

**Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom
ponudom za ulaganje u nekretnine**
**Godišnje izvješće zajedno s mišljenjem
neovisnog revizora na dan
31. prosinca 2017. godine**

Zagreb, travanj 2018. godine

Sadržaj

Izveštaj posloводства za 2017. godinu	1
Izvešće neovisnog revizora	14
Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti	21
Izveštaj o financijskom položaju	22
Izveštaj o novčanom toku na dan 31. prosinca 2017. godine	23
Izveštaj o promjenama kapitala na dan 31. prosinca	24
Bilješke uz financijske izvještaje	25
Prilog 1 – Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda	61
Prilog 2 – Usklada financijskih izvještaja u skladu s EU MSFI i izvještaja prema Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda	67

Izveštaj posloводства za 2017. 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, i Pravilima Fonda. Fond je zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine koji posluje kao dioničko društvo sukladno odredbama članka 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 za upravljanje 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.

Upravu Društva za upravljanje Fonda činili su:

Darko Kosovec	predsjednik	član od 01. lipnja 2016. godine, predsjednik od 01. srpnja 2016. godine; prestaje biti predsjednik i član 12. prosinca 2017. godine
Snježana Milovanović	član	od 18. ožujka 2016. godine do 11. prosinca 2017. godine
U razdoblju od 12. prosinca 2017. godine do 21. ožujka 2018. godine Fondom upravlja Nadzorni odbor Fonda.		
Darko Brborović	predsjednik	od 22. ožujka 2018. godine
Mladen Miler	član	od 22. ožujka 2018. godine

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, 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.

Izveštaj posloводства za 2017. godinu PROPRIUS d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (nastavak)

Članove Nadzornog odbora bira Skupština Fonda, a svi članovi moraju zadovoljavati uvjete iz Pravilnika o uvjetima za članstvo u upravi i nadzornom odboru UAIF-a te u nadzornom odboru zatvorenog AIF-a s vanjskim upraviteljem.

Ranko Matić	predsjednik	od 20. lipnja 2014. godine, imenovan predsjednikom 28. studenoga 2014. godine
Darko Jambreković	zamjenik predsjednika	od 29. siječnja 2014. godine, imenovan zamjenikom predsjednika 28. studenoga 2014. godine; prestaje biti zamjenik predsjednika i član 29. siječnja 2018. 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
Toni Jelčić Purko	član	od 06. ožujka 2018. 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 razrješnici članovima Uprave i Nadzornog odbora Fonda, izboru članova Nadzornog odbora, 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.

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

Izvještaj posloводства za 2017. godinu PROPRIUS d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (nastavak)

Dionice Fonda

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

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

Izdano je ukupno 2.003.172 komada dionica.

U redovnoj trgovini na Zagrebačkoj burzi tijekom 2017. godine ostvareno je 37 transakcija kupoprodaje dionica od ukupno 28.795 dionica po prosječnoj ponderiranoj cijeni od 11,94 kn. Najniža cijena trgovanja iznosila je 8,03 kn, najviša 13,98 kn, dok je zadnja trgovana cijena bila 12,00 kn dana 04. prosinca 2017. Isto tako, ostvareno je i 9 OTC transakcija u kojima je ukupno protrgovano 344.299 dionica po prosječnoj ponderiranoj cijeni od 13,35 kn.

Komuniciranje s javnošću i dioničarima

Sukladno zakonskim obvezama Fonda informacije o poslovanju mogu se pronaći na internetskim stranicama društva koje upravlja Fondom, Zagrebačke burze d.d., te Agencije u okviru Službenog registra propisanih informacija.

Investicijska strategija i ciljevi Fonda

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

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

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,

Izveštaj posloводства za 2017. godinu PROPRIUS d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (nastavak)

- 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.

Izveštaj posloводства za 2017. godinu PROPRIUS d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (nastavak)

Aktivnosti upravljanja imovinom Fonda

Vrijednost neto imovine Fonda na dan 31. prosinca 2017. godine iznosila je 80.612.402 kn, dok je 31. prosinca 2016. iznosila 70.694.191 kn što predstavlja povećanje vrijednosti od 14,03%. Neto vrijednost imovine Fonda po dionici iznosila je 40,24 kn dok je u istom razdoblju prošle godine iznosila 35,29 kn. Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Fonda na dan 31. prosinca 2017. sastojala se od 62,32% nekretnina, 32,43% udjela u nekretninskim društvima, 1,79% udjela u otvorenim investicijskim fondovima, 1,05% novčanih sredstava, 2,27% potraživanja od zajmova, te i 0,14% ostalih potraživanja.

Tijekom 2017. godine sukladno zakonskim propisima proveden je postupak procjene vrijednosti svih nekretnina Fonda. Procijenjena vrijednosti nekretnina Fonda na dan 31. prosinca 2017. godine iznosi 50.895.479 kn, dok je na dan 31. prosinca 2016. iznosila 38.740.938 kn

Od ukupnih prihoda u 2017. godini prihodi od ulaganja iznose 819.853 kn. Prihodi od ulaganja sastoje se od prihoda od najma u iznosu od 671.330 kn, prihoda od prodaje materijalne imovine u iznosu od 45.119 kn, realiziranih dobitaka od prodaje financijskih instrumenata u iznosu od 9.475 kn, prihoda od kamata u iznosu od 86.666 kn te ostalih prihoda u iznosu od 7.263 kn (pozitivne tečajne i ostali prihodi). Od ukupnih rashoda u 2017. godini rashodi od ulaganja iznose 1.966.554 kn. Rashodi od ulaganja sastoje se od rashoda s osnove odnosa s društvom za upravljanje u iznosu od 1.343.740 kn, naknade depozitaru u iznosu od 99.065 kn te ostalih troškova u iznosu od 523.749 kn (rashodi od kamata i ostali dozvoljeni troškovi fonda) koji se u najvećoj mjeri odnose na naknade članovima Nadzornog odbora, te režijskih troškova i troškova održavanja nekretnina.

Nerealizirani dobitci od ulaganja u materijalnu imovinu iznose 11.205.484 kn što je rezultat provedenog postupka reevaluacije nekretninskog dijela Fonda, a prvenstveno zemljišta u Cesarici čiju je ½ Fond kupio na javnoj dražbi. Neto tečajne razlike od ulaganja u vrijednosne papire iznosile su -3.228 kn.

U promatranom razdoblju Fond je ostvario dobitak u iznosu od 10.055.555 kn za razliku od gubitka ostvarenog u 2016. godini. Primarni razlog ostvarenog dobitka je provedena reevalucija nekretninskog dijela portfelja Fonda tijekom 2017. godine. Revalorizacijske rezerve materijalne imovine i nekretninskih društava, te financijske imovine raspoložive za prodaju bilježe smanjenje u iznosu od 137.344 kn. Sve navedeno je rezultiralo ukupnom sveobuhvatnom dobiti u iznosu od 9.918.211 kn.

Tijekom prvog tromjesečja Trgovački centar Jug dobio novog zakupnika na I katu centra. Radi se modernom fitness centru URBAN FIT koji će osim klasičnog vježbanja nuditi i usluge osobnog treninga te različitih grupnih programa.

Izvještaj posloводства za 2017. godinu PROPRIUS d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (nastavak)

Dana 12. travnja 2017. Fond je sudjelovao na 18. javnoj dražbi općinskog suda u Zagrebu za zemljište u Cesarici, br.kat.čest. 1/885 k.o. Cesarica u ½ dijela što u naravi označava 85.000 m² zemljišta. Nekretnina je kupljena prema minimalnoj cijeni iz oglasa za dražbu u iznosu od 1.240.000 kn. Ovom transakcijom Fond je postao 1/1 vlasnik zemljišta u ukupnoj površini od 170.000 m², a sukladno PPUO Općine Karlobag zemljište je u cijelosti u obuhvatu područja T1 i T2 zone izgradnje (ugostiteljsko-turistički sadržaj).

Tijekom trećeg tromjesečja sklopljen je Ugovor o kupoprodaji nekretnine između Fonda kao prodavatelja i društva Copy centar Manuela d.o.o. za usluge iz Varaždina kao kupca za 46,29 m² poslovnog prostora u roh bau izvedbi u Varaždinu, Ulica Vinka Međerala 13-15. Isto tako, sklopljen je predugovor o kupoprodaji nekretnine između Fonda kao prodavatelja i društva GRAFICOM j.d.o.o. za trgovinu i usluge iz Varaždina kao kupca za 36,25 m² poslovnog prostora u roh bau izvedbi u Varaždinu, Ulica Vinka Međerala 4B. Predugovor se sklapa do završetka procesa novog etažiranja nekretnine, te će se nakon završetka navedenog sklopiti ugovor o kupoprodaji. Kupoprodajna cijene iz oba ugovora iznosi 980 €/m² uvećano za PDV.

Fond putem ovisnog društva Global Rent d.o.o. koristi financijsku polugu. Ovisno društvo je tijekom 2017. uredovno podmirivalo anuitete. Obveza plaćanja prvog anuiteta nastupila je 01. veljače 2017. godine. Temeljem podmirivanja navedenih anuiteta glavnica na dan 31. prosinca 2017. godine iznosi 3.125.779,90 eura, dok financijska poluga iznosi 29,13% neto vrijednosti imovine fonda (utvrđeno metodom ukupne izloženosti).

Upravljanje rizicima

Sukladno strategiji ulaganja, društvo koje upravlja Fondom će voditi politiku ulaganja sredstava Fonda primarno orijentiranu na ulaganja u nekretnine. Takva investicijska strategija pogodna je za dioničare koji su skloni prihvaćanju srednjeg rizika. Karakteristike portfelja i strategija ulaganja Fonda implicira relativno srednji apetit prema riziku.

Obzirom da je 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.

Provođenje procesa upravljanja rizicima sastoji se od postupaka za: utvrđivanje (identifikaciju), procjenu (mjerjenje), postupanje i izvještavanje o rizicima.

Glavni rizici koji su utvrđeni u poslovanju Fonda su:

- Rizik promjene cijena

To je rizik potencijalnog gubitka uslijed pada cijena pojedinog financijskog instrumenta i cijene nekretnina. Rizik gubitka koji proizlazi iz promjene cijene financijskog instrumenta uslijed činjenica vezanih uz njegova izdavatelja. Društvo koje upravlja Fondom provodi aktivnosti analiziranja strukture portfelja, analiziranje kretanja cijena vrijednosnica i općih kretanja na tržištu. Fond upravlja tržišnim rizikom diverzifikacijom investicijskog portfelja.

Izvještaj posloводства za 2017. godinu PROPRIUS d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (nastavak)

- Kreditni rizik

Kreditni rizik predstavlja vjerojatnost da strana koja je uključena u transakciju (npr. izdavatelj vrijednosnog papira ili osoba s kojom se sklapaju poslovi na financijskim tržištima) neće biti u mogućnosti podmiriti svoje obveze, bilo djelomično ili u cijelosti. To se primjerice odnosi na plaćanje kuponske kamate, povrat dospjele glavnice i slično. Kreditnim rizikom se upravlja 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.

- Rizik upravitelja imovinom - rizik odabira vrijednosnica i odabira nekretnina

To je rizik da loša alokacija imovine dovede do ispodprosječnog, odnosno negativnog prinosa Fonda. Kod donošenja investicijske odluke o ulaganju u pojedini financijski instrument ili nekretninu, fond menadžer može samostalno donijeti odluku i dati ju na odobrenje u slučaju da kupuje/prodaje vrijednosne papire koji ne premašuju 3% neto vrijednosti portfelja. Kontinuiranom edukacijom kadrova, te profesionalnim i savjesnim pristupom, društvo koje upravlja Fondom pokušava umanjiti ovaj rizik.

- 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 koje upravlja Fondom, 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 ovim Pravilima.

- 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.

Upotrebom financijske poluge društvo koje upravlja Fondom nastoji putem korištenja tuđeg izvora financiranja ostvariti dodatni prinos za dioničare Fonda na način da će povrat na ulaganja Fonda biti viši od troška tuđeg kapitala. Taj pozitivni efekt naziva se i šansa poluge. Osnovni rizik financijske poluge je smanjenje rentabilnosti ukupnog ulaganja ispod stope troškova korištenja tuđeg kapitala što vodi negativnom djelovanju poluge. U tom slučaju govori se o riziku poluge. Posljedica je smanjenje rentabilnosti ukupnog ulaganja. S obzirom da je društvu koje upravlja Fondom 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 koje upravlja Fondom upravlja ograničavanjem stupnja financijske poluge koju Fond može koristiti.

Izvještaj posloводства za 2017. godinu PROPRIUS d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (nastavak)

- Tržišni rizik

Tržišni rizik predstavlja mogućnost pada cijene pojedinih financijskih instrumenata i nekretnina što može dovesti do smanjenja prinosa ili gubitka vrijednosti ulagačkog portfelja. Izloženost tržišnom riziku kao potencijalnom gubitku (padu vrijednosti imovine Fonda) uslijed promjena međuvalutnih tečajeva, kretanja kamatnih stopa te fluktuacije cijena vrijednosnih papira, mjeri se koristeći parametarsku metodu izračuna rizične vrijednosti (eng. Value at Risk). U svrhu upravljanja tržišnim rizicima društvo koje upravlja Fondom će provoditi aktivnosti analiziranja strukture portfelja, analiziranje kretanja cijena vrijednosnica i općih kretanja na tržištu nekretnina. Fond upravlja tržišnim rizikom diverzifikacijom investicijskog portfelja.

- Rizik likvidnosti

Likvidnost (utrživost) predstavlja mogućnost prodaje vrijednosnog papira ili zatvaranja pozicije u nekom financijskom instrumentu po tržišnoj cijeni u bilo kojem trenutku. U slučaju nelikvidnog tržišta zadavanje naloga za prodaju uobičajene veličine može uzrokovati značajne fluktuacije cijene, a moguće je i da se nalog uopće ne može izvršiti, ili se može izvršiti jedino po značajno nižoj cijeni. 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 koje upravlja Fondom, 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 koje upravlja Fondom, upravlja usmjeravanjem strategije ulaganja u nekretnine od kojih se redovito ostvaruje najam.

- Rizik makroekonomskih faktora

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 koje upravlja Fondom 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.

- Rizik dužničkih financijskih instrumenata

Dužnički instrumenti su različito osjetljivi na promjene kamatne stope, kreditni rizik. U pravilu, vrijednost izdanih dužničkih instrumenata pada onda kada rastu kamatne stope. Rizikom će se upravljati na način da se pretežito ulaže u dugoročne dužničke vrijednosne papire kojima je izdavatelj Republika Hrvatska.

- Rizik vlasničkih financijskih instrumenata

Rizik vlasničkih financijskih instrumenata je također vezan uz rizik tržišta kapitala te vrijednosti tih instrumenata mogu varirati iz dana u dan i uzrokovati smanjenje vrijednosti investicija u Fondu. Analizom financijskih instrumenata prilikom ulaganja, društvo koje upravlja Fondom upravlja tim rizikom.

Izveštaj posloводства za 2017. godinu PROPRIUS d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (nastavak)

Rizici ekonomskog okruženja

- Rizik promjene poreznih i drugih propisa

Ovaj rizik uključuje vjerojatnost da se porezni propisi promijene na način koji bi negativno utjecao na profitabilnost ulaganja u nekretninske fondove. U svrhu kontroliranja ovog rizika, društvo koje upravlja Fondom kontinuirano prati objave zakonskih i pratećih akata relevantnih za poslovanje Fonda.

Rizici investiranja u inozemstvu

- 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. Kao rezultat, na njihovu vrijednost mogu utjecati promjene tečaja između hrvatske kune i određene strane valute, te promjene tečaja između dviju stranih valuta. Tečajnim rizikom društvo koje upravlja Fondom 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 koje upravlja Fondom namjerava reducirati diverzifikacijom portfelja na instrumente različitih denominacija, a također i pažljivim izborom instrumenata i nekretnina obzirom na valutu njihove denominacije.

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 koje upravlja Fondom koristit će usluge odvjetnika u dijelu sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnina, te će se kontinuirano pratiti objave zakonskih i pratećih akata relevantnih za poslovanje.

Vjerojatan budući razvoj Fonda

S obzirom na strukturu portfelja, razvoj Fonda u budućnosti prvenstveno će ovisiti o kretanjima na tržištu nekretnina. Cilj je u narednom razdoblju osigurati stabilno poslovanje Fonda, 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.

Izveštaj posloводства za 2017. godinu PROPRIUS d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (nastavak)

Djelovanje Fonda na području istraživanja i razvoja

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

Informacije o otkupu vlastitih dionica

Fond nije tijekom izvještajnog razdoblja stjecao ili otpuštao vlastite dionice.

Glavna skupština Fonda je 07. studenoga 2017. godine donijela Odluku o stjecanju vlastitih dionica kojom je Uprava Fonda ovlaštena za jednu ili više kupovina redovnih dionica na ime Fonda na način da najveći ukupni broj dionica kupljenih temeljem suglasnosti iznosi do 10% temeljnog kapitala Fonda. Navedenom odlukom u cijelosti se zamjenjuje Odluka o stjecanju vlastitih dionica donesena na glavnoj skupštini Fonda održanoj 18. studenoga 2014. godine.

Podružnice Fonda

Fondima dva ovisna društva; društvo Global Rent d.o.o. koje je u 100%-tnom vlasništvu Fonda, i društvo Nekretnine Proprius, Banja Luka koje je u 100%-tnom vlasništvu društva Global Rent d.o.o.

Izveštaj posloводства za 2017. godinu PROPRIUS d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (nastavak)

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 koje upravlja Fondom i Fonda.

Fond ne primjenjuje politiku raznolikosti u vezi s izvršnim, upravljačkim i nadzornim tijelima. Sukladno odredbama Zakona, Fond je zatvoreni AIF s pravnom osobnošću s vanjskim upraviteljem i kao takav nema Upravu kao zaseban organ jer sve obveze i ovlasti uprave Fonda obnaša uprava vanjskog društva za upravljanje koje upravlja Fondom. S obzirom na to da Nadzorni odbor i Skupština Fonda nemaju ovlasti utjecati na izbor članova Uprave Fonda, nije potrebno primjenjivati politiku raznolikosti, dok zbog veličine imovine Fonda ne primjenjuje se politika raznolikosti u vezi s Nadzornim odborom.

Članove Nadzornog odbora imenuje i opoziva Glavna skupština 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.

Fond ne raspolaže informacijama o značajnim posrednim imateljima niti o posrednom držanju dionica u piramidalnim strukturama i uzajamnim udjelima. Ne postoje imatelji vrijednosnih papira s posebnim pravima kontrole, niti postoje bilo kakva ograničenja prava glasa ili slučajevi u kojima su financijska prava iz vrijednosnih papira odvojena od držanja tih papira.

Uprava i Nadzorni odbor ulažu pojačane napore u cilju uspostave adekvatnog korporativnog upravljanja i transparentnog informiranja, uvažavajući ustroj i organizaciju društva za upravljanje, 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. Global Invest d.o.o. je tokom razdoblja kojim je upravljalo Fondom imalo osnovane i odbore za razmatranje dodatne problematike vezane uz poslovanje Fonda (investicijski odbor za vrijednosne papire i investicijski odbor za nekretnine).

**Izveštaj posloводства za 2017. godinu
PROPRIUS d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (nastavak)**

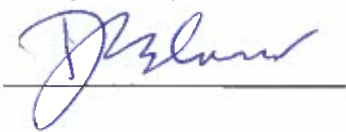
Fond sastavlja nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje. Konsolidirani financijski izvještaji sastavljeni su za Grupu koju čine Fond i ovisna društva – Global Rent d.o.o. koji je u 100 % vlasništvu Fonda, te Nekretnine Proprius d.o.o. Banja Luka koji je u 100 % vlasništvu Global Renta d.o.o. U postupku izrade financijskih izvještaja postoji potpuni nadzor društva koje upravlja Fondom nad prihodima, rashodima, imovinom i obvezama Fonda i ovisnih društva. Društvo koje upravlja Fondom 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.

Odluke o izdavanju dionica i stjecanju vlastitih dionica Fonda donosi Glavna skupština.

Tijekom 2017. godine održane su dvije Glavne skupštine Fonda. Na njima 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 2016. godinu. Nadzorni odbor zasjeda nekoliko puta godišnje, sukladno zakonskoj regulativi i potrebama Fonda, te je Nadzorni odbor tijekom 2017. godine održao 9 sjednica.

Uprava društva OTP Invest d.o.o. Zagreb odobrila je objavljivanje ovih financijskih izvještaja 30. travnja 2018. te ih u ime Uprave potpisuju:

Darko Brborović
Predsjednik Uprave



Mladen Miler
Član Uprave



ZAIF Proprius d.d.
Zagreb

**Izveštaj posloводства za 2017. godinu
PROPRIUS d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (nastavak)**

Struktura ulaganja investicijskog fonda na datum: 31.12.2017

Naziv investicijskog fonda: ZAIF Proprius d.d.

	Vrijednost u HRK / Value in HRK	Udio / Percent
NOVČANA SREDSTVA / CASH	855.019,95	1,06
POTRAŽIVANJA / RECEIVABLES	1.969.035,65	2,44
VRIJEDNOSNI PAPIRI I DEPOZITI / Securities and deposits	1.460.604,94	1,81
DOMAĆI / DOMESTIC	1.460.604,94	1,81
Dionice + GDR / Shares and GDRs	0,00	0,00
Državne obveznice / Government bonds	0,00	0,00
Municipalne obveznice / Municipal bonds	0,00	0,00
Korporativne obveznice / Corporate bonds	0,00	0,00
Zatvoreni investicijski fondovi / Closed-end funds	0,00	0,00
Otvoreni investicijski fondovi / Open-end funds	1.460.604,94	1,81
Kratkoročni vr. papiri / Short-term securities	0,00	0,00
Depoziti / Deposits	0,00	0,00
INOZEMNI / FOREIGN	0,00	0,00
Dionice + GDR / Shares and GDRs	0,00	0,00
Državne obveznice / Government bonds	0,00	0,00
Municipalne obveznice / Municipal bonds	0,00	0,00
Korporativne obveznice / Corporate bonds	0,00	0,00
Zatvoreni investicijski fondovi / Closed-end funds	0,00	0,00
Otvoreni investicijski fondovi / Open-end funds	0,00	0,00
Kratkoročni vr. papiri / Short-term securities	0,00	0,00
Depoziti / Deposits	0,00	0,00
NEKRETNINE	50.895.478,94	63,14
Neizgrađena zemljišta	50.895.478,94	63,14
UDJELI U NEKRETNINSKIM DRUŠTVIMA	26.484.560,00	32,85
UDJELI U NEKRETNINSKIM DRUŠTVIMA U RH	26.484.560,00	32,85
OSTALA IMOVINA / OTHER ASSETS	0,00	0,00
UKUPNA IMOVINA / TOTAL ASSETS	81.664.699,48	101,31
UKUPNE OBVEZE / TOTAL LIABILITIES	1.052.297,32	1,31
NETO IMOVINA / NET ASSETS	80.612.402,16	100,00
BROJ UDJELA/DIONICA / TOTAL UNITS/SHARES HELD	2.003.172,00	
VRIJEDNOST UDJELA/DIONICE / NET ASSET VALUE PER UNIT/SHARE	40,2424	

Izvešće neovisnog revizora dioničarima Proprius d.d. zatvorenog AIF s javnom ponudom za ulaganje

Izvešće o reviziji financijskih izvještaja

Mišljenje s rezervom

Obavili smo reviziju nekonsolidiranih financijskih izvještaja Proprius d.d. zatvorenog AIF s javnom ponudom za ulaganje („Fond“), koji obuhvaćaju nekonsolidirani izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2017. godine te nekonsolidirane izvještaje o sveobuhvatnoj dobiti, promjenama u kapitalu i rezervama i novčanom toku za tada završenu godinu, kao i bilješke koje sadrže značajne računovodstvene politike i ostala pojašnjenja (u nastavku „financijski izvještaji“).

Prema našem mišljenju, osim učinaka pitanja navedenog u *Osnovi za izražavanje mišljenja s rezervom*, priloženi financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, nekonsolidirani financijski položaj Fonda na dan 31. prosinca 2017. godine, njegovu nekonsolidiranu financijsku uspješnost i njegove nekonsolidirane novčane tokove za godinu koja je tada završila, sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od strane Europske unije („EU MSFI“).

Osnova za izražavanje mišljenja s rezervom

Portfelj ulaganja u nekretnine Fonda uključuje zemljište u ukupnom iznosu od 24.615 tisuća kuna na dan 31. prosinca 2017. Kao što je objavljeno u bilješci 3.9 uz financijske izvještaje, računovodstvena politika Fonda je da vrednuje ulaganja u nekretnine po njihovoj fer vrijednosti. Na dan 31. prosinca 2017. uprava je procijenila vrijednost navedenog zemljišta na iznos od 24.615 tisuća kuna. Međutim, tijekom obavljanja naše revizije, uočili smo da određene ključne pretpostavke korištene u procjeni fer vrijednosti nismo mogli pouzdano potvrditi. Da je Fond primijenio pretpostavke koje se mogu pouzdano potvrditi, fer vrijednost zemljišta bila bi značajno niža od prikazane knjigovodstvene vrijednosti na 31. prosinca 2017. Nije nam bilo praktično utvrditi potrebni financijski učinak odstupanja na vrijednost ulaganja u nekretnine i prenesene gubitke za godinu koja je završila 31. prosinca 2017., kao i pripadajuće iznose promjene u fer vrijednosti i neto rezultata za godinu koja je tada završila.

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima. Naše odgovornosti, u skladu s tim standardima, detaljnije su opisane u našem izvješću neovisnog revizora u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Fonda u skladu s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju financijskih izvještaja u Hrvatskoj i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s tim zahtjevima. Uvjereni smo da su nam pribavljeni revizijski dokazi dostatni i primjereni te da čine odgovarajuću osnovu za potrebe izražavanja našeg mišljenja s rezervom.

Ostalo

Financijski izvještaji Fonda na dan i za godinu koja je završila 31. prosinca 2016. revidirani su od strane drugog revizora koji je izrazio pozitivno mišljenje na te financijske izvještaje 10. travnja 2017.

Ključna revizijska pitanja

Ključna revizijska pitanja su ona pitanja koja su, po našoj profesionalnoj prosudbi, bila od najveće važnosti za našu reviziju financijskih izvještaja tekućeg razdoblja. Ta smo pitanja razmatrali u kontekstu naše revizije financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima te ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima. Osim pitanja opisanih u odlomcima *Osnova za izražavanje mišljenja s rezervom*, odredili smo pitanja opisana u nastavku kao ključna revizijska pitanja za priopćavanje u našem izvješću.

Izvešće neovisnog revizora dioničarima Proprius d.d. zatvorenog AIF s javnom ponudom za ulaganje (nastavak)

Izvešće o reviziji financijskih izvještaja (nastavak)

Ključna revizijska pitanja (nastavak)

Vrednovanje ulaganja u nekretnine

Na dan 31. prosinca 2017., ulaganja u nekretnine iznosila su 50.895 tisuća kuna (31. prosinca 2016.: 38.741 tisuću kuna), dok je nerealizirana dobit od ulaganja u nekretnine priznata tijekom 2017. godine iznosila 11.205 tisuća kuna (2016.: nerealizirani gubitak od ulaganja u nekretnine od 807 tisuća kuna).

Vidi bilješku 3.9 (Značajne računovodstvene politike), bilješku 4 (Značajne računovodstvene procjene i prosudbe), i bilješke 19 i 20 (materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma i materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/prodaje).

Ključno revizijsko pitanje

Osim zemljišta koje je opisano u Osnovi za mišljenje s rezervom, portfelj ulaganja u nekretnine Fonda sastoji se od zemljišta i nekretnina koje se vrednuju po fer vrijednosti te se sve promjene u fer vrijednosti priznaju u računu dobiti i gubitka. Većina tih nekretnina se drži radi porasta fer vrijednosti ili radi zarade od najamnina.

Pri procjeni fer vrijednosti ulaganja u nekretnine, Uprava Društva za upravljanje Fondom je angažirala vanjske procjenitelje. Ovi stručnjaci koriste brojne različite pristupe za procjenu vrijednosti imovine, ovisno o vrsti imovine. To može uključivati: metodu usporedivih cijena, kao i prihodovnu metodu (na temelju modela diskontiranog novčanog toka).

Određivanje fer vrijednosti zahtijeva primjenu znatnih prosudbi i uporabu subjektivnih pretpostavki od strane Uprave Društva za upravljanje Fondom, uglavnom vezano uz stope rasta prihoda, usporedive prodajne cijene i cijene najma. Zbog navedenih čimbenika, smatramo da ovo područje predstavlja ključno pitanje revizije.

Kako smo pristupili tom pitanju

Naši su postupci uključivali, između ostalog:

- stjecanje našeg razumijevanja pristupa Društva za upravljanje Fondom kod utvrđivanja fer vrijednosti ulaganja u nekretnine;
- uz pomoć naših stručnjaka za vrednovanje, procjenu izvješća o vrednovanju od vanjskih procjenitelja, kao i pregled ključnih pretpostavki i prosudbi korištenih za sva ulaganja u nekretnine koje Fond ima na dan 31. prosinca 2017. To je uključivalo, ali nije bilo ograničeno na:
 - procjenu kompetencija i objektivnosti, kao i rezultate procjena vanjskih stručnjaka koje je Društvo za upravljanje Fondom angažiralo za procjenu fer vrijednosti ulaganja u nekretnine;
 - razmatranje jesu li korištene odgovarajuće metodologije i pretpostavke vrednovanja koje su u skladu s tržišnom praksom i zahtjevima relevantnih računovodstvenih standarda, uključujući procjenu interne konzistentnosti, ulaznih podataka i izvora informacija koje koriste stručnjaci te matematičku točnost relevantnih modela;
 - procjenjivanje razumnosti ključnih pretpostavki primijenjenih u modelima vrednovanja (uključujući, gdje je to primjenjivo, one koje se odnose na prihode od najma i diskontne stope) naspram tržišnih podataka;
 - gdje je to bilo dostupno, neovisnu procjenu cijena koje su ostvarene u vidljivim tržišnim transakcijama za sličnu imovinu.

Izvešće neovisnog revizora dioničarima Proprius d.d. zatvorenog AIF s javnom ponudom za ulaganje (nastavak)

Izvešće o reviziji financijskih izvještaja (nastavak)

Ključna revizijska pitanja (nastavak)

Vrednovanje ulaganja u ovisna društva

Na dan 31. prosinca 2017., ulaganja u ovisna društva iznosila su 26.485 tisuća kuna (31. prosinca 2016. 26.627 tisuća kuna), dok je gubitak od promjene revalorizacijske rezerve priznat u 2017. godini iznosio 142 tisuće kuna (2016.: 1.693 tisuće kuna).

Vidi bilješku 3.10 (Značajne računovodstvene politike), bilješku 4 (Značajne računovodstvene procjene i prosudbe) i bilješku 21 (Ulaganja u ovisna društva).

Ključno revizijsko pitanje

Kako smo pristupili tom pitanju

Ulaganja u ovisna društva Fonda sastoje se od ulaganja u 2 ovisna društva koja se vrednuju kao ulaganja raspoloživa za prodaju u nekonsolidiranim financijskim izvještajima, a sve promjene u fer vrijednosti se priznaju u ostaloj sveobuhvatnoj dobit.

Budući da se imovina ovisnih društava uglavnom sastoji od ulaganja u nekretnine koje se vrednuju po fer vrijednosti, fer vrijednost ulaganja u ovisna društva se određuje uzimajući u obzir neto vrijednost imovine tih ulaganja.

Pri procjeni fer vrijednosti ulaganja u nekretnine u ovisnim društvima, Uprava Društva za upravljanje Fondom je angažirala vanjske procjenitelje. Ovi stručnjaci koriste brojne različite pristupe za procjenu vrijednosti imovine, ovisno o vrsti imovine. To može uključivati: metodu usporedivih cijena, kao i prihodovnu metodu (na temelju modela diskontiranog novčanog toka).

Određivanje fer vrijednosti ulaganja u podružnice zahtijeva primjenu znatnih prosudbi i uporabu subjektivnih pretpostavki od strane Uprave Društva za upravljanje Fondom, uglavnom vezano uz stope rasta prihoda, usporedive prodajne cijene i cijene najma. Zbog navedenih čimbenika, smatramo da ovo područje predstavlja ključno pitanje revizije.

Naši su postupci uključivali, između ostalog:

- pribavu financijskih informacija Fondovih ovisnih društava kako bismo utvrdili da se većina njihove imovine sastoji od ulaganja u nekretnine;
- uz pomoć naših stručnjaka za vrednovanje, procjenu izvješća o vrednovanju od vanjskih procjenitelja, kao i pregled ključnih pretpostavki i prosudbi korištenih za sva ulaganja u nekretnine koje Fondova ovisna društva imaju na dan 31. prosinca 2017. To je uključivalo, ali nije bilo ograničeno na:
 - procjenu kompetencija i objektivnosti, kao i rezultate procjena vanjskih stručnjaka koje je Društvo za upravljanje Fondom angažiralo za procjenu fer vrijednost ulaganja u nekretnine;
 - razmatranje jesu li korištene odgovarajuće metodologije i pretpostavke vrednovanja koje su u skladu s tržišnom praksom i zahtjevima relevantnih računovodstvenih standarda, uključujući procjenu interne konzistentnosti, ulaznih podataka i izvora informacija koje koriste stručnjaci te matematičku točnost relevantnih modela;
 - procjenjivanje razumnosti ključnih pretpostavki primijenjenih u modelima vrednovanja (uključujući, gdje je to primjenjivo, one koje se odnose na prihode od najma i diskontne stope) naspram tržišnih podataka;
 - gdje je to bilo dostupno, neovisnu procjenu cijena koje su ostvarene u vidljivim tržišnim transakcijama za sličnu imovinu.

Izvešće neovisnog revizora dioničarima Proprius d.d. zatvorenog AIF s javnom ponudom za ulaganje (nastavak)

Izvešće o reviziji financijskih izvještaja (nastavak)

Ostale informacije

Uprava Društva za upravljanje Fondom („Uprava“) je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju Izvešće posloводства i Izjavu o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja koji su sastavni dio Godišnjeg izvješća Fonda, ali ne uključuju financijske izvještaje niti naše izvješće o reviziji financijskih izvještaja.

Naše mišljenje na financijske izvještaje ne odnosi se na ostale informacije te ne izražavamo uvjerenje bilo koje vrste na ostale informacije, osim ako to nije izričito navedeno u našem izvješću.

U vezi s našom revizijom financijskih izvještaja, odgovornost nam je pročitati ostale informacije te pri tome razmotriti jesu li ostale informacije značajno nekonzistentne s financijskim izvještajima ili saznanjima koja smo prikupili tijekom revizije, kao i čine li se, na neki drugi način, značajno pogrešno iskazane.

Vezano za Izvešće posloводства te za Izjavu o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, također smo proveli procedure koje su zahtijevane hrvatskim Zakonom o računovodstvu („Zakon o računovodstvu“). Ove procedure uključuju razmatranje:

- je li Izvešće posloводства pripravljeno u skladu s člankom 21. Zakona o računovodstvu;
- jesu li specifične informacije u Izjavi o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja koje su zahtijevane sukladno članku 22., stavku 1., točkama 3. i 4. Zakona o računovodstvu („relevantni dijelovi Izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja“), pripravljene sukladno odredbama članka 22. Zakona o računovodstvu;
- uključuje li Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja objave u skladu s člankom 22., stavkom 1., točkama 2., 5., 6. i 7. Zakona o računovodstvu.

Na osnovi procedura čije je provođenje zahtijevano kao dio naše revizije financijskih izvještaja te gore navedenih procedura, prema našem mišljenju:

- Informacije sadržane u Izvešču posloводства te relevantnim dijelovima Izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja za financijsku godinu za koji su pripravljeni financijski izvještaji, konzistentne su, u svim značajnim odrednicama, s financijskim izvještajima;
- Izvešće posloводства i relevantni dijelovi Izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, pripravljeni su, u svim značajnim odrednicama, u skladu s člancima 21. i 22. Zakona o računovodstvu;
- Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja uključuje informacije koje su zahtijevane člankom 22., stavkom 1., točkama 2., 5., 6. i 7. Zakona o računovodstvu.

Nadalje, uzevši u obzir poznavanje i razumijevanje Fonda te okruženja u kojem on posluje, a koje smo stekli tijekom naše revizije, dužnost nam je izvijestiti jesmo li identificirali značajno pogrešne iskaze u Izvešču posloводства i Izjavi o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja. Kao što je opisano u odlomcima *Osnova za izražavanje mišljenja s rezervom*, Fond je trebao iskazati zemljište koje je klasificirano kao ulaganje u nekretnine po fer vrijednosti koja se temelji na pouzdanim pretpostavkama. Zaključili smo da je Izvešće posloводства značajno pogrešno iskazano iz istog razloga vezano uz iznose i ostale stavke u Izvešču posloводства na koje utječu pitanja koja su rezultirala izražavanjem našeg mišljenja s rezervom na financijske izvještaje.

Izvešće neovisnog revizora dioničarima Proprius d.d. zatvorenog AIF s javnom ponudom za ulaganje (nastavak)

Izvešće o reviziji financijskih izvještaja (nastavak)

Odgovornosti Uprave Društva za upravljanje Fondom i onih koji su zaduženi za nadzor za financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje i fer prezentaciju financijskih izvještaja u skladu s EU MSFI te za one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne, kako bi se omogućilo sastavljanje financijskih izvještaja, bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

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

Oni koji su zaduženi za nadzor, odgovorni su za nadziranje procesa financijskog izvještavanja, uspostavljenog od strane Društva za upravljanje Fondom.

Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja

Naši su ciljevi steći razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji, kao cjelina, bez značajno pogrešnog iskaza uslijed prijevare ili pogreške te izdati izvješće neovisnog revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima uvijek otkriti postojanje značajno pogrešnih iskaza. Pogrešni iskazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške, a smatraju se značajnim, ako se razumno može očekivati da bi, pojedinačno ili zbrojeni s drugim pogrešnim iskazima, utjecali na ekonomske odluke korisnika financijskih izvještaja, donesene na osnovi ovih financijskih izvještaja.

Kao sastavni dio revizije u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima, donosimo profesionalne prosudbe i održavamo profesionalni skepticizam tijekom revizije. Mi također:

- prepoznavamo i procjenjujemo rizike značajno pogrešnog iskaza financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške; oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao odgovor na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni kako bi osigurali osnovu za donošenje našeg mišljenja. Rizik neotkrivanja značajno pogrešnog iskaza nastalog uslijed prijevare, veći je od rizika neotkrivanja onog nastalog uslijed pogreške, budući da 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 u svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Fonda.
- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava od strane Uprave.

Izvešće neovisnog revizora dioničarima Proprius d.d. zatvorenog AIF s javnom ponudom za ulaganje (nastavak)

Izvešće o reviziji financijskih izvještaja (nastavak)

Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja (nastavak)

- donosimo zaključak o primjerenosti korištenja pretpostavke vremenske neograničenosti poslovanja od strane Uprave te, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Fonda da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ukoliko zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog revizora na povezane objave u financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci temelje se na revizijskim dokazima pribavljenim do datuma izdavanja našeg izvješća neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Fond ne bude u mogućnosti nastaviti s vremenski neograničenim poslovanjem.
- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj financijskih izvještaja, uključujući i objave te razmatramo odražavaju li financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kako bi se postigla fer prezentacija.

Komuniciramo s onima koji su zaduženi za nadzor u vezi s, između ostalog, planiranim djelokrugom i vremenskim rasporedom revizije i važnim revizijskim nalazima, uključujući i one u vezi sa značajnim nedostacima u internim kontrolama, koji su otkriveni tijekom naše revizije.

Mi, također, dajemo izjavu onima koji su zaduženi za nadzor da smo postupali u skladu s relevantnim etičkim zahtjevima vezanim za neovisnost 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, tamo gdje je to primjenjivo, o povezanim mjerama zaštite.

Među pitanjima o kojima se komunicira s onima koji su zaduženi za nadzor, određujemo ona koja su od najveće važnosti za reviziju financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i stoga su ključna revizijska pitanja. Ta pitanja opisujemo u našem izvješću neovisnog revizora, osim ukoliko zakon ili propisi sprječavaju javno objavljivanje tih pitanja ili, kada odlučimo, u iznimno rijetkim okolnostima, da ta pitanje ne trebamo komunicirati u našem izvješću neovisnog revizora, s obzirom da se razumno može očekivati da bi negativne posljedice njihove objave nadmašile dobrobiti javnog interesa.



Izvešće neovisnog revizora dioničarima Proprius d.d. zatvorenog AIF s javnom ponudom za ulaganje (nastavak)

Izvešće o ostalim zakonskim i regulatornim obvezama

Na temelju Pravilnika o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (NN 40/16, 41/17) izdanih od Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga, Uprava je izradila obrasce prikazane na stranicama od 61 do 66 („Obrasci“) koji sadrže alternativni prikaz osnovnih financijskih izvještaja Fonda na dan i za godinu koja je završila 31. prosinca 2017., kao i uskladu Obrazaca („Usklada“), prikazanu na stranicama od 67 do 69, s financijskim izvještajima prikazanim na stranicama od 21 do 60. Uprava je odgovorna za ove Obrasce i Uskladu. Financijske informacije u Obrascima izvedene su iz financijskih izvještaja Fonda prikazanih na stranicama od 21 do 60 na koje smo izrazili pozitivno mišljenje, kao što je gore navedeno.

Imenovani smo revizorima 7. prosinca 2017. da obavimo reviziju nekonsolidiranih financijskih izvještaja Proprius d.d. zatvorenog AIF s javnom ponudom za ulaganje za godinu koja je završila 31. prosinca 2017. Ukupno neprekinuto razdoblje našeg angažmana iznosi 1 godinu te se odnosi na godinu koja je završila 31. prosinca 2017.

Potvrđujemo sljedeće:

- naše revizorsko mišljenje konzistentno je s dodatnim izvještajem prezentiranim Odboru za reviziju Fonda na dan 30. travnja 2018.;
- tijekom razdoblja na koje se odnosi naša revizija zakonskih financijskih izvještaja nismo pružali nerevizijske usluge pa samim tim niti nedozvoljene nerevizijske usluge na koje se odnosi članak 44. Zakona o reviziji. Također, zadržali smo neovisnost od subjekta revizije tijekom provedbe revizije;

Angažirani partner u reviziji koja je rezultirala ovim izvješćem neovisnog revizora je Katarina Kecko.

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

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

30. travnja 2018.

Katarina Kecko
Direktor, Hrvatski ovlašteni revizor

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Za godinu koja je završila 31. prosinca

	Bilješka	2017.	2016.
Neto dobit/(gubitak) od prodaje nekretnina	5,11	45.119	(1.148.068)
Prihod od najma	6	671.330	666.517
Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	7	9.475	26.779
Prihodi od kamata	8	86.666	36.906
Tečajne razlike	9	118	515
Ostali prihodi	10	7.145	35.533
Ukupno prihodi od ulaganja		819.853	(381.818)
Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	12	(1.343.740)	(1.399.448)
Rashodi od kamata		(4)	(2)
Naknada depozitnoj banci	13	(99.065)	(96.760)
Ostali dozvoljeni troškovi fonda	14	(523.745)	(1.349.668)
Troškovi poslovanja		(1.966.554)	(2.845.878)
Neto dobit (gubitak) iz poslovanja		(1.146.701)	(3.227.696)
Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u nekretnine	15	11.205.484	(807.239)
Neto tečajne razlike		(3.228)	(4.128)
Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja u nekretnine		11.202.256	(811.367)
Dobit /(gubitak) prije oporezivanja		10.055.555	(4.039.063)
Porez na dobit	16	-	-
Dobit /(gubitak) za godinu		10.055.555	(4.039.063)
Ostala sveobuhvatna dobit		(137.344)	(1.701.309)
Promjena revalorizacijskih rezervi ulaganja u ovisna društva	17	(142.292)	(1.693.057)
Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	18	4.948	(8.252)
Ukupna sveobuhvatna dobit/(gubitak) za godinu		9.918.211	(5.740.372)

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 25 do 60 čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Uprava društva OTP Invest d.o.o. Zagreb odobrila je objavljivanje ovih financijskih izvještaja 30. travnja 2018. te ih u ime Uprave potpisuju:



Darko Brborović
Predsjednik Uprave



Mladen Miler
Član Uprave

ZAIF Proprius d.d.
Zagreb

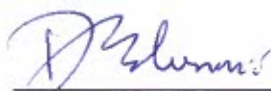
Izveštaj o financijskom položaju

na dan 31. prosinca

IMOVINA	Bilješka	2017.	2016.
Ulaganja u nekretnine		50.895.479	38.740.938
Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma	19	6.963.962	6.941.827
Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji	20	43.931.517	31.799.111
Ulaganja u ovisna društva	21	26.484.560	26.626.852
Novac i novčani ekvivalenti	22	854.408	1.988.059
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	23	1.460.605	3.876.716
Zajmovi i potraživanja	24	1.850.000	400.000
Ostala imovina		119.648	90.167
Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina		7.560	2.087
Ostala potraživanja	25	112.088	88.080
Ukupna imovina		81.664.700	71.722.732
OBVEZE			
Obveze prema društvu za upravljanje fondovima	26	47.863	115.278
Obveze prema depozitnoj banci		9.016	8.026
Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda		9.023	7.075
Ostale obveze	27	986.396	898.162
Ukupno obveze		1.052.298	1.028.541
Neto imovina fonda		80.612.402	70.694.191
Broj izdanih dionica		2.003.172	2.003.172
Neto imovina po dionici		40,24	35,29
KAPITAL I REZERVE			
Upisani temeljni kapital	28a	120.190.320	120.190.320
Rezerve	28b	16.702.264	16.702.264
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	28c	18.745	13.797
Revalorizacijske rezerve ulaganja u ovisna društva	28c	(7.417.440)	(7.275.148)
Preneseni gubici		(48.881.487)	(58.937.042)
Ukupno kapital i rezerve		80.612.402	70.694.191

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 25 do 60 čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Uprava društva OTP Invest d.o.o. Zagreb odobrila je objavljivanje ovih financijskih izvještaja 30. travnja 2018. te ih u ime Uprave potpisuju:



Darko Brborović
Predsjednik Uprave



Mladen Miler
Član Uprave

ZAIF Proprius d.d.
Zagreb

Izveštaj o novčanom toku na dan 31. prosinca 2017. godine

od 01.01. do 31.12.2017. godine

	Bilješka	2017.	2016.
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti		(996.307)	3.532.186
Dobit ili gubitak prije oporezivanja		10.055.555	(4.039.063)
Prihodi/rashodi od prodaje nekretnina	5,11	(45.119)	1.148.068
Prihod od kamata	8	(86.666)	(36.906)
Rashodi kamata		4	2
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike		(3.228)	(4.128)
(Povećanje)/smanjenje ulaganja u nekretnine		(12.109.422)	1.032.806
(Povećanje)/smanjenje ulaganja u ovisna društva		142.292	1.693.057
(Povećanje)/smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu		969.339	(2.257.060)
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje nekretnina		-	4.347.165
Primici od kamata		82.573	179.267
Izdaci od kamata		(4)	(2)
Povećanje (smanjenje) potraživanja od društva za upravljanje i depozitne banke		-	551.846
Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti		(25.388)	141.802
Povećanje (smanjenje) obveza prema društvu za upravljanje i depozitnoj banci		(66.425)	(7.069)
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti		90.182	782.401
Novčani tok iz financijskih aktivnosti		(137.344)	(1.701.309)
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti		(137.344)	(1.701.309)
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata		(1.133.651)	1.830.877
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja		1.988.059	157.182
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	22	854.408	1.988.059

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 25 do 60 čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Uprava društva OTP Invest d.o.o. Zagreb odobrila je objavljivanje ovih financijskih izvještaja 30. travnja 2018. te ih u ime Uprave potpisuju:



Darko Brborović
Predsjednik Uprave



Mladen Miler
Član Uprave

ZAIF Proprius d.d.
Zagreb

**Izvještaj o promjenama kapitala
na dan 31. prosinca**

Pozicija	Upisani temeljni kapital	Rezerve	Revalorizacijske rezerve	Preneseni gubitak	Ukupno
Stanje 1. siječnja 2016.	120.190.320	16.702.264	(5.560.042)	(54.897.979)	76.434.563
Promjene revalorizacijske rezerve od financijske imovine raspoložive za prodaju	-	-	(1.701.309)	-	(1.701.309)
Gubitak tekuće godine	-	-	-	(4.039.063)	(4.039.063)
Na dan 31. prosinca 2016.	120.190.320	16.702.264	(7.261.351)	(58.937.042)	70.694.191
Promjene revalorizacijske rezerve od financijske imovine raspoložive za prodaju	-	-	4.948	-	4.948
Promjene revalorizacijske rezerve od ulaganja u ovisna društva	-	-	(142.292)	-	(142.292)
Dobit tekuće godine	-	-	-	10.055.555	10.055.555
Na dan 31. prosinca 2017.	120.190.320	16.702.264	(7.398.695)	(48.881.487)	80.612.402

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 25 do 60 čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Uprava društva OTP Invest d.o.o. Zagreb odobrila je objavljivanje ovih financijskih izvještaja 30. travnja 2018. te ih u ime Uprave potpisuju:



Darko Brborović
Predsjednik Uprave



Mladen Miler
Član Uprave

ZAF Proprius d.d.
Zagreb

Bilješke uz financijske izvještaje

1. FOND KOJI JE PREDMET IZVJEŠTAVANJA

Nastanak, povijest i osnovna djelatnost

Proprius d.d. zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine („Fond“) je pravna osoba osnovana u obliku dioničkog društva kojom upravlja društvo za upravljanje 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 Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga („Agencija“ ili „HANFA“) dana 18. siječnja 2007. Fond je započeo s poslovanjem 11. svibnja 2007. godine.

Društvo za upravljanje Fondom

U skladu sa Zakonom, Statutom i Pravilima Fonda, Fondom upravlja društvo za upravljanje. Do dana 11. prosinca 2017. godine Fondom je upravljao Global Invest društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje investicijskim fondovima („Global Invest d.o.o.“) sa sjedištem u Zagrebu.

Global Invest d.o.o je registriran na Trgovačkom sudu u Varaždinu dana 8. travnja 2003. godine. Upisani i uplaćeni temeljni kapital Društva iznosi 1.000.000,00 kuna.

Društvo koje upravlja fondom je odgovorno za možebitnu štetu počinjenu dioničarima Fonda ako se ona dogodi zbog povrede Zakona i Statuta Fonda. Sukladno Pravilima, društvo koje upravlja Fondom, Fondu zaračunava naknadu za upravljanje u visini od najviše 1,9 % godišnje od imovine Fonda umanjene za iznos obveza Fonda s osnove ulaganja u financijske instrumente.

Na skupštini Fonda održanoj 05. rujna 2017. godine donesena je Odluka o raskidu ugovora o upravljanju između Fonda i Global Investa d.o.o., te je na skupštini Fonda održanoj 07. listopada 2017. godine donesena Odluka o prijenosu poslova upravljanja s Global Investa d.o.o. na OTP Invest društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje fondovima, koje upravlja Fondom od 22. ožujka 2018. godine. U razdoblju od 12. prosinca 2017. do 21. ožujka 2018. godine Fondom upravlja Nadzorni odbor.

Depozitna banka

Sukladno Zakonu, odabran je Depozitar 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 koje upravlja Fondom u vezi s transakcijama s nekretnina, vrijednosnim papirima i drugom imovinom. Tijekom 2017. godine korištene su usluge Raiffeisen bank d.d. Austria, Zagreb, Magazinska 69 kao Depozitara. Depozitar odgovara društvu koje upravlja Fondom 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 financijske izvještaje (nastavak)

2. OSNOVA ZA PRIPREMU

a) Izjava o usklađenosti

Financijski izvještaji pripremljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od strane Europske unije (u nastavku „MSFI usvojeni od strane EU“).

Računovodstvene politike podudaraju se s računovodstvenim načelima MSFI-ja usvojenim od strane EU, te se u opisu računovodstvenih politika Društvo za upravljanje poziva na pojedine standarde koji su bili u primjeni na dan 31. prosinca 2017. godine.

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

Financijski izvještaji odobreni su od strane Uprave Društva za upravljanje Fonda dana 30. travnja 2018. godine.

b) Osnova za mjerenje

Financijski izvještaji Fonda 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 Fonda donošenje prosudbi, procjena i pretpostavki koje utječu na primjenu politika i iskazane iznose imovine, obveza, prihoda i rashoda. Procjene i povezane pretpostavke temelje se na povijesnom iskustvu i različitim drugim čimbenicima za koje se smatra da su razumni u danim uvjetima i uz raspoložive informacije na datum izrade financijskih izvještaja, a čiji rezultat čini osnovu za prosuđivanje knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza koja nije lako utvrdiva iz drugih izvora. Stvarni rezultati mogu se razlikovati od procjena.

Procjene i uz njih vezane pretpostavke kontinuirano se pregledavaju. Izmjene računovodstvenih procjena priznaju se u razdoblju u kojem je procjena izmijenjena i budućim razdobljima, ako izmjena utječe i na njih.

Informacije o prosudbama rukovodstva Fonda koje se odnose na primjenu MSFI-jeva usvojenim od strane EU koji imaju značajan utjecaj na 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 Fonda. Funkcionalna valuta je valuta primarnog ekonomskog okruženja u kojem Fond posluje. Valuta objavljivanja je valuta u kojoj su prezentirani financijski izvještaji. Na dan 31. prosinca 2017. i 2016. godine, službeni tečaj kune u odnosu na EUR bio je 7,513648 odnosno 7,557787.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

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 izvještavanja, ali još nisu stupili na snagu za računovodstveno razdoblje koje završava 31. prosinca 2017. godine i/ili nisu usvojeni od strane Europske unije te kao takvi nisu primijenjeni u pripremi ovih financijskih izvještaja. Jedan novi standard koji je potencijalno relevantan za Fond je MSFI 9 – Financijski instrumenti čiji je kratki pregled dan u nastavku.

MSFI 9 zamjenjuje postojeće smjernice MRS 39 – Financijski instrumenti: Priznavanje i mjerenje. MSFI 9 uključuje izmjene smjernica o klasifikaciji i naknadnom mjerenju financijskih instrumenata, definira novi model očekivanog kreditnog gubitka za potrebe izračuna umanjenja vrijednosti financijske imovine te donosi nove zahtjeve vođenja računovodstva zaštite. Smjernice priznavanja i prestanka priznavanja financijskih instrumenata preneseni su iz MRS-39.

Standardi klasifikacije financijske imovine i financijskih obveza

MSFI 9 sadrži tri glavne kategorije klasifikacije financijske imovine: mjerena po amortiziranom trošku, po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (FVOCI) i fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka (FVRDIG).

Klasifikacija se općenito temelji na poslovnom modelu po kojem se vodi financijska imovina te njegovim ugovorenim novčanim tokovima. Novi standard eliminira postojeće kategorije instrumenata definirane putem MRS 39: ulaganja koja se drže do dospelja, zajmovi i potraživanja te ulaganja raspoloživa za prodaju.

U okviru MSFI 9, derivativi ugrađeni u ugovore gdje je osnova financijska imovina se ne razdvajaju već se cijeli hibridni instrument klasificira kao jedan.

MSFI 9 u velikoj mjeri zadržava postojeće zahtjeve MRS 39 za klasifikaciju financijskih obveza. Međutim, iako se prema MRS 39 sve promjene fer vrijednosti obveza koje se drže po fer vrijednosti priznaju u računu dobiti i gubitka, u skladu s MSFI 9 promjene fer vrijednosti obično se prikazuju kako slijedi:

- iznos promjene fer vrijednosti koja se može pripisati promjenama kreditnog rizika obveze prikazuje se u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti; i
- preostali iznos promjene fer vrijednosti iskazuje se u računu dobiti i gubitka.

Na temelju inicijalne procjene Fonda, ne očekuju se materijalno značajni utjecaji na klasifikaciju financijske imovine i obveza Fonda, budući da Fond nema značajne financijske imovine i obveza.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

3.1 Standardi, tumačenja i izmjene objavljenih standarda koji još nisu važeći (nastavak)

Umanjenje vrijednosti financijske imovine

MSFI 9 zamjenjuje model „nastalog gubitka“ iz MRS 39 s modelom „očekivanog kreditnog gubitka“. Novi model umanjenja vrijednosti odnosi se i na određene kreditne obveze te ugovore o financijskim jamstvima, ali ne i na ulaganja u vlasničke udjele. Prema MSFI 9, kreditni gubici priznaju se ranije nego prema MRS 39.

Učinak na financijske izvještaje Fonda za narednu godinu

Uz MSFI 9 – Financijski instrumenti („MSFI 9“) kao odgovor na prvu primjenu MSFI 9 izdan je izmijenjeni Pravilnik o utvrđivanju neto vrijednosti imovine AIF-a i cijene udjela AIF-a (NN 128/17) („Pravilnik“) te su oba na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018. Izmijenjeni Pravilnik uvodi mogućnost odstupanja od MSFI-ja u računovodstvenim politikama fondova u Republici Hrvatskoj budući da dozvoljava određena izuzeća od pravila mjerenja koja su propisana MSFI 9, a odnose se na financijsku imovinu koja se mjeri po amortiziranom trošku, pri čemu društva za upravljanje alternativnim investicijskim fondovima mogu odabrati da alternativni investicijski fondovi pod njihovim upravljanjem priznaju kreditne gubitke samo na financijsku imovinu za koju postoji objektivan dokaz o umanjenju vrijednosti.

U suštini, navedeno znači kako bi, ukoliko se primijeni spomenuto izuzeće, suprotno od MSFI 9 koji posebno propisuje računovodstvo i izračun očekivanih kreditnih gubitaka, alternativni investicijski fondovi nastavili priznavati umanjenje vrijednosti samo za nastale kreditne gubitke. Društvo za upravljanje odlučilo je primijeniti ovo izuzeće za Fond kojim upravlja.

U skladu s navedenim ne očekuju se značajni učinci na financijske izvještaje Fonda za narednu godinu, koji proizlaze iz primjene izmijenjenog Pravilnika i izuzeća koje se odnosi na navedeno odstupanje od MSFI 9 koje primjenjuje Fond.

Računovodstvo zaštite

Fond ne primjenjuje računovodstvo zaštite stoga promjene u novom standardu ne utječu 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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

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 dobit 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“.

3.5 Dobici i gubici od financijskih instrumenata

Dobici i gubici od trgovanja financijskim instrumentima uključuju nerealizirane i realizirane dobitke i gubitke.

Nerealizirani dobici i gubici nastaju kao rezultat usklađenja financijskih instrumenta na tržišnu ili fer vrijednost. Nerealizirani dobici nastaju kada je tekuća tržišna vrijednost (fer vrijednost) ulaganja u financijske instrumente veća od troška ulaganja ili knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u financijske instrumente. Nerealizirani gubici nastaju kada je tekuća tržišna vrijednost manja od troška ili knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u financijske instrumente

Nerealizirani dobici i gubici od financijske imovine raspoložive za prodaju se evidentiraju u Izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti.

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

Fond primjenjuje metodu prosječne ponderirane cijene za određivanje realiziranih dobitaka i gubitaka kod otuđenja.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

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 dobitci i gubici nastaju kao rezultat svođenja vrijednosti nekretnina na njihovu fer vrijednost. Nerealizirani dobitci 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 dobitci 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 ili po tečaju koji proizlazi iz ugovornog odnosa vezanog za tu transakciju. Ukoliko valuta u kojoj je imovina denominirana nije uvrštena na tečajnici HNB-a, za preračun se primjenjuju srednji tečaj za euro ili valute uz koju je vezana valuta u kojoj je imovina denominirana objavljeni na financijsko-informacijskom servisu.

Razlike između vrijednosti na početku i kraju obračunskog razdoblja evidentiraju se kao pozitivna ili negativna tečajna razlika i uključuju u dobit ili gubitak razdoblja za koje su obračunana.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

3.8 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 posebni 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,
 - 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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

Naknade društvu za upravljanje i depozitaru obračunavaju se u skladu s učestalosti vrednovanja imovine Fonda, 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 koje upravlja Fondom obračunat će na teret imovine Fonda sukladno važećem Pravilniku o izračunu, visini i naplati naknada koje se plaćaju Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga.

3.9 Ulaganja u nekretnine

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

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

Kupnja nekretnina priznaje se u imovini Fonda na datum sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine. Zaključena transakcija kupnje nekretnine priznaje se u imovini Fonda 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 Fonda nekretnina se prestaje priznavati, a počinje se priznavati potraživanje s osnove prodaje materijalne imovine.

Ulaganje u nekretnine početno se mjeri po trošku nabave koji uključuje transakcijske troškove, odnosno po kupovnoj cijeni uvećanoj za sve predviđene povezane direktne troškove stjecanja. Prilikom ulaganja u nekretnine društvo koje upravlja Fondom dužno je 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 po fer vrijednosti. Dobici i gubici proizašli iz promjena fer vrijednosti ulaganja u nekretnine se uključuju u dobit ili gubitak razdoblja u kojem su nastali. Kako se nekretninama trguje na drugačiji način nego uobičajenim unificiranim burzovnim instrumentima, ne postoji kontinuirani tijek većeg broja sklopljenih kupoprodajnih transakcija objektima kupoprodaje, pa se sukladno zakonskoj regulativi koja definira poslovanje investicijskih fondova za nekretnine, vrednovanje nekretninskog dijela portfelja temelji na procjeni ovlaštenog sudskog procjenitelja.

Svaka se reevaluacija nekretnine nakon kupnje vrednuje po procijenjenoj vrijednosti neovisnog ovlaštenog procjenitelja.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

Radi procjene fer vrijednosti nekretnine društvo koje upravlja Fondom najmanje jednom godišnje angažira ovlaštenog procjenitelja radi procjene nekretnina na način da se izradi elaborat procjene, dok je najmanje na datum sastavljanja godišnjih i polugodišnjih financijskih izvještaja dužno revidirati izrađene elaborate procjene.

3.10 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 Grupi 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. Ulaganje u ovisno društvo vrednuje se po fer vrijednosti kao imovina raspoloživa za prodaju. Budući da se imovina Global Rent d.o.o. i Proprius d.o.o. Banja Luka uglavnom sastoji od ulaganja u nekretnine koja se vode po fer vrijednosti, fer vrijednost ulaganja u ovisna društva temelji na iznosu neto imovine ovisnih društava.

3.11 Financijski instrumenti

Klasifikacija

Fond raspoređuje svoju financijsku imovinu i financijske obveze u sljedeće kategorije: financijska imovina po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak, ulaganja koja se drže do dospjeća, zajmovi i potraživanja, financijska imovina raspoloživa za prodaju i ostale financijske obveze. Uprava društva koje upravlja Fondom odlučuje o klasifikaciji financijske imovine odmah pri inicijalnom priznavanju.

3.11.1 Financijska imovina raspoloživa za prodaju

Financijska imovina raspoloživa za prodaju je nederivativna 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 Fonda 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 kroz ostalu sveobuhvatnu dobit. 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 (nastavak)

3. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

3.11.2 Zajmovi i potraživanja

Zajmovi i potraživanja su nederivativna financijska imovina s fiksnim ili odredivim plaćanjima koja ne kotiraju na aktivnom tržištu. Zajmovi i potraživanja uključuju sredstva na žiro računima, dane pozajmice ovisnim društvima i ostala potraživanja.

Zajmovi i potraživanja se vrednuju po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope.

3.11.3 Ostale financijske obveze

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

3.11.4 Priznavanje i prestanak priznavanja

Financijska imovina i financijske obveze priznaju se na datum trgovanja, odnosno datum kada se Fond obveže na kupnju ili prodaju instrumenta.

Zajmovi i potraživanja i financijske obveze koje se vode po amortiziranom trošku priznaju se u trenutku nastanka ugovornog odnosa.

Fond će prestati priznavati financijsku imovinu, samo, i isključivo ako ugovorna prava na novčane tokove od financijske imovine isteknu, ili Fond prenese financijsku imovinu.

Fond 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.

Fond prestaje priznavati financijsku obvezu (ili dio financijske obveze) iz izvještaja o financijskom položaju samo i isključivo ako je ista nestala, tj. ako je ugovorna obveza podmirena, otkazana ili istekla.

3.12 Početno i naknadno mjerenje

Financijska imovina i obveze Fonda 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 Fond će mjeriti financijsku imovinu, uključujući derivative koji predstavljaju imovinu, po njoj fer vrijednosti, zajmova i potraživanja koji se mjere po amortiziranom trošku, primjenom metode efektivne kamatne stope.

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

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

3.13 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 Fonda.

Društvo koje upravlja Fondom 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 službenom financijsko-informacijskom servisu na dan za koji se vrednuje imovina i obveze Fonda ne predstavljaju fer vrijednost tih prenosivih vrijednosnih papira i instrumenata tržišta novca.

Fer vrijednost dužničkih vrijednosnih papira kojima se trguje u Republici Hrvatskoj na aktivnom tržištu izračunava se primjenom prosječne cijene trgovanja ponderirane količinom vrijednosnih papira protrgovanih na uređenim tržištima u Republici Hrvatskoj te prijavljenih OTC transakcija na dan za koji se vrednuju imovine i obveze Fonda.

Udjeli investicijskih fondova vrednuju se po cijeni udjela pripadajućeg investicijskog fonda važećoj za dan vrednovanja, a objavljenoj od strane društva za upravljanje. U slučaju da za dan vrednovanja nije bilo objave ili cijena udjela investicijskog fonda nije bila dostupna, fer vrijednost udjela investicijskog fonda je cijena udjela tog investicijskog fonda od zadnjeg dana vrednovanja za koji je objavljena cijena od strane društva za upravljanje ili cijena udjela iz potvrde o stanju i cijeni udjela izdane 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.

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, odnosno obveza prenesena u urednoj transakciji među tržišnim sudionicima za datum vrednovanja. Procjena fer vrijednosti financijskih instrumenata koji kotiraju na neaktivnim tržištima provodi se sukladno tehnikama procjene vrijednosti. Društvo koje upravlja Fondom je dužno po revidirati tehnike procjene najmanje na datum sastavljanja godišnjih i polugodišnjih izvještaja.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

Za ulaganje u nekretnine fer vrijednost temelji se na procjeni ovlaštenog procjenitelja. Procjene fer vrijednosti nekretnina rade ovlašteni procjenitelji najmanje jednom godišnje. Procjene se temelje na različitim pristupima koji ovise o vrsti nekretnine. One mogu uključivati sljedeće: pristup usporednih cijena, prihodovnu metodu koja se temelji na diskontiranim novčanim tokovima.

3.14 Umanjenje vrijednosti financijske imovine

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

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

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

Ako postoji objektivni dokaz o umanjeњу vrijednosti zajmova i potraživanja, umanjeње vrijednosti 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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

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 u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti i ako postoji objektivni dokaz o umanjenju vrijednosti imovine, kumulativni gubitak koji je priznat u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti uklanja se iz ostale sveobuhvatne dobiti i priznaje u dobit ili gubitak, čak i ako se financijska imovina nije prestala priznavati.

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

3.15 Specifični instrumenti

3.15.1 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.

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).

3.16 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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

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

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

3.17 Kapital

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

3.18 Usporedni podaci

Tamo gdje je to bilo potrebno financijske informacije za 2016. godinu su prepravljene kako bi bile usporedive s iznosima u 2017. godini. Učinci prepravljanja nisu bili značajni.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

4. RAČUNOVODSTVENE PROCJENE I PROSUDBE

Bilješka Računovodstvene procjene i prosudbe nadopunjuje bilješku o upravljanju financijskim rizicima (bilješka 30).

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

Glavni izvori neizvjesnosti vezani za procjene

Utvrđivanje fer vrijednosti

Utvrđivanje fer vrijednosti financijske imovine i obveza za koje ne postoji tržišna cijena zahtjeva korištenje metoda vrednovanja koje su opisane u bilješci 3.13. Principi mjerenja fer vrijednosti.

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

Fer vrijednost financijskih instrumenata te ostalih ulaganja kojima se trguje na neaktivnom tržištu utvrđuje se tehnikama procjene, kojima je cilj utvrditi cijenu po kojoj bi imovina bila prodana, cijena koja bi se mogla ostvariti na datum procjene između informiranih i nepovezanih strana voljnih obaviti transakciju u uobičajenim uvjetima poslovanja.

Za ulaganje u nekretnine fer vrijednost temelji se na procjeni stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina. Procjene fer vrijednosti nekretnina sukladno zakonskoj regulativi rade stalni sudski vještaci za procjenu nekretnina najmanje jednom godišnje. Same procjene zahtijevaju primjenu značajnih prosudbi te koriste brojne subjektivne pretpostavke o očekivanim primicima. Određene nekretnine i posebno zemljišta Fond posjeduje duži niz godina s obzirom na izrazito nelikvidno tržište. Obzirom na nelikvidnost tržišta nekretnina te nedostatak usporednih transakcija, a posebno za nekretnine i zemljišta značajne veličine, procjena fer vrijednost tih nekretnina i zemljišta uključuje značajan stupanj neizvjesnosti te se ostvarena vrijednost kod realizacije može značajno razlikovati od trenutno procijenjene fer vrijednosti.

Za ulaganje u ovisno društvo, fer vrijednost predstavlja neto imovina ovisnog društva, budući da se imovina odnosi na ulaganje u nekretnine koje se vrednuju po fer vrijednosti. Uprava Fonda smatra da je vrijednost ulaganja u nekretnine i ovisna društva iskazana u financijskim izvještajima Fonda na 31. prosinca 2017. godine realno prikazana.

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 3.14. Umanjenje vrijednosti financijske imovine. Umanjenje vrijednosti za pojedinačne izloženosti temelji se na najboljoj procjeni rukovodstva Fonda o sadašnjoj vrijednosti očekivanih budućih novčanih primitaka. Pri procjeni tih novčanih primitaka, rukovodstvo procjenjuje financijski položaj dužnika i neto nadoknadivu vrijednost instrumenata osiguranja.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

4. RAČUNOVODSTVENE PROCJENE I PROSUDBE (NASTAVAK)

Regulatorni zahtjevi

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

Ključne računovodstvene prosudbe u primjeni računovodstvenih politika

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

Za financijske instrumente Fonda 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 alternativnih investicijskih fondova za ulaganje u nekretnine, vrednovanje nekretninskog dijela portfelja temelji na procjeni stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina. Svaka se reevaluacija nekretnine nakon kupnje vrednuje po procijenjenoj vrijednosti stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina.

Procjene fer vrijednosti provode se u određenom vremenskom trenutku na temelju tržišnih uvjeta i informacija o financijskom instrumentu i nekretnini. Ove su procjene po prirodi subjektivne i uključuju neizvjesnosti i pitanja koja značajno ovise o prosudbi, poput kamatnih stopa, promjenjivosti i procijenjenim novčanim tokovima, te se stoga, ne mogu utvrditi s potpunom preciznošću. Fond mjeri fer vrijednost temeljem hijerarhije fer vrijednosti koja je objašnjena u Bilješki 3.13 Principi mjerenja fer vrijednosti.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

5. PRIHODI OD PRODAJE NEKRETNINA

	2017. u kunama	2016. u kunama
Prihodi od prodaje nekretnina	45.119	50.087
	45.119	50.087

6. PRIHOD OD NAJMA

	2017. u kunama	2016. u kunama
Prihod od najma zemljišta	12	12
Prihod od najma zgrada i opreme	671.318	666.505
	671.330	666.517

Prihod od najma zgrada i poslovnih prostora ostvaruje se na imovini iskazanoj u bilješci 19.

7. REALIZIRANI DOBICI OD PRODAJE FINACIJSKE IMOVINE

	2017. u kunama	2016. u kunama
Investicijski fondovi	9.475	26.779
	9.475	26.779

8. PRIHODI OD KAMATA

	2017. u kunama	2016. u kunama
Prihodi od kamata na pozajmice i depozite	60.974	6.650
Prihod od kamata na obveznice	19.696	24.434
Prihod od kamata na novac i novčane ekvivalente	5.996	620
Prihod od kamata temeljem odnosa s društvom za upravljanje	-	5.202
	86.666	36.906

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

9. POZITIVNE TEČAJNE RAZLIKE

Pozitivne tečajne razlike od monetarnih financijskih instrumenata iznose 118 kn (2016.: 515 kn).

10. OSTALI PRIHODI

Ostali prihodi ostvareni su u iznosu 7.145 kn (2016.: 35.533 kn).

11. RASHODI OD PRODAJE NEKRETNINA

	2017. u kunama	2016. u kunama
Rashod od prodaje nekretnina	-	1.198.155
	-	1.198.155

Rashod od prodaje nekretnina odnosi se na prodaju imovine iskazane u bilješci 19.

12. RASHOD S OSNOVA ODNOSA S DRUŠTVOM ZA UPRAVLJANJE

Društvo koje upravlja Fondom prima naknadu za upravljanje Fondom u iznosu od 1,9% godišnje (2016: 1,9%) od ukupne mjesečne vrijednosti imovine Fonda umanjene za financijske obveze i ulaganje u drugi fond pod upravljanjem istog društva za upravljanje. Naknada se obračunava i isplaćuje mjesečno. U 2017. godini naknada je obračunana u iznosu 1.343.740 kn (2016: 1.399.448 kn). Naknada iskazana za 2017. godinu odnosi se na naknadu obračunatu za razdoblje od 01. siječnja 2017. godine do 11. prosinca 2017. godine.

13. NAKNADA DEPOZITNOJ BANCII

Depozitna banka prima naknadu za skrbništvo u iznosu od 0,125% godišnje (2016.: 0,125%) od ukupne mjesečne vrijednosti imovine Fonda umanjene za financijske obveze i ulaganje u drugi fond pod upravljanjem istog društva za upravljanje. Naknada se obračunava i isplaćuje mjesečno. U 2017. godini naknada je obračunana u iznosu 99.065 kn (2016.: 96.760 kn)

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

14. OSTALI DOZVOLJENI TROŠKOVI FONDA

	2017. u kunama	2016. u kunama
Naknada članovima nadzornog odbora	170.322	225.147
Režijski troškovi i komunalne naknade	81.502	50.439
Troškovi rezerviranja	63.125	815.348
Troškovi revizije	60.348	35.000
Naknada Agenciji	20.233	20.346
Troškovi uvrštenja dionica na uređeno tržište	20.000	20.000
Ostali rashodi	108.215	183.388
	523.745	1.349.668

Troškovi rezerviranja za 2017. godinu odnose se na troškove spora koje je Fond dužan nadoknaditi temeljem presude Trgovačkog suda u Varaždinu o ništetnosti odluke Glavne skupštine Fonda o promjeni načina obračuna naknade za upravljanje, dok se troškovi rezerviranja za 2016. godinu odnose se na rezerviranja temeljem rješenja Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja i Ministarstva financija.

15. NEREALIZIRANI DOBICI (GUBICI) OD ULAGANJA U NEKRETNINE

	2017. u kunama	2016. u kunama
Nerealizirani dobiti/gubici od ulaganja u nekretnine za najam	22.135	(110.213)
Nerealizirani dobiti /gubici od ulaganja u nekretnine za prodaju	11.183.349	(697.026)
	11.205.484	(807.239)

Nerealizirani gubici (usklađenje na fer vrijednost) objašnjeni su u bilješkama 19 i 20.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

16. POREZ NA DOBIT

Porez na dobit obračunat je po stopi od 18% (2016. godine 20%) sukladno zakonskim propisima na osnovicu koju čini razlika ostvarenih prihoda nad rashodima obračunskog razdoblja za koje se porezna osnovica utvrđuje.

	2017.	2016.
	u kunama	u kunama
Dobit (gubitak) tekuće godine	10.055.555	(4.039.063)
Porez po stopi od 18% (2016: 20%)	1.810.000	(807.813)
Porezno nepriznati troškovi	241.799	486.361
Neoporezivi prihodi	(1.302)	(1.283.318)
Korištenje gubitka iz prethodnih razdoblja	2.050.497	-
Gubici za prijenos u buduća razdoblja	-	(1.604.770)
Porez na dobit	-	-

Na dan 31. prosinca 2017. Fond je imao 17.942 tisuća kuna bruto poreznih gubitaka koji se mogu iskoristiti u narednih pet godina u svrhu umanjena oporezive dobiti budućih razdoblja.

Fond nije priznao odgođenu poreznu imovinu po osnovi prenesenih poreznih gubitaka u financijskim izvještajima, jer je procijenjeno da je mogućnost iskorištenja poreznih gubitaka neizvjesna. U 2017. godini smanjena je stopa poreza na dobit s 20% na 18%.

	Preneseni porezni gubici
U 2022. najviše pet godina (iz 2017. godine)	-
U 2021. najviše pet godina (iz 2016. godine)	8.023.850
U 2020. najviše pet godina (iz 2015. godine)	3.994.278
U 2019. najviše pet godina (iz 2014. godine)	3.315.487
U 2018. najviše pet godina (iz 2013. godine)	2.607.886
	17.941.501

17. PROMJENA REVALORIZACIJSKIH REZERVI

	31. prosinca 2017.	31. prosinca 2016.
	u kunama	u kunama
Promjena revalorizacijskih rezervi ovisnih društava	(142.292)	(1.693.057)
	(142.292)	(1.693.057)

Promjena revalorizacijskih rezervi odnosi se na promjene za imovinu iskazanu u bilješki 21.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

18. NEREALIZIRANI GUBICI FINANIJSKE IMOVINE RASPOLOŽIVE ZA PRODAJU

	31. prosinca 2017. u kunama	31. prosinca 2016. u kunama
Investicijski fondovi	4.948	(8.252)
	4.948	(8.252)

Nerealizirani dobiti (gubici) financijske imovine odnose se na imovinu iskazanu u bilješki 23.

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

	31. prosinca 2017. u kunama	31. prosinca 2016. u kunama
Stanje na 1. siječnja poslovne godine	6.941.827	7.052.040
Povećanje/smanjenje od svođenja na fer vrijednost	22.135	(110.213)
Stanje na 31. prosinca poslovne godine	6.963.962	6.941.827

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

	31. prosinca 2017. u kunama	31. prosinca 2016. u kunama
Stanje na 1. siječnja poslovne godine	31.799.111	33.869.772
Povećanje/smanjenje od svođenja na fer vrijednost	11.183.349	(727.407)
Povećanje od kupnje	1.240.000	3.357.463
Smanjenje od prodaje	(290.943)	(4.700.717)
Stanje na 31. prosinca poslovne godine	43.931.517	31.799.111

U 2017. godini prodan je dio poslovnog prostora (roh bau) u Varaždinu, u ulici Ive Vinka Međerala br. 13-15 od 46,29 m². Kupoprodajna cijena iznosila je 980 €/m² uvećano za PDV. Prihod ostvaren od prodaje iskazan je u bilješki 5.

U 2017. godini kupljena je 1/2 drugog dijela zemljišta u Cesarici od 85.000, te je Fond tom transakcijom postao 1/1 vlasnik zemljišta. Navedena nekretnina kupljena je na javnoj dražbi za iznos od 1.240.000 kn. Zbog navedene kupnje, vrijednost ulaganja u Cesaricu je povećana što je najvećim dijelom utjecalo na porast fer vrijednosti nekretnina koje se drže radi porasta tržišne vrijednosti.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

20. MATERIJALNA IMOVINA KOJA SE DRŽI RADI PORASTA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI / PRODAJE (nastavak)

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 bilješki 5, a od prodaje građevinskog zemljišta na lokaciji Slavonski Brod ostvaren je rashod iskazan u bilješki 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 od 2.006.120 kn i Ive Mikaca 2A, 2B, površine 210,54 m² za iznos od 1.351.343 kn.

21. OSTALA ULAGANJA U NEKRETNINE - ULAGANJA U OVISNA DRUŠTVA

Ulaganja u nekretnine kod ovisnih društava odnose se na ulaganja u 100% vlasništva Global Rent d.o.o. Zagreb, Radićeva 14, („ovisno društvo“), koje društvo je registrirano za stjecanje i prodaju nekretnina, posredovanje u prometu nekretnina, iznajmljivanje i davanje u zakup nekretnina, te savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem nekretninama i imovinom. Global Rent d.o.o. Zagreb je 100 %-tni vlasnik Nekretnine Proprius d.o.o. Banja Luka, BiH, društva za posebne namjene, koje je osnovano za potrebe kupnje zemljišta u Banja Luci.

	2017.	2016.
	u kunama	u kunama
Stanje 1. siječnja	26.626.852	28.319.909
Povećanje/smanjenje zbog promjene fer vrijednosti ulaganja	(142.292)	(1.693.057)
Stanje 31. prosinca	26.484.560	26.626.852

Ulaganje u ovisno društvo, čiji je predmet poslovanja stjecanje i prodaja, te iznajmljivanje i davanje u zakup nekretnina u odvojenim nekonsolidiranim izvještajima Fonda vode se sukladno MSFi-jevima po trošku stjecanja ili MRS-u 39. Ulaganje u ovisno društvo vrednuje se po fer vrijednosti kao imovina raspoloživa za prodaju. Budući da se imovina ovisnog društva sastoji od ulaganja u nekretnine koja se vode po fer vrijednosti, fer vrijednost ovisnog društva temelji na iznosu neto imovine ovisnog društva.

22. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

	31. prosinca 2017.	31. prosinca 2016.
	u kunama	u kunama
Žiro-račun (HRK)	854.408	1.988.059
	854.408	1.988.059

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

23. FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU

	31. prosinca 2017.	31. prosinca 2016.
	u kunama	u kunama
Investicijski fondovi	1.460.605	3.490.757
Dužnički vrijednosni papiri	-	385.959
	<u>1.460.605</u>	<u>3.876.716</u>

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

2017.

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

2016.

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

24. ZAJMOVI I POTRAŽIVANJA

	31. prosinca 2017.	31. prosinca 2016.
	u kunama	u kunama
Potraživanja s temelja danih zajmova ovisnom društvu	1.850.000	400.000
	<u>1.850.000</u>	<u>400.000</u>

25. OSTALA POTRAŽIVANJA

	31. prosinca 2017.	31. prosinca 2016.
	u kunama	u kunama
Potraživanja s osnove danih predujmova	47.814	47.814
Potraživanja s osnove pretporeza i više plaćenih naknada za šume	34.918	11.660
Ostala potraživanja	29.356	28.606
	<u>112.088</u>	<u>88.080</u>

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

26. OBVEZE PREMA DRUŠTVU ZA UPRAVLJANJE

	31. prosinca 2017. u kunama	31. prosinca 2016. u kunama
Obveze prema Društvu s osnove naknade za upravljanje	45.821	113.485
Ostale obveze prema Društvu za upravljanje	2.042	1.793
	47.863	115.278

27. OSTALE OBVEZE

	31. prosinca 2017. u kunama	31. prosinca 2016. u kunama
Rezerviranja za obveze	878.473	815.348
Obračunati troškovi za koje nije primljen račun	60.109	35.000
Ostale obveze fonda	47.814	47.814
	986.396	898.162

Rezerviranja za obveze prema državnim tijelima (Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ministarstvo financija) i Global Investu d.o.o. nadoknađene su tijekom 2017. i 2016. godine na teret rashoda.

U 2017. godini Trgovački sud u Varaždinu donio je presudu o ništetnosti odluke Glavne skupštine (Odluka o određivanju naknade za upravljanje Fondom) Fonda donesene 28. kolovoza 2015. godine. Iznos rezerviranja po ovoj osnovi iznosi 63.125 kuna te se odnosi na sudske troškove.

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 u iznosu od 785.348 kuna. 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 prvookrivljenoj osobi izrekao novčanu kaznu u iznosu od 30.000 kn.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

28. KAPITAL

a) Upisani temeljni kapital

Na dan 31. prosinca 2017. godine, registrirani 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.

Vlasnička struktura na dan 31. prosinca je kako slijedi:

2017.

	Nominalna vrijednost kapitala	Postotak vlasništva %
Fizičke osobe	16.505.940	13,73
Pravne osobe	103.684.380	86,27
	120.190.320	100,00

2016.

	Nominalna vrijednost kapitala	Postotak vlasništva %
Fizičke osobe	15.469.440	12,87
Pravne osobe	104.720.880	87,13
	120.190.320	100,00

b) Ostale rezerve

U toku 2017. godine i 2016. godine Fond nije koristio ostale rezerve, te one iznose na dan 31. prosinca 2017. godine i na dan 31. prosinca 2016. godine 16.702.264 kn.

c) Revalorizacijske rezerve

Revalorizacijske rezerve na 31. prosinca 2017. godine iznose 7.398.695 kn (2016.: 7.261.351 kn).

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

29. 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 koje upravlja Fondom 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 2017. godine obveza po kreditu iznosi 3.125.779,90 eura, dok financijska poluga iznosi 29,13% 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 2017. godine Fond ima likvidnih sredstava u iznosu od 2.315.013 kn što se sastoji od novčanih sredstava i udjela u novčanim fondovima koji su visokolikvidni, te ne postoji opasnost da Fond neće biti u mogućnosti aktivirati potrebna novčana sredstva, ukoliko će to biti potrebno.

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.

Društvo koje upravlja Fondom i vodi poslovanje Fonda upravlja navedenim rizikom na način da upravlja drugim rizicima kojima je Fond izložen. U Godišnjem izvješću detaljno su opisani rizici kojima je Fond izložen i način na koji se njima upravlja, te nije potrebno propisivati dodatne postupke za upravljanje situacijama koje bi mogle dovesti do prestanka kontinuiteta poslovanja Fonda.

30. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA

Fond je izložen učincima promjena uvjeta na domaćem i međunarodnim tržištima. Slijedom navedenoga, Fond je izložen riziku povezanim s promjenom fer vrijednosti nekretnina i financijskih instrumenata na domaćem i svjetskim tržištima. Značajniji rizici, zajedno s metodama koje se koriste za upravljanje tim rizicima, izloženi su u nastavku.

Tržišni rizik

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

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

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

30. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Tečajni rizik

Tečajni rizik je rizik da će se vrijednost financijskog instrumenta mijenjati kao rezultat promjena u deviznim tečajevima. Nastaje prilikom investiranja u financijske instrumente kupljene na inozemnim tržištima, te kojima se trguje u stranim sredstvima plaćanja. Na dan 31. prosinca 2017. Fond nije značajno izložen valutnom riziku.

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

2017.

Imovina	HRK	EUR	Ukupno
Novac i novčani ekvivalenti	854.408	-	854.408
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	1.460.605	-	1.460.605
Potraživanja s osnove danih zajmova	1.850.000	-	1.850.000
Ulaganja u nekretnine	50.895.479	-	50.895.479
Ulaganja u ovisna društva	26.484.560	-	26.484.560
Ostala imovina	119.648	-	119.648
Ukupna imovina	81.664.700	-	81.664.700
Kratkoročne obveze	(992.189)	(60.109)	(1.052.298)
Neto imovina fonda	80.672.511	(60.109)	80.612.402

2016.

Imovina	HRK	EUR	Ukupno
Novac i novčani ekvivalenti	1.988.059	-	1.988.059
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	3.490.757	385.959	3.876.716
Potraživanja s osnove danih zajmova	400.000	-	400.000
Ulaganja u nekretnine	38.740.938	-	38.740.938
Ulaganja u ovisna društva	26.626.852	-	26.626.852
Ostala imovina	85.578	4.589	90.167
Ukupna imovina	71.332.184	390.548	71.722.732
Kratkoročne obveze	(1.028.541)	-	(1.028.541)
Neto imovina fonda	70.303.643	390.548	70.694.191

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

30. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Valutna osjetljivost

Osjetljivost portfelja na oscilacije tečaja izračunata je na način da se iznos određene valute u portfelju pomnoži s hipotetskim iznosom promjene (u tablici su ponuđene tri razine hipotetske promjene: 1%, 5% i 10%), čime se dobio postotni iznos promjene vrijednosti portfelja za hipotetski slučaj promjene tečaja predmetne valute u odnosu na valutu denominacije portfelja za jedan od navedena tri iznosa.

Efekt na neto imovinu imatelja udjela u Fondu

Valuta	Promjena tečaja	2017. u kunama (+/-)	2016. u kunama (+/-)
	(+/-) 1%	(601)	3.905
EUR	(+/-) 5%	(3.005)	19.527
	(+/-) 10%	(6.011)	39.055

Kamatni rizik

Kamatni rizik je rizik da će promjene vrijednosti tržišnih kamatnih stopa utjecati na buduće novčane tokove financijskih instrumenata ili njihove fer vrijednosti. Promjene kamatnih stopa prvenstveno mogu utjecati na tržišnu vrijednost dužničkih vrijednosnih papira, u koje trenutno Fond ne ulaže.

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

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

Cjenovni rizik

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

Povećanje ili smanjenje fer vrijednosti nekretnina od 5% (2016: 5%) dovelo bi do povećanja ili smanjenja rezultata za 2.544.774 kn (2016: 1.937.047 kn), dok bi povećanje ili smanjenje u vrijednosti udjela od 5% (2016.: 5%) bi dovelo do povećanja ili smanjenja rezultata za 73.030 kn (2016.: 174.538 kn).

Utjecaj rizika promjene cijene nekretnina i financijskih instrumenata nije moguće u potpunosti ukloniti iz portfelja Fonda, ali se diversifikacijom ulaganja njegov utjecaj umanjuje.

Svakodnevni praćenjem kretanje cijena na tržištu, parametara potražnje i ponude kao i cijena povezanih sa istima procjenjuje se i donosi odluka o prodaji određene nekretnine ili financijskog instrumenta. Isto tako, prate se sve relevantne obavijesti izdavatelja te se vrši uvid u posljednja financijska izvješća kako bi se na vrijeme moglo preventivno djelovati.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

30. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Rizik likvidnosti

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

Rizik likvidnosti izražen je u poslovanju Fonda s obzirom da je većina sredstava Fonda uložena u nekretnine čija likvidnost je vrlo niska. Predmetnim rizikom upravlja se usmjeravanjem strategije ulaganja u nekretnine koje drži radi ostvarivanja prihoda od najamnina. S druge strane, ovisno društvo Fonda ima značajan iznos financiranja putem kredita u iznosu od 3 milijuna eura, čije rate dospijevaju na naplatu na redovitoj mjesečnoj osnovi i koje ovisno društvo ne može servisirati iz prihoda od najma. Za potrebe planiranja likvidnosti za Fond sastavlja se dva puta mjesečno pregled likvidnih sredstava s planiranim priljevima i odljevima temeljem kojeg se može planirati likvidnost Fonda. Primjenjuju se posebne mjere likvidnosti koje se baziraju na planiranju likvidnosti putem projekcije očekivanog budućeg novčanog tijeka (u normalnim okolnostima), održavanju rezervi visokolikvidne imovine, te provođenju stres testiranja. U slučaju da Fond i ovisno društvo budu u poziciji da nemaju dovoljno likvidnih sredstava za podmirenje obveze po kreditu, Fond i ovisna društva mogu biti prisiljeni na prodaju pojedinih nekretnina. Vrijednosti ostvarene kod prisilne prodaje mogu biti značajno različite od njihove tržišne vrijednosti.

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

Tablice u nastavku sadrže analizu sredstava, obveza i neto imovine prema preostalim razdobljima od datuma financijskih izvješća do ugovornog dospjeća. Visoko likvidna imovina svrstana je u okviru kategorije "na poziv". Iz tablice je vidljivo da je ukupno gledajući rizik likvidnosti visok uzimajući u obzir likvidnost pojedinih klasa imovine zasebno naročito u dijelu nekretnina – zemljišta. Strategija Fonda je prodati nekretnine/zemljišta koja se drže radi porasta vrijednosti i zamijeniti ih nekretninama koje se drže radi ostvarivanja prihoda od najamnine kako bi se smanjio rizik likvidnosti. Rizikom likvidnosti novčanih pozicija upravlja se na način da se sva ostala imovina drži u visoko likvidnim instrumentima unovčivima u vrlo kratkom roku.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

30. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Rizik likvidnosti (nastavak)

31. prosinca 2017.

u kunama	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 1 godinu	Ukupno
Imovina					
Novac i novčani ekvivalenti	854.408	-	-	-	854.408
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	1.460.605	-	-	-	1.460.605
Potraživanja s osnove danih zajmova	-	650.000	1.200.000	-	1.850.000
Ulaganja u nekretnine	-	-	977.525	49.917.954	50.895.479
Ulaganja u ovisna društva	-	-	-	26.484.560	26.484.560
Ostala imovina	-	119.648	-	-	119.648
Ukupna imovina	2.315.013	769.648	2.177.525	76.402.514	81.664.700
Obveze					
Kratkoročne obveze	-	(1.052.298)	-	-	(1.052.298)
Ukupno obveze	-	(1.052.298)	-	-	(1.052.298)
Ročna neusklađenost	2.315.013	(282.650)	2.177.525	76.402.514	80.612.402

31. prosinca 2016.

u kunama	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 1 godinu	Ukupno
Imovina					
Novac i novčani ekvivalenti	1.988.059	-	-	-	1.988.059
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	3.876.716	-	-	-	3.876.716
Potraživanja s osnove danih zajmova	-	-	400.000	-	400.000
Ulaganja u nekretnine	-	-	-	38.740.938	38.740.938
Ulaganja u ovisna društva	-	-	-	26.626.852	26.626.852
Ostala imovina	-	90.167	-	-	90.167
Ukupna imovina	5.864.775	90.167	400.000	65.367.790	71.722.732
Obveze					
Kratkoročne obveze	-	(1.028.541)	-	-	(1.028.541)
Ukupno obveze	-	(1.028.541)	-	-	(1.028.541)
Ročna neusklađenost	5.864.775	(938.374)	400.000	65.367.790	70.694.191

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

30. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kreditni rizik

Kreditni rizik predstavlja vjerojatnost da strana koja je uključena u transakciju (npr. izdavatelj vrijednosnog papira ili osoba s kojom se sklapaju poslovi na financijskim tržištima) neće biti u mogućnosti podmiriti svoje obveze, bilo djelomično ili u cijelosti. Fond je izložen 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 Fondu se najvećim dijelom odnosi na društvo za upravljanje i potraživanja od povezanog društva.

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

		31. prosina 2017.	31. prosina 2017.	31. prosina 2016.	31. prosina 2016.
	Rejting	u kunama	%	u kunama	%
Novac i novčani ekvivalenti	Bez rejtinga	854.408	1,05	1.988.059	2,77
Dužnički vrijednosni papiri	Bez rejtinga	-	0,00	385.959	0,54
Potraživanja s osnove danih zajmova	Bez rejtinga	1.850.000	2,26	400.000	0,56
Ostala imovina	Bez rejtinga	119.648	0,15	90.167	0,13
		2.824.056	3,46	2.864.185	3,99
Ostala ulaganja koja nisu izložena kreditnom riziku		78.840.644	96,54	68.458.547	95,45
Ukupno imovina		81.664.700	100,00	71.722.732	100,00

Operativni rizik

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

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

31. FER VRIJEDNOST FINACIJSKIH 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 instrumenata na tri razine:

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

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

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

Financijski instrumenti i nekretnine koji se mjere po fer vrijednosti:

2017.

	Razina 1 u kunama	Razina 2 u kunama	Razina 3 u kunama	Ukupno u kunama
Investicijski fondovi	1.460.605	-	-	1.460.605
Ulaganja u nekretnine	-	-	50.895.479	50.895.479
Ulaganja u ovisna društva	-	-	26.484.560	26.484.560
	1.460.605	-	77.380.039	78.840.644

2016.

	Razina 1 u kunama	Razina 2 u kunama	Razina 3 u kunama	Ukupno u kunama
Dužnički vrijednosni papiri	-	385.959	-	385.959
Investicijski fondovi	3.490.757	-	-	3.490.757
Ulaganja u nekretnine	-	-	38.740.938	38.740.938
Ulaganja u ovisna društva	-	-	26.626.852	26.626.852
	3.490.757	385.959	65.367.790	69.244.506

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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

31. FER VRIJEDNOST FINACIJSKIH INSTRUMENTATA I NEKRETNINA (NASTAVAK)

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

	Ulaganja u nekretnine u kunama	Ulaganja u ovisna društva u kunama
Stanje na 1. siječnja 2016.	40.921.812	28.319.909
Povećanje/smanjenje od svođenja na fer vrijednost	(837.620)	(1.693.057)
Povećanje od kupnje	3.357.463	-
Smanjenje od prodaje	(4.700.717)	-
Stanje na 31. prosinca 2016.	38.740.938	26.626.852
Povećanje/smanjenje od svođenja na fer vrijednost	11.205.484	(142.292)
Povećanje od kupnje	1.240.000	-
Smanjenje od prodaje	(290.943)	-
Stanje na 31. prosinca 2017.	50.895.479	26.484.560

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 stalnih sudskih vještaka za procjenu nekretnina i njihovim polugodišnjim revizijama. Cilj je prodaja neprihodovnih nekretnina što se prvenstveno odnosi na građevinska i poljoprivredna zemljišta u portfelju Fonda.

S obzirom da se vode aktivni pregovori 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 31.12.2017. iznosila 43.931.517 kn te trenutno prema procjenama tržišne vrijednosti nekretnina od stalnih sudskih vještaka za procjenu nekretnina izrađenih na prethodno navedeni datum predstavlja pouzdanu indicaciju fer vrijednosti istih.

Ulaganje u ovisno društvo Global Rent d.o.o., čiji je predmet poslovanja stjecanje i prodaja, te iznajmljivanje i davanje u zakup nekretnina u odvojenim nekonsolidiranim izvještajima Fonda vode se sukladno MSFi-jevima po trošku stjecanja ili MRS-u 39. Ulaganje u ovisno društvo vrednuje se po fer vrijednosti kao imovina raspoloživa za prodaju. Budući da se imovina Global Rent d.o.o. sastoji od ulaganja u nekretnine koja se vode po fer vrijednosti, fer vrijednosti ovisnog društva temelji se na iznosu neto imovine Global Rent d.o.o. Fer vrijednost ulaganja u nekretnine Global Renta d.o.o. temelje se na procjeni stalnih sudskih vještaka za procjenu nekretnina.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

32. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

Većinu dionica Fonda drže hrvatski investitori. Smatra se da je Fond neposredno povezana osoba s društvom za upravljanje, Depozitarom, članovima Nadzornog odbora i Uprave Fonda (zajedno „ključno rukovodstvo Fonda”), članovima uže obitelji ključnog rukovodstva, zajednički kontroliranim društvima ili društvima pod značajnim utjecajem putem članova Uprave i članova njihovih užih obitelji, i ostalim investicijskim fondovima kojima upravlja isto društvo za upravljanje. Prilikom razmatranja svake moguće transakcije s povezanom stranom pozornost je usmjerena na suštinu odnosa, a ne samo na pravni oblik.

a) Iznosi koji proizlaze iz transakcija s neposredno povezanim osobama

	Imovina		Obveze	
	31. prosinca 2017. u kunama	31. prosinca 2016. u kunama	31. prosinca 2017. u kunama	31. prosinca 2016. u kunama
Društvo za upravljanje	-	-	47.863	115.278
Depozitna banka Hypo Alpe Adria banka d.d.	-	-	-	-
Depozitar Raiffeisen bank d.d. Austria	8	345	9.076	8.086
Nadzorni odbor	-	-	-	-
Global Rent d.o.o.	1.856.948	401.741	-	-
	1.856.956	402.086	56.939	123.364
	Prihodi		Rashodi	
	31. prosinca 2017. u kunama	31. prosinca 2016. u kunama	31. prosinca 2017. u kunama	31. prosinca 2016. u kunama
Društvo za upravljanje	-	17.222	1.363.973	1.419.794
Depozitna banka Hypo Alpe Adria banka d.d.	-	67	-	16.236
Depozitar Raiffeisen bank d.d. Austria	55	553	100.353	81.531
Nadzorni odbor	-	-	170.322	225.147
Global Rent d.o.o.	60.974	5.435	-	-
	61.029	23.277	1.634.648	1.742.708

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

32. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA (NASTAVAK)

b) *Naknade isplaćene članovima Nadzornog odbora*

2017.

	Ukupna naknada (Bruto II) u kunama	Broj dionica u kunama
Ranko Matić	44.992	
Darko Jambreković	36.515	
Dejan Pogorevc	29.605	
Miha Dolinar	29.605	41.525
Pavle Gegaj	29.605	
	<u>170.322</u>	

2016.

	Ukupna naknada (Bruto II) u kunama	Broj dionica u kunama
Ranko Matić	67.287	
Darko Jambreković	54.526	
Dejan Pogorevc	36.667	
Miha Dolinar	36.667	41.525
Pavle Gegaj	30.000	
	<u>225.147</u>	

33. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Na skupštini Fonda održanoj 06. ožujka 2018. godine donesena je Odluka o pojednostavljenom smanjenju temeljnog kapitala kojom se temeljni kapital pojednostavljeno smanjuje s iznosa od 120.190.320 kuna za iznos od 60.095.160 kuna na iznos od 60.095.160 kuna i to smanjenjem nominalnog iznosa jedne dionice od 60 kuna za iznos od 30 kuna na iznos od 30 kuna. Do dana usvajanja financijskih izvještaja odluka nije provedena u sudskom registru.

Temeljem odluke Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga (HANFA) od 22. ožujka 2018. godine društvo za upravljanje OTP invest društvo za upravljanje fondovima d.o.o. je preuzelo poslove upravljanja Fondom.

Nije bilo drugih značajnijih događaja nakon datuma bilance koji bi utjecali na iskazane financijske izvještaje na završni dan 2017. godine i za 2017. godinu.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

34. ODOBRENJE FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA

Uprava društva OTP Invest d.o.o. Zagreb odobrila je objavljivanje ovih financijskih izvještaja 30. travnja 2018. te ih u ime Uprave potpisuju:

Darko Brborović
Predsjednik Uprave

Mladen Miler
Član Uprave

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

Izveštaj o financijskom položaju
Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d.
OIB AIF fonda: 56903349567
Izveštajno razdoblje: 01.01.2017 - 31.12.2017

Obrazac IFP

(u kunama)				
Konta skupine	Pozicija	AOP	31.12.2016	31.12.2017
	I. Ulaganja (AOP176+(Σ od AOP179 do AOP188))	175	69.644.506	80.690.644
	1. Prenosivi vrijednosni papiri (AOP177+AOP178)	176	385.959	0
30+40	– koji se vrednuju po fer vrijednosti	177	385.959	0
50+80	– koji se vrednuju po amortiziranom trošku	178	0	0
35+51+82	2. Instrumenti tržišta novca	179	0	0
36+37+41+42	3. Udjeli u subjektima za zajednička ulaganja	180	3.490.757	1.460.605
34	4. Izvedeni financijski instrumenti	181	0	0
83	5. Depoziti kod kreditnih institucija	182	0	0
00+02+03+04	6. Nekretnine	183	65.367.790	77.380.039
06	7. Roba	184	0	0
05	8. Poslovni udjeli	185	0	0
86	9. Potraživanja po danim zajmovima	186	400.000	1.850.000
	10. Instrumenti nalik vlasničkim instrumentima	187	0	0
00+02+03+04+07+38 +43+52+81+84+85	11. Ostala ulaganja	188	0	0
	II. Novac i novčani ekvivalenti (Σ od AOP190 do AOP192)	189	1.988.059	854.408
10	1. Novčana sredstva	190	1.988.059	854.408
83	2. Depoziti po viđenju	191	0	0
35+51+823+83	3. Ostala kratkoročna likvidna ulaganja	192	0	0
	III. Potraživanja (Σ od AOP194 do AOP197)	193	2.087	7.560
130+18	1. Potraživanja od dividendi i kamata	194	2.087	7.560
11+12	2. Potraživanja s osnove prodaje ulaganja	195	0	0
14+161	3. Potraživanja od brokera i danih predujmova	196	0	0
190	4. Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	197	0	0
01+15+17 191+131+160	IV. Ostala imovina	198	88.080	112.088
A	Ukupna imovina (AOP175+AOP189+AOP193+AOP198)	199	71.722.732	81.664.700
990-994	Izvanbilančna evidencija aktiva	200	0	0
	I. Obveze plaćanja (Σ od AOP202 do AOP208)	201	115.278	47.863
20+211	1. Obveze s osnove ulaganja	202	0	0
260	2. Obveze s osnove isplate udjela	203	0	0
241	3. Obveze prema brokerima	204	0	0
230	4. Obveze za naknade za upravljanje	205	115.278	47.863
270	5. Obveze za naknade za savjetodavne usluge	206	0	0
231	6. Obveze za naknadu za uspješnost	207	0	0
28	7. Obveze za kamate	208	0	0
	II. Obveze s osnove primljenih zajmova (AOP210+AOP211)	209	0	0
221	1. Obveze s osnove primljenih zajmova od banaka	210	0	0
222	2. Obveze s osnove primljenih zajmova od drugih ugovornih strana	211	0	0
	III. Druge obveze (Σ od AOP213 do AOP215)	212	0	0
210	1. Obveze s osnove prinosa od pozajmljenih vrijednosnih papira	213	0	0
291	2. Prihod budućeg razdoblja	214	0	0
261	3. Obveze s osnove isplate dividende i plative raspodjele	215	0	0
220+223+232+240+25 +262+271+290	IV. Ostale obveze AIF-a	216	913.263	1.004.435

Prilog 1 – Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (nastavak)

B	Ukupno obveze AIF-a (AOP201+AOP209+AOP212+AOP216)	217	1.028.541	1.052.298
C	Neto imovina AIF-a (AOP199-AOP217)	218	70.694.191	80.612.402
D	Broj izdanih dionica	219	2.003.172	2.003.172
E	Neto imovina po dionici (AOP218/AOP219)	220	35,29	40,24
90	Upisani temeljni kapital	221	120.190.320	120.190.320
91	Premija na emitirane dionice/kapitalne rezerve	222	0	0
92	Vlastite dionice	223	0	0
94	Dobit/gubitak tekuće poslovne godine	224	-4.039.063	10.055.555
95	Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	225	-54.897.979	-58.937.042
96	Revalorizacija financijske imovine raspoložive za prodaju	226	-7.261.351	-7.398.695
97	Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	227	0	0
98	Ostale revalorizacijske rezerve	228	16.702.264	16.702.264
F	Ukupno kapital i rezerve (Σ od AOP221 do AOP228)	229	70.694.191	80.612.402
995-999	Izvanbilančna evidencija pasiva	230	0	0
	Dodatak1			
	Pripisano imateljima matice	231	0	0
	Pripisano manjinskom interesu	232	0	0

Prilog 1 – Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (nastavak)

**Obrazac
ISD**

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d.
OIB AIF fonda: 56903349567
Izveštajno razdoblje: 01.01.2017 - 31.12.2017

(u kunama)

Konta skupine	Pozicija	AOP	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2017 - 31.12.2017
	Prihodi			
	I. Prihodi od ulaganja (Σ od AOP234 do AOP236)	233	703.423	757.996
74	1. Prihodi od dividendi i udjela u dobiti	234	0	0
70	2. Prihodi od kamata	235	36.906	86.666
751	3. Prihodi od najma	236	666.517	671.330
73	II. Realizirani dobiti od ulaganja	237	76.866	54.594
71+72	III. Nerealizirani dobiti od ulaganja	238	804.188	12.485.688
	IV. Drugi prihodi (AOP240+AOP241)	239	43.831	14.181
750	1. Prihodi od naknada za pozajmljene vrijednosne papire	240	0	0
71+78	2. Ostali prihodi	241	43.831	14.181
	Ukupno prihodi (AOP233+AOP237+AOP238+AOP239)	242	1.628.308	13.312.459
	Rashodi			
63	I. Realizirani gubici od ulaganja	243	1.198.155	0
60+62	II. Nerealizirani gubici od ulaganja	244	1.611.427	1.280.205
64	III. Umanjenje imovine	245	0	0
693	IV. Naknade za usluge investicijskog savjetovanja	246	0	0
610	V. Naknade za upravljanje	247	1.399.448	1.343.740
65	VI. Naknade za depozitara	248	96.760	99.065
	VII. Drugi rashodi (Σ od AOP250 do AOP254)	249	1.361.581	533.894
690	1. Administrativne pristojbe	250	1.805	15.550
691	2. Profesionalni honorari	251		0
692	3. Naknade za skrbničke usluge	252		0
67	4. Kamate	253	2	4
60+611+66+68+694	5. Ostali rashodi	254	1.359.774	518.340
	Ukupni rashodi (Σ od AOP243 do AOP249)	255	5.667.371	3.256.904
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP242 – AOP255)	256	-4.039.063	10.055.555
	Porez na dobit	257	0	0
	Dobit ili gubitak (AOP256-AOP257)	258	-4.039.063	10.055.555
	Ostala sveobuhvatna dobit			
	Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	259	0	0
	Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	260	-8.252	4.948
	Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	261	-1.693.057	-142.292
	Dobici/gubici od instrumenata zaštite novčanog tijeka	262	0	0
	Dobici/gubici s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	263	0	0
	Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku pridruženih poduzetnika	264	0	0
	Ukupno ostala sveobuhvatna dobit (Σ od AOP259 do AOP264)	265	-1.701.309	-137.344
	Porez na ostalu sveobuhvatnu dobit	266	0	0
	Neto ostala sveobuhvatna dobit (AOP265-AOP266)	267	-1.701.309	-137.344
	Ukupna sveobuhvatna dobit (AOP258+AOP267)	268	-5.740.372	9.918.211
	Reklasifikacijske usklade	269	0	0
	Dodatak1		0	0
	Pripisano imateljima matice	270	0	0
	Pripisano manjinskom interesu	271	0	0

Prilog 1 – Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (nastavak)

Obrazac INTi

Izveštaj o novčanim tokovima (indirektna metoda)
Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d.
OIB AIF fonda: 56903349567
Izveštajno razdoblje: 01.01.2017 - 31.12.2017

(u kunama)

Pozicija	AOP	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2017 - 31.12.2017
Dobit ili gubitak	309	-4.039.063	10.055.555
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	310	-4.128	-3.228
Ispravak vrijednosti imovine	311	0	0
Amortizacija	312	0	0
Neraspodijeljeni dobiti društava i manjinski interesi	313	0	0
Prihodi od kamata	314	-36.906	-86.666
Rashodi od kamata	315	2	4
Prihodi od dividendi	316	0	0
Umanjenje imovine	317	0	0
Povećanje (smanjenje) ulaganja u prenosive vrijednosne papire	318	14.428	389.187
Povećanje (smanjenje) ulaganja u instrumente tržišta novca	319	0	0
Povećanje (smanjenje) ulaganja u subjektima za zajednička ulaganja	320	-1.871.488	2.030.152
Povećanje (smanjenje) ulaganja u izvedenice	321	0	0
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	322	3.873.931	-12.012.249
Povećanje (smanjenje) ulaganja u robu	323	0	0
Povećanje (smanjenje) ulaganja u poslovne udjele	324	0	0
Primici od kamata	325	179.267	82.573
Izdaci od kamata	326	-2	-4
Primici od dividendi	327	0	0
Povećanje (smanjenje) ostalih ulaganja	328	3.947.165	-1.450.000
Povećanje (smanjenje) ostale imovine	329	693.648	-25.388
Povećanje (smanjenje) obveze s osnove ulaganja	330	0	0
Povećanje (smanjenje) s osnove primljenih zajmova	331	0	0
Povećanje (smanjenje) obveza za naknadu za upravljanje	332	-7.069	-66.425
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	333	782.401	90.182
Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti (Σ od AOP309 do AOP333)	334	3.532.186	-996.307

Primici od izdavanja udjela/ dionica	335	0	0
Izdaci od otkupa udjela/kupnje vlastitih dionica	336	0	0
Isplate imateljima udjela iz ostvarene dobiti/dividenda	337	0	0
Ostali primici iz financijskih aktivnosti	338	0	0
Ostali izdaci iz financijskih aktivnosti	339	-1.701.309	-137.344
Novčani tokovi iz financijskih aktivnosti (Σ od AOP335 do AOP339)	340	-1.701.309	-137.344
Neto povećanje (smanjenje) novčanih sredstava (AOP334+ AOP340)	341	1.830.877	-1.133.651
Novac na početku razdoblja	342	157.182	1.988.059
Novac na kraju razdoblja (AOP341+AOP342)	343	1.988.059	854.408

Prilog 1 – Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (nastavak)

Obrazac IPK

Izveštaj o promjenama kapitala zatvorenog AIF-a
Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d.
OIB AIF fonda: 56903349567
Za razdoblje: 01.01.2017 - 31.12.2017

(u kunama)

Pozicija	AOP	Upisani temeljni kapital	Raspodjeljivo vlasnicima matice						Raspodjeljivo vlasnicima nekontrolirajućih interesa	Ukupno kapital i rezerve
			Kapitalne rezerve	Vlastite dionice	Revalorizacija financijske imovine raspoložive za prodaju	Ostale revalorizacijske rezerve	Zadržana dobit ili preneseni gubitak	Dobit ili gubitak tekuće godine (razdoblja)		
Stanje na dan početka prethodne poslovne godine	1	120.190.320	0	0	-5.560.042	16.702.264	-20.337.630	-34.560.349	0	76.434.563
Promjene računovodstvenih politika	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ispravak pogreški prethodnih razdoblja	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stanje na dan početka prethodne poslovne godine (prepravljeno)	4	120.190.320	0	0	-5.560.042	16.702.264	-20.337.630	-34.560.349	0	76.434.563
Dobit ili gubitak razdoblja	5	0	0	0	0	0	-34.560.349	-4.039.063	0	-38.599.412
Nerealizirani dobiti ili gubici od financijske imovine raspoložive za prodaju	6	0	0	0	-1.701.309	0	0	0	0	-1.701.309
Ostale nevlasničke promjene kapitala	7	0	0	0	0	0	0	34.560.349	0	34.560.349
Ukupno izravno priznati prihodi i rashodi prethodne godine (razdoblja iz prethodne godine)	8	0	0	0	-1.701.309	0	-34.560.349	30.521.286	0	-5.740.372
Povećanje/smanjenje upisanog kapitala	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostale uplate vlasnika	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Isplata udjela u dobiti	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostale raspodjele vlasnicima	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja prethodne poslovne godine	13	120.190.320	0	0	-7.261.351	16.702.264	-54.897.979	-4.039.063	0	70.694.191

Prilog 1 – Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (nastavak)

Stanje na dan početka tekuće poslovne godine	14	120.190.320	0	0	-7.261.351	16.702.264	-54.897.979	-4.039.063	0	70.694.191
Promjene računovodstvenih politika	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ispravak pogreški prethodnih razdoblja	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stanje na dan početka tekuće poslovne godine (prepravljeno)	17	120.190.320	0	0	-7.261.351	16.702.264	-54.897.979	-4.039.063	0	70.694.191
Dobit ili gubitak razdoblja	18	0	0	0	0	0	-4.039.063	10.055.555	0	6.016.492
Nerealizirani dobiti ili gubici od financijske imovine raspoložive za prodaju	19	0	0	0	-137.344	0	0	0	0	-137.344
Ostale ne vlasničke promjene kapitala	20	0	0	0	0	0	0	4.039.063	0	4.039.063
Ukupno izravno priznati prihodi i rashodi tekuće godine (tekućeg razdoblja)	21	0	0	0	-137.344	0	-4.039.063	14.094.618	0	9.918.211
Povećanje/smanjenje upisanog kapitala	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostale uplate vlasnika	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Isplata udjela u dobiti	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostale raspodjele vlasnicima	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja tekuće poslovne godine	26	120.190.320	0	0	-7.398.695	16.702.264	-58.937.042	10.055.555	0	80.612.402

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

Financijski izvještaji u skladu s EU MSFI			Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja alternativnog investicijskog fonda			Razlika kuna
Izvještaj o financijskom položaju	Bilješka	2017. kuna	Izvještaj o financijskom položaju	AOP	2017. kuna	
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	23	1.460.605	Udjeli u subjektima za zajednička ulaganja	180	1.460.605	-
Ulaganja u ovisna društva	21	26.484.560	Nekretnine	183	77.380.039	-
Ulaganja u nekretnine koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti ili ostvarivanja prihoda od najma	19,20	50.895.479				
Ulaganja u nekretnine		77.380.039	Ukupno nekretnine		77.380.039	-
Zajmovi i potraživanja	24	1.850.000	Potraživanja po danim zajmovima	186	1.850.000	-
Novac i novčani ekvivalenti	22	854.408	Novčana sredstva	190	854.408	-
Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina		7.560	Potraživanja od dividendi i kamata	194	7.560	-
Ostala potraživanja	25	112.088	Ostala imovina	198	112.088	-
Ukupno imovina		81.664.700	Ukupno imovina		81.664.700	
Obveze prema društvu za upravljanje fondom	26	47.863	Obveze za naknade za upravljanje	205	47.863	-
Ostale obveze (depozitna banka, dozvoljeni troškovi i ostale obveze)		1.004.435	Ostale obveze AIF-a	216	1.004.435	-
Ukupno obveze		1.052.298	Ukupno obveze AIF		1.052.298	-
Neto imovina fonda		80.612.402	Neto imovina AIF		80.612.402	-
Upisani temeljni kapital	28a	120.190.320	Upisani temelji kapital	221	120.190.320	-
			Dobit tekuće poslovne godine	224	10.055.555	-
Preneseni gubici		-48.881.487	Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	225	-58.937.042	-
Ukupno preneseni gubici		-48.881.487	Ukupno preneseni gubici		-48.881.487	-
Revalorizacijske rezerve	28c	-7.398.695	Revalorizacija financijske imovine raspoložive za prodaju	226	-7.398.695	-
Rezerve	28b	16.702.264	Ostale revalorizacijske rezerve	228	16.702.264	-
Ukupno imovina		80.612.402	Ukupno kapital i rezerve		80.612.402	

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

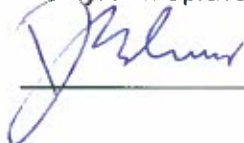
Financijski izvještaji u skladu s EU MSFI			Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja alternativnog investicijskog fonda			Razlika kuna
	Bilješka	2017. kuna		AOP	2017. kuna	
Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti			Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti			
Prihodi od kamata	8	86.666	Prihodi od kamata	235	86.666	-
Prihod od najma	6	671.330	Prihodi od najma	236	671.330	-
Prihod od prodaje nekretnina	5	45.119				
Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	7	9.475	Realizirani dobiti od ulaganja	237	54.594	
Neto realizirani dobiti	5,7	54.594			54.594	-
Nerealizirani dobiti od ulaganja		11.202.256	Nerealizirani dobiti od ulaganja	238	12.485.688	
			Nerealizirani gubici od ulaganja	244	1.280.205	
Neto nerealizirani dobiti		11.202.256			11.205.483	-3.227
Ostali prihodi		7.145	Ostali prihodi	241	14.181	-7.036
Rashodi s odnosa s društvom za upravljanje	12	1.343.740	Naknade za upravljanje	247	1.343.740	-
Naknada depozitnoj banci	13	99.065	Naknade za depozitara	248	99.065	-
Tečajne razlike		118				118
			Administrativne pristojbe	250	15.550	-15.550
Rashodi od kamata		4	Kamate	253	4	-
Ostali dozvoljeni troškovi fonda	14	523.745	Ostali rashodi	254	518.340	5.405
Dobit prije oporezivanja		10.055.555	Dobitak prije oporezivanja	256	10.055.555	-
Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	18	4.948	Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	260	4.948	-
			Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	261	-142.292	-
Promjena revalorizacijske rezerve	17	-142.292				
Ukupno ostala sveobuhvatna dobit		-137.344	Ukupno ostala sveobuhvatna dobit	265	-137.344	-
Ukupno sveobuhvatna dobit		9.918.211	Ukupno sveobuhvatna dobit	268	9.918.211	-

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

34. ODOBRENJE FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA

Uprava društva OTP Invest d.o.o. Zagreb odobrila je objavljivanje ovih financijskih izvještaja 30. travnja 2018. te ih u ime Uprave potpisuju:

Darko Brborović
Predsjednik Uprave



Mladen Miler
Član Uprave



ZAF Proprius d.d.
Zagreb

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 30. travnja 2018. godine donosi slijedeću

ODLUKU

o utvrđivanju nekonsolidiranih financijskih izvještaja Fonda za 2017. godinu sa slijedećim dijelovima:

1. Izvještaj o financijskom položaju sa zbrojem pozicije aktive, odnosno pasive u iznosu od 81.664.699,48 kuna.
2. Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti s pozicijama:

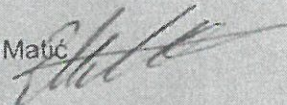
• ukupni prihodi	13.312.458,76 kuna
• ukupni rashodi	3.256.904,40 kuna
• dobitak razdoblja	10.055.554,36 kuna
3. Izvještaj o novčanim tokovima
4. Izvještaj o promjenama kapitala
5. Bilješke uz financijske izvještaje za 2017. godinu.

U Zagrebu, 30. travnja 2018. 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 upotrebi dobiti za 2017. godinu

Ostvarena dobit za 2017. godinu u iznosu od 10.055.554,36 kuna raspoređuje se na način da se 5% iznosa, odnosno 502.777,72 kuna prenosi u zakonske rezerve u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, dok se preostali iznos od 9.552.776,64 kuna prenosi u zadržanu dobit.

U Zagrebu, 30. travnja 2018. g.



Za ZAIF Proprius d.d

Darko Brborović

Predsjednik Uprave

Mladen Miler

Član Uprave



ZAIF Proprius d.d.
Zagreb