (nastavak)

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.

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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. Značajne računovodstvene politike (nastavak)

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.

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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. Značajne računovodstvene politike (nastavak)

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 dospijeca 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 dospijeca.

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)

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, dobici 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 dobici 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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. Značajne računovodstvene politike (nastavak)

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.

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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. Značajne računovodstvene politike (nastavak)

Specifični instrumenti

Novac i novčani ekvivalenti

Novac obuhvaća novac na računima i depozite kod banaka s ugovornim rokom dospjeća 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.

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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. Značajne računovodstvene politike (nastavak)

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.

4. Računovodstvene procjene i prosudbe

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

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 zahtijeva različit stupanj prosudbe ovisno o likvidnosti, koncentraciji, neizvjesnosti tržišnih faktora, cjenovnim pretpostavkama i ostalim rizicima koji utječu na pojedini instrument. Fer vrijednost financijskih instrumenata te ostalih ulaganja kojima se trguje na neaktivnom tržištu utvrđuje se tehnikama procjene, kojima je cilj utvrditi 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 2015. 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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

4. Računovodstvene procjene i prosudbe (nastavak)

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.

5. Prihodi od kamata

	2015. u kunama	2014. u kunama
Prihod od kamata temeljem odnosa s društvom za upravljanje	119.187	25.262
Prihod od kamata na obveznice	24.615	27.576
Prihod od kamata na depozit	9.994	3.498
Prihod od kamata na novac i novčane ekvivalente	2.883	5.161
Kamate po ostalim stavkama	0	4.273
	<u>156.679</u>	<u>65.770</u>

6. Rashodi od kamata

	2015. u kunama	2014. u kunama
Rashodi od kamata na kredite	1.233.936	299.712
Rashodi od kamata po ostalim stavkama	4.632	26.755
	<u>1.238.568</u>	<u>326.467</u>

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

7. Realizirani dobiti od prodaje financijskih instrumenata

	Realizirana dobit	Realizirana dobit
	2015.	2014.
	u kunama	u kunama
Investicijski fondovi	17.731	159.202
	<u>17.731</u>	<u>159.202</u>

8. Realizirani gubici od prodaje financijskih instrumenata

	Realizirani gubici	Realizirani gubici
	2015.	2014.
	u kunama	u kunama
Vlasnički vrijednosni papiri	0	636.776
	<u>0</u>	<u>636.776</u>

9. Rashodi s osnova odnosa s Društvom za upravljanje

Društvo za upravljanje prima naknadu za upravljanje Fondom u iznosu od 1,9% godišnje (2014: 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.

10. Naknada depozitnoj banci

Depozitna banka prima naknadu za skrbništvo u iznosu od 0,125% godišnje (2014.: 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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

11. Ostali dozvoljeni troškovi fonda

	2015. u kunama	2014. u kunama
Naknada članovima nadzornog odbora	295.035	111.494
Troškovi revizije	34.358	26.815
Naknada HANFA-i	29.661	38.134
Režijski troškovi i komunalne naknade	39.210	136.282
Ostali rashodi	170.012	111.588
	568.276	424.313

12. Ostali troškovi poslovanja

	2015. u kunama	2014. u kunama
Režijski troškovi i komunalne naknade (i)	696.899	159.219
Troškovi zakupnina	102.288	29.852
Vrijednosno usklađenje	90.898	0
Troškovi savjetodavnih usluga	82.260	170.292
Troškovi održavanja	79.378	128.382
Ostali rashodi	135.195	105.071
	1.186.918	592.816

(i) Navedeno se odnosi na režijske troškove i komunalne naknade koje Grupa prefakturirava najmoprimcima u nekretninama koje Grupa posjeduje.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

13. Porez na dobit

Fond je obveznik poreza na dobit u skladu s hrvatskim zakonima i propisima. Stopa poreza na dobit u tekućoj godini bila je 20% (u 2014.g. 20%).

Usklada između poreznog i računovodstvenog gubitka prikazana je u nastavku:

	2015. u kunama	2014. u kunama
Računovodstvena dobit/gubitak za poslovnu godinu	(42.177.678)	(9.812.747)
Porez obračunat po stopi od 20%	8.435.536	1.962.549
<i>Porezni učinak</i>		
Porezno priznate olakšice	0	0
Porezno nepriznati rashodi	(6.153.702)	(1.611.362)
Porezni gubitak za prijenos	(2.281.834)	(351.187)
Efekt nepriznatog odgođenog poreza	-	-
Trošak poreza na dobit priznat u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti	<u>-</u>	<u>-</u>

Pregled poreznih gubitaka je kako slijedi:

	Preneseni porezni gubici kune	Neto po stopi od 20% kune
U 2020. najviše pet godina (iz 2015.g.)	5.568.164	1.113.633
U 2019. najviše pet godina (iz 2014.g.)	3.546.372	709.274
U 2018. najviše pet godina (iz 2013.g.)	2.629.587	525.917
U 2017. najviše pet godina (iz 2012.g.)	25.285.713	5.057.143
U 2016. najviše pet godina (iz 2011.g.)	4.640.534	928.107
	<u>41.670.369</u>	<u>8.334.074</u>

Na dan 31. prosinca 2015. Fond je imao 41.670 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)

14. Novac i novčani ekvivalenti

	31. prosinca 2015. u kunama	31. prosinca 2014. u kunama
Žiro-račun - domaća valuta	215.416	1.129.201
Žiro-račun - strana valuta	24.543	19.884
	<u>239.959</u>	<u>1.149.085</u>

15. Financijska imovina raspoloživa za prodaju

	31. prosinca 2015. u kunama	31. prosinca 2014. u kunama
Investicijski fondovi	3.532.807	133.535
Dužnički vrijednosni papiri	396.259	399.217
	<u>3.929.066</u>	<u>532.752</u>

Fond je tijekom 2015. i 2014. godine ulagao u slijedeće fondove s pripadajućim naknadama za upravljanje:

2015.

Ulaganja sa stanjem na 31.12.	Naknada za upravljanje %	Ulaganje tijekom godine bez stanja na 31.12.	Naknada za upravljanje %
Locusta cash	1,25	Auctor cash	0,90

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	-	-

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

16. Ulaganja koja se drže do dospelja

	31. prosinca 2015. u kunama	31. prosinca 2014. u kunama
Depoziti do 3 mjeseca - strana valuta	273.262	313.381
	273.262	313.381

17. Ulaganja u nekretnine

2015.

	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti	Ukupno
	kune	kune	kune
Stanje na 1. siječnja poslovne godine	48.569.290	91.169.764	139.739.054
Smanjenje od svođenja na fer vrijednost (i)	-3.289.350	-34.610.412	-37.899.762
Povećanje od kupnje (ii)	0	1.323.714	1.323.714
Smanjenje od prodaje (iii)	0	-10.823.586	-10.823.586
Smanjenje/povećanje po ostalim aktivnostima (iv)	1.737.848	0	1.737.848
Stanje na 31. prosinca poslovne godine	47.017.788	47.059.480	94.077.268

(i) Tijekom 2015. godine u svrhu iskazivanja portfelja Grupe po fer vrijednosti proveden je postupak procjene vrijednosti svih nekretnina.

(ii) Fond je tijekom 2015. godine potpisao ugovor o kupoprodaji nekretnine u naravi roh bau, poslovni prostor u Varaždinu, Ulica Vinka Međerala 4b, veličine 205,5m².

(iii) Fond je tijekom 2015. godine potpisao Ugovor o kupoprodaji nekretnine u Varaždinu, Novakova Ulica gdje je Fond kao prodavatelj investitoru tvrtki Marlex Invest d.o.o. prodao građevinsko zemljište.

(iv) Tijekom 2015. g. na nekretninama su odrađene određene radnje koje su rezultirale povećanjem vrijednosti nekretnina.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

17. Ulaganja u nekretnine (nastavak)

2014.

	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti	Ukupno
	u kunama	u kunama	u kunama
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	0	26.238.547
Smanjenje/povećanje po ostalim aktivnostima (i)	-319.359	457	-318.902
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.

18. Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine

Dana 13. veljače 2015. godine potpisan je ugovor o kupoprodaji nekretnine u iznosu od 7.914.308 kuna temeljem kojeg je Fond prodao tvrtki Marlex Invest d.o.o. građevinsko zemljište ukupne površine 11.495 m². u Varaždinu, Novakova ulica. Navedenom transakcijom prodaje Fond je ostario gubitak u iznosu od 2.909.279 kuna.

Isplata kupoprodajne cijene ugovorena je na način da se dio cijene u iznosu od 1.912.500 kuna isplati Fondu odmah, a preostali iznos od 6.001.808 kuna predmet je kompenzacije na način da Fond preuzima poslovne prostore u roh bau izvedbi u Varaždinu na lokacijama Vinka Međerala 4B, 13-15 te Ive Mikaca 2A2B.

Budući da odabrani poslovni prostori nisu bili etažirani, u svrhu pravne zaštite imovine Fonda, realizacija preuzimanja poslovnih prostora odgođena je do provedbe novog etažnog elaborata koji odgovara stvarnom stanju ugovorenih površina.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Slijedom toga, dana 20. studenoga 2015. potpisan je Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora u Varaždinu, Ulica Vinka Međerala 4b, veličine 205,5m² u iznosu od 1.654.642,84 kn, te je na taj način Fond smanjio potraživanje prema društvu Marlex Invest d.o.o. na iznos od 4.350.120 kuna. Realizacija preuzimanja preostala dva poslovna prostora izvršena je u prvom kvartalu 2016. godine te je time u potpunosti zatvoreno potraživanje s osnova ugovora o kupoprodaji od 13. veljače 2015. godine.

Fond je 28. veljače 2014. kupio nekretninu u Koprivnici na javnoj dražbi za iznos od 2.466 tisuća kuna.

19. Potraživanja od društva za upravljanje

Potraživanja od društva za upravljanje odnosi se na potraživanja prema Global Invest d.o.o. prema poreznom rješenju na temelju obavljenog poreznog nadzora za porez na dodanu vrijednost koje je Društvo dužno nadoknaditi spomenutom fondu pod upravljanjem temeljem Prijedloga za naplatu potraživanja za PDV od strane ZAIF Propriusa d.d. prema Global Investu d.o.o.. Prema rješenju Porezne uprave utvrđeno je da ZAIF Proprius d.d nije mogao odbiti iskazani porez na dodanu vrijednost po ulaznim računima Global Invest d.o.o. Stoga je Porezna uprava potraživala iznos od 2.027.745 kune od ZAIF Propriusa d.d. Društvo je tijekom 2014. godine pristupilo ispravljanju izlaznih faktura i traži povrat plaćenog poreza na dodanu vrijednost uplaćenog bez pravne osnove.

Društvo navedeno potraživanje vraća u skladu s potpisanim Prijedlogom putem mjesečnih rata. Navedeno potraživanje na dan 31.12.2015. godine iznosi 551.846 kune (2014: 2.053.009 kuna). Rok za vraćanje posljednje rate je 10. svibnja 2016. godine.

20. Ostala potraživanja

	31. prosinca 2015. u kunama	31. prosinca 2014. u kunama
Potraživanja s osnove pretporeza	317.119	4.019.988
Potraživanja s osnove danih predujmova	47.814	2.969
Potraživanja za više plaćenu naknadu za šume	1.760	2.022
Ostala potraživanja	12.024	5.194
	<u>378.717</u>	<u>4.030.173</u>

Potraživanja s osnove pretporeza za 2015. godinu odnosi se na potraživanje za plaćeni porez na dodanu vrijednost prilikom kupnje nekretnine u Novakovoj ulici u Varaždinu.

Potraživanja s osnove pretporeza za 2014. godinu odnosi se na potraživanje za plaćeni porez na dodanu vrijednost prilikom kupnje nekretnine u Čakovcu.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

21. Ostale obveze

	31. prosinca 2015.	31. prosinca 2014.
	u kunama	u kunama
Obveze za dugoročne kredite	27.486.169	27.581.296
Obveze po obračunatoj kamati	105.050	267.799
Obveze prema dobavljačima usluga	104.840	32.571
Obveze za uplatu PDV-a	49.532	889.261
Obračunati troškovi za koje nije primljen račun	34.358	38.308
Obveze za ostale poreze	0	237.198
Ostale obveze	80.379	3.769
	27.860.328	29.050.202

Obveze za dugoročne kredite odnose se na dugoročni kredit odobren od strane Podravske banke d.d. društvu FIMA Rent d.o.o. čija je bila 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 počeću do 1. listopada 2016. godine, a krajnji rok vraćanja je 1. rujna 2026. godine. Kao zalag za kredit dana je nekretnina Chromos procijenjene vrijednosti u iznosu od 10,97 milijuna kuna na dan 31. prosinca 2015. godine.

Obveza po obračunatoj kamati za 2015. godinu odnosi se na interkalarnu kamatu Podravskoj banci d.d. temeljem odobrenog kredita, dok se obveza po obračunatoj kamati za 2014. godinu odnosi na interkalarnu kamatu Podravskoj banci d.d. i zateznu kamatu Poreznoj upravi.

Obveze za uplatu PDV-a za 2015. godinu odnosi se na obračun poreza na dodanu vrijednost za mjesec prosinac, a za 2014. godinu na obvezu prema poreznom rješenju te obveze poreza na dodanu vrijednost za mjesec prosinac.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

22. Kapital

a) Upisani temeljni kapital

Na dan 31. prosinca 2015. godine, registrirani upisani kapital predstavlja 2.003.172 registriranih, autoriziranih te u potpunosti plaćenih redovnih 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 je kako slijedi:

Kapital (nastavak)

2015.

	Nominalna vrijednost kapitala	Postotak vlasništva %
Fizičke osobe	16.235.940	13,51
Pravne osobe	103.954.380	86,49
	120.190.320	100,00

2014.

	Nominalna vrijednost kapitala	Postotak vlasništva %
Fizičke osobe	16.417.380	13,66
Pravne osobe	103.772.940	86,34
	120.190.320	100,00

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

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 su na 31. prosinca 2014. godine one iznose 27.221.249 kune. Tijekom 2015. g. Društvo je koristilo ostale rezerve za pokriće gubitaka iz prethodne godine u iznosu od 10.518.985 kuna, te su na 31. prosinca 2015. godine one iznose 16.702.264 kune.

22. 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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

23. Financijski instrumenti i upravljanje rizicima (nastavak)

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

2015.

Imovina	HRK	EUR	BAM	Ukupno
Novac i novčani ekvivalenti	215.416	0	24.543	239.959
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	3.532.807	396.259	0	3.929.066
Ulaganja koja se drže do dospelosti	0	0	273.262	273.262
Ulaganja u nekretnine	80.887.560	0	13.189.708	94.077.268
Goodwill	20.574	0	0	20.574
Potraživanja od najma	612.082	0	0	612.082
Ostala imovina	5.280.768	0	0	5.280.768
Ukupna imovina	90.549.207	396.259	13.487.513	104.432.979
Dugoročne obveze	0	27.486.169	0	27.486.169
Kratkoročne obveze	510.201	0	47	510.248
Neto imovina fonda	90.039.006	-27.089.910	13.487.466	76.436.562

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

23. Financijski instrumenti i upravljanje rizicima (nastavak)

2014.

Imovina	HRK	EUR	BAM	Ukupno
Novac i novčani ekvivalenti	1.129.201	0	19.884	1.149.085
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	133.535	399.217	0	532.752
Ulaganja koja se drže do dospjeća	0	0	313.381	313.381
Ulaganja u nekretnine	121.491.858	0	18.247.197	139.739.055
Goodwill	20.574	0	0	20.574
Potraživanja od najma	269.298	0	0	269.298
Ostala imovina	6.083.351	0	0	6.083.351
Ukupna imovina	129.127.817	399.217	18.580.462	148.107.496
Dugoročne obveze	0	27.581.296	0	27.581.296
Kratkoročne obveze	1.716.958	0	4	1.716.962
Neto imovina fonda	127.410.859	-27.182.079	18.580.458	118.809.238

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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

23. Financijski instrumenti i upravljanje rizicima (nastavak)

Valuta	Promjena tečaja	Efekt na neto imovinu imatelja udjela u fondu	
		2015. u kunama (+/-)	2014. u kunama (+/-)
EUR	(+/-) 1%	-270.899	-271.821
	(+/-) 5%	-1.354.496	-1.359.104
	(+/-) 10%	-2.708.991	-2.718.208
BAM	(+/-) 1%	134.875	185.805
	(+/-) 5%	674.376	929.023
	(+/-) 10%	1.348.751	858.046

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% (2014.: 5%) bi dovelo do povećanja ili smanjenja rezultata za 176.640 kuna (2014.: 6.667 kuna).

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

23. Financijski instrumenti i upravljanje rizicima (nastavak)

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.

Rizik likvidnosti

Rizik likvidnosti je rizik gubitka koji nastaje zbog nemogućnosti Fonda da podmiri novčane obveze u roku dospjeća.

Rizik likvidnosti izražen je u poslovanju Fonda s obzirom da se većina sredstava Fonda uložena u nekretnine čija likvidnost je vrlo niska. Predmetnim rizikom Društvo upravlja usmjeravanjem strategije ulaganja u nekretnine od kojih se redovito ostvaruje najam.

Za potrebe planiranja likvidnosti za ZAIF Proprius d.d. kao i za povezana društva 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 Grupe.

Društvo primjenjuje i posebne mjere likvidnosti koje se baziraju na planiranje likvidnosti putem projekcije očekivanog budućeg novčanog tijeka (u normalnim okolnostima), održavanju rezervi visokolikvidne imovine, te provođenju stres testiranja.

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

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

23. Financijski instrumenti i upravljanje rizicima (nastavak)

Tablice u nastavku sadrže analizu sredstava, obveza i neto imovine prema preostalim razdobljima od datuma bilance do ugovornog dospjeća. 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 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.

31. prosinca 2015.

u kunama	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 1 godinu	Ukupno
Imovina					
Novac i novčani ekvivalenti	239.959	0	0	0	239.959
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	3.929.066	0	0	0	3.929.066
Ulaganja koja se drže do dospjeća	273.262	0	0	0	273.262
Ulaganja u nekretnine	0	0	47.017.788	47.059.480	94.077.268
Goodwill	0	0	0	20.574	20.574
Potraživanja od najma	0	612.082	0	0	612.082
Ostala imovina	0	5.034.472	246.296	0	5.280.768
Ukupna imovina	4.442.287	5.646.554	47.264.084	47.080.054	104.432.979
Ukupan kapital	0	0	0	(76.436.562)	(76.436.562)
Obveze					
Dugoročne obveze	0	0	(687.154)	(26.799.015)	(27.486.169)
Kratkoročne obveze	0	(510.248)	0	0	(510.248)
Ukupno obveze	0	(510.248)	(687.154)	(26.799.015)	(27.996.417)
Ukupno kapital i obveze	0	(510.248)	(687.154)	(103.235.577)	(104.432.979)

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

23. Financijski instrumenti i upravljanje rizicima (nastavak)

31. prosinca 2014.

u kunama	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 1 godinu	Ukupno
Imovina					
Novac i novčani ekvivalenti	1.149.085	0	0	0	1.149.085
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	532.752	0	0	0	532.752
Ulaganja koja se drže do dospjeća	313.381	0	0	0	313.381
Ulaganja u nekretnine	0	0	48.569.290	91.169.764	139.739.054
Goodwill	0	0	0	20.574	20.574
Potraživanja od najma	0	269.298	0	0	269.298
Ostala imovina	0	4.835.894	814.800	432.658	6.083.352
Ukupna imovina	1.995.218	5.105.192	49.384.090	91.622.996	148.107.496
Ukupan kapital	0	0	0	(118.809.238)	(118.809.238)
Obveze					
Dugoročne obveze	0	0	0	(27.581.296)	(27.581.296)
Kratkoročne obveze	0	(1.716.962)	0	0	(1.716.962)
Ukupno obveze	0	(1.716.962)	0	(27.581.296)	(29.298.258)
Ukupno kapital i obveze	0	(1.716.962)	0	(146.390.534)	(148.107.496)

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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

23. Financijski instrumenti i upravljanje rizicima (nastavak)

Koncentracija kreditnog rizika u Grupi nije značajna te se najvećim dijelom odnosi na potraživanja od Društva za upravljanje, te potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine od društva Marlex Invest d.o.o. 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 2015. godine i na dan 31. prosinca 2014. godine knjigovodstveni iznos navedene financijske imovine predstavlja maksimalnu izloženost kreditnom riziku.

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

		31. prosinca 2015.	31. prosinca 2015.	31. prosinca 2014.	31. prosinca 2014.
	Rejting	u kunama	%	u kunama	%
Novac i novčani ekvivalenti	Bez rejtinga	239.959	0,23	1.149.085	0,78
Ulaganja koja se drže do dospijeca	Bez rejtinga	273.262	0,26	313.381	0,21
Dužnički vrijednosni papiri	Bez rejtinga	396.259	0,38	399.217	0,27
Potraživanja od najma	Bez rejtinga	612.082	0,58	269.298	0,18
Ostala imovina	Bez rejtinga	5.280.768	5,06	6.083.352	4,11
		6.802.330	6,51	8.214.333	5,55
Ostala ulaganja koja nisu izložena kreditnom riziku		97.630.649	93,49	139.893.163	94,45
Ukupno imovina		104.432.979	100,00	148.107.496	100,00

Operativni rizik

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

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

24. 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

2015.

	Razina 1	Razina 2	Razina 3	Ukupno
	u kunama	u kunama	u kunama	u kunama
Dužnički vrijednosni papiri	0	396.259	0	396.259
Investicijski fondovi	3.532.807	0	0	3.532.807
Ulaganja u nekretnine	0	0	94.077.268	94.077.268
	3.532.807	396.259	94.077.268	98.006.334

2014.

	Razina 1	Razina 2	Razina 3	Ukupno
	u kunama	u kunama	u kunama	u kunama
Dužnički vrijednosni papiri	0	399.217	0	399.217
Investicijski fondovi	133.535	0	0	133.535
Ulaganja u nekretnine	0	0	139.739.054	139.739.054
	133.535	399.217	139.739.054	140.271.806

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

24. Fer vrijednost financijskih instrumenata (nastavak)

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.

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

	Ulaganja u nekretnine
	u kunama
Stanje na 1. siječnja 2014.	120.862.251
Smanjenje/povećanje od svođenja na fer vrijednost	(7.042.842)
Povećanje od kupnje	26.238.547
Smanjenje po ostalim aktivnostima	(318.902)
Stanje na 31. prosinca 2014.	139.739.054
Smanjenje/povećanje od svođenja na fer vrijednost	(37.899.764)
Povećanje od kupnje	1.323.714
Smanjenje od prodaje	(10.823.586)
Smanjenje/povećanje po ostalim aktivnostima	1.737.849
Stanje na 31. prosinca 2015.	94.077.267

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 47.059.480 kune na 31. prosinca 2015. Društvo već duže vrijeme 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)

25. 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 užih obitelji, i ostalim investicijskim fondovima kojima upravlja isto Društvo za upravljanje.

a) Iznosi koji proizlaze iz transakcija s neposredno povezanim osobama

	Imovina		Obveze	
	31. prosinca 2015. u kunama	31. prosinca 2014. u kunama	31. prosinca 2015. u kunama	31. prosinca 2014. u kunama
Društvo za upravljanje Depozitna banka Erste & Steiermarkische banka d.d.	551.846	2.053.009	122.390	189.971
Depozitna banka Hypo Alpe Adria banka d.d.	0	170	0	12.657
Nadzorni odbor	71	0	8.048	0
	0	0	21.074	44.187
	<u>551.917</u>	<u>2.053.179</u>	<u>151.512</u>	<u>246.815</u>

	Prihodi		Rashodi	
	31. prosinca 2015. u kunama	31. prosinca 2014. u kunama	31. prosinca 2015. u kunama	31. prosinca 2014. u kunama
Društvo za upravljanje Depozitna banka Erste & Steiermarkische banka d.d.	119.187	0	1.986.545	2.386.476
Depozitna banka Hypo Alpe Adria banka d.d.	320	524	73.858	158.766
Nadzorni odbor	294	0	59.002	0
	0	0	295.035	111.494
	<u>119.801</u>	<u>524</u>	<u>2.414.440</u>	<u>2.656.736</u>

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

25. Transakcije s povezanim stranama (nastavak)

b) Naknade isplaćene članovima Nadzornog odbora

2015.

	Ukupna naknada (Bruto II) u kunama	Broj dionica u kunama
Ranko Matić	85.638	-
Darko Jambreković	69.396	-
Dejan Pogorevc	46.667	-
Pavle Gegaj	46.667	-
Miha Dolinar	46.667	40.000
	<u>295.035</u>	

2014.

	Ukupna naknada (Bruto II) u kunama	Broj dionica u kunama
Darko Jambreković	24.784	-
Ranko Matić	24.468	-
Darko Horvat	19.828	14.448
Ivan Lepoglevec	12.413	-
Janko Vukoje	10.000	-
Dejan Pogorevc	6.667	-
Pavle Gegaj	6.667	-
Miha Dolinar	6.667	40.000
	<u>111.494</u>	

Nadzorni odbor Proprius d.d. zatvoreni AIF 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 26. travnja 2016. godine donio slijedeću

ODLUKU

o utvrđivanju konsolidiranih financijskih izvještaja za 2015. godinu
sa slijedećim dijelovima:

1. Izvještaj o financijskom položaju sa zbrojem pozicije aktive, odnosno pasive u iznosu od 104.432.979,23 kuna.
2. Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti s pozicijama:

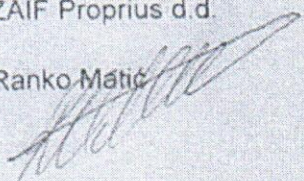
• ukupni prihodi od ulaganja	3.490.310,14 kuna
• ukupni rashodi	7.990.718,28 kuna
• ukupno nerealizirani gubici od ulaganja	37.677.269,73 kuna
• gubitak	42.177.677,87 kuna
3. Izvještaj o novčanim tokovima
4. Izvještaj o promjenama kapitala
5. Bilješke uz financijske izvještaje za 2015. godinu.

U Zagrebu, 26. travnja 2016. godine.

Predsjednik nadzornog odbora

ZAIF Proprius d.d.

Ranko Matić



Registrirano kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem MBS: 070063304, OIB: 6349795056, IBAN: HR252489004120034403 kao veća banka d.d. Varaždin, IBAN: HR654959031100286705 kod Croata bankovne mreže.
Ulagateljski upisani kapital 1.000.000,00 kn, Uprava: Vlasna Laska, Piercyjeva Uprava, Stučičana M. ovašević, dan Uprava

Uprava društva Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, sa sjedištem u Varaždinu, Vrazova 25, MBS: 070078733, OIB: 56903349567, (u daljnjem tekstu: Fond), donosi slijedeći

PRIJEDLOG ODLUKE O POKRIĆU GUBITKA

Ostvareni gubitak za 2015. godinu u iznosu od 34.560.348,89 kuna pokriva se na način da se dio ostvarenog gubitka u iznosu od 16.702.263,80 kuna pokriva rezervama kapitala, dio u iznosu od 2.520.697,81 kuna iz zadržanog dobitka oblikovanog iz revalorizacijskih rezervi, dok se dio ostvarenog gubitka u iznosu od 15.337.387,28 kuna prenosi u slijedeće porezno razdoblje.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

U Zagrebu, 26. travnja 2016. g.

Uprava



ZAIF Proprius d.d.
Varaždin

1

Global Invest d.o.o.

Sjedište:

Radiceva 14, 10000 Zagreb, Hrvatska

T: + 385 1 4819 572

F: + 385 42 203 187

e: info@fgi.hr

www.fgi.hr

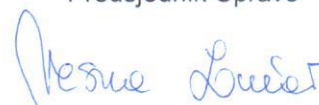
Izjava osoba odgovornih za sastavljanje izvještaja

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

- set financijskih izvještaja ZAIF-a Proprius d.d. za razdoblje 01.01.2015. – 31.12.2015. godine, sastavljen uz primjenu odgovarajućih standarda financijskog izvješćivanja, te daje cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, financijskog položaja i poslovanja izdavatelja.
- Godišnji izvještaj sadrži istinit prikaz razvoja, poslovanja i položaja izdavatelja uz opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Fond izložen.

Zagreb, 28. travnja 2016. godine.

Vesna Lončar
Predsjednik Uprave



Snježana Milovanović
Član Uprave



ZAIF Proprius d.d.
Varaždin

Sjedište:

Radićeva 14, 10000 Zagreb, Hrvatska

T: + 385 1 4819 572

F: + 385 42 203 187

e: info@fgi.hr

www.fgi.hr