

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

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

Nekonsolidirani financijski izvještaji i godišnje izvješće za 2015. godinu

Sadržaj

Godišnje izvješće za 2015. godinu	1
Odgovornosti Uprave Društva za upravljanje za pripremu i odobravanje godišnjih financijskih izvještaja i godišnjeg izvješća.....	13
Mišljenje neovisnog revizora	14
Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti	16
Izvještaj o financijskom položaju.....	18
Izvještaj o promjenama kapitala	20
Izvještaj o novčanom toku.....	21
Bilješke uz financijske izvještaje	23
Prilog 1 - Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja alternativnog investicijskog fonda	57

Godišnje izvješće za 2015. godinu

Naziv Fonda jednak je tvrtki fonda koja glasi: Proprius d.d. zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (dalje u tekstu: Fond).

Fond je zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (ZAIF) koji posluje kao dioničko društvo sukladno odredbama članaka 112. i 113. Zakona o alternativnim investicijskim fondovima (Narodne novine broj 16/2013 i 143/2014).

Fond je osnovan dana 11. svibnja 2007. godine upisom u sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu. Vrijeme trajanja nije ograničeno.

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 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.

Godišnje izvješće za 2015. godinu (nastavak)

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 Skupština 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).

Ranko Matić	predsjednik	od 20. lipnja 2014. godine, imenovan predsjednikom 28. studenoga 2014. godine od 29. siječnja 2014. godine, imenovana
Darko Jambreković	zamjenik predsjednika	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 dioničari Fonda u pismenom obliku suglase o donošenju pojedine odluke.

Godišnje izvješće za 2015. godinu (nastavak)

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.

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.fgi.hr), Zagrebačke burze d.d., te Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga u okviru Službenog registra propisanih informacija.

Investicijska strategija i ciljevi Fonda

Cilj Fonda jest stabilan rast vrijednosti njegove imovine, sigurnost uložениh 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.

Godišnje izvješće za 2015. godinu (nastavak)

Aktivnosti upravljanja imovinom Fonda

Vrijednost neto imovine Fonda na dan 31. prosinca 2015. godine iznosila je 76.434.563 kuna dok je 31. prosinca 2014. iznosila 118.831.287 kuna što predstavlja smanjenje vrijednosti od 35,68 %. Neto vrijednost imovine Fonda po dionici iznosila je 38,16 kune dok je u istom razdoblju prošle godine iznosila 59,32 kune. Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Fonda na dan 31. prosinca 2015. sastojala se od 53,54 % nekretnina, 37,05% udjela u nekretninskim društvima, 6,89 % ostale imovine i potraživanja, 2,64 % obveznica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima. Novčana sredstva činila su 0,21 % ukupne imovine Fonda.

Tijekom 2015. godine u svrhu revaluacije portfelja Fonda proveden je postupak procjene vrijednosti svih nekretnina što je u najvećoj mjeri rezultiralo smanjenjem neto vrijednosti imovine Fonda. Procijenjena vrijednost nekretnina Fonda na dan 31.12.2015. iznosi 40.921.812 kn.

Od ukupnih prihoda u 2015. godini prihodi od ulaganja iznose 846.277 kuna. Prihodi od ulaganja sastoje se od prihoda od najma u iznosu od 673.947 kn, realiziranih dobitaka od prodaje financijskih instrumenata u iznosu od 17.731 kn, prihoda od kamata u iznosu od 144.324 kn te ostalih prihoda u iznosu od 10.275 kn (pozitivne tečajne razlike od monetarnih financijskih instrumenata i ostali prihodi). Smanjenje prihoda od najma proizlazi prvenstveno iz prijenosa prihodovne nekretnine Cromos u ovisno društvo FIMA Rent d.o.o. Od ukupnih rashoda u 2015. godini rashodi od ulaganja iznose 5.568.863 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, te ostalih troškova u iznosu od 702.700 kn koji čine negativne tečajne razlike od monetarnih financijskih instrumenata, naknada depozitnoj banci, te ostali dozvoljeni troškovi fonda.

Neto tečajne razlike od ulaganja u vrijednosne papire iznosile su 945 kuna. U promatranom razdoblju Fond je ostvario gubitak u iznosu od 34.560.349 kn što je povećanje u odnosu na prethodno promatrano razdoblje za 2,29 puta. Primarni razlog ovog povećanja gubitka u odnosu na prethodno obračunsko razdoblje je provedeno vrijednosno usklađenje nekretninskog dijela portfelja Fonda u iznosu od 29.838.708 kuna. Revalorizacijske rezerve materijalne imovine i nekretninskih društva za prodaju bilježe smanjenje u iznosu od 7.839.506 kn što je rezultiralo smanjenju ukupne sveobuhvatne dobiti koja iznosi -42.396.723 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 roh bau izvedbi u Varaždinu na lokacijama Vinka Međerala 4B, 13-15 te Ive Mikaca 2A2B ukupne vrijednosti 6.001.807,50 HRK.

Godišnje izvješće za 2015. godinu (nastavak)

U studenome 2015. potpisan je Ugovor o kupoprodaji nekretnine u naravi roh bau, 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 Vilka 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 nastavljeni su intenzivni pregovori u smjeru popunjavanja trgovačkog centra gdje se u idućoj godini očekuje završetak projekta i ostvarivanje 100%-tne popunjenosti objekta.

Društvo je u zadnjem kvartalu 2015. godine intenziviralo aktivnosti i 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.

Fond putem ovisnog 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. prosinac 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 prihvaćanju 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.

Godišnje izvješće za 2015. godinu (nastavak)

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 (mjerenje), postupanje i izvještavanje o rizicima.

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 dospijeca. 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. Tržišni rizik obuhvaća pozicijski rizik, valutni rizik i rizik namire. Pozicijski rizik jest rizik gubitka koji proizlazi iz promjene cijene financijskog instrumenta

Godišnje izvješće za 2015. godinu (nastavak)

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 („deliveryversuspayment“) 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 dospijea. 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.
- o 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 dospijea te upravljanjem razinom duracije dijela portfelja uloženog u instrumente s fiksnim prinosom.

Godišnje izvješće za 2015. godinu (nastavak)

▪ 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. 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

Godišnje izvješće za 2015. godinu (nastavak)

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.

- o 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:**

- o promjene i/ili razlike u računovodstvenim i revizijskim standardima,
- o transakcijski troškovi na inozemnim tržištima,
- o promjene u stvarnopravnim odnosima u pogledu stjecanja vlasništva nad nekretninama u Republici Hrvatskoj,
- o restrikcije u pogledu ulaganja stranog kapitala u pojedine oblike imovine,
- o rizik stanja nekretnina i potrebnih dodatnih ulaganja,

U svrhu kontroliranja ovih rizika, Društvo će koristiti usluge pravnika u dijelu sklapanja ugovora o kupoprodaji 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 kupoprodaje nekretnina.

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**.

Sukladno navedenome profil rizičnosti Fonda je:

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

Godišnje izvješće za 2015. godinu (nastavak)

ZAIF 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 podatka 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	

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).

Godišnje izvješće za 2015. godinu (nastavak)

Struktura ulaganja

Struktura ulaganja investicijskog fonda na datum:
Naziv investicijskog fonda: **ZAIF Proprius d.d.**

31.12.2015.

	Vrijednost u HRK / Value in HRK	Udio / Percent
NOVČANA SREDSTVA / CASH	157.253,24	0,21
POTRAŽIVANJA / RECEIVABLES	5.268.659,16	6,89
VRIJEDNOSNI PAPIRI I DEPOZITI / Securities and deposits	2.020.138,52	2,64
DOMAĆI / DOMESTIC	2.020.138,52	2,64
Dionice + GDR / Shares and GDRs	0,00	0,00
Državne obveznice / Government bonds	0,00	0,00
Municipalne obveznice / Municipal bonds	0,00	0,00
Korporativne obveznice / Corporate bonds	400.869,21	0,52
Zatvoreni investicijski fondovi / Closed-end funds	0,00	0,00
Otvoreni investicijski fondovi / Open-end funds	1.619.269,31	2,12
Kratkoročni vr. papiri / Short-term securities		0,00
Depoziti / Deposits		0,00
INOZEMNI / FOREIGN		0,00
Dionice + GDR / Shares and GDRs		0,00
Državne obveznice / Government bonds		0,00
Municipalne obveznice / Municipal bonds		0,00
Korporativne obveznice / Corporate bonds		0,00
Zatvoreni investicijski fondovi / Closed-end funds		0,00
Otvoreni investicijski fondovi / Open-end funds		0,00
Kratkoročni vr. papiri / Short-term securities		0,00
Depoziti / Deposits		0,00
OSTALA IMOVINA / OTHER ASSETS		
NEKRETNINE	40.921.812,02	53,54
UDJELI U NEKRETNINSKIM DRUŠTVIMA	28.319.909,00	37,05
UKUPNA IMOVINA / TOTAL ASSETS	76.687.771,94	100,33
UKUPNE OBVEZE / TOTAL LIABILITIES	253.209,20	0,33
NETO IMOVINA / NET ASSETS	76.434.562,74	100,00
BROJ UDJELA/DIONICA / TOTAL UNITS/SHARES HELD	2.003.172,00	
VRIJEDNOST UDJELA/DIONICE / NET ASSET VALUE PER UNIT/SHARE	38,1568	

Godišnje izvješće za 2015. godinu (nastavak)

Vjerojatan budući razvoj Fonda

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 Fonda, 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 Fonda 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 financijski položaj Fonda i rezultate njegovog 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 Fonda, te sprječavanje i otkrivanje prijevara 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 Fond nastaviti s poslovanjem neprimjerena.

Financijski izvještaji prikazani na stranicama 16 do 56 , kao i obrasci pripremljeni u skladu s Pravilnikom o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (NN br. 142/13 i 81/14) zajedno s pripadajućim uskladama prikazani na stranicama od 57 do 62, odobreni su od strane Društva za upravljanje dana 27. travnja 2016. godine, što je potvrđeno potpisom u nastavku.

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



Izješće neovisnog revizora

Vlasnicima udjela Proprius d.d. – zatvorenog alternativnog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine

Obavili smo reviziju priloženih financijskih izvješćaja zatvorenog alternativnog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine Proprius d.d. ("Fond") koji obuhvaćaju izvješćaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2015. godine te izvješćaje o sveobuhvatnoj dobiti, promjenama kapitala te novčanom tijeku za godinu tada završenu, te bilješke koje se sastoje od sažetka značajnih računovodstvenih politika i ostalih objašnjavajućih informacija.

Odgovornost Uprave Društva za upravljanje za financijske izvješćaje

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

Odgovornost revizora

Naša je odgovornost izraziti mišljenje o ovim financijskim izvješćajima 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 financijski izvješćaji bez materijalno značajnih grešaka.

Revizija uključuje provođenje procedura u svrhu pribavljanja revizijskih dokaza o iznosima i objavama u financijskim izvješćajima. Odabir procedura ovisi o prosudbi revizora, uključujući i procjenu rizika materijalno značajnih grešaka u financijskim izvješćajima, koje mogu nastati kao posljedica prijevare ili pogreške. U procjenjivanju tih rizika, revizor razmatra interne kontrole relevantne za subjektovo sastavljanje i objektivan prikaz financijskih izvješćaja 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 financijskih izvješćaja.

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

Mišljenje

Prema našem mišljenju, financijski izvješćaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Fonda na dan 31. prosinca 2015. godine, rezultate njegovog poslovanja, promjene na kapitalu i novčane tokove za godinu koja je tada završila sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvješćavanja 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. Mačašović, član; Žiro-račun: Raiffeisenbank Austria d.d., Petrinjska 59, Zagreb, IBAN: HR8124840081105514875.



Ostali zakonski i regulatorni zahtjevi

Na temelju Pravilnika o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda („Narodne novine“ broj: 142/2013 i 81/2014, dalje u tekstu „Pravilnik“) Uprava Društva za upravljanje je izradila obrasce koji su prikazani na stranicama 57 do 62, pod naslovima Izvještaj o financijskom položaju, Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti, Izvještaj o novčanom tijeku, Izvještaj o promjenama kapitala zatvorenog alternativnog investicijskog fonda te bilješke uz financijske izvještaje za izvještajno razdoblje od 1. siječnja do 31. prosinca 2015. godine. Za pripremu ovih obrazaca odgovorna je Uprava Društva za upravljanje, a isti ne predstavljaju sastavni dio ovih financijskih izvještaja, ali sadržavaju informacije koje su propisane Pravilnikom. Financijske informacije u obrascima se temelje na financijskim izvještajima Fonda koji su pripremljeni sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji prikazanim na stranicama od 16 do 56, te su prilagođena sukladno Pravilniku.

Pročitali smo priloženo Godišnje izvješće Društva za godinu koja je završila 31. prosinca 2015. na stranicama 1 do 12. Potvrdili smo da su podaci, sadržani u Godišnjem izvješću koji opisuju informacije također prikazane i u financijskim izvještajima, u svim značajnim odrednicama, u skladu s financijskim izvještajima.

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

Siniša Dušić
Član Uprave

Ivan Čović
Ivan Čović
Ovlašteni revizor

Izveštaj 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	34.336
Prihod od najma		673.947	903.752
Prihodi od kamata	5	144.324	58.358
Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	6	17.731	158.108
Pozitivne tečajne razlike		111	56
Ostali prihodi		10.164	14.945
Ukupno prihodi od ulaganja		846.277	1.169.555
RASHODI			
Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava		2.909.279	59
Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	6	0	636.776
Negativne tečajne razlike		0	20
Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	7	1.956.884	2.386.476
Rashodi od kamata		4.114	26.562
Naknada depozitnoj banci	8	130.310	158.766
Ostali dozvoljeni troškovi fonda	9	568.276	424.313
Ukupno rashodi		5.568.863	3.632.972
Neto dobit (gubitak) od ulaganja		(4.722.586)	(2.463.417)

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti (nastavak)
za godinu koja je završila 31. prosinca

Pozicija	Bilješke	2015.	2014.
NERALIZIRANI DOBICI/GUBICI OD ULAGANJA			
Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu		(29.838.708)	(8.056.761)
Neto tečajne razlike		910	1.193
Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja		(29.837.763)	(8.055.568)
Dobit ili gubitak prije oporezivanja		(34.560.349)	(10.518.985)
Porez na dobit	10	0	0
Dobit ili gubitak		(34.560.349)	(10.518.985)
Ostala sveobuhvatna dobit		(7.836.374)	1.285.727
Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava		(7.839.506)	540.469
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje		0	0
Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju		3.132	745.258
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		(42.396.723)	(9.233.258)
Reklasifikacijske usklade			

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 23 do 56 čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o financijskom položaju
na dan 31. prosinca 2015.

Pozicija	Bilješke	31. prosinca 2015.	31. prosinca 2014.
ULAGANJA U NEKRETNINE		69.241.721	114.974.808
Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma	13	7.052.040	7.337.825
Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji	13	33.869.772	72.922.567
Ostala ulaganja u nekretnine	14	28.319.909	34.714.416
FINANCIJSKA IMOVINA		2.172.710	583.908
Novac i novčani ekvivalenti	11	157.182	51.156
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	12	2.015.528	532.752
OSTALA IMOVINA		5.273.341	4.579.190
Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	15	4.347.165	2.500.000
Potraživanja od najma		0	23.944
Potraživanja od društva za upravljanje	16	551.846	2.053.008
Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina		71	170
Ostala potraživanja	17	374.259	2.068
Odgođena porezna imovina	10	0	0
Ukupna imovina		76.687.772	120.137.906
OBVEZE			
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
Ostale obveze	18	117.120	1.058.563
Odgođene porezne obveze	10	0	0
Ukupno obveze		253.209	1.306.619
Neto imovina fonda		76.434.563	118.831.287
Broj izdanih dionica		2.003.172	2.003.172
Neto imovina po dionici		38,1568	59,3216

Izveštaj o financijskom položaju (nastavak)
na dan 31. prosinca 2015.

Pozicija	Bilješke	31. prosinca 2015.	31. prosinca 2014.
KAPITAL	19		
Upisani temeljni kapital	a)	120.190.320	120.190.320
Rezerve	b)	16.702.264	27.221.249
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju		22.049	18.917
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva		(5.582.091)	2.257.416
Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja		(20.337.630)	(20.337.630)
Dobit/gubitak tekuće financijske godine		(34.560.349)	(10.518.985)
Ukupno kapital i rezerve		76.434.563	118.831.287
Izvanbilančna evidencija pasiva			

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 23 do 56 čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj 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	10.518.986	16.702.263
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju		18.917	3.132	0	22.049
Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite		0	0	0	0
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva		2.257.416	0	7.839.506	-5.582.090
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine		0	0	0	0
Zadržana dobit ili preneseni gubitak		(20.337.630)	0	0	(20.337.630)
Dobit ili gubitak tekuće godine		(10.518.985)	10.518.985	34.560.349	(34.560.349)
Dividende		0	0	0	0
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva		0	0	0	0
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala		118.831.287	10.522.117	52.918.841	76.434.563
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		118.831.287	10.522.117	52.918.841	76.434.563

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 23 do 56 čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o novčanom toku

za godinu koja je završila 31. prosinca

Pozicija	Bilješke	2015.	2014.
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti		7.942.400	-1.334.270
Dobit ili gubitak prije oporezivanja		(34.560.349)	(10.518.985)
Amortizacija		0	0
Ispravak vrijednosti potraživanja i ostale imovine i sl. otpisi koji nemaju novčani tijek		36.429.301	22.411.868
Neraspodijeljeni dobiti nekretninskih društava i manjinski interesi		0	0
Prihodi/rashodi od prodaje nekretnina		2.909.279	(34.277)
Prihod od kamata		(144.324)	(58.358)
Rashodi kamata		4.113	26.562
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike		945	1.193
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu		0	0
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretninska društva		6.394.507	(16.100.258)
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu po fer vrijednosti kroz RDG		0	0
Povećanje smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu		(1.459.106)	5.101.368
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava		(1.847.165)	(2.500.000)
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma		23.944	79.740
Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine		0	0
Primici od kamata		25.053	34.495
Izdaci od kamata		(4.113)	(817)
Primici od dividendi/udjela u dobiti		0	0
Povećanje (smanjenje) potraživanja od društva za upravljanje i depozitne banke		1.620.349	(2.053.009)
Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti		(396.624)	1.518.151
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		(981.298)	778.342
Plaćen porez na dobit		0	0

Izveštaj o novčanom toku (nastavak)
za godinu koja je završila 31. prosinca

Pozicija	Bilješke	2015.	2014.
Novčani tok iz financijskih aktivnosti		(7.836.374)	1.285.727
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica		0	0
Isplaćene dividende		0	0
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti		(7.836.374)	1.285.727
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata		106.026	(48.543)
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja		51.156	99.699
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	11	157.182	51.156

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 23 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.

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 2 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, depozitna banka zaračunava naknadu za svoje usluge u visini od 0,125% od neto imovine Fonda, uvećano za iznos poreza.

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

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

2. Osnova za pripremu

a) Izjava o usklađenosti

Nekonsolidirani 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“).

Fond je također obveznik sastavljanja konsolidiranih financijskih izvještaja koji su izdani kao zasebni set financijskih izvještaja.

Financijski izvještaji odobreni su od strane Uprave Društva za upravljanje dana 28. travnja 2016. godine.

b) Osnova za mjerenje

Financijski izvještaji Fonda pripremljena 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 bilješki 4.

d) Funkcionalna i izvještajna valuta

Financijska izvješća Fonda pripremljena su u kunama (HRK), što je ujedno i funkcionalna valuta Fonda. Na dan 31. prosinca 2015. i 2014. godine, službeni tečaj kune u odnosu na EUR bio je 7,635047 odnosno 7,661471.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. Značajne računovodstvene politike

Standardi, tumačenja i izmjene objavljenih standarda koji još nisu važeći

Određeni broj novih standarda, izmjena postojećih standarda i tumačenja izdan je od strane Odbora za međunarodne računovodstvene standarde i Odbora za tumačenje međunarodnih standarda financijskog izvješćivanja, ali još nisu stupili na snagu za računovodstveno razdoblje koje završava 31. prosinca 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 Fonda.

Prihod od najma

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

Prihodi od kamata

Prihodi od kamata iskazuju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti za sve kamatonosne instrumente po načelu obračunatih kamata. Prihodi od kamata uključuju kupone zarađene od ulaganja u vrijednosnice s fiksnim prihodom, obveznice te obračunani diskont na trezorske i komercijalne zapise i druge financijske instrumente klasificirane kao imovina raspoloživa za prodaju i ostale razlike između početne knjigovodstvene vrijednosti kamatonosnog instrumenta i njegove vrijednosti po dospijeću izračunate primjenom efektivne kamatne stope.

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.

Neto dobiti 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

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. Značajne računovodstvene politike (nastavak)

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.

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)
- 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

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. Značajne računovodstvene politike (nastavak)

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 Depozitar 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.

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.

Ulaganja u ovisna društva

Fond ima 100% udjela u ovisnom društvu FIMA Rent d.o.o. te kroz ulaganje u FIMA Rent d.o.o. 100% udjela u Proprius d.o.o. Banja Luka. Ovisna društva predstavljaju društva u kojima Fond ima kontrolu, izravno ili neizravno, nad poslovanjem društva. Fond ima kontrolu nad subjektom kada je izložen ili ima pravo na povrate iz svoje povezanosti sa subjektom i kada ima mogućnost utjecati na te povrate kroz svoju moć nad subjektom. Fond također priprema i konsolidirane financijske izvještaje koji su izdani kao zasebni set financijskih izvještaja. Ovisna društva su konsolidirana od datuma kada je kontrola prenesena na Grupi te isključena iz konsolidacije od dana gubitka kontrole.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. Značajne računovodstvene politike (nastavak)

Ulaganje u ovisno društvo inicijalno se vrednuje po trošku stjecanja. Naknadno, sukladno MSFI-u 10 Konsolidirana financijska izvješća ulaganja u ovisna društva vode se ili po trošku stjecanja ili po fer vrijednosti u skladu s MRS-om 39. Društvo za upravljanje odlučilo ga je vrednovati po fer vrijednosti kao imovina raspoloživa za prodaju. Budući da se imovina FIMA Rent d.o.o. uglavnom sastoji od ulaganja u nekretnine koja se vode po fer vrijednosti Društvo za upravljanje fer vrijednost ulaganja u ovisna društva temelji na iznosu neto imovine ovisnih društava.

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. Zajmovi i potraživanja se mjere po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne kamate, umanjenom za eventualne gubitke zbog umanjenja.

Zajmovi i potraživanja uključuju sredstva na žiro-računima banaka, potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine, potraživanja od društva za upravljanje i ostala potraživanja.

Ostale financijske obveze

Financijske obveze vode se po amortiziranom trošku i 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 Fond obveže na kupnju ili prodaju instrumenta. Zajmovi i potraživanja i

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. Značajne računovodstvene politike (nastavak)

financijske obveze koji se vode po amortiziranom trošku priznaju se u trenutku nastanka ugovornog odnosa.

Fond 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 Fond suštinski prenese sve rizike i koristi od vlasništva na drugi poslovni subjekt ili kada su prava ostvarena, predana ili istekla.

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

Početo 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, Društvo vrednuje financijsku imovinu raspoloživu za prodaju bez umanjenja za troškove prodaje. Ako tržište financijske imovine nije aktivno (ili za vrijednosnice koje ne kotiraju) ili iz bilo kojeg drugog razloga fer vrijednost ne može biti pouzdano utvrđena kroz tržišne cijene, Društvo 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 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 Fond ima pristup na datum mjerenja. Fer vrijednost obveze također odražava njezin rizik neizvršenja.

Ukoliko je dostupna, Fond 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:

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. Značajne računovodstvene politike (nastavak)

- 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 dospjeća.

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, Fond koristi tehnike vrednovanja koje maksimiziraju korištenje relevantnih vidljivih ulaznih podataka te minimiziraju korištenje ulaznih podataka koji nisu vidljivi. Fond priznaje prijelaze između razina hijerarhije fer vrijednosti na kraju izvještajnog razdoblja tijekom kojeg se dogodila promjena.

Najprikladniji dokaz fer vrijednosti financijskog instrumenta pri početnom priznavanju je u pravilu transakcijska cijena, odnosno fer vrijednost dane ili primljene naknade. Ukoliko Fond 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 i ulaganja u ovisna društva 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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. Značajne računovodstvene politike (nastavak)

Umanjenje vrijednosti financijske imovine

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

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

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

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. Značajne računovodstvene politike (nastavak)

priznaje kroz dobit ili gubitak. Promjene u rezervaciji za umanjenje vrijednosti koje se odnose na vremensku vrijednost novca su sastavni dio prihoda od kamata.

Specifični instrumenti

Novac i novčani ekvivalenti

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

Neto imovina namijenjena dioničarima Fonda

Neto imovina namijenjena dioničarima Fonda predstavlja nominalnu vrijednost uplaćenih redovnih poslovnih udjela izraženu u kunama (temeljni kapital) i neto povećanje ili smanjenje imovine namijenjene dioničarima Fonda iz poslovanja.

Upisani 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 (bilješka 19).

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

Glavni izvori neizvjesnosti vezani za procjene

Utvrđivanje fer vrijednosti

Utvrđivanje fer vrijednosti financijske imovine i obveza za koje ne postoji tržišna cijena zahtjeva korištenje metoda vrednovanja koje su opisane u bilješci 3: *Financijski instrumenti*.

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

Fer vrijednost financijskih instrumenata te ostalih ulaganja kojima se trguje na neaktivnom tržištu utvrđuje se tehnikama procjene, kojima je cilj utvrditi koje cijene bi se mogle ostvariti na datum procjene između informiranih i nepovezanih strana voljnih obaviti transakciju u uobičajenim uvjetima poslovanja.

Za ulaganje u nekretnine fer vrijednost temelji se na procjeni ovlaštenog procjenitelja. Procjene fer vrijednosti nekretnina rade ovlašteni procjenitelji najmanje jednom godišnje.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

4. Računovodstvene procjene i prosudbe (nastavak)

Za ulaganje u ovisno društvo, fer vrijednost predstavlja neto imovina ovisnog društva, budući da se imovina odnosi na ulaganje u nekretnine koje se vrednuju po fer vrijednosti temeljenoj na procjeni od strane ovlaštenih procjenitelja. Bez obzira na neizvjesnost koja proizlazi iz nelikvidnosti hrvatskog tržišta nekretnina, Uprava Društva za upravljanje smatra da je vrijednost ulaganja u nekretnine i ovisna društva iskazana u financijskim izvještajima Fonda na 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.

Regulatorni zahtjevi

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

Klasifikacija financijske imovine i obveza

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

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

5. 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	24.807
Prihod od kamata na novac i novčane ekvivalente	522	4.016
Kamate po ostalim stavkama	0	4.273
	<u>144.324</u>	<u>58.358</u>

6. Realizirani dobiti od prodaje financijskih instrumenata

	Realizirana dobit 2015. u kunama	Realizirana dobit 2014. u kunama
Investicijski fondovi	17.731	158.108
	<u>17.731</u>	<u>158.108</u>

Realizirani gubici od prodaje financijskih instrumenata

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

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

7. 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.

8. 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.

9. Ostali dozvoljeni troškovi fonda

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

10. 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%).

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

10. Porez na dobit (nastavak)

Usklada između poreznog i računovodstvenog gubitka prikazana je u nastavku:

	2015. u kunama	2014. u kunama
Računovodstvena dobit/gubitak za poslovnu godinu	(34.560.349)	(10.518.986)
Porez obračunat po stopi od 20%	6.912.070	2.103.797
<i>Porezni učinak</i>		
Porezno priznate olakšice	40.488	170.662
Porezno nepriznati rashodi	(6.153.702)	(1.611.362)
Porezni gubitak za prijenos		-
Korištenje prenesenih poreznih gubitaka iz prijašnjih godina	(798.856)	(663.097)
Trošak poreza na dobit priznat u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti	<u>-</u>	<u>-</u>

	Preneseni porezni gubici	Neto po stopi od 20%
U 2020. najviše pet godina (iz 2015. godine)	4.640.405	928.081
U 2019. najviše pet godina (iz 2014. godine)	3.315.487	663.097
U 2018. najviše pet godina (iz 2013. godine)	2.607.886	521.577
U 2017. najviše pet godina (iz 2012. godine)	25.276.701	5.055.340
U 2016. najviše pet godina (iz 2011. godine)	4.640.405	928.081
	<u>39.834.757</u>	<u>7.966.951</u>

Na dan 31. prosinca 2015. Fond je imao 39.835 tisuća kuna bruto poreznih gubitaka koji se mogu iskoristiti u narednih pet godina u svrhu umanjenja oporezive dobiti budućih razdoblja.

Fond nije priznao 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)

11. Novac i novčani ekvivalenti

	31. prosinca 2015. u kunama	31. prosinca 2014. u kunama
Žiro-račun (HRK)	157.182	51.156
	<u>157.182</u>	<u>51.156</u>

12. Financijska imovina raspoloživa za prodaju

	31. prosinca 2015. u kunama	31. prosinca 2014. u kunama
Investicijski fondovi	1.619.269	133.535
Dužnički vrijednosni papiri	396.259	399.217
	<u>2.015.528</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

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

12. Financijska imovina raspoloživa za prodaju (nastavak)

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	-	-

13. Ulaganja u nekretnine

2015.

	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma kune	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti kune	Ukupno kune
Stanje na 1. siječnja poslovne godine	7.337.825	72.922.567	80.260.392
Smanjenje od svođenja na fer vrijednost (i)	(285.785)	(29.552.923)	(29.838.708)
Povećanje od kupnje (ii)	0	1.323.714	1.323.714
Smanjenje od prodaje (iii)	0	(10.823.586)	(10.823.586)
Stanje na 31. prosinca poslovne godine	7.052.040	33.869.772	40.921.812

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

13. Ulaganja u nekretnine (nastavak)

- (i) Tijekom 2015. godine u svrhu revaluacije portfelja Fonda proveden je postupak procjene vrijednosti svih nekretnina.
- (ii) Fond je tijekom 2015. godine potpisao ugovor o kupoprodaji nekretnine u naravi roh baum, 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 (bilješka 22).

2014.

	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma u kunama	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti u kunama	Ukupno u kunama
Stanje na 1. siječnja poslovne godine	22.286.518	80.385.742	102.672.260
Smanjenje od svođenja na fer vrijednost	(593.586)	(7.463.175)	(8.056.761)
Smanjenje po ostalim aktivnostima (i)	(14.355.107)	0	(14.355.107)
Stanje na 31. prosinca poslovne godine	7.337.825	72.922.567	80.260.392

- (i) Većina iznosa odnosi se na dokapitalizaciju društva FIMA Rent d.o.o. 18. ožujka 2014. (bilješka 14), unosom nekretnine Chromos u ovisno društvo FIMA Rent d.o.o.

Fond ima ulaganja u nekretnine - materijalna imovina koja se drži s ciljem porasta vrijednosti, te ih vrednuje po njihovoj fer vrijednosti. 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 33.869.772 kune na 31. prosinca 2015. Društvo za upravljanje već duže vrijeme pokušava prodati međutim za iste trenutno ne postoji

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

13. Ulaganja u nekretnine (nastavak)

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.

Fond je ostvario prihod od iznajmljivanja nekretnina koja se drže radi ostvarivanja prihoda od najma u iznosu od 673.947 kuna (2014.: 903.752 kune) zbog prijenosa dijela nekretnina (Cromos) u ovisno društvo.

14. Ulaganja u ovisna društva

Ulaganja u ovisna društva se odnose na ulaganja u društvo FIMA Rent d.o.o. („ovisno društvo“). Društvo FIMA Rent d.o.o. sa sjedištem u Varaždinu, Stanka Vraza 25, registrirano je za iznajmljivanje i upravljanje nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup. FIMA Rent d.o.o. je većinski vlasnik FIMA Proprius d.o.o. Banja Luka (100%), društva za posebne namjene, koje je osnovano za potrebe kupnje zemljišta u Banja Luci.

	2015. u kunama	2014. u kunama
Stanje 1. siječnja	34.714.416	18.614.158
Povećanje/smanjenje zbog promjene fer vrijednosti ulaganja	-7.839.507	745.258
Povećanje zbog dokapitalizacije		
<i>uplata u novcu</i>	1.445.000	14.355.107
<i>unos nekretnine Cromos</i>	0	999.893
Stanje 31. prosinca	28.319.909	34.714.416

Ulaganje u ovisno društvo FIMA Rent d.o.o., čiji je predmet poslovanja upravljanje nekretninama u odvojenim nekonsolidiranim izvještajima Fonda vode se sukladno MSFi-jevima po trošku stjecanja illi MRS-u 39. Društvo za upravljanje odlučilo ga je vrednovati po fer vrijednosti kao imovinu raspoloživu za prodaju. Budući da se imovina FIMA Rent d.o.o. sastoji od ulaganja u nekretnine koja se vode po fer vrijednosti, Društvo za upravljanje fer vrijednosti ovisnog društva temelji na iznosu neto imovine FIMA Rent d.o.o. Zbog nedostatka aktivnog tržišta, vrijednosti po kojima je ta imovina vrednovana na kraju godine, ne predstavljaju nužno indikaciju fer vrijednosti na kraju godine.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

15. 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. 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. 30. travnja 2014. ista nekretnina prodana je ovisnom društvu FIMA Rent d.o.o. za 2.500.000 kuna te je Fond ostvario dobit od 34.336 kuna.

Na dan 31. prosinca 2014. godine Fond je imao potraživanja za prodaju nekretnine u Koprivnici povezanom društvu FIMA Rent d.o.o. u ukupnom iznosu od 2.500.000 kuna, a koje su podmirene u siječnju 2015. godine.

15. 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

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

15. Potraživanja od društva za upravljanje (nastavak)

vraća u skladu s potpisanim Prijedlogom putem mjesečnih rata. Navedeno potraživanje na dan 31.12.2015. godine iznosi 551.846 kune (2014: 2.053.0008 kuna). Rok za plaćanje posljednje rate je 10. svibnja 2016. g.

16. Ostala potraživanja

	31. prosinca 2015. u kunama	31. prosinca 2014. u kunama
Potraživanja s osnove pretporeza	317.119	0
Potraživanja s osnove danih predujmova	47.814	0
Potraživanja za više plaćenu naknadu za šume	1.760	2.022
Ostala potraživanja	7.566	46
	<u>374.259</u>	<u>2.068</u>

17. Ostale obveze

	31. prosinca 2015. u kunama	31. prosinca 2014. u kunama
Obračunati troškovi za koje nije primljen račun	34.358	26.816
Obveze za uplatu PDV-a	13.874	869.361
Obveze po obračunatoj kamati	0	162.386
Ostale obveze fonda	68.888	0
	<u>117.120</u>	<u>1.058.563</u>

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

18. 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 pokrivanja 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:

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)

18. Kapital (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.

19. Financijski instrumenti i upravljanje rizicima

Fond je izložen učincima promjena uvjeta na međunarodnom tržištu. Slijedom navedenoga, Fond je izložen 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.

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

Tečajni rizik

Tečajni rizik je rizik da će se vrijednost financijskog instrumenta mijenjati kao rezultat promjena u deviznim tečajevima. Manje rizična ulaganja, diverzificirani portfelj i neprestano praćenje promjena deviznih tečajeva smanjuju ovaj rizik.

Ukupna sredstva i obveze u kunama i u stranim valutama na dan 31. prosinca 2015. godine su kako slijedi:

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

20. Financijski instrumenti i upravljanje rizicima (nastavak)

2015.

Imovina	HRK	EUR	Ukupno
Novac i novčani ekvivalenti	157.182	0	157.182
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	1.619.269	396.259	2.015.528
Ulaganja u nekretnine	40.921.812	0	40.921.812
Ulaganja u ovisna društva	28.319.909	0	28.319.909
Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine	4.347.165	0	4.347.165
Ostala imovina	921.566	4.610	926.176
Ukupna imovina	76.286.903	400.869	76.687.772
Kratkoročne obveze	-253.209	0	-253.209
Neto imovina fonda	76.033.694	400.869	76.434.563

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

2014.

Imovina	HRK	EUR	Ukupno
Novac i novčani ekvivalenti	51.156	0	51.156
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	133.535	399.217	532.752
Ulaganja u nekretnine	80.260.392	0	80.260.392
Ulaganja u ovisna društva	34.714.416	0	34.714.416
Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine	2.500.000	0	2.500.000
Ostala imovina	2.079.190	0	2.079.190
Ukupna imovina	119.738.689	399.217	120.137.906
Kratkoročne obveze	(1.306.619)	0	(1.306.619)
Neto imovina fonda	118.432.070	399.217	118.831.287

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

20. Financijski instrumenti i upravljanje rizicima (nastavak)

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.

Valuta	Promjena tečaja	Efekt na neto imovinu imatelja udjela u fondu	
		2015. u kunama (+/-)	2014. u kunama (+/-)
EUR	(+/-) 1%	4.009	3.992
	(+/-) 5%	20.043	19.961
	(+/-) 10%	40.087	39.922

Kamatni rizik

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

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

Ulaganja u dužničke vrijednosnice imaju nominalnu kamatnu stopu od 6,5%, dok nominalna kamatna stopa sredstva koja se drže na žiro računu se kretala u rasponu 0,15% - 0,2%.

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

Cjenovni rizik

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

Fond je izložen promjenama rizika cijena za udjele u investicijskim fondovima i dužničke vrijednosnice. Povećanje ili smanjenje u vrijednosti udjela od 5% (2014.: 5%) bi dovelo do povećanja ili smanjenja

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

20. Financijski instrumenti i upravljanje rizicima (nastavak)

rezultata za 80.963 kune (2013.: 6.677 kuna). Povećanje ili smanjenje u vrijednosti dužničkih vrijednosnica od 5% (2014.: 5%) bi dovelo do povećanja ili smanjenja rezultata za 19.813 kunu (2013.: 19.961 kuna).

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

Front office svakodnevni praćenjem kretanje cijena na tržištu, parametara potražnje i ponude kao i cijena povezanim sa istima procjenjuje i donosi odluku o prodaji određenog financijskog instrumenta. U suradnji sa Middle office-om prate se sve relevantne 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 Fonda..

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

Što se tiče ulaganja u financijske instrumente, prilikom donošenja odluke o investiranju 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)

20. 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 Fonda je prodati nekretnine/zemljišta koja se drže radi porasta vrijednosti i zamijeniti ih nekretninama koje se drže radi ostvarivanja prihoda od najamnine kako bi se smanjio rizik likvidnosti. Kao što je ranije navedeno, postoji značajna neizvjesnost utrživosti tih nekretnina zbog nelikvidnosti hrvatskog tržišta nekretninama. Rizikom likvidnosti novčanih pozicija upravlja se na način da se sva ostala imovina drži u visoko likvidnim instrumentima unovčivima trenutno ili u vrlo kratkom roku.

31. prosinca 2015.

u kunama	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 1 godinu	Ukupno
Imovina					
Novac i novčani ekvivalenti	157.182	0	0	0	157.182
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	2.015.528	0	0	0	2.015.528
Ulaganja u nekretnine	0	0	7.052.040	33.869.772	40.921.812
Ulaganja u ovisna društva	0	0	28.319.909	0	28.319.909
Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine	0	4.347.165	0	0	4.347.165
Ostala imovina	0	926.176	0	0	926.176
Ukupna imovina	2.172.710	5.273.341	35.371.949	33.869.772	76.687.772
Ukupan kapital	0	0	0	(76.434.563)	(76.434.563)
Obveze					
Kratkoročne obveze	0	(253.209)	0	0	(253.209)
Ukupno obveze	0	(253.209)	0	0	(253.209)
Ukupno kapital i obveze	0	(253.209)	0	(76.434.563)	(76.687.772)

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

20. Financijski instrumenti i upravljanje rizicima (nastavak)

31. prosinca 2014.

	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 1 godinu	Ukupno
u kunama					
Imovina					
Novac i novčani ekvivalenti	51.156	0	0	0	51.156
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	532.752	0	0	0	532.752
Ulaganja u nekretnine	0	0	7.337.825	72.922.567	80.260.392
Ulaganja u ovisna društva	0	0	34.714.416	0	34.714.416
Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine	0	2.500.000	0	0	2.500.000
Ostala imovina	0	2.079.190	0	0	2.079.190
Ukupna imovina	583.908	4.579.190	42.052.241	72.922.567	120.137.906
	0	0	0	-	-
Ukupan kapital				118.831.287	118.831.287
Obveze					
Kratkoročne obveze	0	- 1.306.619	0	0	(1.306.619)
Ukupno obveze	0	- 1.306.619	0	0	(1.306.619)
	0	-	0	-	-
Ukupno kapital i obveze	0	1.306.619	0	118.831.287	120.137.906

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. Fond je izložen riziku financijskih gubitaka ako druga strana u transakciji ili izdavatelj vrijednosnih papira ne može ili ne želi ispuniti svoju ugovornu obvezu.

Koncentracija kreditnog rizika u Fondu nije značajna i najvećim dijelom odnosi se na društvo za upravljanje i potraživanja od povezanog društva. Usprkos tome pokušava se dodatno umanjiti

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

20. Financijski instrumenti i upravljanje rizicima (nastavak)

diverzifikacijom, te praćenjem kreditnog položaja izdavatelja vrijednosnih papira pri stjecanju i dnevnim praćenjem tržišta vodeći računa o zakonskim limitima držanja pojedinih financijskih instrumenata.

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

		31.	31.	31.	31.
		prosinca	prosinca	prosinca	prosinca
		2015.	2015.	2014.	2014.
	Rejting	u kunama	%	u kunama	%
Novac i novčani ekvivalenti	Bez rejtinga	157.182	0,20	51.156	0,05
Dužnički vrijednosni papiri	Bez rejtinga	396.259	0,52	399.317	0,33
Potraživanja s osnovne prodaje materijalne imovine	Bez rejtinga	4.347.165	5,67	2.500.000	2,08
Ostala imovina	Bez rejtinga	926.176	1,21	2.079.190	1,73
		5.826.782	7,60	5.029.663	4,19
Ostala ulaganja koja nisu izložena kreditnom riziku		70.860.990	92,40	115.108.243	95,81
Ukupno imovina		76.687.772	100,00	120.137.906	100,00

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

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

20. Financijski instrumenti i upravljanje rizicima (nastavak)

Operativni rizik

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

21. 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.

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	1.619.269	0	0	1.619.269
Ulaganja u nekretnine	0	0	40.921.812	40.921.812
Ulaganja u ovisna društva	0	0	28.319.909	28.319.909
	1.619.269	396.259	69.241.721	71.257.249

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

21. Fer vrijednost financijskih instrumenata (nastavak)

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	80.260.392	80.260.392
Ulaganja u ovisna društva	0	0	34.714.416	34.714.416
	133.535	399.217	114.974.808	115.507.560

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	Ulaganja u ovisna društva u kunama
Stanje na 1. siječnja 2014.	102.672.260	18.614.158
Smanjenje/povećanje od svođenja na fer vrijednost	(8.056.761)	745.258
Dokapitalizacija prijenosom nekretnine u ovisno društvo	(14.355.107)	14.355.107
Povećanje zbog dokapitalizacije	0	999.893
Stanje na 31. prosinca 2014.	80.260.392	34.714.416
Smanjenje/povećanje od svođenja na fer vrijednost	(29.838.708)	(7.839.507)
Povećanje od kupnje	1.323.714	0
Povećanje zbog dokapitalizacije	0	1.445.000
Smanjenje po ostalim aktivnostima	(10.823.586)	0
Stanje na 31. prosinca 2015.	40.921.812	28.319.909

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

21. Fer vrijednost financijskih instrumenata (nastavak)

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 33.869.772 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.

Ulaganje u ovisno društvo FIMA Rent d.o.o., čiji je predmet poslovanja upravljanje nekretninama u odvojenim nekonsolidiranim izvještajima Fonda vode se sukladno MSFi-jevima po trošku stjecanja ili MRS-u 39. Društvo za upravljanje odlučilo ga je vrednovati po fer vrijednosti kao imovinu raspoloživu za prodaju. Budući da se imovina FIMA Rent d.o.o. sastoji od ulaganja u nekretnine koja se vode po fer vrijednosti, Društvo za upravljanje fer vrijednosti ovisnog društva temelji na iznosu neto imovine FIMA Rent d.o.o.. Fer vrijednost ulaganja u nekretnine FIMA Rent d.o.o. temelje se na procjeni ovlaštenih procjenitelja. Zbog nedostatka aktivnog tržišta, vrijednosti po kojima je ta imovina vrednovana na kraju godine, ne predstavljaju nužno indikaciju fer vrijednosti na kraju godine.

22. 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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

22. Transakcije s povezanim stranama (nastavak)

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	551.846	2.053.009	122.390	189.971
Depozitna banka Erste & Steiermarkische banka d.d.	0	170	0	12.657
Depozitna banka Hypo Alpe Adria banka d.d.	71	0	8.048	0
Nadzorni odbor	0	0	21.074	44.187
FIMA Rent d.o.o.	0	2.500.000	0	0
	<u>551.917</u>	<u>4.553.179</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	119.187	0	1.986.545	2.386.476
Depozitna banka Erste & Steiermarkische banka d.d.	320	524	73.849	158.766
Depozitna banka Hypo Alpe Adria banka d.d.	294	0	59.002	0
Nadzorni odbor	0	0	295.035	111.494
FIMA Rent d.o.o.	0	34.336	0	0
	<u>119.801</u>	<u>34.860</u>	<u>2.414.431</u>	<u>2.656.736</u>

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

22. 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	-
Dejan Pogorevc	46.667	-
Pavle Gegaj	46.667	-
Miha Dolinar	46.667	40.000
Darko Jambreković	69.396	-
	295.035	

2014.

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

**Prilog 1 - Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja
alternativnog investicijskog fonda**

Prilog 1 - Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja
alternativnog investicijskog fonda (nastavak)

Obrazac
IFP

Izveštaj o financijskom položaju

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB AIF fonda: 56903349567

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

Izveštajno razdoblje: 01.01.2015 - 31.12.2015

(u kunama)

Konta skupine	Pozicija	AOP	31.12.2014	31.12.2015
	I. Ulaganja (AOP176+(Σ od AOP179 do AOP188))	175	115.507.56 0	71.257.249
	1. Prenosivi vrijednosni papiri (AOP177+AOP178)	176	399.217	396.259
30+40	– koji se vrednuju po fer vrijednosti	177	399.217	396.259
50+80	– koji se vrednuju po amortiziranom trošku	178	0	0
35+51+82	2. Instrumenti tržišta novca	179	0	0
36+37+41+42	3. Udjeli u subjektima za zajednička ulaganja	180	133.535	1.619.269
34	4. Izvedeni financijski instrumenti	181	0	0
83	5. Depoziti kod kreditnih institucija	182	0	0
00+02+03+04	6. Nekretnine	183	114.974.80 8	69.241.721
6	7. Roba	184	0	0
5	8. Poslovni udjeli	185	0	0
86	9. Potraživanja po danim zajmovima	186	0	0
	10. Instrumenti nalik vlasničkim instrumentima	187	0	0
00+02+03+04+07+38+43+52+81+ 84+85	11. Ostala ulaganja	188	0	0
	II. Novac i novčani ekvivalenti (Σ od AOP190 do AOP192)	189	51.156	157.182
10	1. Novčana sredstva	190	51.156	157.182
83	2. Depoziti po viđenju	191	0	0
35+51+823+83	3. Ostala kratkoročna likvidna ulaganja	192	0	0
	III. Potraživanja (Σ od AOP194 do AOP197)	193	4.579.190	5.273.341
130+18	1. Potraživanja od dividendi i kamata	194	170	71
11+12	2. Potraživanja s osnove prodaje ulaganja	195	2.500.000	4.347.165
14+161	3. Potraživanja od brokera i danih predujmova	196	0	0
190	4. Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	197	0	0
01+15+17 191+131+160	IV. Ostala imovina	198	2.079.020	926.105
A	Ukupna imovina (AOP175+AOP189+AOP193+AOP198)	199	120.137.90 6	76.687.772
990-994	Izvanbilančna evidencija aktiva	200	0	0

Prilog 1 - Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (nastavak)

Obrazac ISD

Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti
Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d.
OIB AIF fonda: 56903349567

Izvještajno razdoblje: 01.01.2015 - 31.12.2015

(u kunama)

Konta skupine	Pozicija	AOP	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2015 - 31.12.2015
	Prihodi			
	I. Prihodi od ulaganja (Σ od AOP234 do AOP236)	233	962.110	818.271
74	1. Prihodi od dividendi i udjela u dobiti	234	0	0
70	2. Prihodi od kamata	235	58.358	144.324
751	3. Prihodi od najma	236	903.752	673.947
73	II. Realizirani dobici od ulaganja	237	192.445	17.731
71+72	III. Nerealizirani dobici od ulaganja	238	47	929.804
	IV. Drugi prihodi (AOP240+AOP241)	239	21.668	19.589
750	1. Prihodi od naknada za pozajmljene vrijednosne papire	240	0	0
71+78	2. Ostali prihodi	241	21.668	19.589
	Ukupno prihodi (AOP233+AOP237+AOP238+AOP239)	242	1.176.270	1.785.395
	Rashodi			
63	I. Realizirani gubici od ulaganja	243	636.836	2.909.279
60+62	II. Nerealizirani gubici od ulaganja	244	8.056.808	30.768.512
64	III. Umanjenje imovine	245	0	0
693	IV. Naknade za usluge investicijskog savjetovanja	246	0	0
610	V. Naknade za upravljanje	247	2.386.476	1.956.884
65	VI. Naknade za depozitara	248	158.766	130.310
	VII. Drugi rashodi (Σ od AOP250 do AOP254)	249	456.369	580.759
690	1. Administrativne pristojbe	250	1.150	3.950
691	2. Profesionalni honorari	251	0	0
692	3. Naknade za skrbničke usluge	252	0	0
67	4. Kamate	253	26.562	4.114
60+611+66+68+694	5. Ostali rashodi	254	428.657	572.695
	Ukupni rashodi (Σ od AOP243 do AOP249)	255	11.695.255	36.345.744
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP242 – AOP255)	256	-10.518.985	-34.560.349
	Porez na dobit	257	0	0
	Dobit ili gubitak (AOP256-AOP257)	258	-10.518.985	-34.560.349

Prilog 1 - Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (nastavak)

(u kunama)

Konta skupine	Pozicija	AOP	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2015 - 31.12.2015
	Ostala sveobuhvatna dobit			
	Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	259	0	0
	Nerealizirani dobici/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	260	540.469	-7.839.506
	Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	261	745.258	3.132
	Dobici/gubici od instrumenata zaštite novčanog tijeka	262	0	0
	Dobici/gubici s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	263	0	0
	Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku pridruženih poduzetnika	264	0	0
	Ukupno ostala sveobuhvatna dobit (Σ od AOP259 do AOP264)	265	1.285.727	-7.836.374
	Porez na ostalu sveobuhvatnu dobit	266	0	0
	Neto ostala sveobuhvatna dobit (AOP265-AOP266)	267	1.285.727	-7.836.374
	Ukupna sveobuhvatna dobit (AOP258+AOP267)	268	-9.233.258	-42.396.723
	Reklasifikacijske usklade	269	0	0
	Dodatak1			
	Pripisano imateljima matice	270	0	0
	Pripisano manjinskom interesu	271	0	0

Prilog 1 - Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja
alternativnog investicijskog fonda (nastavak)

Obrazac INTi

Izveštaj o novčanim tokovima (indirektna metoda)

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB AIF fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2015 - 31.12.2015

(u kunama)

Pozicija	AOP	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2015 - 31.12.2015
Dobit ili gubitak	309	-10.518.985	-34.560.349
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	310	1.193	945
Ispravak vrijednosti potraživanja i sl. otpisi	311	0	0
Amortizacija	312	0	0
Neraspodijeljeni dobiti društava i manjinski interesi	313	0	0
Prihodi od kamata	314	-58.358	-144.324
Rashodi od kamata	315	26.562	4.113
Prihodi od dividendi	316	0	0
Umanjenje imovine	317	0	0
Povećanje (smanjenje) ulaganja u prenosive vrijednosne papire	318	5.101.368	-1.459.106
Povećanje (smanjenje) ulaganja u instrumente tržišta novca	319	0	0
Povećanje (smanjenje) ulaganja u subjektima za zajednička ulaganja	320	0	0
Povećanje (smanjenje) ulaganja u izvedenice	321	0	0
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	322	6.277.333	45.733.087
Povećanje (smanjenje) ulaganja u robu	323	0	0
Povećanje (smanjenje) ulaganja u poslovne udjele	324	0	0
Primici od kamata	325	34.495	25.053
Izdaci od kamata	326	-817	-4.113
Primici od dividendi	327	0	0
Povećanje (smanjenje) ostalih ulaganja	328	-2.500.000	-1.847.165
Povećanje (smanjenje) ostale imovine	329	-455.118	1.247.669
Povećanje (smanjenje) obveze s osnove ulaganja	330	0	0
Povećanje (smanjenje) s osnove primljenih zajmova	331	0	0
Povećanje (smanjenje) obveza za naknadu za upravljanje	332	-20.285	-72.112
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	333	778.342	-981.298
Novčani tijek iz poslovnih aktivnosti (Σ od AOP309 do AOP333)	334	-1.334.270	7.942.400
Primici od izdavanja udjela/ dionica	335	0	0
Izdaci od otkupa udjela/kupnje vlastitih dionica	336	0	0
Isplate imateljima udjela iz ostvarene dobiti/dividenda	337	0	0
Ostali primici iz financijskih aktivnosti	338	1.285.727	-7.836.374
Ostali izdaci iz financijskih aktivnosti	339	0	0
Novčani tijek iz financijskih aktivnosti (Σ od AOP335 do AOP339)	340	1.285.727	-7.836.374
Neto povećanje (smanjenje) novca (AOP334+ AOP340)	341	-48.543	106.026
Novac na početku razdoblja	342	99.699	51.156
Novac na kraju razdoblja (AOP341+AOP342)	343	51.156	157.182

Prilog 1 - Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (nastavak)

Obrazac IPK

Izvištaji o promijenama kapitala zatvorenog AIF-a

Naziv AIF fonda: ZAIIF Proprius d.d.
 OIB AIF fonda: 56903349567
 Za razdoblje: 01.01.2015 - 31.12.2015

Pozicija	Raspodjelivo vlasnička matrice							Dobit ili gubitak tekuće godine (razdoblja)	Raspodjelivo vlasnička nekontrolirajućih interes	Ukupno kapital i rezerve
	Uplatani temeljni kapital	Kapitalne rezerve	Vlastite dionice	Revalorizacija financijske imovine raspoložive za prodaju	Ostale revalorizacijske rezerve	Zadržana dobit ili preneti gubitak	Zadržana dobit ili gubitak tekuće godine (razdoblja)			
Stanje na dan početka prethodne poslovne godine	120.190.320	0	0	-521.553	37.114.566	-20.337.630	-8.381.158	0	128.064.545	
Promjena računovodstvenih politika	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ipravak pogreški prethodnih razdoblja	0	0	0	-521.553	37.114.566	-20.337.630	-8.381.158	0	128.064.545	
Stanje na dan početka prethodne poslovne godine (prepravljen)	120.190.320	0	0	0	0	0	-10.518.985	0	-10.518.985	
Dobit ili gubitak razdoblja	0	0	0	540.470	0	0	0	0	540.470	
Revalorizacija dobiti ili gubitak od financijske imovine raspoložive za prodaju	0	0	0	-555.921	0	0	0	0	-555.921	
Ostale revalorizacijske promjene kapitala	0	0	0	540.470	0	0	0	0	745.257	
Ukupno iravno primati prihodi i rashodi prethodne godine (razdoblja iz prethodne godine)	0	0	0	540.470	-7.635.991	0	-2.137.827	0	-9.233.358	
Promjena smanjenja upisanog kapitala	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ostale uplate vlasnika	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ispiate udjela u dobiti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ostala raspoloživa vlasništva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja prethodne poslovne godine	120.190.320	0	0	18.917	29.478.665	-20.337.630	-10.518.985	0	118.831.287	
Stanje na dan početka tekuće poslovne godine	120.190.320	0	0	18.917	29.478.665	-20.337.630	-10.518.985	0	118.831.287	
Promjena računovodstvenih politika	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ipravak pogreški prethodnih razdoblja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Stanje na dan početka tekuće poslovne godine (prepravljen)	120.190.320	0	0	18.917	29.478.665	-20.337.630	-10.518.985	0	118.831.287	
Dobit ili gubitak razdoblja	0	0	0	3.132	0	0	-34.550.349	0	-34.550.349	
Revalorizacija dobiti ili gubitak od financijske imovine raspoložive za prodaju	0	0	0	0	0	0	0	0	3.132	
Ostale revalorizacijske promjene kapitala	0	0	0	0	-13.338.452	0	0	0	-13.338.452	
Ukupno iravno primati prihodi i rashodi tekuće godine (tekuće razdoblje)	0	0	0	3.132	-18.358.492	0	-24.041.364	0	-42.396.724	
Promjena smanjenja upisanog kapitala	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ostale uplate vlasnika	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ispiate udjela u dobiti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ostala raspoloživa vlasništva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja tekuće poslovne godine	120.190.320	0	0	22.049	11.120.173	-20.337.630	-34.560.349	0	76.434.583	

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

Mesna Ljubić
Milovanović

ZAIF Proprius d.d.
Varaždin

Global Invest d.o.o.

Sjedište:
Radićeva 14, 10000 Zagreb, Hrvatska
T: + 385 1 4819 572
F: + 385 42 203 187

e: info@fgi.hr
www.fgi.hr

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 sljedeću

ODLUKU

o utvrđivanju nekonsolidiranih financijskih izvještaja za 2015. godinu sa sljedećim dijelovima:

1. Izvještaj o financijskom položaju sa zbrojem pozicije aktive, odnosno pasive u iznosu od 76.687.771,94 kuna.
2. Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti s pozicijama:

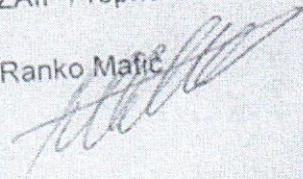
• ukupni prihodi	1.785.395,40 kuna
• ukupni rashodi	36.345.744,29 kuna
• gubitak	34.560.348,89 kuna
3. Izvještaj o novčanim tokovima
4. Izvještaj o promjenama kapitala
5. Bilješke uz financijske izvještaje za 2015. godinu.

U Zagrebu, 26. travnja 2016. godine.

Predsjednik nadzornog odbora

ZAIF Proprius d.d.

Ranko Mafić



Izjava osoba odgovornih za sastavljanje izvještaja

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

- set finansijskih izvještaja ZAIF-a Proprius d.d. za razdoblje 01.01.2015. – 31.12.2015. godine, sastavljen uz primjenu odgovarajućih standarda finansijskog izvješćivanja, te daje cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, finansijskog položaja i poslovanja izdavatelja.
- 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