

REVIZIJSKO IZVJEŠĆE
ZA 2016. GODINU

PROPRIUS

zatvoreni AIF

s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine
Zagreb, Radićeva 14.

**KONSOLIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI
I GODIŠNJE IZVJEŠĆE ZA 2016. GODINU**

Varaždin, travanj 2017. godine

SADRŽAJ:

	strana
Godišnje izvješće za 2016. godinu	1-12
Odgovornost Uprave Društva za upravljanje za pripremu i odobravanje godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja i godišnjeg izvješća	13
I IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA	14-16
II KONSOLIDIRANI FINACIJSKI IZVJEŠTAJ	
Konsolidirani Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti od 01.01. do 31.12.2016. godine	17
Konsolidirani Izvještaj o financijskom položaju na 31.12.2016. godine	18-19
Konsolidirani Izvještaj o promjeni u neto imovini vlasnika udjela Fonda u 2016 godini	20
Konsolidirani Izvještaj o novčanom toku od 01.01. do 31.12.2016. godini	21
III BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE	
Računovodstvene metode i politike	22-59

Godišnje izvješće za 2016. godinu
PROPRIUS d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine

Naziv Fonda jednak je tvrtki fonda koja glasi: Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine ("Fond").

Poslovanje Fonda regulirano je Zakonom o alternativnim investicijskim fondovima („Zakon“), Zakonom o trgovačkim društvima, podzakonskim aktima, Statutom, Prospektom i Pravilima Fonda. Fond je zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine koji posluje kao dioničko društvo sukladno odredbama članaka 112. i 113. Zakona. Fond je osnovan dana 11. svibnja 2007. godine upisom u sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu. Vrijeme trajanja Fonda nije ograničeno. Rad Fonda odobren je Rješenjem Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga („Agencija“), Klasa: UPI/I-450-08/06-03/24, Ur. Broj: 326-113/06-06 od 18. siječnja 2007. godine.

Uprava Fonda

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 Agenciju, te realno procjenjivati ukupnu imovinu i obveze.

Darko Kosovec	član od 01. lipnja 2016. godine, predsjednik od 01. srpnja 2016. g.
Snježana Milovanović	član od 18. ožujka 2016. godine
Vesna Lončar	predsjednik od 01. listopada 2015. godine do 30. lipnja 2016. godine
Zeqir Gashi,	zamjenik člana od 02. listopada 2015. godine do 02. siječnja 2016. godine

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

Nadzorni odbor Fonda

Nadzorni odbor nadzire vođenje poslova Fonda. Podnosi Skupštini Fonda izvješće o obavljenom nadzoru, daje suglasnost za sklapanje ugovora s osobama koje Fondu pružaju usluge, sklapa ugovor o upravljanju, nadzire usklađenost poslovanja s odredbama Zakona, Statuta, Prospekta, Pravila, te ciljevima i ograničenjima ulaganja, daje suglasnost na odluku kojom se Skupštini predlaže odlučivanje u vezi s izdavanjem dionica, te usvaja poslovne planove za naredne godine i utvrđuje financijske izvještaje Fonda.

Članove Nadzornog odbora bira 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.

Ranko Matić	član od 20. lipnja 2014. godine, imenovan predsjednikom 28. studenoga 2014. g.
Darko Jambrečević	član od 29. siječnja 2014. godine, imenovan 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 vanjski 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 dobije izvješće Nadzornog odbora o financijskim izvještajima, stanju Fonda i prijedlogu odluke o upotrebi dobiti Skupština odlučuje o izboru i razrješnici članova Uprave i Nadzornog odbora Fonda, financijskim izvješćima, uporabi dobiti i pokrivanju gubitka, davanju razrješnice članovima Uprave i Nadzornog odbora, imenovanju revizora, likvidaciji Fonda, izmjenama Statuta, stjecanju vlastitih dionica, povećanju/smanjenju temeljnog kapitala Fonda, uvrštenju dionica na uređeno tržište i povlačenju dionica s tog uvrštenja, povećanju godišnje naknade Društvu iznad iznosa navedenog u važećim Pravilima, promijeni ulagačkih ciljeva i profila rizičnosti Fonda, pripajanju i spajanju s drugim zatvorenim AIF-om, odnosno podjeli Fonda na nove zatvorene AIF-ove, te suglasnosti na odluku Nadzornog odbora o prijenosu poslova upravljanja

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 2016. godine protrgovano je ukupno 27.439 komada dionica po prosječnoj cijeni od 11,14 kn. Najniža cijena trgovanja iznosila je 8,06 kn, najviša 11,50 kn, dok je zadnja trgovana cijena bila 10,00 kn dana 27.12.2016. godine. Ostvarena je i jedna OTC transakcija dionicom u kojoj je protrgovano 7.187 komada po cijeni od 11,00 kn.

Komuniciranje s javnošću i dioničarima

Sukladno zakonskim obvezama Fonda informacije o poslovanju mogu se pronaći na internetskim stranicama Društva (www.globalinvest.hr), Zagrebačke burze d.d., te Agencije u okviru Službenog registra propisanih informacija.

Investicijska strategija i ciljevi Grupe

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

Ulaganje imovine Grupe 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 Grupi generiralo redovan i stabilan prihod, te s vremenom porast vrijednosti same iznajmljene nekretnine.

Portfelj Fonda formirat će se ulaganjem minimalno 70% neto vrijednosti imovine Fonda u:

- stambene i/ili poslovne zgrade s pripadajućim zemljištem,
- građevinska zemljišta na kojima se grade građevine iz prethodnog stavka, ako se prema objektivnim kriterijima može računati sa završetkom izgradnje u primjerenom roku ne dužem od 2 godine,
- neizgrađena zemljišta na kojima je prema važećim propisima lokalne i područne (regionalne) samouprave dozvoljena gradnja stambenih ili poslovnih zgrada, odnosno zgrada ili uređaja potrebnih za obavljanje određenih djelatnosti i stoga određena za skorbu vlastitu gradnju, u skladu s odredbom prvog stavka,
- poljoprivredna zemljišta,
- poslovne udjele i dionice trgovačkih društava čiji je predmet poslovanja isključivo ili pretežito stjecanje i prodaja, iznajmljivanje i zakup nekretnina te upravljanje nekretninama, ulaganje u udjele ili dionice drugog alternativnog investicijskog fonda za ulaganje u nekretnine ili druge vrijednosne papire, njihove izvedenice ili certifikate a čija se cijena temelji na nekretninama.

Svaka pojedina nekretnina ne smije u trenutku stjecanja prelaziti 20% neto vrijednosti imovine Fonda. To vrijedi i za nekretnine koje se sastoje od više međusobno povezanih zemljišnih čestica.

Osim u nekretnine maksimalno do 30% neto vrijednosti imovine Fonda ulagati će se u:

- vlasničke vrijednosne papire izdavatelja iz Republike Hrvatske, drugih članica Europske unije, CEFTA-e i OECD-a kojima se trguje na burzama (uređenim tržištima) ili na drugom uređenom tržištu koje redovito posluje, priznato je i otvoreno za javnost do 10 % neto vrijednosti imovine Fonda,
- dužničke vrijednosne papire izdavatelja iz Republike Hrvatske, drugih članica Europske unije, CEFTA-e i OECD-a kojima se trguje na burzama (uređenim tržištima) ili na drugom uređenom tržištu koje redovito posluje, priznato je i otvoreno za javnost do 10 % neto vrijednosti imovine Fonda,
- udjele ili dionice investicijskih fondova koji su odobrenje za rad dobili u Republici Hrvatskoj, drugim državama članicama Europske unije, CEFTA-e i OECD-a do 10% neto vrijednosti imovine Fonda pod uvjetom:

- da je razina zaštite ulagača i obveza izvješćivanja i informiranja ulagača u takve fondove barem jednaka zahtjevima propisanim zakonskim odredbama koje reguliraju poslovanje UCITS i alternativnih investicijskih fondova koje donosi Agencija, osobito u pogledu ograničenja ulaganja, te da su takvi investicijski fondovi dobili odobrenje za rad od Agencije, nadležnog tijela države članice ili nadležnog tijela treće države,

- da je prospektom ili statutom fonda u čije se dionice ili udjele ulaže predviđeno da najviše 10% neto vrijednosti imovine fonda može biti uloženo u dionice ili udjele drugih fondova.
- da ne naplaćuju upravljačku naknadu veću od 3,5%,
 - instrumente tržišta novca i novčane depozite do 25 % neto vrijednosti imovine Fonda,
 - novac na računima,

Fond može steći nekretnine na geografskom području u Republici Hrvatskoj, drugim članicama Europske unije, CEFTA-e i OECD-a, pod uvjetom da minimalno 50% neto vrijednosti imovine Fonda mora se sastojati od nekretnina smještenih u Republici Hrvatskoj, osim ako se ne radi o ulaganju iz čl. 14. stavka 3. točke a) Pravilnika o vrstama alternativnih investicijskih fondova,

Ulaganja u poslovne udjele ili dionice društava čiji je predmet poslovanja isključivo ili pretežito stjecanje i prodaja, iznajmljivanje i zakup nekretnina te upravljanje nekretninama, udjele ili dionice drugog fonda za nekretnine, ili druge vrijednosne papire, izvedenice ili certifikate, a čija se cijena temelji na nekretninama, smatraju se ulaganjem u nekretnine.

Aktivnosti upravljanja imovinom Fonda

Vrijednost neto imovine Grupe na dan 31. prosinca 2016. godine iznosila je 70.696.189 kn dok je 31. prosinca 2015. iznosila 76.436.562 kn što predstavlja smanjenje vrijednosti od 7,51%. Neto vrijednost imovine Fonda po dionici iznosila je 35,29 ke dok je u istom razdoblju prošle godine iznosila 38,16 kn.

Tijekom 2016. godine sukladno zakonskim propisima proveden je postupak procjene vrijednosti svih nekretnina Grupe. Procijenjena vrijednosti nekretnina Grupe na dan 31. prosinca 2016. godine iznosi 90.667.300 kn.

Od ukupnih prihoda u 2016. godini prihodi od ulaganja iznose 3.282.308 kn.

Prihodi od ulaganja sastoje se od prihoda od najma u iznosu od 2.102.785 kn, pozitivnih tečajnih razlika u iznosu od 729.511 kn, prihoda od prodaje materijalne imovine u iznosu od 50.087 kn, prihoda od kamata u iznosu od 40.230 kn, te ostalih prihoda u iznosu od 359.695 kn (realizirani dobiti od prodaje financijskih instrumenata i ostali prihodi).

Od ukupnih rashoda u 2016. godini rashodi od ulaganja iznose 6.826.700 kn.

Rashodi od ulaganja sastoje se od rashoda od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društva u iznosu od 1.198.155 kn, rashoda s osnove odnosa s društvom za upravljanje u iznosu od 1.399.448 kn, rashoda od kamata u iznosu od 1.173.920 kn, negativnih tečajnih razlika u iznosu od 439.112 kn, te ostalih troškova u iznosu od 2.616.065 kn (naknada depozitaru, ostali dozvoljeni troškovi fonda i ostali troškovi poslovanja) koji se u najvećoj mjeri odnose na troškove rezerviranja temeljem rješenja Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja i rješenja Ministarstva financija, režijskih troškova koji se u najvećoj mjeri prefakturiravaju najmoprimcima i naknade članovima nadzornog odbora.

Neto tečajne razlike od ulaganja u vrijednosne papire iznosile su -4.128 kuna. U promatranom razdoblju Fond je ostvario gubitak u iznosu od 5.593.744 kn što je smanjenje u odnosu na prethodno promatrano razdoblje za 7,54 puta. Primarni razlog ovog smanjenja gubitka u odnosu na prethodno obračunsko razdoblje je provedena revalucija nekretninskog dijela portfelja Grupe tijekom 2015. godine. Revalorizacijske rezerve financijske imovine za prodaju bilježe smanjenje u iznosu od 11.790 kn, te je Grupa ostvarila sveobuhvatni gubitak u iznosu od 5.740.373 kn.

Dana 01. travnja 2016. godine Fond je u sklopu završetka druge faze transakcije prodaje građevinskog zemljišta u Ulici Vilka Novaka u Varaždinu i preuzimanja poslovnih prostora u roh bau stanju u Varaždinu sklopio kupoprodajne ugovore sa prodavateljem Marlex Invest d.o.o. iz Varaždina o kupnji poslovnih prostora u gradu Varaždinu na lokacijama Ive Mikaca 2A,2B i Vinka Međerala 13–15. Završetkom druge faze transakcije Fond je postao vlasnik roh bau poslovnih prostora na lokacijama Ive Mikaca 2A,2B od 210,54 m² i Vinka Međerala 13-15 od 311,44 m².

Dana 09. kolovoza 2016. godine Fond je sklopio kupoprodajni ugovor sa društvom Prehrambena industrija Vindija d.d. iz Varaždina za prodaju dijela poslovnog prostora u Varaždinu u ulici Ive Mikaca 2A, 2B, zk.č.br. 3724/2 zk.ul.br. 15575 k.o. Varaždin, površine 47,44 m². Financijska vrijednost sklopljenog kupoprodajnog ugovora iznosila 47.440,00 eura uvećana za obvezu PDV-a.

Isto tako, Fond je dana 19. kolovoza 2016. godine sklopio kupoprodajni ugovor sa društvom MS Mobile d.o.o. turistička agencija iz Slavonskog Broda za prodaju građevinskog zemljišta u Slavonskom Brodu u Aleji Miroslava Krleže, z.k.č. 5894/162, 5894/149, 5894/150, 5894/1(udio 520/671) k.o. Slavonski Brod, površine 31.780 m². Financijska vrijednost sklopljenog kupoprodajnog ugovora iznosila je 430.000,00 eura.

Tijekom četvrtog kvartala 2016. godine došlo je do značajnih pomaka u organizaciji i poslovanju trgovačkog centra „Jug“ (bivši „Betex“). Prizemlje centra je popunjeno te su potpisani ugovori sa anchor food tenantom, članom NTL grupacije Metss d.o.o. u vlasništvu Čakovečki Mlinovi d.d. Osim toga Metss je unutar prostora bivšeg samoposluživanja otvorio i tehnički segment trgovine „METSS TEHNIKA“. Osim navedenoga u prizemlju je obnovljen i moderniziran caffe bar, otvoreni su sportska kladionica, cvjećarna, frizerski salon, a s pripremanja je krenuo i salon za vizažiranje, izradu i prodaju unikatnih poklona. Uredski prostori na II katu centra popunjeni su sa tvrtkama projektantskih, špediterskih i konzultantskih djelatnosti a Društvo je u intenzivnim pregovorima sa potencijalnim zakupnicima I kata objekta.

Grupa putem ovisnog društva Global Rent d.o.o. koristi financijsku polugu. Ovisno društvo je tijekom 2016. godine na ime smanjenja glavnice kredita, a zbog potrebe usklađivanja iznosa financijske poluge i neto vrijednosti imovine Fonda sukladno Pravilima Fonda uplatio 2.000.000,00 kn na ime smanjenja glavnice kredita, a sukladno mogućnostima iz Ugovora o dugoročnom kreditu sa Podravskom bankom. Temeljem navedenih uplata glavnica na dana 31. prosinca 2016. godine iznosi 3.333.827,00 eura, dok financijska poluga iznosi 35,64% neto vrijednosti imovine fonda (utvrđeno metodom ukupne izloženosti).

Upravljanje rizicima

Sukladno strategiji ulaganja, Društvo će voditi politiku ulaganja sredstava Grupe 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 Fond zatvoreni alternativni 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 ulaganjem u nekretnine.

Funkciju upravljanja rizicima koje se odvija u ime i za račun društva i Grupe 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. Rizik izdavatelja možemo podijeliti na kreditni rizik povezan s mogućnošću izdavatelja da u potpunosti podmiri svoje obveze te na rizik transparentnosti i korektnosti podataka i financijskog izvješćivanja u subjektima u koje Fond ulaže.

- Kreditni rizik

Kreditni rizik predstavlja vjerojatnost da izdavatelj financijskog instrumenta neće biti u mogućnosti u cijelosti ili djelomično podmiriti svoje obveze u trenutku njihova dospelja. 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 će kreditni rizik umanjivati diversifikacijom ulaganja te će kreditni rizik biti jedan od čimbenika analize na temelju koje će se donositi investicijske odluke.

- 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, korektnosti podataka i financijskog izvješć. u subjektima u koje Fond ulaže

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 će se pri odabiru izdavatelja financijskog instrumenta voditi iznimnim oprezom te će odabrati 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 udjela 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.).

U svrhu upravljanja tržišnim rizicima, Društvo će provoditi 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

Pozicijski rizik jest rizik gubitka koji proizlazi iz promjene cijene financijskog instrumenta ili kod izvedenoga financijskog instrumenta, promjene cijene odnosno varijable. Društvo za mjerenje pozicijskog rizika koristi metodu rizične vrijednosti (VaR). 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 kapitala 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

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

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.

• Rizik likvidnosti

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

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. To su slijedeće kontrole: 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 upravlja 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.

- 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 ima razvijen sustav unutarnjih kontrola kroz skup procesa i postupaka uspostavljenih za primjerenu kontrolu rizika te usklađenosti s propisima, internim propisima, standardima i kodeksima i kroz njega prati izloženost kamatnom riziku.

Društvo će kamatnim rizikom upravljati diversifikacijom ulaganja u instrumente različitog dospijeca te upravljanjem razinom duracije dijela portfelja uloženog u instrumente s fiksnim prinosom. Za mjerenje rizika promjene kamatnih stopa Društvo će koristiti metodu rizične vrijednosti (VaR) kao i mjere osjetljivosti promjene cijene dužničkih vrijednosnih papira uslijed promjene kamatnih stopa (eng. Duration).

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 kapitala 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

Pored gore nabrojanih općih rizika koji se odnose na općenito ulaganje u investicijske fondove, sljedeći rizici specifični su za sam Fond.

- 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.

Društvo ima razvijen sustav unutarnjih kontrola kroz skup procesa i postupaka uspostavljenih za primjerenu kontrolu rizika te usklađenosti s propisima, internim propisima, standardima i kodeksima i kroz njega prati izloženost operativnom riziku. Uprava Društva biti će obaviještena o događajima koji se mogu kvalificirati kao 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.

- Rizik koncentracije imovine (nediverzifikacije)

Rizik nediverzifikacije je izražen kod fondova koji koncentriraju svoja ulaganja u relativno mali broj vrijednosnih papira, što rezultira većom osjetljivošću Fonda na pojedinačne ekonomske, političke i regulatorne promjene. Društvo će smanjiti rizik diverzifikacijom portfelja.

- Rizici vezani uz korištenje financijske poluge

Financijska poluga povećava učinke rasta ili pada vrijednosti imovine Fonda. Investicija u kojoj je izvor sredstava za ulaganje dobiven zaduživanjem u sebi sadrži povećani rizik od gubitaka zbog toga što troškovi financiranja smanjuju ostvareni prinos investicije, dok profitabilnost same investicije ne utječe na obvezu vraćanja duga. Osnovni rizik financijske poluge je smanjenje rentabilnosti ukupnog ulaganja ispod stope troškova korištenja tuđeg kapitala što vodi negativnom djelovanju poluge. S obzirom da je Društvu za potrebe ishođenja kredita dozvoljeno u kolateral staviti nekretnine u vrijednosti dva puta većoj od iznosa odobrenog kredita ovaj rizik dodatno se povećava i može dovesti do značajnih gubitaka imovine Fonda. Navedenim rizikom Društvo upravlja ograničavanjem stupnja financijske poluge koju Fond može koristiti. Kao dozvoljena financijska poluga u smislu vrste i izvora financijske poluge smatra se poluga odobrena putem zajma poslovnih banaka ili putem drugih pravnih poslova koji se po svojim ekonomskim učincima mogu izjednačiti sa zajmom, maksimalno do visine do 35 % neto vrijednosti imovine Fonda.

Dodatni rizici vezani uz ulaganja u nekretnine

Dodatni rizici koji su također vezani s ulaganjima u nekretnine su:

- promjene i/ili razlike u računovodstvenim i revizijskim standardima
- transakcijski troškovi na inozemnim tržištima,
- promjene u stvarnopravnim odnosima u pogledu stjecanja vlasništva nad nekretninama u Republici Hrvatskoj,
- restrikcije u pogledu ulaganja stranog kapitala u pojedine oblike imovine
- rizik stanje 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 prilikom sklapanja transakcija kupo-prodaje nekretnina provodi se na naći da će se ulaganja vršiti tako da se rizik svede na najmanju moguću mjeru.

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

U slijedećoj tablici nalazi se pregled rizika utvrđenih u poslovanju Fonda ocjenama rizičnosti i ukupnom ocjenom rizika:

Proprius d.d. zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine					
Uzrok rizika	Vrsta rizika		Razina utjecaja	Ocjena rizičnosti	
Rizici izdavatelja	Kreditni rizik		UMJEREN	3	
	Rizik druge ugovorne strane		UMJEREN	3	
	Rizik transparentnosti i korektnosti podataka i financijskog izvješćivanja subjekata u koje fond ulaže		UMJEREN	3	
Rizici uzrokovani kretanjima na tržištu	Tržišni rizici	Pozicijski rizik	Opći Specifični	IZRAZITO VISOK	5
		Valutni rizik		VISOK	4
		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	
	Operativni rizik		UMJEREN	3	
Rizici specifični fondu	Rizik upravitelja imovinom		UMJEREN	3	
	Rizik zemljopisne koncentracije		VISOK	4	
	Rizik ikoncentracije 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, operativni rizik, rizik kontinuirane primjerenosti i prikladnosti, rizik neusklađenosti poslovanja s propisima, rizik sukoba interesa, te rizik likvidnosti. Utvrđene razine rizičnosti i trenutni profil rizičnosti i Društva prikazane su sljedećom tablicom:

GLOBAL INVEST d.o.o.		
Vrsta rizika	Razina utjecaja	Ocjena rizičnosti
Rizik likvidnosti	UMJEREN	3
Rizik promjene cijena	NIZAK	2
Valutni rizik	NIZAK	2
Rizik Namire	NIZAK	2
Rizik druge ugovorne strane	UMJEREN	3
Rizik koncentracije	UMJEREN	3
Kamatni rizik	UMJEREN	3
Operativni rizik	UMJEREN	3
Strateški rizik	NIZAK	2
Rizik promjene pravnih i poreznih propisa	UMJEREN	3
Reputacijski rizik	UMJEREN	3
Pozicijski rizik	NIZAK	2
Kreditni rizik	NIZAK	2
Rizik korištenja financijske poluge	UMJEREN	3
Rizik kontinuirane primjerenosti i prikladnosti	UMJEREN	3
Rizik neusklađenosti poslovanja s propisima	UMJEREN	3
Rizik sukoba interesa	NIZAK	2
	Profil rizičnosti	3
	Ukupna ocjena	B - Srednji rizik

Vjerojatan budući razvoj Grupe

S obzirom na strukturu portfelja, razvoj Grupe u budućnosti prvenstveno će ovisiti o kretanjima na tržištu nekretnina. Cilj je Uprave u narednom razdoblju osigurati stabilno poslovanje Grupe, te će u tom smislu aktivnosti biti usmjerene na restrukturiranje nekretninskog portfelja prodajom ne dohodovnih nekretninskih pozicija u svrhu usmjeravanja tih sredstava u prihodovne nekretnine, te popunjavanje i stavljanje u funkciju postojećih praznih poslovnih prostora.

Djelovanje Grupe na području istraživanja i razvoja

Predmet poslovanja Grupe jest prikupljanje novčanih sredstava javnom ponudom svojih dionica i ulaganje tih sredstava u skladu sa Zakonom, Statutom, Prospektom i Pravilima Fonda. Grupa 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

Fond je dioničko društvo čije su dionice uvrštene na redovito tržište Zagrebačke burze d.d. Kao društvo čije su dionice uvrštene u kotaciju na uređenom tržištu, Fond dobrovoljno primjenjuje preporuke Kodeksa korporativnog upravljanja kojeg je izradila Agencija. Pravila korporativnog upravljanja implementirana su u Društvu koje upravlja Fondom.

Organi Fonda su: Glavna skupština, Nadzorni odbor i Uprava. Ovlasti i odgovornosti ovih tijela regulirani su Zakonom, Zakonom o trgovačkim društvima, Statutom, Pravilima i Prospektom Fonda, te ostalim zakonskim pravilnicima i internim aktima Društva i Fonda. Nadzorni odbor nije osnovao komisiju za imenovanje i komisiju za nagrađivanje, dok je sukladno Zakonu o reviziji osnovao komisiju za reviziju, odnosno Revizorski odbor. S obzirom da Nadzorni odbor Fonda, prema odredbama Statuta ima 5 članova, Revizijski odbor čine 2 člana Nadzornog odbora i jedan vanjski član imenovan od strane Nadzornog odbora.

Uprava i Nadzorni odbor ulažu pojačane napore u cilju uspostave adekvatnog korporativnog upravljanja i transparentnog informiranja, uvažavajući ustroj i organizaciju Društva, strategiju i poslovne ciljeve, raspored ovlasti i odgovornosti s posebnim naglaskom na djelotvorne postupke utvrđivanja, mjerenja, praćenja i izvještavanja o rizicima u poslovanju, kao i uspostavljanju odgovarajućih mehanizama unutarnjih kontrola i osiguranja potrebne infrastrukture. Društvo ima osnovane i odbore za razmatranje dodatne problematike vezane uz poslovanje Fonda (investicijski odbor za vrijednosne papire i investicijski odbor za nekretnine).

Fond sastavlja nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje. Konsolidirani financijski izvještaji sastavljeni su za Grupu koju čine Fond i ovisna društva – Global Rent d.o.o. koji je u 100 % vlasništvu Fonda, te FIMA Proprius Banja Luka d.o.o. koji je u 100 % vlasništvu Global Renta d.o.o. U postupku izrade financijskih izvještaja postoji potpuni nadzor Društva nad приходima, rashodima, imovinom i obvezama Fonda i ovisnih društva. Društvo sukladno zakonskoj regulativi javno objavljuje financijske izvještaje, te pravne i poslovne događaje vezane uz Fond u nastojanju da se poveća transparentnost informacija za postojeće i potencijalne investitore, te se na takav način regulira i jednakost i postupanje prema svim nositeljima interesa.

Na dan 30. kolovoza 2016. godine održana je Glavna skupština Fonda na kojoj su između ostalog predložena i razmatrana revidirana nekonsolidirana i konsolidirana financijska izvješća, izvještaj Uprave o stanju Fonda i izvješće Nadzornog odbora o obavljenom nadzoru nad vođenjem poslova Fonda za 2015. godinu, te donesene odluke po svim točkama dnevnog reda. Nadzorni odbor zasjeda nekoliko puta godišnje, sukladno zakonskoj regulativi i potrebama Fonda, te je Nadzorni odbor tijekom 2016. godine održao 11 sjednica.

**Odgovornost Uprave Društva za pripremu i odobravanje
godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja i godišnjeg izvješća**

Uprava Društva odgovorna je za upravljanje Fondom u skladu s njegovim Prospektom, Pravilima i Zakonom. Isti zahtijevaju da Društvo pripremi konsolidirane financijske izvještaje za svaku financijsku godinu koji fer prezentiraju konsolidirani financijski položaj Fonda i konsolidirane rezultate njegovog poslovanja, konsolidirane 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 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.

Konsolidirani financijski izvještaji prikazani na stranicama 17 do 21, odobreni su od strane Društva dana 10. travnja 2017. godine, što je potvrđeno potpisom u nastavku.

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

Uprava Društva 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 10. travnja 2017. godine te potpisano u skladu s tim.

Darko Kosovec


Predsjednik Uprave



ZAIF Proprius d.d.
Zagreb

Snježana Milovanović

Član Uprave



**Izvješće neovisnog revizora
Vlasnicima Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine
Izvješće o reviziji godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja**

Mišljenje

Obavili smo reviziju godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja PROPRIUS d.d. zatvoreni alternativni investicijski fond sa javnom ponudom za ulaganje u nekretnine i njegovih ovisnih društava (Grupa), koji obuhvaćaju Konsolidirani Izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinac 2016. godine, te Konsolidirane Izvještaje o sveobuhvatnoj dobiti, promjenama u neto imovini i novčanom tijeku za godinu koja je tada završila, te bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika i ostalih objašnjavajućih bilježaka.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji konsolidirani financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Fonda na 31. prosinca 2016. godine, njegovu uspješnost i novčane tijekove za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji i objavljeni u službenom listu Europske unije.

Osnova za mišljenje

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

Ključna revizorska pitanja

Ključna revizorska pitanja su ona pitanja koja su bila po našoj profesionalnoj prosudbi od najveće važnosti za našu reviziju godišnjih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije godišnjih financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima, i mi ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima.

Knjigovodstvena vrijednost Ulaganja u nekretnine - materijalne imovine koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma (bilješka 25) i materijalne imovine koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/prodaje (bilješka 26 i 27), na završni dan 2016. godine iznosila je 90.688 tisuća kuna. Prednja ulaganja u nekretnine čine 93 % ukupne imovine Fonda, a ta imovina se mjeri po metodi fer vrijednosti prema računovodstvenoj politici iz bilješke 3.10. Fer vrijednosti tih nekretnina na 31.12.2016. godine temelje se na neovisnim procjenama vještaka angažiranih od Društva za upravljanje. Od najveće važnosti je ispitivanje na umanjene vrijednosti tih nekretnina ukoliko bi ga bilo, radi čega je isto ispitivanje identificirano kao ključno revizorsko pitanje.

Naše revizorske procedure, između ostalog, uključivale su i preispitivanje ključnih pretpostavki nadoknadivosti knjigovodstvenog iznosa te imovine i to kroz provjeru testova na umanjene pripremljenih od Društva glede pretpostavki koje imaju najveći učinak na izračune i vrijednosti :

- kod materijalne imovine koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma, ispitivanja da li fer vrijednost iskazana od Fonda, odražava, među ostalim, prihod od zakupnina prema postojećim ugovorima u kontekstu kontinuiteta budućih priljeva najma, vijeka uporabe, odgovarajućih diskontnih stopa i terminalne vrijednosti;
- kod materijalne imovine koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/prodaje, ispitivanje obavljenih neovisnih procjena tih nekretnina u kontekstu primjene modela procjene i korištenih podataka po pitanju lokacija i vrsta nekretnina koje osiguravaju knjigovodstveno iskazivanje po fer vrijednosti umanjeno za troškove otuđenja.

Ostale informacije u godišnjem izvješću

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije sadrže informacije uključene u godišnje izvješće, ali ne uključuje godišnje financijske izvještaje i naše izvješće neovisnog revizora o njima.

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

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

Odgovornosti uprave i onih koji su zaduženi za upravljanje za godišnje financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja koji daju istinit i fer prikaz u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (IFRS), koji su utvrđeni od Europske komisije, i za one interne kontrole za koje uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja, Uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Fonda da nastavi s poslovanjem po vremenski neograničenom poslovanju, objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako uprava ili namjerava likvidirati Fond ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Oni koji su zaduženi za upravljanje odgovorni su za nadziranje procesa financijskog izvještavanja kojeg je ustanovio Fond.

Revizorove odgovornosti za reviziju godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja

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

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

- prepoznavamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza godišnjih financijskih izvještaja zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevare može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola.
- stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Fonda.

- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila uprava.
- zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koje mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Fonda da nastavi s poslovanjem po vremenski neograničenom poslovanju. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog revizora na povezane objave u godišnjim financijskim izvještajima ili ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Fond prekine s nastavljanjem poslovanja po vremenski neograničenom poslovanju.
- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li godišnji financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.

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

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

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

Izvješće o drugim zakonskim zahtjevima.

1. Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, informacije u priloženom izvješću posloводства Fonda za 2016. godinu usklađene su s priloženim godišnjim konsolidiranim financijskim izvještajima Fonda za 2016. godinu.
2. Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, prilažemo izvješće posloводства Fonda za 2016. godinu sastavljeno u skladu sa Zakonom o računovodstvu.
3. Na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Fonda i njegova okruženja stečenog u okviru revizije, nismo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u priloženom izvješću posloводства Fonda.

Angažirani partner u reviziji koja ima za posljedicu ovo izvješće neovisnog revizora je S.Simić

Potpis ovlaštenog revizora:

P. Simić

Potpis ovlaštenog predstavnika u ime revizorskog društva:

P. Simić

Datum izvješća neovisnog revizora

10.04.2017.

DTTC Consulting i revizija, Varaždin, Antuna Mihanovića 4.

DTTC d.o.o.
CONSULTING & REVIZIJA
VARAŽDIN

Konsolidirani Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti za razdoblje od 01. siječnja do 31. prosinca 2016.
Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine

	Bilješka	I-XII 2016. kuna	I-XII 2015. kuna
Prihodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	5	50.087	0
Prihodi od najma	6	2.102.785	2.573.524
Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	7	39.496	17.731
Prihodi od kamata	8	40.230	156.679
Pozitivne tečajne razlike	9	729.511	99.428
Prihodi od dividendi i udjela u dobiti		0	0
Prihodi od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine		0	0
Ostali prihodi	10	320.199	642.948
Ukupno prihodi od ulaganja		3.282.308	3.490.310
Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	11	(1.198.155)	(2.909.279)
Realizirani gubici od prodaje financijske imovine		0	0
Negativne tečajne razlike	12	(439.112)	(483)
Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	13	(1.399.448)	(1.956.884)
Rashodi od kamata	14	(1.173.920)	(1.238.568)
Naknada depozitnoj banci	15	(96.760)	(130.310)
Transakcijski troškovi		0	0
Vrijednosna usklađenja (amortizacija)		0	0
Umanjenje imovine		0	0
Udio u gubicima obračunan metodom udjela		0	0
Ostali dozvoljeni troškovi fonda	16	(1.349.668)	(568.276)
Ostali troškovi poslovanja	17	(1.169.637)	(1.186.918)
Ukupno rashodi		(6.826.700)	(7.990.718)
Neto dobit (gubitak) od ulaganja		(3.544.392)	(4.500.408)
Nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja u materijalnu imovinu	18	(2.045.224)	(37.678.215)
Nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja u financijske instrumente		0	0
Nerealizirani dobiti (gubici) od izvedenica		0	0
Neto tečajne razlike		(4.128)	945
Neto nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja		(2.049.352)	(37.677.270)
Dobit (gubitak) prije oporezivanja	19	(5.593.744)	(42.177.678)
Porez na dobit	20	0	0
Dobitak (gubitak)		(5.593.744)	(42.177.678)
Promjena revalorizacijskih rezervi materijal. imovine i nekretninskih društava		0	0
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	21	(134.839)	(201.669)
Nerealizirani dobiti (gubici) financijske imovine raspoložive za prodaju	22	(11.790)	6.670
Dobici (gubici) od instrumenata zaštite novčanog tijeka		0	0
Udjel u ost.sveobuhvatnoj dobiti prid.druš. i zaj.poth. obrač.metodom udjela		0	0
Ostala sveobuhvatna dobit (gubitak)	23	(146.629)	(194.999)
Ukupno sveobuhvatna dobit (gubitak)	24	(5.740.373)	(42.372.677)
Pripisano imateljima matice		(5.740.373)	(42.372.677)
Pripisano manjinskom interesu		0	0

Konsolidirani Izvještaj o financijskom položaju na dan 31.12.2016. godine
Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine

<u>AKTIVA</u>	Bilješka	31.12.2016. kuna	31.12.2015. kuna
ULAGANJA U NEKRETNINE (AOP 2 + AOP 6 + AOP 10)		90.687.874	94.097.842
Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma	25	45.811.951	47.017.788
- zemljište i šume		0	0
- građevinski objekti		45.607.465	46.822.193
- ostala imovina		204.486	195.595
Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/prodaje	26	44.855.349	47.059.480
- zemljište i šume		44.855.349	47.059.480
- građevinski objekti		0	0
- ostala imovina		0	0
Ostala ulaganja u nekretnine (AOP 11 + AOP 12)	27	20.574	20.574
FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 14 do AOP 18)		6.199.889	4.442.287
Novac i novčani ekvivalenti	28	2.091.319	239.959
Financijska imovina po fer vrijednosti kroz Račun dobiti i gubitka		0	0
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	29	3.876.716	3.929.066
Zajmovi i potraživanja		0	0
Ulaganja koja se drže do dospelja	30	231.854	273.262
OSTALA IMOVINA (AOP 20 do AOP 29)		384.601	5.892.850
Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava		0	4.347.165
Potraživanja od najma	31	283.977	612.082
Potraživanja s osnove prodaje financijske imovine		0	0
Potraživanja s osnove dividendi, depozita, repo ugovora i otplata obveznic		0	0
Potraživanja s osnove danih predujmova	32	3.364	2.969
Potraživanja od društva za upravljanje		0	551.846
Potraživanja od depozitne banke		0	0
Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina		346	71
Ostala potraživanja	33	96.914	378.717
Odgođena porezna imovina		0	0
UKUPNO IMOVINA (AOP 1+ AOP 13 + AOP 19)		97.272.364	104.432.979
Izvanbilančna evidencija aktiva		0	0

**Konsolidirani Izvještaj o financijskom položaju na dan 31.12.2016. godine
Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine**

<u>Pasiva</u>	Bilješka	31.12.2016. kuna	31.12.2015. kuna
OBVEZE			
Obveze s osnove ulaganja u materijalnu imovinu i nekretninska društva		0	0
Obveze s osnove ulaganja u financijsku imovinu		0	0
Obveze prema društvu za upravljanje	34	115.278	122.390
Obveze prema depozitnoj banci		8.026	7.983
Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda		7.075	5.716
Obveze s osnove isplate dioničarima		0	0
Obveze po obračunanoj kamati		0	0
Ostale obveze	35	26.445.796	27.860.328
Odgođene porezne obveze		0	0
UKUPNO OBVEZE (AOP 33 do AOP 41)		26.576.175	27.996.417
NETO IMOVINA FONDA (AOP 3 - AOP 42)	36	70.696.189	76.436.562
Broj izdanih dionica		2.003.172	2.003.172
Neto imovina po dionici		35,29	38,16
KAPITAL			
Upisani temeljni kapital		120.190.320	120.190.320
Premije na emitirane dionice / kapitalne rezerve		0	0
Vlastite dionice		0	0
Rezerve		16.702.264	16.702.264
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju		13.797	25.587
Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite		0	0
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine		0	0
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva		0	0
Zadržani dobitak (gubitak) iz prethodnih razdoblja		(60.765.640)	(18.587.962)
Tečajne razlike		149.192	284.031
Dobit (gubitak) tekuće financijske godine		(5.593.744)	(42.177.678)
UKUPNO KAPITAL I REZERVE	36	70.696.189	76.436.562
Izvanbilančna evidencija pasiva		0	0
Pripisano imateljima matice		70.696.189	76.436.582
Pripisano manjinskom interesu		0	0

**Konsolidirani Izvještaj o novčanom tijeku od 01.01. do 31.12.2016. godine
Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine**

	I-XII 2016. kuna	I-XII 2015. kuna
Dobit ili gubitak	(5.593.744)	(42.177.678)
Amortizacija	0	0
Ispravak vrijednosti potraživanja i ostale imovine i sl. otpisi koji nemaju novč. tijek	0	0
Neraspoređeni dobici nekretninskih društava i manjinski interesi	0	0
Prihodi od prodaje nekretnina	1.148.068	0
Prihodi od kamata	(40.230)	(156.679)
Rashodi od kamata	1.173.920	1.238.568
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	(4.128)	945
Povećanje / smanjenje ulaganja u materijalnu imovinu	2.261.900	45.661.787
Povećanje / smanjenje ulaganja u nekretninska društva	0	0
Povećanje / smanjenje ulaganja u financijsku imovinu po fer vrijednosti kroz RDG	0	0
Povećanje / smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu	97.886	(3.645.906)
Povećanje / smanjenje potraživanja za prodaju materijalne imovine i nekretn. druš.	4.347.165	(4.347.165)
Povećanje / smanjenje potraživanja od najma	328.105	(342.784)
Povećanje / smanjenje potraživanja od prodaje financijske imovine	0	0
Primici od kamata	184.332	37.408
Izdaci od kamata	(1.155.669)	(1.234.744)
Primici od dividendi	0	0
Povećanje / smanjenje potraživanja od društva za upravljanje i depozitaru	551.846	1.620.350
Povećanje / smanjenje ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti	137.031	3.624.055
Povećanje / smanjenje obveza s osnove ulaganja u mater. imov. i nekretn. druš.	0	0
Povećanje / smanjenje obveza s osnove ulaganja u financijsku imovinu	0	0
Povećanje / smanjenje obveza prema društvu za upravljanje i depozitaru	(7.069)	(72.112)
Povećanje / smanjenje ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	(1.431.424)	(1.233.553)
Plaćen porez na dobit	0	0
Neto novčani tijek iz poslovnih aktivnosti	1.997.989	(1.027.508)
Primici / izdaci od izdavanja / povlačenja dionica	0	0
Isplaćene dividende	0	0
Povećanje / smanjenje ostalih financijskih aktivnosti	(146.629)	(194.998)
Novčani tijek iz financijskih aktivnosti	(146.629)	(194.998)
Neto povećanje/smanjenje novčanih sredstava i novč. ekvivalenata	1.851.360	(1.222.506)
Novčana sredstva i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	239.959	1.462.465
Novac i novčani ekvivalenti na izvještajni datum	2.091.319	239.959

**Konsolidirani Izvještaj o promjenama u neto imovini za godinu koja je završila 31.12.2016.
Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine**

Opis	Temeljni kapital	Rezerve	Rev.rez. fin. imov.za pro.	Tečajne razlike	Dobit (gubitak)	Zadržana dobit (gubitak)	Ukupno
Stanje 01.01.2015.	120.190.320	27.221.249	18.917	485.700	(9.812.747)	(19.294.201)	118.809.238
Prijenos		(10.518.985)	6.670		9.812.747	699.568	0
Povećanje							0
Smanjenje				(201.669)		6.671	(194.998)
Gubitak 2015.					(42.177.678)		(42.177.678)
Stanje 31.12.2015.	120.190.320	16.702.264	25.587	284.031	(42.177.678)	(18.587.962)	76.436.562
Stanje 01.01.2016.	120.190.320	16.702.264	25.587	284.031	(42.177.678)	(18.587.962)	76.436.562
Prijenos					42.177.678	(42.177.678)	0
Povećanje							0
Smanjenje			(11.790)	(134.839)			(146.629)
Gubitak 2015.					(5.593.744)		(5.593.744)
Stanje 31.12.2016	120.190.320	16.702.264	13.797	149.192	(5.593.744)	(60.765.640)	70.696.189

III BILJEŠKE UZ FINACIJSKI IZVJEŠTAJ

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

1 FOND KOJI JE PREDMET IZVJEŠTAVANJA

Nastanak, povijest i osnovne djelatnost

Fond je pravna osoba osnovana u obliku dioničkog društva kojom Društvo upravlja u njegovo ime i račun u skladu s odredbama Zakona, Prospekta, Statuta i Pravila. Dionice u Fondu nisu otkupive iz imovine Fonda. Osnovan je sa svrhom i namjenom prikupljanja sredstava javnom ponudom te ulaganja tih sredstava u različite vrste imovine u skladu s unaprijed određenom strategijom i ciljem Fonda.

Trajanje Fonda je neograničeno. Odobrenje za osnivanje Fonda izdala je Agencija dana 18. siječnja 2007. Fond je započeo s poslovanjem 11. svibnja 2007. godine.

Fond je većinski vlasnik ovisnog društva Global Rent d.o.o. (100%), te ima kontrolu nad navedenim društvom, a indirektno kroz Global Rent d.o.o. kontrolu nad društvom Proprius d.o.o. Banja Luka (100%).

Društvo za upravljanje Fondom

U skladu sa Zakonom, Statutom i Pravilima Fonda, Fondom upravlja Global Invest društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje investicijskim fondovima ("Društvo") sa sjedištem u Zagrebu.

Društvo je registrirano na Trgovačkom sudu u Varaždinu dana 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. Sukladno Pravilima, Društvo Fondu zaračunava naknadu za upravljanje u visini od najviše 1,9 % godišnje od imovine Fonda umanjene za iznos obveza Fonda s osnove ulaganja u financijske instrumente.

Depozitna banka

Sukladno Zakonu, Društvo je odabralo Depozitara kojem je povjereno čuvanje imovine Fonda. Osim usluge pohrane zasebne imovine i vođenja posebnog računa za imovinu Fonda, Depozitar nadzire utvrđivanje vrijednosti pojedinačnih udjela i neto vrijednosti imovine Fonda u skladu sa zakonskim propisima, Statutom i Pravilima, te izvršava naloge Društva u vezi s transakcijama s nekretnina, vrijednosnim papirima i drugom imovinom.. Društvo je tijekom 2016 godine koristilo usluge dva Depozitara – Hypo-Alpe-Adria bank d.d. i Raiffeisen bank d.d. Depozitar odgovara Društvu i dioničarima za svu štetu koju su oni pretrpjeli uslijed kršenja Zakona. Sukladno Pravilima, Depozitar zaračunava naknadu za svoje usluge.

Agencija je regulatorno tijelo Fonda.

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

2 OSNOVA ZA PRIPREMU

a) Izjava o usklađenosti

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

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

Financijski izvještaji odobreni su od strane Uprave Društva dana 10. travnja 2017. godine.

b) Osnova za mjerenje

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

c) Korištenje prosudbi i procjena

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

d) Funkcionalna i izvještajna valuta

Financijski izvještaji prikazuju se u kunama, koja predstavlja funkcionalnu i valutu objavljivanja Grupe. Funkcionalna valuta je valuta primarnog ekonomskog okruženja u kojem Grupa posluje. Valuta objavljivanja je valuta u kojoj su prezentirani financijski izvještaji. Službeni tečaj kune koji je objavila Hrvatska narodna banka u odnosu na druge značajne valute, bio je kako slijedi:

<u>Valuta</u>	<u>31.12.2016.</u>	<u>31.12.2015.</u>
1 EUR	7,557870	7,635047
1 BAM	3,864235	3,903738

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

e) Osnove konsolidacije

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

Ovisna društva

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

Eliminacija unutar-grupnih salda i transakcija:

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

Unutargrupna salda i transakcije, uključujući prihode, rashode i dividende, eliminiraju se u cijelosti. Dobici i gubici proizašli iz unutargrupnih transakcija, koji su priznati u knjigovodstveni iznos imovine, kao što su zalihe i dugotrajna imovina, u cijelosti se eliminiraju.

Goodwill

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

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

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

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

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

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

3 ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE

3.1 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 2016. 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.

3.2 Prihod od najma

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

3.3 Prihodi od kamata

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

3.4 Prihodi od dividendi

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

3.5 Dobici i gubici od trgovanja financijskim instrumentima

Dobici i gubici od trgovanja financijskim instrumentima uključuju nerealizirane i realizirane dobitke i gubitke. Nerealizirani dobiti i gubici nastaju kao rezultat usklađenja financijskih instrumenata na tržišnu ili fer vrijednost. Nerealizirani dobiti nastaju kada je tekuća tržišna vrijednost (fer vrijednost) ulaganja u financijske instrumente veća od troška ulaganja ili knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u financijske instrumente.

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

Nerealizirani gubici nastaju kada je tekuća tržišna vrijednost manja od troška ili knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u financijske instrumente. Nerealizirani dobiti i gubici od ulaganja u financijske instrumente uključuju promjenu fer vrijednosti financijske imovine kroz kapital, te nerealizirane neto tečajne razlike od ulaganja u financijske instrumente.

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

3.6 Dobici i gubici od vrednovanja i otuđenja nekretnina

Dobici i gubici od vrednovanja i prodaje nekretnina uključuju nerealizirane i realizirane dobitke i gubitke.

Nerealizirani dobiti i gubici nastaju kao rezultat usklađenja nekretnina fer vrijednost koju utvrđuje ovlaštenu sudski procjenitelj. Nerealizirani dobiti nastaju kada je fer vrijednost ulaganja u nekretnine veća od troška ulaganja ili knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u nekretnine. Nerealizirani gubici nastaju kada je fer vrijednost manja od troška ili knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u nekretnine.

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

3.7 Dobici i gubici od tečajnih razlika pri preračunavanju imovine i obveza

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

Monetarna imovina i obveze izražene u stranim valutama na dan financijskih izvještaja pretvorene su u kune prema srednjem tečaju važećem na taj dan. Zaključni tečaj je spot tečaj na datum izvještaja o financijskom položaju. Ako je dobitak ili gubitak od nemonetarne stavke priznat direktno u sklopu ostale sveobuhvatne dobiti, svaka komponenta promjene stranih valuta tog dobitka ili gubitka treba se priznati direktno u sklopu ostale sveobuhvatne dobiti.

Svi dobiti i gubici koji proizlaze iz preračunavanja stranih valuta uključeni su u dobit ili gubitak. Razlika između vrijednosti na početku i kraju obračunskog razdoblja evidentiraju se kao pozitivna ili negativna tečajna razlika i uključuju u dobit ili gubitak razdoblja za koje su obračunana.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

3.8 Članice grupe

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

3.9 Troškovi koji se izravno naplaćuju iz imovine Fonda su:

- naknada Društvu za upravljanje Fondom,
- naknada i troškovi depozitaru,
- troškovi, provizije ili pristojbe vezane uz stjecanje ili prodaju imovine Fonda, u stvarnoj visini,
- 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 posebnim zakonima (primjerice Zakon o parničnom postupku),
 - troškovi javnog bilježnika vezanih uz imovinu Fonda ukoliko se radi:
 - troškovima, provizijama ili pristojbama vezanim uz stjecanje ili prodaju imovine Fonda,
 - troškovima Fonda koji se javljaju kao neophodni temeljem odredaba posebnih zakona (primjerice Zakon o javnom bilježništvu, Zakon o trgovačkim društvima, Zakon o sudskom registru, Ovršni zakon),
 - troškovi vođenja registra SKDD te troškovi isplate prihoda ili dobiti, prema važećem cjeniku SKDD,
 - troškovi godišnje revizije, do visine utanačene relevantnim ugovorom,
 - sve propisane naknade i pristojbe plative Agenciji u vezi s izdavanjem odobrenja Fondu, prema propisima o administrativnim pristojbama i naknadama,
 - porezi koje je Fond dužan platiti na svoju imovinu ili dobit,
 - troškovi objave izmjena pravila i/ili prospekta i drugih propisanih objava, prema stvarnim troškovima,
 - troškovi naknada članovima Nadzornog odbora Fonda,
 - ostali troškovi određeni posebnim zakonima, uključujući i slijedeće troškove:
 - 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,

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

- naknade Financijskoj agenciji za javnu objavu godišnjeg financijskog izvještaja Fonda,
 - ostali troškovi i naknade koje Agencija propiše posebnim pravilnikom,
 - specifični troškovi Fonda vezani uz imovinu Fonda odnosno održavanje ili povećanje vrijednosti imovine Fonda kao primjerice:
 - redovno i investicijsko održavanje poslovnih prostora,
 - režijski troškovi nekretnina u vlasništvu Fonda,
 - ulaganje u poboljšanje ili opremanje radi održavanja ili povećanja vrijednosti nekretnine,
 - provedba propisanih komunalnih i sanitarnih mjera (primjerice košnja, uništavanje ambrozije, sječa samoniklog drveća),
- postavljanje i održavanje ograde na nekretnini.

Naknade Društvu i depozitaru obračunavaju se u skladu s učestalosti vrednovanja imovine Fonda (mjesečno), na osnovicu koju čini ukupna imovina Fonda umanjena za iznos obveza Fonda s osnove ulaganja u financijske instrumente. Naknade se izračunavaju na utvrđenu osnovicu primjenom propisanih godišnjih stopa naknada Fonda. Naknada za upravljanje ne obračunava se na imovinu Fonda koja je uložena u udjele ili dionice fondova kojim upravlja isto društvo za upravljanje.

Naknadu Agenciji Društvo će obračunati na teret imovine Fonda sukladno važećem Pravilniku o izračunu, visini i naplati naknada koje se plaćaju Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga.

3.10 Ulaganja u nekretnine

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

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

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

BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

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

Sva ulaganja u nekretnine naknadno se mjere modelom fer vrijednosti. 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 revaluacija nekretnine nakon kupnje vrednuje po procijenjenoj vrijednosti neovisnog ovlaštenog procjenitelja.

Radi procjene fer vrijednosti nekretnine Društvo će najmanje jednom godišnje angažirati ovlaštenog procjenitelja radi procjene nekretnina na način da se izradi procjenbeni elaborat, dok je najmanje na datum sastavljanja godišnjih i polugodišnjih financijskih izvještaja dužno revidirati izrađene procjenbene elaborate. Za izradu procjene vrijednosti nekretnina primjenjuju se poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

3.11 Ulaganja u ovisna društva

Ovisna društva predstavljaju društva u kojima Fond ima kontrolu, izravno ili neizravno, nad poslovanjem društva. Fond ima kontrolu nad subjektom kada je izložen ili ima pravo na povrate iz svoje povezanosti sa subjektom i kada ima mogućnost utjecati na te povrate kroz svoju moć nad subjektom.

Fond također priprema i konsolidirane financijske izvještaje koji su izdani kao zasebni set financijskih izvještaja. Ovisna društva su konsolidirana od datuma kada je kontrola prenesena na Grupu te isključena iz konsolidacije od dana gubitka kontrole.

Ulaganje u ovisno društvo inicijalno se vrednuje po trošku stjecanja.

Naknadno, sukladno MSFI-u 10 Konsolidirana financijska izvješća, ulaganja u ovisna društva vode se ili po trošku stjecanja ili po fer vrijednosti u skladu s MRS-om 39. 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.

BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

3.12 Financijska imovina

Financijska imovina je svaka imovina koja je: novac, vlasnički instrument drugog subjekta, ugovorno pravo da se primi novac ili druga financijska imovina od drugog subjekta ili razmijeni financijska imovina ili financijske obveze s drugim subjektom prema uvjetima koji su potencijalno povoljniji za Grupu, ili ugovor koji će se namiriti ili se može namiriti vlastitim vlasničkim instrumentima Fonda i predstavlja nederivativni instrument za kojeg će Fond biti ili može biti obavezan primiti promjenjiv broj vlastitih vlasničkih instrumenata drugog subjekta ili derivativ koja će se namiriti ili se može namiriti na način drugačiji od razmjene fiksnog iznosa novca ili druge financijske imovine za fiksni broj vlastitih vlasničkih instrumenata Fonda.

3.13 Financijske obveze

Financijska obveza je svaka obveza koja je ugovorna obveza da se isporuči novac ili druga financijska imovina drugom subjektu, ili razmijeni financijska imovina ili financijske obveze s drugim subjektom prema uvjetima koji su potencijalno nepovoljniji za Grupu, ili ugovor koji će se namiriti ili se može namiriti vlastitim vlasničkim instrumentima Fonda i predstavlja nederivativni instrument za kojeg će Fond biti ili može biti obvezno isporučiti promjenjiv broj vlastitih vlasničkih instrumenata Fonda, ili derivativ koja će se namiriti ili se može namiriti na način drugačiji od razmjene fiksnog iznosa novca ili druge financijske imovine za fiksni broj vlastitih vlasničkih instrumenata Fonda.

3.14 Financijski instrumenti

Klasifikacija

Grupa raspoređuje svoju financijsku imovinu i financijske obveze u sljedeće kategorije: financijska imovina po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak, ulaganja koja se drže do dospijeca, zajmovi i potraživanja, financijska imovina raspoloživa za prodaju i ostale financijske obveze. Prema odluci Uprave sva financijska imovina u Grupi pri inicijalnom priznavanju klasificira se kao imovina raspoloživa za prodaju.

3.14.1 Financijska imovina raspoloživa za prodaju

Financijska imovina raspoloživa za prodaju je nederivatna financijska imovina koja je ili raspoređena u ovu kategoriju ili nije raspoređena niti u jednu drugu kategoriju. Financijska imovina raspoloživa za prodaju namjerava se držati na neodređeno vrijeme, ali se može prodati u skladu s potrebama za likvidnošću ili promjenama u kamatnim stopama, tečaju ili cijenama vrijednosnica.

Financijska imovina Grupe u portfelju raspoloživom za prodaju sastoji se od dužničkih vrijednosnih papira, vlasničkih vrijednosnih papira i udjela u investicijskim fondovima. Tečajne razlike po vrijednosnim papirima iz imovine raspoložive za prodaju priznaju se u kapitalu. Inicijalno priznavanje ulaganja u financijske instrumente koji su klasificirani kao namijenjeni za prodaju je po trošku stjecanja uvećanom za transakcijski trošak.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

3.14.2 Zajmovi i potraživanja

Zajmovi i potraživanja su nederivativna financijska imovina s fiksnim ili odredivim plaćanjima koja ne kotiraju na aktivnom tržištu, osim one koju Grupa namjerava prodati odmah ili u bliskoj budućnosti, koja će biti svrstana u imovinu namijenjenu trgovanju, i one koju je Grupa kod početnog priznavanja predodredila za iskazivanje po fer vrijednost kroz dobit ili gubitak, one koju je grupa kod početnog priznavanja predodredila kao raspoloživu za prodaju, ili kod koje grupa možda neće nadoknaditi gotovo svoje cjelokupno početno ulaganje, iz razloga koji nije pogoršanje kvalitete kredita, i koja se treba svrstati u raspoloživu za prodaju. Zajmovi se evidentiraju kao kunski i devizni plasmani u okviru danih depozita.

3.14.3 Potraživanja

Potraživanje predstavlja sadašnje potraživanje proizašlo iz prošlih transakcija čijom se naplatom očekuje priljev resursa u budućnosti.

Potraživanja se u poslovnim knjigama i financijskim izvještajima iskazuju po nominalnoj vrijednosti koja proizlazi iz poslovne transakcije, utemeljene na ugovoru i/ili drugoj vjerodostojnoj ispravi o nastanku potraživanja.

Potraživanja se vrednuju po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope.

3.14.4 Obveze

Obveza je sadašnja obveza Grupe proizašla iz prošlih događaja, za čije se podmirenje očekuje da će Grupi uzrokovati odljev resursa koji utjelovljuju ekonomske koristi. Obveze se klasificiraju kao kratkoročne i dugoročne.

Obveze se u poslovnim knjigama i financijskim izvještajima iskazuju po nominalnoj vrijednosti koja proizlazi iz poslovne transakcije, utemeljene na ugovoru i/ili drugoj vjerodostojnoj ispravi o nastanku obveze.

3.14.5 Priznavanje i prestanak priznavanja

Financijska imovina i financijske obveze priznat će se od datuma kada se počnu primjenjivati ugovoreni uvjeti instrumenta u kojem je Grupa jedna od ugovornih strana.

Početno priznavanje financijske imovine po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak i raspoložive za prodaju obavlja se na datum ugovora (datum trgovanja).

Početno priznavanje zajmova i potraživanja i ulaganja koja se drže do dospelja obavlja se na datum namire.

Kupnja i prodaja financijskih instrumenata priznaje se u imovini grupe na datum ugovora (trgovanja). Zaključena transakcija kupnje priznaje se u imovini Grupe prema vrsti i provedenoj klasifikaciji financijskog instrumenta uz istovremeno priznavanje obveze za namiru.

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

Na dan zaključenja transakcije prodaje, u imovini Grupe financijski instrument se prestaje priznavati, a počinje se priznavati potraživanje s osnove prodaje financijskog instrumenta. Grupa će prestati priznavati financijsku imovinu, samo, i isključivo ako ugovorna prava na novčane tokove od financijske imovine isteknu, ili Grupa prenese financijsku imovinu

Grupa prenosi financijsku imovinu, samo, i isključivo ako prenese ugovorna prava na primitak novčanih tokova od financijske imovine, ili zadrži ugovorna prava na primitak novčanih tokova od financijske imovine, ali preuzme ugovornu obvezu isplate novčanih tokova jednom ili više primatelja unutar ugovora.

Grupa će ukloniti financijsku obvezu (ili dio financijske obveze) iz izvještaja o financijskom položaju samo i isključivo ako je ista nestala, tj. ako je ugovorna obveza podmirena, ispravljena ili istekla.

3.15 Početno i naknadno mjerenje

Priznavanje imovine i obveza Grupe provodi se ovisno o vrsti imovine i obveza te provedenoj klasifikaciji.

Vrednovanje pojedine imovine i obveza Grupe, sukladno klasifikaciji obavlja se po fer vrijednosti, odnosno metodom amortiziranog troška primjenom efektivne kamatne stope.

Grupa će priznati financijsku imovinu ili financijsku obvezu u izvještaju o financijskom položaju samo i isključivo kada Fond postaje jedna od ugovornih strana na koju se primjenjuju ugovorni uvjeti instrumenta.

Financijska imovina i obveze Grupe početno se priznaju po fer vrijednosti uvećano, u slučaju financijske imovine ili financijskih obveza koje se ne vode po fer vrijednosti u računu dobiti ili gubitka, za transakcijske troškove koji su direktno povezani sa stjecanjem ili isporukom financijske imovine ili financijskih obveza.

Izuzetak od navedenog su financijska imovina i financijske obveze koje se mjere po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka, kojima se pri početnom priznavanju ne dodaju transakcijski troškovi, jer se oni po nastanku priznaju u računu dobiti i gubitka.

Nakon početnog priznavanja grupa će mjeriti financijsku imovinu, uključujući derivative koji predstavljaju imovinu, po njenoj fer vrijednosti, bez umanjenja za iznos transakcijskih troškova koji mogu nastati prilikom prodaje ili drugog načina otuđenja, osim vezano za financijsku imovinu zajmovi i potraživanja koji se mjere po amortiziranom trošku, primjenom metode efektivne kamatne stope, ulaganja koja se drže do dospjeća, koje se mjere po amortiziranom trošku, primjenom metode efektivne kamatne stope, ulaganja u vlasničke instrumente čija cijena ne kotira na aktivnom tržištu i čija se fer vrijednost ne može pouzdano izmjeriti, te financijski instrumenti koji se mjere po trošku stjecanja.

Vrijednosni papiri koji kotiraju na burzama dnevno se vrednuju po zadnjoj ili tržišnoj vrijednosti, a koja najbolje odražava njihovu fer vrijednost. Razlika između tržišne vrijednosti i troška ulaganja vrijednosnog papira priznaje se kao usklađenje u nerealizirane dobitke ili gubitke u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti.

Potraživanje i obveze vrednuju se po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

3.16 Principi mjerenja fer vrijednosti

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

Društvo može koristiti i drugu cijenu za vrednovanje prenosivih vrijednosnih papira i instrumenata tržišta novca ako procijeni da zadnje cijene trgovanja objavljene na uređenim tržištima ili službeno financijsko-informacijskom servisu na dan za koji se vrednuje imovina i obveze Fonda ne predstavlja fer vrijednost tih prenosivih vrijednosnih papira i instrumenata tržišta novca.

Fer vrijednost dužničkih vrijednosnih papira kojima se trguje u Republici Hrvatskoj na aktivnom tržištu izračunava se primjenom prosječne cijene trgovanja ponderirane količinom vrijednosnih papira protrgovanih na uređenim tržištima u Republici Hrvatskoj te prijavljenih OTC transakcija.

Udjeli investicijskih fondova vrednuju se po cijeni udjela pripadajućeg investicijskog fonda važećoj za dan vrednovanja, a objavljenoj od strane društva za upravljanje. Iznimno udjeli investicijskog fonda kojima se trguje (ETF) na aktivnom tržištu vrednuju se sukladno odredbama Pravilnika o utvrđivanju neto vrijednosti imovine AIF-a i cijene udjela AIF-a koji se odnosi na vrednovanje ulaganja u vlasničke vrijednosne papire. Fer vrijednost derivatnih instrumenata kojima se ne trguje na uređenom tržištu procjenjuje se temeljem iznosa primitaka ili izdataka koje bi Fond imao u slučaju da prekine ugovor na datum izvještavanja, uzimajući u obzir trenutne tržišne uvjete.

Smatra se da financijski instrument kotira na aktivnom tržištu ako su kotirane cijene neposredno i redovno raspoložive na aktivnom tržištu, od trgovaca, brokera, poslovne grupe, agencije za regulaciju cijena ili zakonodavne agencije i ako te cijene predstavljaju stvarne i redovno nastale transakcije prema tržišnim uvjetima.

Kotirane tržišne cijene za određenu imovinu predstavljaju sadašnju cijenu ponude, a ako ista nije dostupna tada cijena posljednje transakcije dokazuje sadašnju fer vrijednost pod uvjetom da od razdoblja provedbe transakcije nije bilo značajnih promjena ekonomskih okolnosti niti se radilo o prisilnoj transakciji. Za prenosive vlasničke vrijednosne papire aktivnim tržištem se smatra tržište na kojem se prenosivim vlasničkim papirom trgovalo minimalno 20 trgovinskih dana u tromjesečnom razdoblju.

Za prenosive dužničke vrijednosne papire i instrumente tržišta novca aktivnim tržištem smatra se tržište na kojem se navedenim instrumentom trgovalo minimalno 15 trgovinskih dana u tromjesečnom razdoblju.

Ukoliko za pojedine financijske instrumente nije dostupna cijena sa aktivnog tržišta kako je prethodno navedeno, tržište na kojem financijski instrument kotira smatra se neaktivnim. Fer vrijednost financijskih instrumenata kojima se trguje na neaktivnom tržištu utvrđuje se tehnikama procjene, kojima je cilj utvrditi cijenu po kojoj bi imovina bila prodana. Procjena fer vrijednosti financijskih instrumenata koji kotiraju na neaktivnim tržištima provodi se sukladno tehnikama procjene vrijednosti. Društvo je dužno po revidirati tehnike procjene najmanje na datum sastavljanja godišnjih i polugodišnjih izvještaja.

BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

3.17 Umanjenje vrijednosti financijske imovine

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

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

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

Ako postoji objektivan dokaz o umanjenju vrijednosti zajmova i potraživanja ili ulaganja koja se drže do dospelja mjeri se kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti imovine i sadašnje vrijednosti procijenjenih budućih novčanih tokova (ne uzimajući u obzir buduće kreditne gubitke koji nisu nastali) diskontirano uz originalnu efektivnu kamatnu stopu financijske imovine (tj. efektivnu kamatnu stopu obračunanu kod početnog priznavanja).

Knjigovodstvena vrijednost imovine će se umanjiti direktno ili upotrebom odvojenog računa ispravka vrijednosti. Iznos gubitka se priznaje u dobit ili gubitak.

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

Ako je smanjenje fer vrijednosti financijske imovine raspoložive za prodaju priznato direktno u kapitalu i ako postoji objektivan dokaz o umanjenju vrijednosti imovine, kumulativni gubitak koji je priznat direktno u kapitalu uklanja se iz kapitala i priznaje u dobit ili gubitak, čak i ako se financijska imovina nije prestala priznavati.

Gubici od umanjenja vrijednosti priznati u dobit ili gubitak od ulaganja u vlasnički instrument klasificiran kao raspoloživ za prodaju ne ispravljaju se u dobit ili gubitak.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

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

Godišnje se ispituje umanjenje vrijednosti za imovinu koja ima neograničen korisni vijek uporabe i koja se ne amortizira.

Gubitak od umanjenja vrijednosti priznaje se kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti imovine i njenog nadoknadivog iznosa. Ukoliko se ispuni bilo koji kriterij za umanjenje vrijednosti nekretnine, Društvo je dužno provesti procjenu postojanja dokaza ili okolnosti vezanih uz umanjenje. Osnova za umanjenje vrijednosti nekretnine iz portfelja Grupe je procjenbeni elaborat nekretnine izrađen od strane ovlaštenog procjenitelja za nekretnine.

3.18 Specifični instrumenti

3.18.1 Novac i novčani ekvivalenti

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

Novčani ekvivalenti se drže za svrhe ispunjenja kratkoročnih novčanih obveza, a ne za ulaganja ili za druge svrhe. Novac i novčani ekvivalenti obuhvaćaju sredstva u domaćoj i stranoj valuti na računima kod poslovnih banaka i ostale kratkotrajne visoko likvidne instrumente s ugovornim rokovima naplate do 90 dana ili kraće (kratkoročne depozite).

3.18.2 Porez na dobit

Fond je obveznik poreza na dobit u Republici Hrvatskoj. 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 sukladno poreznim zakonima Republike Hrvatske. Tekuća porezna obveza izračunava se primjenom poreznih stopa koje su na snazi, odnosno u postupku donošenja na datum izvještaja.

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

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 FINANIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

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.

3.18.3 Kapital

Kapital predstavlja ostatak imovine Fonda nakon odbitka svih njenih obveza. U sklopu kapitala odvojeno se prikazuju temeljni kapital - dionice, dobit ili gubitak tekuće godine, zadržana dobit ili gubitak, i revalorizacijske rezerve od vrednovanja financijskih instrumenata raspoloživih za prodaju, kapitalne rezerve i rezerve iz dobiti.

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

Dobit ili gubitak tekuće godine utvrđuje se sukladno MRS-ovima i MSFI-ima. Dobit ili gubitak tekuće financijske godine iskazuje se na pozicijama dobiti ili gubitka tekuće financijske godine i prenosi u zadržanu dobit ili preneseni gubitak i zakonske rezerve.

Zadržani dobitak rezultat je ostvarene dobiti i njezinog rasporeda u skladu s odrednicama Zakona o trgovačkim društvima, i Statuta Fonda.

Revalorizacijska rezerva formira se usklađenjem 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 revalorizacijske rezerve.

4 RAČUNOVODSTVENE PROCJENE I PROSUDBE

Bilješka Računovodstvene procjene i prosudbe nadopunjuje bilješku o upravljanju financijskim rizicima (bilješka 38).

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

BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

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 3.16. Principi mjerenja fer vrijednosti.

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

Fer vrijednost financijskih instrumenata te ostalih ulaganja kojima se trguje na neaktivnom tržištu utvrđuje se tehnikama procjene, kojima je cilj utvrditi cijenu po kojoj bi imovina bila prodana, cijena koja bi se 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 sudskog procjenitelja. Procjene fer vrijednosti nekretnina rade ovlašteni procjenitelji najmanje jednom godišnje.

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

Agencija 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 kao „namijenjeni za prodaju“, Društvo utvrđuje da zadovoljavaju definiciju imovine i obveza namijenjenih prodaji kako je navedeno u Bilješci 3.14: Financijska imovina i obveze raspoloživa za prodaju. U raspoređivanje financijske imovine i obveza namijenjenih prodaji, Društvo je odredilo da moraju zadovoljavati jedan od kriterija za takvu klasifikaciju kako je navedeno u Bilješci 3.14.1.

Fond neće reklasificirati niti jedan financijski instrument u kategoriju namijenjeno za prodaju nakon početnog priznavanja.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

Svako eventualno naknadno premještanje financijske imovine iz ulaganja koja se drže do dospjeća u drugu kategoriju izaziva sankcije o nemogućnosti držanja niti jednog vrijednosnog papira u ulaganjima koja se drže do dospjeća dvije kalendarske godine.

Ključne računovodstvene prosudbe u primjeni računovodstvenih politika

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

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

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 revaluacija nekretnine nakon kupnje vrednuje po procijenjenoj vrijednosti neovisnog ovlaštenog procjenitelja.

Procjene fer vrijednosti provode se u određenom vremenskom trenutku na temelju tržišnih uvjeta i informacija o financijskom instrumentu i nekretnini. Ove su procjene po prirodi subjektivne i uključuju neizvjesnosti i pitanja koja značajno ovise o prosudbi, poput kamatnih stopa, promjenjivosti i procijenjenim novčanim tokovima, te se stoga, ne mogu utvrditi s potpunom preciznošću. Grupa mjeri fer vrijednost temeljem hijerarhije fer vrijednosti koja je objašnjena u Bilješki 3.15: Fer vrijednost.

5 PRIHODI OD PRODAJE MATERIJALNE IMOVINE I NEKRETNINSKIH DRUŠTAVA

	I-XII 2016. kuna	I-XII 2015. kuna
Prihod od prodaje materijalne imovine (veza bilješka 26)	50.087	0
Prihod od prodaje nekretninskih društava	0	0
Ukupno	50.087	0

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

6 PRIHOD OD NAJMA

	I-XII 2016. kuna	I-XII 2015. kuna
Prihod od najma zemljišta	12	12
Prihod od najma zgrada i opreme	2.102.773	2.573.512
Ukupno	2.102.785	2.573.524

Prihod od najma zgrada i poslovnih prostora ostvaruje se na imovini iskazanoj u bilješci 25.

7 REALIZIRANI DOBICI OD PRODAJE FINANCIJSKE IMOVINE

	I-XII 2016. kuna	I-XII 2015. kuna
Prihod od prodaje udjela u investicijskim fondovima	39.496	17.731
Prihod od prodaje vrijednosnica raspoloživih za prodaju	0	0
Ukupno	39.496	17.731

8 PRIHODI OD KAMATA

	I-XII 2016. kuna	I-XII 2015. kuna
Prihod od kamata temeljem odnosa s društvom za upravljanje	5.202	119.187
Prihod od kamata na obveznice	24.434	24.615
Prihod od kamata na pozajmice i depozite	9.582	9.994
Prihod od kamata na novac i novčane ekvivalente	1.012	2.883
Ukupno	40.230	156.679

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

9 POZITIVNE TEČAJNE RAZLIKE

Pozitivne tečajne razlike iznose 729.511 kuna (2015.: 99.428 kuna), a u najznačajnijem iznosu od 728.995 kuna (2015.: 99.277 kuna) odnose se na kreditne obveze kod Global Rent d.o.o. Zagreb (bilješka 35).

10 OSTALI PRIHODI

Ostali prihodi ostvareni su u iznosu 320.199 kuna (2015.: 642.948 kuna), a u najznačajnijem iznosu od 281.422 kuna (2015.: 616.425 kuna) odnose se na prefakturirane troškove najmoprimcima (veza bilješka 17).

11 RASHODI OD PRODAJE MATERIJALNE IMOVINE I NEKRETNINSKIH DRUŠTAVA

	I-XII 2016.	I-XII 2015.
	kuna	kuna
Rashod od prodaje materijalne imovine	(1.198.155)	(2.909.279)
Rashod od prodaje nekretninskih društava	0	0
Ukupno	(1.198.155)	(2.909.279)

Rashod od prodaje materijalne imovine odnosi se na prodaju imovine iskazane u bilješci 26.

12 NEGATIVNE TEČAJNE RAZLIKE

Negativne tečajne razlike iznose 439.112 kuna (2015.: 483 kuna) odnose se na kreditne obveze kod Global Rent d.o.o. Zagreb (bilješka 35).

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

13 RASHOD S OSNOVA ODNOSA S DRUŠTVOM ZA UPRAVLJANJE

Fond plaća naknadu Društvu za upravljanje Fondom u iznosu od 1,9% godišnje (2015.: 1,9%) od ukupne mjesečne vrijednosti imovine Fonda umanjene za financijske obveze i ulaganje u drugi fond pod upravljanjem Društva. Naknada se obračunava i isplaćuje mjesečno. U 2016. godini naknada je obračunana u iznosu 1.399.448 kuna (2015.: 1.956.884 kuna).

14 RASHODI OD KAMATA

Rashodi s osnova kamata iznose 1.173.920 kuna (2015.: 1.238.568 kuna) odnose se na kreditne obveze (bilješka 38) kod Global Rent d.o.o. Zagreb u iznosu 1.173.488 kuna (2015.: 1.233.936 kuna) i po ostalim osnovama u iznosu 432 kuna (2015.: 4.532 kuna).

15 NAKNADA DEPOZITNOJ BANCI

Depozitna banka prima naknadu za skrbništvo u iznosu od 0,125% godišnje (2015.: 0,125%) od ukupne mjesečne vrijednosti imovine Fonda umanjene za financijske obveze i ulaganje u drugi fond pod upravljanjem Društva. Naknada se obračunava i isplaćuje mjesečno. U 2016. godini naknada je obračunana u iznosu 96.760 kuna (2015.: 130.310 kuna).

16 OSTALI DOZVOLJENI TROŠKOVI FONDA

	I-XII 2016. kuna	I-XII 2015. kuna
Troškovi rezerviranja - veza opis u bilješci 35 Ostale obveze	(815.348)	0
Naknada članovima nadzornog odbora	(225.147)	(295.035)
Režijski troškovi i komunalne naknade	(50.439)	(39.210)
Troškovi revizije	(35.000)	(34.358)
Naknade HANFA-i	(20.346)	(29.661)
Troškovi uvrštenja dionica na uređeno tržište	(20.000)	(20.000)
Ostali rashodi	(183.388)	(150.012)
Ukupno	(1.349.668)	(568.276)

BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

17 **OSTALI TROŠKOVI POSLOVANJA**

	I-XII 2016.	I-XII 2015.
	kuna	kuna
Režijski troškovi i komunalne naknade	(450.308)	(696.899)
Troškovi zakupnina	(76.410)	(102.288)
Vrijednosno usklađenje	(198.741)	(90.898)
Troškovi savjetodavnih usluga	(155.281)	(82.260)
Troškovi održavanja	(131.691)	(79.378)
Ostali rashodi	(157.206)	(135.195)
Ukupno	(1.169.637)	(1.186.918)

Dio prednjih troškova poslovanja je prefakturirano najmoprimcima (veza bilješka 10).

18 **NEREALIZIRANI DOBICI (GUBICI) OD ULAGANJA U MATERIJALNU IMOVINI**

	I-XII 2016.	I-XII 2015.
	kuna	kuna
Nerealizirani gubici od ulaganja u materijalnu imovinu za najam	(1.214.728)	(8.125.292)
Nerealizirani gubici od ulaganja u materijalnu imovinu za prodaju	(830.496)	(29.552.923)
Ukupno	(2.045.224)	(37.678.215)

Nerealizirani gubici (usklađenje na fer vrijednost) odnose se na imovinu iskazanu u bilješci 25 i 26.

19 **DOBIT (GUBITAK) PRIJE POREZA**

Fond je iskazao gubitak prije obračuna poreza na dobit u iznosu 5.593.744 kuna (2015.: 42.177.678 kuna).

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

20 POREZ NA DOBIT

	I-XII 2016. kuna	I-XII 2015. kuna
Dobitak (gubitak) tekuće godine	(6.329.571)	(40.718.741)
Povećanje porezne osnovice	2.935.411	4.382.065
Smanjenje porezne osnovice	(6.416.591)	30.768.512
Porezna osnovica (porezni gubitak) u tekućoj godini	(9.810.751)	(5.568.164)
Porezni gubitak donijet u tekuću godinu	(51.637.029)	(63.556.503)
Porezni gubitak donijet u tekuću godinu a koji se nije iskoristio	9.966.661	17.487.638
Ukupno porezni gubici za prijenos	(51.481.119)	(51.637.029)

Na dan 31. prosinca 2016. godine Grupa je imala 51.481 tisuća kuna (31.12.2015.: 51.637 tisuća kuna) bruto poreznih gubitaka koji se mogu iskoristiti u narednih pet godina u svrhu umanjavanja oporezive dobiti budućih razdoblja. Grupa nije priznala odgođenu poreznu imovinu po osnovi prenijetih poreznih gubitaka u financijskim izvještajima, jer je Uprava procijenila da je mogućnost iskorištenja poreznih gubitaka neizvjesna.

21 TEČAJNE RAZLIKE S NASLOVA NETO ULAGANJA U INOZEMNO POSLOVANJE

Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje za 2016. godinu iznose 134.839 kuna (2015.: 201.669 kuna).

22 NEREALIZIRANI GUBICI FINANCIJSKE IMOVINE RASPOLOŽIVE ZA PRODAJU

	I-XII 2016. kuna	I-XII 2015. kuna
Vlasnički vrijednosni papiri	0	0
Investicijski fondovi	(11.790)	6.670
Ukupno	(11.790)	6.670

Nerealizirani dobiti (gubici) financijske imovine odnose se na imovinu iskazanu u bilješci 29.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

23 OSTALA SVEOBUH VATNA DOBIT (GUBITAK)

Ostali sveobuhvatni gubitak iznosi 146.629 kuna (2015.: sveobuhvatni gubitak 194.999 kuna).

24 UKUPNA SVEOBUH VATNA DOBIT (GUBITAK)

Ukupni sveobuhvatni gubitak fonda iznosi 5.740.373 kuna (2015.: gubitak 42.372.677 kuna).

25 MATERIJALNA IMOVINA KOJA SE DRŽI RADI OSTVARIVANJA PRIHODA OD NAJMA

	2016 kuna	2015. kuna
Stanje 01. siječnja	47.017.788	48.569.290
Povećanje od ulaganja	8.891	1.737.848
Smanjenje od prodaje	0	0
Usklađenje na fer vrijednost	(1.214.728)	(3.289.350)
Stanje na 31.12.	45.811.951	47.017.788

Fond ima šest nekretnina (Zagreb, Metković, Osijek, Čakovec, Koprivnica) koje su dane u najam.

26 MATERIJALNA IMOVINA KOJA SE DRŽI RADI PORASTA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI / PRODAJE

	2016 kuna	2015. kuna
Stanje 01. siječnja	47.059.480	91.169.764
Povećanje od kupnje imovine	3.357.463	1.323.714
Smanjenje od prodaje	(4.700.717)	(10.823.586)
Usklađenje na fer vrijednost	(860.877)	(34.610.412)
Stanje na 31. prosinca	44.855.349	47.059.480

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

U 2016. godini prodani su dijelovi poslovnog prostora u Varaždinu u ulici Ive Mikaca 2A, 2B i građevinsko zemljište u Slavonskom Brodu u Aleji Miroslava Krleže. Od prodaje poslovnih prostora na lokaciji Varaždin, Ive Mikaca 2A, 2B, ostvaren je prihod iskazan u bilješci 5, a od prodaje građevinskog zemljišta na lokaciji Slavonski Brod ostvaren je rashod iskazan u bilješci 11.

U 2016. godini kupljeni su poslovni prostori (roh bau izvedba) u Varaždinu u ulici Vinka Međerala br. 13-15 površine 311, 44 m² za iznos 2.006.120 kuna i Ive Mikaca 2A, 2B, površine 210,54 m², za iznos 1.351.343 kuna.

27 OSTALA ULAGANJA U NEKRETNINE

Ostala ulaganja u nekretnine na završni dan 2016. godine iznose 20.574 kuna (2015: 20.574 kuna).

28 NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

	31.12.2016.	31.12.2015.
	kuna	kuna
Žiro račun - domaća valuta	2.063.590	215.416
Žiro valuta - strana valuta	27.729	24.543
Ukupno	2.091.319	239.959

29 FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU

	31.12.2016.	31.12.2015.
	kuna	kuna
Investicijski fondovi	3.490.757	3.532.807
Dužnički vrijednosni papiri	385.959	396.259
Ukupno	3.876.716	3.929.066

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
 RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

Fond je tijekom 2016. i 2015. godine ulagao u slijedeće fondove s pripadajućim naknadama za upravljanje:

	<u>I-XII 2016.</u> <u>% naknada za</u> <u>upravljanje</u>	<u>I-XII 2015.</u> <u>% naknada za</u> <u>upravljanje</u>
Lacucta cash - ulaganja tijekom godine sa stanjem na 31.12.	1,25 %	1,25 %
Auctor cash	0,90 %	0,90 %

30 ULAGANJA KOJA SE DRŽE DO DOSPJEĆA

Na dan 31. prosinca 2016. godine ulaganja koja se drže do dospjeća iznose 231.854 kuna (2015.: 274.262 kuna), a čine ih depoziti s dospjećem do 3 mjeseca.

31 POTRAŽIVANJA OD NAJMA

Na dan 31. prosinca 2016. godine potraživanja od najma iznose 283.977 kuna (2015.: 612.082 kuna).

32 POTRAŽIVANJA S OSNOVE DANIH PREDUJMOVA

Na dan 31. prosinca 2016. godine potraživanja za dane predujmove iznose 3.364 kn (2015.: 2.969 kn).

33 OSTALA POTRAŽIVANJA

	<u>31.12.2016.</u> <u>kuna</u>	<u>31.12.2015.</u> <u>kuna</u>
Potraživanja s osnove pretporeza i više plaćenih doprinosa	48.764	318.879
Ostala potraživanja	48.150	59.838
Ukupno	96.914	378.717

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

34 OBVEZE PREMA DRUŠTVU ZA UPRAVLJANJE FONDOM

	31.12.2016.	31.12.2015.
	kuna	kuna
Obveza prema društvu s osnove naknade za upravljanje	113.485	120.473
Ostale obveze prema društvu za upravljanje	1.793	1.917
Ukupno	115.278	122.390

35 OSTALE OBVEZE

	31.12.2016.	31.12.2015.
	kuna	kuna
Obveza prema banci za primljeni dugotrajni kredit	25.196.354	27.486.169
Rezerviranja za obveze prema državnim tijelima	815.348	0
Obveza prema banci za obračunane kamate	123.167	105.050
Obveza prema dobavljačima za obavljene usluge	217.960	104.840
Obveze prema PDV-u	0	49.532
Obračunani troškovi	35.000	34.358
Ostale obveze	57.967	80.379
Ukupno	26.445.796	27.860.328

Obveze za dugoročne kredite odnose se na dugoročni kredit odobren od strane Podravske banke d.d. društvu Global Rent čija je bila namjena kupovina nekretnina u ovrsi. Kredit je iskorišten za kupovinu nekretnina u Čakovcu i Koprivnici. Odobren je na iznos od 3,6 milijuna eura. Kredit je u počeku do 1. veljače 2017. godine, a krajnji rok vraćanja je 1. rujna 2026. godine. Kao zalog za kredit dane su nekretnine u Čakovcu, Koprivnici i Chromos u Zagrebu.

Global Rent je tijekom 2016. godine na ime smanjenja glavnice kredita, a zbog potrebe usklađivanja iznosa financijske poluge i neto vrijednosti imovine Fonda sukladno Pravilima Fonda uplatio 2.000.000,00 kn (2015.: 1.000.000 kn) na ime smanjenja glavnice kredita, a sukladno mogućnostima iz Ugovora o dugoročnom kreditu sa Podravskom bankom.

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

Obveze po obračunatoj kamati odnosi se na interkalarnu kamatu Podravskoj banci d.d. temeljem odobrenog kredita.

Rezerviranja za obveze prema državnim tijelima, Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja i Ministarstva financija, nadoknađene su na teret rashoda u bilješci 16 Ostali dozvoljeni troškovi Fonda (pod troškovi rezerviranja). U 2016. godini zaprimljeno je rješenje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja za naknadu troškova uklanjanja temelja poslovne zgrade u Slavonskom Brodu koja je u 2016. godini prodana (bilješka 23). Prema obavljenom poreznom nadzoru za razdoblje od 2010. do 2012. godine, Ministarstvo financija utvrdilo je da Fond nije mogao odbiti iskazani PDV po ulaznim računima Društva, te je u 2016. godini donijelo rješenje o prekršaju gdje je Fondu kao provookrivljenoj osobi izrekao novčanu kaznu u iznosu od 30.000 kuna.

36 NETO IMOVINA FONDA, KAPITAL I REZERVE

a) Upisani temeljni kapital

Na dan 31.12.2016. godine, upisani kapital predstavlja 2.003.172 registriranih, autoriziranih te u potpunosti plaćenih redovnih dionica s ukupnom vrijednosti 120.190.320 kuna. Nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 60 kuna (odlukom skupštine društva od 15.07.2013. godine o pojednostavljenom smanjenju temeljnog kapitala društva radi pokrića gubitka smanjio se temeljni kapital s iznosa od 200.317.200 kuna, za iznos od 80.126.880 kuna na iznos od 120.190.320 kuna i to smanjenjem nominalnog iznosa svake dionice sa 100 kuna na iznos od 60 kuna). Vlasnička struktura na dan 31. prosinca je kako slijedi:

	31.12.2016. Nominalni iznos kapitala kuna	Postotak vlasništva %	31.12.2015. Nominalni iznos kapitala kuna	Postotak vlasništva %
Fizičke osobe	15.469.440	12,87	16.235.940	13,51
Pravne osobe	104.720.880	87,13	103.954.380	86,49
Ukupno	120.190.320	100,00	120.190.320	100,00

b) Ostale rezerve

U toku 2016. godine Fond nije koristio ostale rezerve, te one iznose na dan 31. prosinca 2016. godine 16.702.264 kune (u 2015. godini ostale rezerve su smanjene za pokriće gubitaka iz prethodne godine u iznosu od 10.518.985 kuna, te su na 31. prosinca 2015. godine iznosile 16.702.264 kuna).

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

c) Revalorizacijske rezerve

Revalorizacijske rezerve na 31. prosinca 2016. godine iznosi 13.797 kuna (2015.: 25.587 kuna).

d) Zadržani dobitak (gubitak) iz prethodnih razdoblja

Zadržani gubitak na 31. prosinca 2016. godine iznosi 60.765.640 kuna (2015.: 18.587.962 kuna).

e) Gubitak tekuće godine

Gubitak iz poslovanja 2016. godine iznosi 5.593.744 kuna (2015.: 42.177.678 kuna).

37 VREMENSKA NEOGRANIČENOST POSLOVANJA - KONTINUITET POSLOVANJA FONDA

Rizik za prekid kontinuiteta poslovanja Fonda postoji u slučaju nastajanja neke od zakonski propisanih situacija kod kojih je potrebno provesti likvidaciju Fonda. S obzirom na vrstu Fonda likvidaciju Fonda bi bilo potrebno provesti u slučaju odluke Glavne skupštine o prestanku Fonda koja se mora donijeti s glasovima koji predstavljaju najmanje 3/4 temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini pri donošenju odluke, pravomoćne odluke registarskog suda kojom se određuje brisanje Fonda po službenoj dužnosti, te u slučaju statutarnih promjena spajanja, pripajanja i podjele Fonda. Bilo koja situacija vezana uz prestanak poslovanja Fonda nije izgledna pa je i rizik kontinuiteta poslovanja zbog navedenih situacija nizak.

Fond je zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom kojem su dionice uvrštene u trgovinu na redovito tržište Zagrebačke burze d.d., te Društvo ne vrši otkup dionica Fonda, već ih dioničari mogu prodati posredovanjem investicijskog društva koje je član Zagrebačke burze d.d.. S obzirom na navedeno ne postoji rizik odljeva sredstava zbog prodaje dionica Fonda.

Fond putem ovisnog društva Global Rent d.o.o. koristi financijsku polugu putem odobrenog kredita od strane Podravske banke d.d. Na dan 31. prosinca 2016. godine obveza po kreditu iznosi 3.333.827,00 eura, dok financijska poluga iznosi 35,64% neto vrijednosti imovine fonda (utvrđeno metodom ukupne izloženosti).

Uprava Fonda vodit će računa da Fond ima dostatna sredstva za podmirenje anuiteta kredita za narednih 12 mjeseci, te za potrebe smanjenja financijske poluge. Na dan 31. prosinca 2016. godine Fond ima likvidnih sredstava u iznosu od 5.968.035 kn što se sastoji od novčanih sredstava, udjela u novčanim fondovima i obveznica Jadrolinije koji su visokolikvidni, te ne postoji opasnost da Fond neće biti u mogućnosti aktivirati potrebna novčana sredstva, ukoliko će to biti potrebno.

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

Uprava Fonda će voditi politiku da se iz najamnine poslovnih prostora osigurava najmanje podmirenje obveze po kreditu, te neće vršiti ulaganja, osim ulaganja u visokolikvidna sredstva za iznos sredstva potrebna za podmirenje godišnje obveze po kreditu. S obzirom na navedeno ne postoji velika vjerojatnost da će se javiti potreba za aktiviranjem velikog iznosa novčanih sredstava Fonda jer ovisno društvo ima stalne priljeve novčanih sredstava s obzirom na potpisane ugovore o najmu poslovnih prostora.

Uprava Društva koja vodi poslovanje Fonda upravlja navedenim rizikom na način da upravlja drugim rizicima kojima je Fond izložen. U slučaju da se dogodi bilo koja situacija Fond ima propisane strategije upravljanja rizicima, tehnike mjerenja rizika, te politike i mjere upravljanja rizicima. U izvješću Uprave detaljno su opisani rizici kojima je Fond izložen i način na koji Društvo njima upravlja, te nije potrebno propisivati dodatne postupke za upravljanje situacijama koje bi mogle dovesti do prestanka kontinuiteta poslovanja Fonda.

38 FINACIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA

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

Tržišni rizik

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

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

Tečajni rizik

Tečajni rizik je rizik da će se vrijednost financijskog instrumenta mijenjati kao rezultat promjena u deviznim tečajevima. Nastaje prilikom investiranja u financijske instrumente kupljene na inozemnim tržištima, te kojima se trguje u stranim sredstvima plaćanja. Manje rizična ulaganja, diverzificirani portfelj i neprestano praćenje promjena deviznih tečajeva smanjuju ovaj rizik.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

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

<u>31.12.2016.</u>	<u>HRK</u>	<u>EUR</u>	<u>BAM</u>	<u>Ukupno kuna</u>
Novac i novčani ekvivalenti	2.063.590	0	27.729	2.091.319
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	3.490.757	385.959	0	3.876.716
Ulaganja koja se drže do dospelja	0	0	231.854	231.854
Ulaganja u nekretnine	77.611.062	0	13.056.238	90.667.300
Godwill	20.574	0	0	20.574
Potraživanje s osnove prodaje materijalne imovine	283.977	0	0	283.977
Ostala imovina	100.624	0	0	100.624
Ukupno imovina	83.570.584	385.959	13.315.821	97.272.364
Dugoročne obveze	0	(25.196.354)	0	(25.196.354)
Kratkoročne obveze	(1.379.821)	0	0	(1.379.821)
Neto imovina 31.12.2016.	82.190.763	(24.810.395)	13.315.821	70.696.189
<u>31.12.2015.</u>				
Novac i novčani ekvivalenti	215.416	0	24.543	239.959
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	3.532.807	396.259	0	3.929.066
Ulaganja koja se drže do dospelja	0	0	273.262	273.262
Ulaganja u nekretnine	80.887.560	0	13.189.708	94.077.268
Ulaganja u ovisna društva	20.574	0	0	20.574
Potraživanje s osnove prodaje materijalne imovine	612.082	0	0	612.082
Ostala imovina	5.280.768	0	0	5.280.768
Ukupno imovina	90.549.207	396.259	13.487.513	104.432.979
Dugoročne obveze	0	(27.486.169)	0	(27.486.169)
Kratkoročne obveze	(510.201)	0	(47)	(510.248)
Neto imovina 31.12.2015.	90.039.006	(27.089.910)	13.487.466	76.436.562

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

Valutna osjetljivost

Osjetljivost portfelja na oscilacije tečaja izračunata je na način da se iznos određene valute u portfelju pomnoži s hipotetskim iznosom promjene (u tablici su ponuđene tri razine hipotetske promjene: 1%, 5% i 10%), čime se dobio postotni iznos promjene vrijednosti portfelja za hipotetski slučaj promjene tečaja predmetne valute u odnosu na valutu denominacije portfelja za jedan od navedena tri iznosa. Obzirom da Grupa ima dugoročni kredit denominiran u EUR, Grupa je značajno izložena negativnim promjenama tečaja EUR-a. Efekt na neto imovinu imatelja udjela u Fondu

VALUTA	Promjena tečaja (+/-)	2016. kuna	2015. kuna
EUR	(+/-) 1%	(248.104)	(270.899)
EUR	(+/-) 5%	(1.240.520)	(1.354.496)
EUR	(+/-) 10%	(2.481.040)	(2.708.991)
BAM	(+/-) 1%	133.158	134.875
BAM	(+/-) 5%	665.791	674.376
BAM	(+/-) 10%	1.331.582	1.348.751

Kamatni rizik

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

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

Cjenovni rizik

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

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

Grupa je izložena promjenama rizika cijena za nekretnine, udjele u investicijskim fondovima i dužničke vrijednosnice. Povećanje ili smanjenje vrijednosti nekretnina od 5% (2015: 5%) dovelo bi do povećanja ili smanjenja rezultata za 4.533.365 kn (2015: 4.703.863 kn). Povećanje ili smanjenje u vrijednosti udjela od 5% (2015.: 5%) bi dovelo do povećanja ili smanjenja rezultata za 174.538 kn (2015.: 176.640 kn), dok bi povećanje ili smanjenje u vrijednosti dužničkih vrijednosnica od 5% (2015.: 5%) bi dovelo do povećanja ili smanjenja rezultata za 19.298 kn (2015.: 19.813 kn).

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

Front office svakodnevnim praćenjem kretanje cijena na tržištu, parametara potražnje i ponude kao i cijena povezanim sa istima procjenjuje i donosi odluku o prodaji određene nekretnine ili 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.

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

Rizik likvidnosti

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

Rizik likvidnosti izražen je u poslovanju Grupe s obzirom da se većina sredstava Grupe uložena u nekretnine čija likvidnost je vrlo niska. Predmetnim rizikom Društvo upravlja usmjeravanjem strategije ulaganja u nekretnine koje drži radi ostvarivanja prihoda od najamnina.

Za potrebe planiranja likvidnosti za Fond i ovisno društvo od strane Back office-a sastavlja se dva puta mjesečno pregled likvidnih sredstava sa planiranim priljevima i odljevima temeljem kojeg Uprava Društva može planirati likvidnost Grupe. Društvo primjenjuje i posebne mjere likvidnosti koje se baziraju na planiranje likvidnosti putem projekcije očekivanog budućeg novčanog tijeka (u normalnim okolnostima), održavanju rezervi visokolikvidne imovine, te provođenju stres testiranja.

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

BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

Tablice u nastavku sadrže analizu sredstava, obveza i neto imovine prema preostalim razdobljima od datuma financijskih izvješća do ugovornog dospjeća. Visokolikvidna imovina svrstana je u okviru kategorije "na poziv". Iz tablice je vidljivo da je ukupno gledajući rizik likvidnosti visok uzimajući u obzir likvidnost pojedinih klasa imovine zasebno naročito u dijelu nekretnina – zemljišta. Strategija Grupe je prodati nekretnine/zemljišta koja se drže radi porasta vrijednosti i zamijeniti ih nekretninama koje se drže radi ostvarivanja prihoda od najamnine kako bi se smanjio rizik likvidnosti. Kao što je ranije navedeno, postoji 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 u vrlo kratkom roku.

<u>31.12.2016.</u>	<u>Na</u>	<u>Do 3</u>	<u>od 3 do 12</u>	<u>Preko</u>	<u>Ukupno</u>
	<u>poziv</u>	<u>mjeseca</u>	<u>mjeseci</u>	<u>1 godine</u>	<u>kuna</u>
Novac i novčani ekvivalenti	2.091.319	0	0	0	2.091.319
Financijska im.raspoloživa za prod.	3.876.716	0	0	0	3.876.716
Ulaganja koja se drže do dospjeća	231.854	0	0	0	231.854
Ulaganja u nekretnine	0	0	45.811.951	44.855.349	90.667.300
Godwill	0	0	0	20.574	20.574
Potraživanje za prodanu mat. imov.	0	283.977	0	0	283.977
Ostala imovina	0	100.624	0	0	100.624
Ukupno imovina	6.199.889	384.601	45.811.951	44.875.923	97.272.364
Ukupno kapital	0	0	0	(70.696.189)	(70.696.189)
Dugoročne obveze	0	(235.939)	(1.064.363)	(23.896.052)	(25.196.354)
Kratkoročne obveze	0	(1.379.821)	0	0	(1.379.821)
Ukupno kapital i obveze	0	(1.615.760)	(1.064.363)	(94.592.241)	(97.272.364)
<u>31.12.2015.</u>					
Novac i novčani ekvivalenti	239.959	0	0	0	239.959
Financijska im.raspoloživa za prodaj	3.929.066	0	0	0	3.929.066
Ulaganja koja se drže do dospjeća	273.262	0	0	0	273.262
Ulaganja u nekretnine	0	0	47.017.788	47.059.480	94.077.268
Godwill	0	0	0	20.574	20.574
Potraživanje za prodanu mat. imov.	0	612.082	0	0	612.082
Ostala imovina	0	5.034.472	246.296	0	5.280.768
Ukupno imovina	4.442.287	5.646.554	47.264.084	47.080.054	104.432.979
Ukupno kapital	0	0	0	(76.436.562)	(76.436.562)
Obveze	0	(510.248)	(687.154)	(26.799.015)	(27.996.417)
Ukupno kapital i obveze	0	(510.248)	(687.154)	(103.235.577)	(104.432.979)

BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

Kreditni rizik

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

Koncentracija kreditnog rizika u Grupi nije značajna i najvećim dijelom odnosi se na društvo za upravljanje i potraživanja od povezanog društva.

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

<u>Pozicija</u>	Rejting	<u>31.12.2016</u>	%	<u>31.12.2015</u>	%
		kuna		kuna	
Novac i novčani ekvivalenti	Bez	2.091.319	2,15	239.959	0,23
Ulaganja koja se drže do dospjeća	Bez	231.854	0,24	273.262	0,26
Dužnički vrijednosni papiri	Bez	385.959	0,4	396.259	0,38
Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine	Bez	283.977	0,29	612.082	0,59
Ostala imovina	bez	100.624	0,10	5.280.768	5,06
Ukupno imovina		3.093.733	3,18	6.802.330	6,51
<hr/>					
Ostala ulaganja koja nisu izložena kreditnom riziku		94.178.631	96,82	97.630.649	93,49
<hr/>					
Neto položaj na 31.12.2016.		97.272.364	100,00	104.432.979	100,00

Operativni rizik

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

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

39 FER VRIJEDNOST FINANCIJSKIH INSTRUMENTATA I NEKRETNINA

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

Određivanje fer vrijednosti i hijerarhije

Međunarodni standard financijskog izvještavanja 7 Financijski instrumenti: Objava zahtijeva određivanje hijerarhije fer vrijednosti financijskih instrumentata na tri razine:

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

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

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

Financijski instrumenti i nekretnine koji se mjere po fer vrijednosti:

<u>31.12.2016.</u>	<u>Razina 1</u>	<u>Razina 2</u>	<u>Razina 3</u>	<u>Ukupno</u>
	<u>kuna</u>	<u>kuna</u>	<u>kuna</u>	<u>kuna</u>
Dužnički vrijednosni papiri	0	385.959	0	385.959
Udjeli u investicijskim fondovima	3.490.757	0	0	3.490.757
Ulaganja u nekretnine	0	0	90.667.300	90.667.300
Ukupno	3.490.757	385.959	90.667.300	94.544.016
<u>31.12.2015.</u>				
Dužnički vrijednosni papiri	0	396.259	0	396.259
Udjeli u investicijskim fondovima	3.532.807	0	0	3.532.807
Ulaganja u nekretnine	0	0	94.077.268	94.077.268
Ukupno	3.532.807	396.259	94.077.268	98.006.334

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

Financijska imovina koja se ne mjeri po fer vrijednosti

Financijski instrumenti koji se ne mjere po fer vrijednosti uključuju kratkoročnu financijsku imovinu i obveze čija neto knjigovodstvena vrijednost približno predstavlja fer vrijednost te je određena na temelju razine 2. Slijedeći prikaz daje uskladu između početnih i završnih stanja za mjerenje fer vrijednosti u razini 3 unutar hijerarhije fer vrijednosti.

	Ulaganja u nekretnine kuna
Stanje 01. siječnja 2015	139.739.054
Usklađenje na fer vrijednost	(37.899.762)
Povećanje od kupnje	1.323.714
Smanjenje od prodaje	(10.823.586)
Povećanje / smanjenje po ostalim aktivnostima	1.737.848
Stanje na 31. prosinca 2015.	94.077.268
Usklađenje na fer vrijednost u 2016.	(2.075.605)
Povećanje od kupnje u 2016.	3.357.463
Smanjenje od prodaje u 2016.	(4.700.717)
Povećanje / smanjenje po ostalim aktivnostima	8.891
Stanje na 31. prosinca 2016.	90.667.300

Fond ima ulaganja u nekretnine – materijalna imovina koja se drži s ciljem porasta vrijednosti i vrednuje se prema fer vrijednosti tj. sukladno godišnjim procjenama nekretnina ovlaštenih sudskih procjenitelja za nekretnine i graditeljstvo i njihovim polugodišnjim revizijama. Trenutna poslovna politika i cilj Društva je prodaja neprihodovnih nekretnina što se prvenstveno odnosi na građevinska i poljoprivredna zemljišta u portfelju Fonda i u tom smislu je angažirana Uprava i Front office za nekretnine Društva te agencije za posredovanje u prometu nekretnina s kojima je Društvo u ime i za račun Fonda sklopilo Ugovor.

S obzirom da Društvo vodi aktivne pregovore za prodaju nekoliko nekretnina koje spadaju u kategoriju neprihodovnih za očekivati je da će se u srednjem roku realizirati prodaje određenog dijela portfelja. Vrijednost neprihodovnih nekretnina u vlasništvu Fonda je na datum 31.12.2016. iznosila 44.855.349 HRK te trenutno prema procjenama tržišne vrijednosti nekretnina od strane ovlaštenih sudskih vještaka izrađenih na prethodno navedeni datum predstavlja pouzdanu indikaciju fer vrijednosti istih.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

40 TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

Većinu dionica Fonda drže hrvatski investitori. Društvo smatra da je Grupa neposredno povezana osoba s Društvom, Depozitarom, članovima Nadzornog odbora i Uprave Društva (zajedno „ključno rukovodstvo Društva“), 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.

Prilikom razmatranja svake moguće transakcije s povezanom stranom pozornost je usmjerena na suštinu odnosa, a ne samo na pravni oblik.

a) Iznosi koji proizlaze iz transakcija s neposredno povezanim osobama

Pozicija	Imovina		Obveze	
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015.</u>
	<u>kuna</u>	<u>kuna</u>	<u>kuna</u>	<u>kuna</u>
Društvo za upravljanje	0	551.846	115.278	122.390
Depozitna banka Erste & Steiermarkische banka	0	0	0	0
Depozitna banka Hypo Alpe Adria banka	0	71	0	8.048
Depozitna banka Raiffeisen banka	345	0	8.086	0
Nadzorni odbor	0	0	0	21.074
Ukupno	345	551.917	123.364	151.512

Pozicija	Prihodi		Rashodi	
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015.</u>
	<u>kuna</u>	<u>kuna</u>	<u>kuna</u>	<u>kuna</u>
Društvo za upravljanje	17.458	119.187	1.422.901	1.986.545
Depozitna banka Erste & Steiermarkische banka	0	320	0	73.858
Depozitna banka Hypo Alpe Adria banka	67	294	16.236	59.002
Depozitna banka Raiffeisen banka	553	0	81.531	0
Nadzorni odbor	0	0	225.147	295.035
Ukupno	18.078	119.801	1.745.815	2.414.440

BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE
RAČUNOVODSTVENE METODE I POLITIKE

b) Naknade isplaćene članovima Nadzornog odbora

	2016. Bruto naknada kuna	Broj dionica	2016. Bruto naknada kuna	Broj dionica
Ranko Matić	67.287		85.638	
Darko Jambrekić	54.526		46.667	
Dejan Pogorevc	36.667		46.667	
Miha Dolinar	36.667	41.525	46.667	40.000
Pavle Gegaj	30.000		69.396	
Ukupno	225.147		295.035	

41 DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Nema drugih značajnih događaja nakon datuma bilance koji bi utjecali na iskazane financijske izvještaje na završni dan 2016. godine i za 2016. godinu.

Nadzorni odbor Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, sa sjedištem u Zagrebu, Radićeva 14, MBS: 070078733, OIB: 56903349567 (u daljnjem tekstu: Fond), na sjednici dana 27. travnja 2017. godine donosi sljedeću

ODLUKU

o utvrđivanju konsolidiranih financijskih izvještaja Fonda za 2016. godinu sa sljedećim dijelovima:

1. Izvještaj o financijskom položaju sa zbrojem pozicije aktive, odnosno pasive u iznosu od 97.272.364,07 kuna.
2. Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti s pozicijama:
 - ukupni prihodi 4.216.029,75 kuna
 - ukupni rashodi 9.809.773,07 kuna
 - gubitak razdoblja 5.593.743,32 kuna
3. Izvještaj o novčanim tokovima
4. Izvještaj o promjenama kapitala
5. Bilješke uz financijske izvještaje za 2016. godinu.

U Zagrebu, 27. travnja 2017. godine.

Predsjednik nadzornog odbora

ZAIF Proprius d.d.

Ranko Matić



Uprava društva Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, sa sjedištem u Zagrebu, Radićeva 14, MBS: 070078733, OIB: 56903349567, (u daljnjem tekstu: Fond), donosi slijedeći

PRIJEDLOG ODLUKE O POKRIĆU GUBITKA

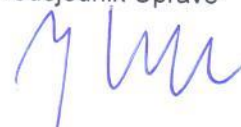
Ostvareni gubitak za 2016. godinu u iznosu od 4.039.062,86 kuna pokriva se na način da se u cijelosti prenosi u slijedeće porezno razdoblje.

U Zagrebu, 26. travnja 2017. g.

Za ZAIF Proprius d.d

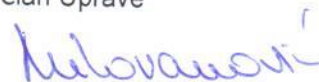
Darko Kosovec

Predsjednik Uprave



Snježana Milovanović

Član Uprave



ZAIF Proprius d.d.
Zagreb

Izjava osoba odgovornih za sastavljanje izvještaja

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

- Set konsolidiranih financijskih izvještaja ZAIF Propriusa d.d. za razdoblje 01.01.2016. – 31.12.2016. godine sastavljen uz primjenu odgovarajućih Međunarodnih standarda financijskog izvješćivanja, te daje cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, financijskog položaja i poslovanja izdavatelja.
- Međuizvještaj posloводства sadrži istinit prikaz razvoja, poslovanja i položaja izdavatelja uz opis najznačajnijih aktivnosti Grupe.

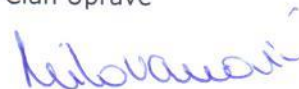
Darko Kosovec

Predsjednik Uprave



Snježana Milovanović

Član Uprave



ZAIF Proprius d.d.
Zagreb