

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

***Konsolidirano godišnje izvješće zajedno s
mišljenjem neovisnog revizora na dan
31. prosinca 2018. godine***

Zagreb, travanj 2019. godine

SADRŽAJ

	<i>Stranica</i>
<i>Izveštaj posloводства za 2018. godinu</i>	<i>1</i>
<i>Odgovornost za godišnje financijske izvještaje</i>	<i>17</i>
<i>Izvešće neovisnog revizora</i>	<i>18</i>
<i>Konsolidirani godišnji financijski izvještaji</i>	
<i>Konsolidirani Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti za 2018. godinu</i>	<i>25</i>
<i>Konsolidirani Izveštaj o financijskom položaju na 31. prosinca 2018 godine</i>	<i>26</i>
<i>Konsolidirani Izveštaj o novčanim tokovima za 2018. godinu</i>	<i>27</i>
<i>Konsolidirani Izveštaj o promjenama neto imovine/kapitala za 2018. godinu</i>	<i>28</i>
<i>Bilješke uz financijske izvještaje</i>	<i>29</i>
<i>Prilog 1 – Konsolidirani financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda</i>	<i>67</i>
<i>Prilog 2 – Usklada konsolidiranih 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</i>	<i>72</i>

Izveštaj posloводства za 2018. 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 članaka 97. i 98. 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.

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

Uprava Fonda i Grupe

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:

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 Grupe. Podnosi Skupštini Fonda izvješće o obavljenom nadzoru, daje suglasnost za sklapanje ugovora s osobama koje Grupi 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 Grupe. 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.

Nadzorni odbor Fonda - nastavak

<i>Ranko Matić</i>	<i>predsjednik</i>	<i>od 20. lipnja 2014. godine, imenovan predsjednikom 28. studenoga 2014. godine - ponovo imenovan predsjednikom 30. kolovoza 2018. godine</i>
<i>Darko Jambreković</i>	<i>zamjenik predsjednika</i>	<i>od 29. siječnja 2014. godine, imenovan zamjenikom predsjednika 28. studenoga 2014. godine; prestaje biti zamjenik predsjednika i član 29. siječnja 2018. godine</i>
<i>Pavle Gegaj</i>	<i>član</i>	<i>od 18. studenoga 2014. godine - prestao biti član nadzornog odbora od 28. lipnja 2018. godine</i>
<i>Miha Dolinar</i>	<i>član</i>	<i>od 18. studenoga 2014. godine - ponovo imenovan od 30. kolovoza 2018. godine</i>
<i>Dejan Pogorevc</i>	<i>član</i>	<i>od 18. studenoga 2014. godine - prestao biti član nadzornog odbora od 30. kolovoza 2018. godine</i>
<i>Toni Jeličić Purko</i>	<i>zamjenik predsjednika</i>	<i>od 06. ožujka 2018. godine - od 30. kolovoza 2018. imenovan zamjenikom predsjednika</i>
<i>Bojan Vrančić</i>	<i>član</i>	<i>član Nadzornog odbora od 30. kolovoza 2018. godine</i>
<i>Marino Kotoras</i>	<i>član</i>	<i>član Nadzornog odbora od 30. kolovoza 2018. godine</i>

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 s odredbama zakona kojim se uređuje poslovanje trgovačkih društava i to je dužan učiniti ako je to potrebno radi dobrobiti Fonda.

Dionice Fonda

Sve dionice Fonda su redovne dionice na ime, serije A, nominalne vrijednosti 30,00 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 2018. godine ostvareno je 15 transakcija kupoprodaje dionica od ukupno 2.904 dionice po prosječnoj ponderiranoj cijeni od 10,45 kn. Najniža cijena trgovanja iznosila je 9,90 kn, najviša 14,00 kn, dok je zadnja trgovana cijena bila 10,00 kn dana 05. listopada 2018.

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 skor u vlastitu gradnju, u skladu s odredbom prvog stavka,
- poljoprivredna zemljišta,
- poslovne udjele i dionice trgovačkih društava čiji je predmet poslovanja isključivo ili pretežito stjecanje i prodaja, iznajmljivanje i zakup nekretnina te upravljanje nekretninama, ulaganje u udjele ili dionice drugog alternativnog investicijskog fonda za ulaganje u nekretnine ili druge vrijednosne papire, njihove izvedenice ili certifikate a čija se cijena temelji na nekretninama.

Investicijska strategija i ciljevi Fonda - nastavak

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 30 % neto vrijednosti imovine Fonda, s tim da kreditni rejting nije manji od BBB, pri čemu se to ograničenje ne odnosi na dužničke vrijednosne papire koje izdala ili za koje jamči Republika Hrvatska,*
- *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*
- *Valutni terminski ugovori se mogu ugovarati do maksimalne izloženosti, odnosno maksimalno do 30% neto vrijednosti imovine Fonda. Ulaganje u terminske ugovore može se koristiti u svrhu zaštite od rizika i u svrhu postizanja ulagateljskih ciljeva Fonda.*

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.

Društvo će se prilikom ulaganja pridržavati odredbi o dozvoljenim ulaganjima i ograničenjima ulaganja iz članka 14. i članka 15. Pravilnika o vrstama alternativnih investicijskih fondova („Narodne novine“ broj 105/13 i 28/15).

Aktivnosti upravljanja imovinom Grupe

Vrijednost neto imovine Grupe na dan 31. prosinca 2018. godine iznosila je 57.507.856 kn, dok je 31. prosinca 2017. iznosila 80.612.402 kn što predstavlja smanjenje vrijednosti od 28,66%. Neto vrijednost imovine Grupe po dionici iznosila je 28,71 kn dok je u istom razdoblju prošle godine iznosila 40,24 kn.

Tijekom 2018. godine sukladno zakonskim propisima proveden je postupak procjene vrijednosti svih nekretnina Grupe. Procijenjena vrijednosti nekretnina i ostale dugotrajne imovine Grupe na dan na dan 31. prosinca 2018. godine iznosi 75.608.532 kn, dok je na dan 31. prosinca 2017. iznosila 102.248.179 kn

Od ukupnih prihoda u 2018. godini prihodi od ulaganja iznose 4.476.050 kn. Prihodi od ulaganja sastoje se od prihoda od najma u iznosu od 3.149.449 kn, prihoda od prodaje materijalne imovine u iznosu od 7.104 kn, tečajnih razlika u iznosu od 543.572 kn, prihoda od kamata u iznosu od 9.812 kn te ostalih prihoda u iznosu od 766.113 kn (realizirani dobiti od prodaje financijske imovine i ostali prihodi). Od ukupnih rashoda u 2018. godini rashodi od ulaganja iznose 3.630.588 kn. Rashodi od ulaganja sastoje se od rashoda s osnove odnosa s društvom za upravljanje u iznosu od 425.728 kn, naknade depozitaru u iznosu od 100.677 kn, rashoda od kamate u iznosu 1.014.912 kn, negativnih tečajnih razlika u iznosu 243.493 te ostalih troškova u iznosu od 1.755.147 kn (rashodi od ostalih dozvoljenih troškova fonda i ostali troškovi poslovanja).

Nerealizirani gubici od ulaganja u materijalnu imovinu iznose 23.872.597 kn što je rezultat provedenog postupka reevaluacije nekretninskog dijela Grupe.

U promatranom razdoblju Grupa je ostvarila gubitak u iznosu od 23.027.135 kn. Primarni razlog ostvarenog gubitka je provedena reevalucija nekretninskog dijela portfelja Grupe tijekom 2018. godine.

Tijekom prvog tromjesečja nastavljeni su procesi etažiranja i pripreme vezane uz prodaju poslovnih prostora u Varaždinu te su pokrenuti završni pregovori za realizaciju prodaje zemljišta u Županji.

Tijekom drugog tromjesečja u cijelosti je popunjen Trgovački centar JUG u Čakovcu te je potpisan novi Ugovor s postojećim zakupcem poslovnog prostora u Koprivnici.

Tijekom trećeg kvartala 2018. Realizirane su prodaje građevinskog zemljišta u Županji (11.239 m²) i poslovnih prostora u roh bau stanju u Varaždinu (121,10 m²) te su nastavljeni intenzivni pregovori sa potencijalnim kupcem za građevinsko zemljište u Jalkovcu kod Varaždina. Pristupilo se i kontaktiranju više agencija za posredovanje u prometu nekretnina kako bi se povećale šanse za prodaju prvenstveno neprihodovnih nekretnina iz portfelja.

Tijekom četvrtog kvartala 2018. potpisan je predugovor o kupoprodaji zemljišta u Jalkovcu kod Varaždina gdje je fond kao prodavatelj prodao 15.612 m² zemljišta. Vrijednost kupoprodaje iznosila je 120.000 € s time da je fond uprihodovao kaparu u iznosu od 15.000 € a ostatak kupoprodajne cijene u iznosu 105.000 € kupac je dužan uplatiti do 31.ožujka 2019. godine.

Aktivnosti upravljanja imovinom Fonda - nastavak

Osim te transakcije potpisan je kupoprodajni ugovor gdje je Fond kao prodavatelj prodao 134,50 m² roh bau poslovnog prostora u Varaždimu u Ulici Vinka Međerala 13-15. Vrijednost tog ugovora iznosila je 121.319 € koje je Fond u cijelosti uprihodovao.

Grupa putem ovisnog društva Global Rent d.o.o. koristi financijsku polugu. Grupa je tijekom 2018. uredno podmirivala anuitete. Temeljem podmirivanja navedenih anuiteta glavnica na dan 31. prosinca 2018. godine iznosi 2.929.267,23 €, dok financijska poluga iznosi 37,78% neto vrijednosti imovine fonda (utvrđeno metodom ukupne izloženosti).

Upravljanje rizicima

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

Ulaganje u investicijski fond nije bankovni depozit i kao takvo nije osigurano od strane Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka, niti od neke druge financijske institucije.

Obzirom da je strategijom ulaganja dozvoljeno i ulaganje u vlasničke i dužničke vrijednosne papire, kao i instrumente tržišta novca i depozite, rizici koji mogu negativno utjecati na ulaganja u Grupi se dijele na opće i rizike specifične Grupi.

Niz rizika djeluje na ulaganja u investicijske fondove. U tom kontekstu, rizik se definira kao prijetnja ili mogućnost da će aktivnost ili događaj negativno utjecati na ciljeve fonda i poslovanje Društva, odnosno, fokus je na potencijalnim štetama koje mogu nastati od budućeg događaja.

Upravljanje rizikom osigurava da preventivne i kontrolne mjere, poduzete radi smanjenja, uklanjanja ili izbjegavanja rizika budu utemeljene na rezultatima procjene rizika te da budu učinkovite, nepristrane i primjerene.

Na poslovanje Grupe djeluje i operativni rizik koji je povezan sa poslovanjem Društva, ali se eskalacija ovog rizika može lako prenijeti na poslovanje Grupe.

Grupa u sklopu svoje strategije ulaganja ima predviđeno i ulaganje u instrumente tržišta novca. Iako je rizik ulaganja u takvu vrstu financijske imovine niži od primjerice ulaganja u vrijednosne papire, isti postoji te se očituje u mogućnosti promjene kamatne stope ili nemogućnosti druge strane u ispunjavanju preuzetih obveza.

Investicijski fond je subjekt za zajednička ulaganja čija je jedina svrha i namjena prikupljanje sredstava javnom ili privatnom ponudom te ulaganje tih sredstava u različite vrste imovine u skladu s unaprijed određenom strategijom ulaganja investicijskog fonda, a isključivo u korist imatelja udjela u tom investicijskom fondu. Investicijski fondovi izloženi su rizicima izdavatelja, rizicima uzrokovanim kretanjima na tržištu, rizicima ekonomskog okruženja i rizicima strukture i alokacije portfelja.

Rizici specifični Grupi

Posebnost Grupe jest orijentacija ulaganja u nekretnine. Obzirom da je ZAIF Proprius d.d. alternativni investicijski fond za ulaganje u nekretnine, te da strategija ulaganja dozvoljava ulaganje jednim dijelom u financijske instrumente, a drugim dijelom u nekretnine, u nastavku su posebno opisani opći i specifični rizici povezani s ulaganjima u financijske instrumente i rizici povezani s ulaganjima u nekretnine, kao i kontrolne mjere za svaki pojedini rizik.

Rizici koji su povezani s ulaganjem u nekretnine

Nestabilnost tržišta nekretnina

Moguće su promjene cijena nekretnina, povezane s općim gospodarskim kretanjima, političkom situacijom, višom silom i sl.. Hrvatsko tržište nekretnina podložno je internacionalnim i nacionalnim ekonomskim procesima.

Prilikom ulaganja u nekretnine Društvo uvažava mogućnosti negativnih promjena makroekonomskih kretanja, te koristi godišnje analize makroekonomskih kretanja renomiranih analitičkih kuća, te prati statističke podatke Državnog zavoda za statistiku na razini Republike Hrvatske.

Porezni sustav, porezne stope i pravni okvir

Promjene mogu nastati odlukama nadležnih državnih organa tijekom poslovanja i rada Grupe. Zakonski su propisi često glavni element nestabilnosti vezanih uz efikasnu provedbu ekonomske politike.

U svrhu kontroliranja ovog rizika, Društvo kontinuirano prati objave zakonskih i pratećih akata relevantnih za poslovanje Grupe.

Promjene kamatnih stopa

Kamatne stope, naročito u dijelu koji se odnosi na bankarske kredite kojima se financira kupnja nekretnina, utječu na isplativost ulaganja u nekretnine, ali Društvo nema utjecaj na politiku kreiranja kamatnih stopa.

Valutni rizik

U dijelu ulaganja u nekretnine, valutni rizik je srednji.

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

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

U svrhu kontroliranja ovih rizika, Društvo će koristiti usluge pravnika u dijelu sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnina, te će se kontinuirano pratiti objave zakonskih i pratećih akata relevantnih za poslovanje.

Rizici vezani uz korištenje financijske poluge

Financijska poluga povećava učinke rasta ili pada vrijednosti imovine Grupe. 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 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 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 Grupe. Navedenim rizikom Društvo upravlja ograničavanjem stupnja financijske poluge koju Grupa može koristiti.

Upravljanje dodatnim rizicima prilikom sklapanja transakcija kupoprodaje nekretnina

Sva će se ulaganja vršiti tako da se rizik svede na najmanju moguću mjeru, te će se posebna pažnja prilikom ulaganja u nekretnine posvetiti slijedećem:

- *Prije ulaganja će se provesti studija isplativosti („feasibility study“), kako bi se sagledali svi aspekti pri procjeni projekta.*
- *Pravo vlasništva – ulaganja će biti temeljito ispitano u cilju osiguranja čistog vlasništva i uredne dokumentacije prije odobrenja transakcije. Uprava Društva će se pobrinuti da se zadovolje svi pravni uvjeti prije nego što se krene u bilo kakvo ulaganje.*
- *Prilikom odlučivanja o ulaganjima u druga trgovačka društva (čija će djelatnost biti isključivo ili pretežito stjecanje i prodaja, iznajmljivanje i zakup nekretnina, upravljanje nekretninama, te čiji je predmet poslovanja isključivo ili pretežito građenje, pod uvjetom da nekretnine čine najmanje 75% ukupne imovine društva i u društvu u kojima nekretnine čine više od 50% ukupne imovine), posebna pažnja će se dati provjeri eventualnih zaduženja, gubitaka i/ili tereta, te pokrenutih ili najavljenih sudskih sporova protiv društva, vlasnika društva, Nadzornog odbora i uprave društva. Uprava Društva će kontrolirati poslovanje društva.*

U nastavku su nabrojani svi rizici vezani uz poslovanje Grupe s posebnim naglaskom na kontrolne postupke u dijelu rizika koji su specifični Grupi, također su opisane kontrolne mjere koje se odnose na rizike koji su specifični Grupi.

Utjecaj pojedinog rizika na Grupu rangiran je u tri stupnja od niskog preko umjerenog do visokog utjecaja rizika.

Rizik promjene cijene (Tržišni rizik)

Rizik promjene cijene financijskih instrumenata i cijene nekretnina, ili tržišni rizik, predstavlja okolnost da je financijskim instrumentima i/ili nekretninama, u koje se ulaže imovina Grupe, cijena podložna dnevnim promjenama uvjetovanim nizom čimbenika. Tržišni rizik predstavlja osnovni rizik kojim su prožeta sva ulaganja na tržištima. Materijalizacija tržišnog rizika u obliku pada tržišne cijene pojedinog financijskog instrumenta i cijene nekretnine u koji je uložena imovina Grupe može dovesti do smanjenja prinosa na ulaganje.

Utjecaj rizika promjene cijene financijskih instrumenata, odnosno tržišnog rizika, nije moguće u potpunosti ukloniti iz portfelja, ali se diversifikacijom ulaganja njegov utjecaj može umanjiti. Društvo posebnu pažnju usmjerava na opisani aspekt kontrole rizika kojima je izložena imovina Grupe kako bi se smanjio mogući negativan utjecaj smanjenja cijena pojedinačnih instrumenata i nekretnina. S obzirom da se smanjenjem tržišnog rizika smanjuje i očekivani povrat na imovinu Grupe, Društvo će nastojati utvrditi i primijeniti optimalan odnos između njegovog smanjenja i maksimizacije prinosa. U svrhu upravljanja tržišnim rizicima Društvo će provoditi aktivnosti analiziranja strukture portfelja, analiziranje kretanja cijena vrijednosnica i općih kretanja na tržištu nekretnina. Društvo upravlja tržišnim rizikom diverzifikacijom investicijskog portfelja.

Kreditni rizik

Kreditni rizik predstavlja mogućnost da izdavatelj vrijednosnog papira odnosno dužnik po financijskom instrumentu koji je uključena u imovinu Grupe, ili osoba s kojom u svoje ime, a za račun Grupe, Društvo sklapa poslove na tržištima neće biti u mogućnosti, u cijelosti ili djelomično, podmiriti svoje obveze po dospelju, što bi negativno utjecalo na likvidnost i vrijednost imovine Grupe. Smanjenje utjecaja kreditnog rizika Društvo će nastojati postići diversifikacijom imovine Grupe, kao i kvalitetnim procjenama prilikom preuzimanja kreditnih rizika. S obzirom da se smanjenjem kreditnog rizika smanjuje i očekivani povrat na imovinu Grupe, Društvo će nastojati utvrditi i primijeniti optimalan odnos između njegovog smanjenja i maksimizacije prinosa.

Rizik promjene tečaja (Valutni rizik)

Rizik promjene tečaja ili valutni rizik predstavlja okolnost da se dio imovine Grupe može, u skladu sa strategijom i ograničenjima ulaganja navedenim u ovim Pravilima, uložiti u financijske instrumente i nekretnine denominirane u različitim valutama, čime se tako uloženi dio imovine izlaže riziku promjene tečaja pojedine valute u odnosu na obračunsku valutu u kojoj se mjeri prinos na ulaganje Grupe.

Izlaganje imovine Grupe riziku promjene tečaja, odnosno valutnom riziku, Društvo će umanjiti kroz ograničenja navedena u Zakonu, Pravilima i u internim odlukama Investicijskog odbora Grupe.

Terminski ugovori mogu se koristiti u svrhu zaštite od rizika i u svrhu ostvarivanja investicijskih ciljeva Grupe. Terminskim ugovorima neće se povećavati izloženost rizicima iznad onih određenih ovim Pravilima. Zaštita od valutnog rizika može se provesti sklapanjem valutnih forward ugovora.

Rizik likvidnosti

Rizik likvidnosti predstavlja nemogućnost brzog unovčavanja vrijednosnih papira i nekretnina po cijeni koja značajnije ne odstupa od prosječne ili zadnje cijene trgovanja. U slučajevima velikog pada tržišta nekretninama, velikog pada dioničkog tržišta, smanjene funkcionalnosti drugih dijelova tržišta (obvezničkog) ili poremećaja uzrokovanih općim makroekonomskim varijablama ili nefunkcioniranjem međubankarskog tržišta, dio imovine Grupe može biti slabije unovčiv. Navedeno može utjecati na nemogućnost brzog unovčavanja vrijednosnih papira i nekretnina iz portfelja Grupe po cijenama koje bi odražavale njihovu "fer" vrijednost. Posljedično, opisane situacije mogu negativno utjecati na cijenu udjela u Fondu i potencijalno smanjiti ostvareni prinos Fonda.

Rizik likvidnosti izražen je u poslovanju Grupe s obzirom da se većina sredstava Grupe uložena u nekretnine čija likvidnost je vrlo niska. Predmetnim rizikom Društvo upravlja usmjeravanjem strategije ulaganja u nekretnine od kojih se redovito ostvaruje najam. Društvo pri ulaganju u financijske instrumente odabire one za koje procjenjuje da će biti kontinuirano unovčivi.

Kamatni rizik

Kamatni rizik se odnosi na rizik koji nastaje zbog promjena kamatnih stopa ili uvjeta likvidnosti koje moderiraju centralne banke ili zbog promjena dugoročnih kamatnih stopa prisutnih na financijskim tržištima. U oba slučaja je važno uočiti da rast kamatnih stopa dovodi do pada cijene financijskih instrumenata koji su posebno osjetljivi na promjene kamatnih stopa: obveznica, trezorskih i komercijalnih zapisa (dužničkih vrijednosnih papira). U pravilu su obveznice, kao financijski instrumenti najosjetljiviji na promjene kamatnih stopa, rizičnije što im je vrijeme dospijeca duže. U širem smislu bi se kamatni rizik mogao svrstati u tržišni rizik, ali se često navodi samostalno zbog mogućnosti određivanja izvora varijabilnosti cijena financijskih instrumenata koji su posebno osjetljivi na promjene kamatnih stopa. Pri mjerenju kamatnog rizika Društvo će uobičajeno koristiti modificirano trajanje, odnosno modificiranu duraciju, obveznice/portfelja vrijednosnih papira.

Rizik koncentracije

Rizik koncentracije nastaje u situacijama kada je imovina uložena u mali broj različitih instrumenata, odnosno kada je velik dio neto imovine uložena u vrijednosni papir ili nekretninu jednog izdavatelja ili grupama izdavatelja pojedinih gospodarskih sektora ili geografskih područja. Rizik koncentracije u tržištima u razvoju općenito je veći od rizika koncentracije razvijenih tržišta. Navedenim rizikom Društvo upravlja diversifikacijom ulaganja. Također, Društvo će kontinuirano pratiti izloženost riziku koncentracije te osiguravati usklađenost izloženosti s ograničenjima propisanim Zakonom i podzakonskim aktima.

Rizik inflacije

Rizik inflacije je rizik da će inflacija umanjiti realnu vrijednost uloženi sredstava i potencijalno ostvarenog prinosa tijekom držanja sredstava u Fondu. Društvo ne može utjecati na rizik inflacije. Društvo će pokušati upravljati tim rizikom na način da će održavati visoki postotak nekretnina u imovini Grupe i da će novčana sredstva držati u stabilnim valutama.

Rizik promjene poreznih propisa

Rizik promjene poreznih propisa predstavlja mogućnost da se porezni propisi, u Republici Hrvatskoj ili inozemstvu, promjene na način koji bi negativno utjecao na prinos Fonda odnosno profitabilnost ulaganja u investicijske fondove pod upravljanjem Društva. U cilju praćenja rizika promjene poreznih propisa, prate se objave u službenim glasilima država na čijim je mjerodavnim tržištima uložena imovina investicijskih fondova pod upravljanjem Društva. Za potrebe praćenja rizika promjene poreznih propisa koriste se usluge odvjetničkih društava u svojstvu vanjskih pravnih savjetnika i usluge banke skrbnika. Rizik promjene poreznih propisa u potpunosti je izvan utjecaja Društva.

Rizik druge ugovorne strane

Druge ugovorne strane su institucionalni sudionici na tržištu novca i tržištu kapitala (financijske institucije, investicijska društva, osiguravajuća društva, upravitelji investicijskim fondovima, investicijski fondovi).

Rizik druge ugovorne strane su rizici gubitka koji proizlaze iz neispunjavanja obveza druge govorne strane na temelju pozicija iz knjige trgovanja.

Rizik financijske poluge

Financijska poluga je pojam koji se koristi kako bi se opisao način ili strategija umnožavanja potencijalnih dobitaka zaduživanjem, korištenjem izvedenih financijskih instrumenata ili ulaganjem u financijske instrumente koji koriste polugu. Općenito, financijska poluga povećava učinke rasta ili pada vrijednosti imovine Grupe. 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. Korištenje izvedenica može povećati volatilnost vrijednosti imovine Grupe, negativno utjecati na likvidnost grupe i izložiti Grupi rizicima vezanim uz referentne instrumente u većoj mjeri nego što bi to bilo moguće ulaganjem isključivo postojeće imovine Grupe. Navedenim rizikom Društvo upravlja održavanjem Zakonski i/ili Pravilima određenog dopuštenog ograničenja stupnja financijske poluge koju Grupa može koristiti.

S obzirom da je Društvu za potrebe ishođenja kredita dozvoljeno u kolateral staviti nekretnine u vrijednosti dva puta većoj od iznosa odobrenog kredita ovaj rizik dodatno se povećava i može dovesti do značajnih gubitaka imovine Grupe. Navedenim rizikom Društvo upravlja ograničavanjem stupnja financijske poluge koju Grupa može koristiti.

Rizik koji proizlazi iz davanja nekretnina u najam

Osnova prihoda fonda temelji se na najmu koji plaćaju zakupoprимci u nekretninama koje su u vlasništvu Grupe. Potražnja za najmom uvelike ovisi o trenutnim ekonomskim uvjetima u državi, regiji ili svijetu. Promjene u ekonomskim uvjetima utječu na potražnju za najmom, na redovno plaćanje najma, a time direktno utječu i na prihode Grupe. Društvo ne može utjecati na trenutne ekonomske uvjete. Društvo će se voditi pažnjom dobrog gospodarstvenika pri odabiru najmoprимaca te će time umanjiti ovaj rizik. Dodatno, Društvo će propisati dodatne mjere za smanjenje ovog rizika.

Operativni rizik

Operativni rizik predstavlja rizik financijskog gubitka uzrokovanog:

- *postupanjem ili propustom postupanja zaposlenika (ljudski faktor) i neprimjerenim poslovnim procesima,*
- *prekidom korištenja informatičke i telekomunikacijske opreme,*
- *vanjskim događajima.*

Operativni rizik prisutan je u svakodnevnom poslovanju fondova i Društva i Društvo će ga nastojati u potpunosti minimizirati.

Društvo ima odjel koji kontrolira usklađenost ulaganja s ograničenjima ulaganja koja su propisana Zakonom i podzakonskim propisima, temeljnim aktima Fonda i izloženost Fonda pojedinim rizicima. Pravilnicima i procedurama rada su propisani procesi, kao i kolanje dokumentacije. Prilikom donošenja odluke o investiranju, procjenjuje se i analizira rizik svake investicije u odnosu na rizike već prisutne u portfelju.

Proces upravljanja rizicima sastoji se od postupaka za prepoznavanje, mjerenje, praćenje i izvještavanje o rizicima uključujući mjerenja i procjene rizika i izradu kvantitativnih i/ili kvalitativnih ocjena.

Vjerojatan budući razvoj Grupe

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

Sukladno navedenom smatramo da je potrebno naglasiti da je dioničar Fonda Jadran Kapital d.d., Kralja Zvonimira 14/IX, 21000 Split OIB: 27599966376 koji ima 12,69% dionica u temeljnom kapitalu fonda pozivom na članak 278. Zakona o trgovačkim društvima podnio Zahtjev za sazivanje Izvanredne glavne skupštine Fonda sa dnevnim redom donošenja odluke o likvidaciji Fonda te svim vezanim radnjama koje prate navedeni proces likvidacije. Temeljem zaprimljenog zahtjeva društvo za upravljanje Fondom je za 29.travanj 2019. godine sazvalo Izvanrednu glavnu skupštinu dioničara sa predloženim dnevnim redom. Za donošenje odluke o likvidaciji fonda je sukladno Zakonu o alternativnim investicijskim fondovima NN 21/2018, Članak 105., stavak(1), točka 8. potrebno glasova koji predstavljaju najmanje 3/4 temeljnog kapitala zastupljenoga na glavnoj skupštini odnosno skupštini zatvorenog AIF-a.

Djelovanje Grupe na području istraživanja i razvoja

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

Informacije o otkupu vlastitih dionica

Fond nije tijekom izvještajnog razdoblja stjecao ili otpuštao vlastite dionice.

Podružnice Fonda

Fond ima 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.

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.

Fond ne raspolaze 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.

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.

Pravila korporativnog upravljanja - nastavak

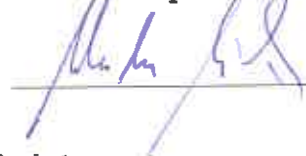
Tijekom 2018. godine održane su dvije Glavne skupštine Fonda. Na njima su između ostalog predložena i razmatrana revidirana nekonsolidirana i konsolidirana financijska izvješća, izvještaj Uprave o stanju Fonda u 2017. godini i izvješće Nadzornog odbora o obavljenom nadzoru nad vođenjem poslova Fonda za 2017. godinu te su donesene odluke o izmjenama Pravila i Statuta fonda. Osim toga donesene su i odluke o pojednostavljenom smanjenju temeljnog kapitala radi pokrića gubitaka i prijenosa u rezerve kapitala te odluka o stjecanju vlastitih dionica fonda. Nadzorni odbor zasjeda nekoliko puta godišnje, sukladno zakonskoj regulativi i potrebama Fonda, te je Nadzorni odbor tijekom 2018. godine održao 9 sjednica.

Uprava društva OTP invest d.o.o. Zagreb odobrila je objavljivanje ovih financijskih izvještaja 19. travnja 2019. te ih u ime Uprave potpisuju:

*Darko Brborović
Predsjednik Uprave*



*Mladen Miler
Član Uprave*



**ZAIF Proprius d.d.
Zagreb**

ODGOVORNOST ZA GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

Sukladno Zakonu o računovodstvu Republike Hrvatske Uprava društva za upravljanje OTP invest d.o.o., Zagreb je odgovorna da su godišnji financijski izvještaji Proprius d.d. zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, Zagreb (dalje: Fond) za financijsku godinu 2018. sastavljeni u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije. Financijski izvještaji daju istinit i fer prikaz financijskog položaja Fonda, rezultata njegovog poslovanja te novčanih tokova za tu godinu.

Iako je na zahtjev jednog od dioničara sazvana Izvanredna glavna skupština Fonda vezano na donošenje odluke o likvidaciji Fonda, na dan sastavljanja ovih godišnjih financijskih izvještaja nije izvjesno da će takva odluka biti i donesena. Uprava razumno očekuje da Fond ima odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Iz navedenog razloga Uprava i dalje prihvaća načelo vremenske neograničenosti poslovanja pri izradi godišnjih financijskih izvještaja.

Pri izradi godišnjih financijskih izvještaja Uprava je odgovorna:

- odabrati i dosljedno primjenjivati odgovarajuće računovodstvene politike;
- da prosudbe i procjene budu razumne i oprezne;
- da se primjenjuju važeći računovodstveni standardi, a svako značajno odstupanje obznani i objasni u godišnjim financijskim izvještajima;
- pripremiti godišnje financijske izvještaje temeljem principa neograničenosti vremena poslovanja, osim ako je neprimjereno pretpostaviti da će Fond nastaviti svoje poslovne aktivnosti.

Uprava je odgovorna za ispravno vođenje računovodstvenih evidencija, koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj Fonda, kao i njihovu usklađenost s hrvatskim Zakonom o računovodstvu. Uprava ima općenitu odgovornost za poduzimanje koraka u cilju očuvanja imovine Fonda, te stoga i za poduzimanje razumnih mjera radi sprečavanja i otkrivanja pronevjera i ostalih nezakonitosti.

Priloženi konsolidirani godišnji financijski izvještaji prikazani na stranicama 25 – 66 odobreni su i potpisani od strane Uprave 19. travnja 2019. godine:

Darko Brborović
predsjednik Uprave



ZAIF Proprius d.d.
Zagreb

Mladen Miletić
član Uprave



OTP invest društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje fondovima
Petrovaradinska 1
10000 Zagreb
Republika Hrvatska

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

DIONIČARIMA PROPRIUS d.d. zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine

Izvešće o reviziji konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja Proprius d.d. zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (dalje: Fond) i njegovih ovisnih društava (zajedno: Grupa), koji obuhvaćaju konsolidirani izvještaj o financijskom položaju na 31. prosinca 2018. godine, konsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti, konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima, konsolidirani izvještaj o promjenama neto imovine/kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi konsolidirani godišnji financijski izvještaji istinito i fer prikazuju konsolidirani financijski položaj Grupe na 31. prosinca 2018. godine, njenu konsolidiranu financijsku uspješnost i konsolidirane novčane tokove za tada završenu godinu u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI-ima) koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije.

Osnova za mišljenje

Obavili smo našu reviziju u skladu sa Zakonom o računovodstvu, Zakonom o reviziji i Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću neovisnog revizora u odjeljku o revizorovim odgovornostima za reviziju konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja. Neovisni smo od Fonda i njegovih ovisnih društava u skladu s Kodeksom etike za profesionalne računovođe (IESBA Kodeks) i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s IESBA Kodeksom. Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo dobili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.

Isticanje pitanja

Rješenje prošlogodišnjeg mišljenja s rezervom

Konsolidirani godišnji financijski izvještaji Grupe na dan i za godinu koja je završila 31. prosinca 2017. revidirani su od strane drugog revizora koji je 30. travnja 2018. godine izrazio mišljenje s rezervom na te financijske izvještaje zbog nemogućnosti potvrđivanja ključnih pretpostavki korištenih u procjeni vrijednosti ulaganja u nekretninu - zemljište čiju je vrijednost Fond procijenio na iznos od 24.614.711 kn, a revizor na znatno nižu vrijednost, bez utvrđenog financijskog učinka. U konsolidiranim godišnjim financijskim izvještajima na dan i za godinu završenu 31. prosinca 2018. godine Fond je u procjeni fer vrijednosti navedenog zemljišta koristio pretpostavke koje se mogu pouzdano potvrditi i priznao fer vrijednost predmetnog zemljišta u iznosu 14.056.305 kn. Naše mišljenje nije modificirano u vezi s tim pitanjem.

www.revidicon.hr

HLB Revidicon d.o.o. Ankice Opolaki 2, 42000 Varaždin, Hrvatska
TEL: +385 (0)42 214867, +385 (0)42 211181 FAX: +385 (0)42 313053 EMAIL: revidicon@revidicon.hr

HLB Revidicon član je HLB International, globalne mreže za savjetovanje i računovodstvo i Hrvatske revizorske komore

Značajna neizvjesnost u vezi s vremenski neograničenim poslovanjem

Skrećemo pozornost na bilješku 30. Vremenska neograničenost poslovanja - kontinuitet poslovanja Grupe i bilješku 35. Događaji nakon datuma bilance u konsolidiranim godišnjim financijskim izvještajima u kojima je navedeno da je dioničar Fonda koji posjeduje 12,69% dionica Fonda zatražio sazivanje Izvanredne glavne skupštine na kojoj će se glasovati o likvidaciji Fonda. Izvanredna glavna skupština sazvana je za 29. travnja 2019. godine. Ta okolnost ukazuje na postojanje značajne neizvjesnosti koja može uzrokovati značajnu sumnju u mogućnost Grupe da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Naše mišljenje nije modificirano u vezi s tim pitanjem.

Ključno revizijsko pitanje

Ključna revizijska pitanja su ona pitanja koja su bila, po našoj profesionalnoj prosudbi, od najveće važnosti za našu reviziju konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i uključuju prepoznate najznačajnije rizike značajnog pogrešnog prikazivanja uslijed pogreške ili prijevare s najvećim učinkom na našu strategiju revizije, raspored raspoloživih naših resursa i utrošak vremena angažiranog revizijskog tima. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima, i mi ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima. Osim pitanja opisanih u odjeljku Značajna neizvjesnost u vezi s vremenski neograničenim poslovanjem odredili smo da će niže navedena pitanja biti ključna revizijska pitanja koja trebamo priopćiti u našem izvješću neovisnog revizora.

Vrednovanje ulaganja u nekretnine

Na dan 31. prosinca 2018. godine ulaganja u nekretnine iznosila su 75.608.532 kn (prethodne godine 102.248.179 kn), dok je nerealizirani gubitak od ulaganja u nekretnine iznosio 23.872.597 kn (prethodne godine nerealizirana dobit 10.633.153 kn).

Vidi bilješke 1.m. Ulaganja u nekretnine, 2. Značajne računovodstvene procjene i prosudbe, 15. Nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja u materijalnu imovinu, 19. Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma i 20. Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/prodaje.

Ključno revizijsko pitanje	Kako smo adresirali ključno revizijsko pitanje
<p>Na dan 31. prosinca 2018. godine ulaganja u nekretnine iznosila su 75.608.532 kn (prethodne godine 102.248.179 kn).</p> <p>Portfelj ulaganja u nekretnine Grupe 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.</p> <p>Pri procjeni fer vrijednosti ulaganja u nekretnine, Uprava Društva za upravljanje Fondom je angažirala ovlaštene sudske vještake za graditeljstvo i nekretnine.</p> <p>Određivanje fer vrijednosti zahtijeva primjenu znatnih prosudbi i uporabu subjektivnih pretpostavki od strane Uprave Društva za upravljanje Fondom zbog čega smatramo da ovo područje predstavlja ključno revizijsko pitanje.</p>	<p>Naši su postupci uključivali, između ostalog:</p> <ul style="list-style-type: none">• stjecanje našeg razumijevanja pristupa Društva za upravljanje Fondom kod utvrđivanja fer vrijednosti ulaganja u nekretnine;• procjenu izvješća o vrednovanju od vanjskih procjenitelja kao i pregled ključnih pretpostavki i prosudbi korištenih za sva ulaganja u nekretnine koje Grupa ima na dan 31. prosinca 2018. To je uključivalo, ali nije bilo ograničeno na:<ul style="list-style-type: none">– procjenu kompetencija i objektivnosti, kao i rezultate procjena ovlaštenih sudskih vještaka za graditeljstvo i nekretnine 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.

Ostale informacije u godišnjem izvješću

Uprava OTP invest društva za upravljanje fondovima d.o.o. (dalje: Uprava) je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije sadrže informacije uključene u godišnje izvješće Grupe, ali ne uključuju konsolidirane godišnje financijske izvještaje i naše izvješće neovisnog revizora o njima.

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

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

Odgovornosti Uprave i onih koji su zaduženi za nadzor za konsolidirane godišnje financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja koji daju istinit i fer prikaz u skladu s MSFI-ima koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije, i za one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja, Uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Grupe da nastavi s poslovanjem po vremenski neograničenom poslovanju, objavljuvanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako Uprava ili namjerava likvidirati Grupu ili 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.

Revizorove odgovornosti za reviziju konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja

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

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

- *prepoznavamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške.*
- *stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Grupe.*
- *ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila Uprava.*
- *zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi Uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Grupe da nastavi s poslovanjem po vremenski neograničenom poslovanju. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog revizora na povezane objave u konsolidiranim godišnjim financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Grupa prekine s nastavljanjem poslovanja po vremenski neograničenom poslovanju.*
- *ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li konsolidirani godišnji financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.*

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

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

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

Izvešće o drugim zakonskim zahtjevima

Izvešće temeljem zahtjeva iz Uredbe (EU) br. 537/2014

1. Glavna skupština Fonda imenovala nas je dana 30. kolovoza 2018. godine da obavimo reviziju konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja Grupe za 2018. godinu.

2. Ukupno neprekinuto razdoblje našeg angažmana iznosi 1 godinu te se odnosi na godinu koja je završila 31. prosinca 2018.

3. Osim o pitanjima koja smo u našem izvješću neovisnog revizora naveli kao ključna revizijska pitanja, pitanjima opisanima u odjeljku za isticanje pitanja i odjeljku o značajnoj neizvjesnosti u vezi s vremenski neograničeni poslovanjem, unutar podnaslova Izvešće o reviziji konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja, nemamo nešto za izvijestiti u vezi s člankom 10. stavkom 2. točkom (c) Uredbe (EU) br. 537/2014.

4. Našom zakonskom revizijom konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja Grupe za 2018. godinu sposobni smo otkriti nepravilnosti, uključujući i prijearu sukladno Odjeljku 225, Reagiranjem na nepoštivanje zakona i regulativa IESBA Kodeksa koji od nas zahtijeva da pri obavljanju revizijskog angažmana sagledamo je li Grupa poštivala zakone i regulative za koje je opće priznato da imaju izravni učinak na određivanje značajnih iznosa i objava u njezinim konsolidiranim godišnjim financijskim izvještajima, kao i druge zakone i regulative koji nemaju izravni učinak na određivanje značajnih iznosa i objava u njegovim konsolidiranim godišnjim financijskim izvještajima, ali poštivanje kojih može biti ključno za operativne aspekte poslovanja Grupe, njezinu sposobnost da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem ili da izbjegne značajne kazne.

Osim u slučaju kada naiđemo na, ili saznamo za, nepoštivanje nekog od prethodno navedenih zakona ili regulativa koje je očigledno beznačajno, prema našoj prosudbi njegovog sadržaja i njegovog utjecaja, financijskog ili drugačijeg za Grupu, njezine dionike i širu javnost, dužni smo o tome obavijestiti Grupu i tražiti da istraži taj slučaj i poduzme primjerene mjere za rješavanje nepravilnosti te za sprečavanje ponovnog pojavljivanja tih nepravilnosti u budućnosti. Ako Grupa sa stanjem na datum revidirane bilance ne ispravi nepravilnosti temeljem kojih su nastali pogrešni prikazi u revidiranim konsolidiranim godišnjim financijskim izvještajima koji su kumulativno jednaki ili veći od iznosa značajnosti za konsolidirane godišnje financijske izvještaje kao cjelinu od nas se zahtijeva da modificiramo naše mišljenje u izvješću neovisnog revizora.

5. Naše revizijsko mišljenje dosljedno je s dodatnim izvješćem za Revizorski i Nadzorni odbor Fonda sastavljenim sukladno odredbama iz članka 11. Uredbe (EU) br. 537/2014.

6. Tijekom razdoblja između početnog datuma revidiranih konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja Grupe za 2018. godinu i datuma ovog izvješća nismo Fondu, njegovim ovisnim društvima ni njegovom matičnom društvu pružili zabranjene nerevizorske usluge i nismo u poslovnoj godini prije prethodno navedenog razdoblja pružali usluge osmišljavanja i implementacije postupaka internih kontrola ili upravljanja rizicima povezanih s pripremom i/ili kontrolom financijskih informacija ili osmišljavanja i implementacije tehnoloških sustava za financijske informacije te smo u obavljanju revizije sačuvali neovisnost u odnosu na Fond i njegova ovisna društva.

7. Grupi nismo, uz zakonsku reviziju, pružili nikakve druge usluge.

Izvešće temeljem zahtjeva iz Zakona o računovodstvu

- 1. Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, informacije u priloženom izvješću posloводства Grupe za 2018. godinu usklađene su s priloženim konsolidiranim godišnjim financijskim izvještajima Grupe za 2018. godinu.*
- 2. Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, priloženo izvješće posloводства Grupe za 2018. godinu je sastavljeno u skladu sa Zakonom o računovodstvu.*
- 3. Na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Grupe i njegova okruženja stečenog u okviru revizije, nismo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u priloženom izvješću posloводства Grupe.*
- 4. Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, uključena u godišnje izvješće Grupe za 2018. godinu, je u skladu sa zahtjevima navedenim u članku 22. stavku 1. točkama 3. i 4. Zakona o računovodstvu.*
- 5. Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, uključena u godišnje izvješće Grupe za 2018. godinu, uključuje informacije iz članka 22. stavka 1. točaka 2., 5., 6. i 7. Zakona o računovodstvu.*

Angažirani partner u reviziji koja ima za posljedicu ovo izvješće neovisnog revizora je Sabina Koščak.

Ovlašteni revizor:
Sabina Koščak, dipl. oec.

S. Koščak



Direktor:
Stjepan Šargač, dipl. oec.
ovlašteni revizor

Stjepan Šargač

Varaždin, 19. travnja 2019.

*HLB Revidicon d.o.o.
Ankice Opolski 2
42000 Varaždin
Republika Hrvatska*

**KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVAATNOJ DOBITI
od 01.01. do 31.12.2018.**

		<i>u kn</i>	
	<i>Bilješka</i>	2018.	2017.
<i>Prihod od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava</i>	3	7.104	45.119
<i>Prihod od najma</i>	4	3.149.449	2.910.772
<i>Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine</i>	5	28.513	9.475
<i>Prihodi od kamata</i>	6	9.812	31.244
<i>Pozitivne tečajne razlike</i>	7	543.572	725.306
<i>Ostali prihodi</i>	8	737.600	567.582
<i>Ukupno prihodi od ulaganja</i>		4.476.050	4.289.498
<i>Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava</i>	9	(90.631)	-
<i>Negativne tečajne razlike</i>	10	(243.493)	(565.258)
<i>Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje</i>	11	(425.728)	(1.343.740)
<i>Rashodi od kamata</i>	12	(1.014.912)	(1.086.014)
<i>Naknada depozitnoj banci</i>	13	(100.677)	(99.065)
<i>Ostali troškovi poslovanja</i>	14	(1.755.147)	(1.612.078)
<i>Ukupno rashodi</i>		(3.630.588)	(4.706.155)
<i>Neto dobit (gubitak) od ulaganja</i>		845.462	(416.657)
<i>Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u nekretnine</i>	15	(23.872.597)	10.663.153
<i>Neto tečajne razlike</i>		-	(3.228)
<i>Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja</i>		(23.872.597)	10.659.925
<i>Dobit ili gubitak prije oporezivanja</i>		(23.027.135)	10.243.268
<i>Porez na dobit</i>	16	-	-
<i>Dobit ili gubitak</i>		(23.027.135)	10.243.268
<i>Ostala sveobuhvatna dobit</i>		(60.666)	(325.056)
<i>Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje</i>	17	(60.666)	(330.004)
<i>Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine po fer vrijednosti kroz OSD</i>	18	-	4.948
<i>Ukupna sveobuhvatna dobit/(gubitak) za godinu</i>		(23.087.801)	9.918.212
<i>Pripisano imateljima matice</i>		(23.087.801)	9.918.212

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 25 do 66 čine sastavni dio ovih konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja.

Uprava društva OTP invest d.o.o. Zagreb odobrila je objavljivanje ovih financijskih izvještaja 19. travnja 2019. te ih u ime Uprave potpisuju:



Darko Brborović
Predsjednik Uprave



Mladen Miler
Član Uprave

ZAIF Proprius d.d.
Zagreb

KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU
stanje na dan 31.12.2018.

u kn

	Bilješka	2018.	2017.
IMOVINA			
<i>Ulaganja u nekretnine</i>		75.629.106	102.268.753
<i>Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma</i>	19	39.041.999	46.486.502
<i>Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji</i>	20	36.566.533	55.761.677
<i>Ostala nematerijalna imovina</i>	21	20.574	20.574
<i>Financijska imovina</i>		4.462.674	2.640.076
<i>Novac i novčani ekvivalenti</i>	22	4.310.972	987.388
<i>Financijska imovina po fer vrijednosti kroz OSD</i>	23	-	1.460.605
<i>Ulaganja koja se drže do dospelosti</i>	24	151.702	192.083
<i>Ostala imovina</i>		560.907	445.631
<i>Potraživanja od najma</i>	25	430.253	325.201
<i>Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina</i>		944	612
<i>Ostala potraživanja</i>	26	129.710	119.818
UKUPNA IMOVINA		80.652.687	105.354.460
OBVEZE			
<i>Obveze prema društvu za upravljanje fondovima</i>	27	38.107	47.863
<i>Obveze prema depozitnoj banci</i>		6.627	9.016
<i>Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda</i>		11.114	9.023
<i>Ostale obveze</i>	28	23.088.983	24.674.157
<i>Ukupno obveze</i>		23.144.831	24.740.059
<i>Neto imovina fonda</i>		57.507.856	80.614.401
<i>Broj izdanih dionica</i>		2.003.172	2.003.172
<i>Neto imovina po dionici</i>		28.71	40,24
KAPITAL I REZERVE			
<i>Upisani temeljni kapital</i>	29.a)	60.095.160	120.190.320
<i>Rezerve</i>	29.b)	18.363.160	16.702.264
<i>Revalorizacijske rezerve financijske imovine po fer vrijednosti kroz OSD</i>	29.c)	-	18.745
<i>Zadržana dobit/(gubitak) iz prethodnih razdoblja</i>		2.318.147	(66.359.384)
<i>Tečajne razlike</i>		(241.476)	(180.812)
<i>Dobit/(gubitak) tekuće financijske godine</i>		(23.027.135)	10.243.268
<i>Ukupno kapital i rezerve</i>		57.507.856	80.614.401

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 25 do 66 čine sastavni dio ovih konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja.

Uprava društva OTP invest d.o.o. Zagreb odobrila je objavljivanje ovih financijskih izvještaja 19. travnja 2019. te ih u ime Uprave potpisuju:


Darko Brborović
Predsjednik Uprave

ZAIF Proprius d.d.
Zagreb


Mladen Miler
Član Uprave

KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O NOVČANIM TOKOVIMA

*Indirektna metoda
od 01.01. do 31.12.2018.*

u kn

	2018.	2017.
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti	3.402.994	(778.875)
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	(23.027.135)	10.243.268
Prihodi/rashodi od prodaje nekretnina	83.527	(45.119)
Prihod od kamata	(9.812)	(31.244)
Rashodi kamata	1.014.912	1.086.014
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	-	(3.228)
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	26.556.122	(11.535.760)
Povećanje (smanjenje) ulaganja u ostalu financijsku imovinu	1.500.986	2.459.110
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma	(105.052)	(41.224)
Primici od kamata	9.480	32.357
Izdaci od kamata	(1.014.545)	1.207.168
Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti	(9.892)	(20.919)
Povećanje (smanjenje) obveza prema društvu za upravljanje i depozitnoj banci	(12.145)	(66.425)
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	(1.583.452)	(4.062.873)
Novčani tok iz financijskih aktivnosti	(79.410)	(325.056)
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	(79.410)	(325.056)
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata	3.323.584	(1.103.931)
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	987.388	2.091.319
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	4.310.972	987.388

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 25 do 66 čine sastavni dio ovih konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja.

Uprava društva OTP invest d.o.o. Zagreb odobrila je objavljivanje ovih financijskih izvještaja 19. travnja 2019. te ih u ime Uprave potpisuju:



Darko Brborović
Predsjednik Uprave



Mladen Miler
Član Uprave

ZAIF Proprius d.d.
Zagreb

KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA NETO IMOVINE/KAPITALA
od 01.01. do 31.12.2018.

u kn

Pozicija	Prethodno razdoblje	Povećanje	Smanjenje	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
Upisani temeljni kapital	120.190.320	-	(60.095.160)	60.095.160
Rezerve	16.702.264	1.660.896	-	18.363.160
Revalorizacijske rezerve financijske imovine po fer vrijednosti kroz OSD	18.745	8.892	(27.637)	-
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	(66.359.384)	68.677.531	-	2.318.147
Dobit ili gubitak tekuće godine	10.243.268	-	(33.270.403)	(23.027.135)
Tečajne razlike	(180.812)	-	(60.664)	(241.476)
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala	80.612.401	70.347.319	(93.453.864)	57.507.856
Ukupno kapital i rezerve	80.612.401	70.347.319	(93.453.864)	57.507.856

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 25 do 66 čine sastavni dio ovih konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja.

Uprava društva OTP invest d.o.o. Zagreb odobrila je objavljivanje ovih financijskih izvještaja 19. travnja 2019. te ih u ime Uprave potpisuju:



Darko Brborović
Predsjednik Uprave



Mladen Miler
Član Uprave

ZAIF PROPRIUS d.d.
Zagreb

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE NA DAN 31.12.2018. GODINE

Opći podaci o Fondu

Nastanak, povijest i osnovna djelatnost

Proprius d.d. zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (dalje: 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 (dalje: 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 sa sjedištem u Zagrebu. 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 (OTP invest d.o.o.). U razdoblju od 12. prosinca 2017. do 21. ožujka 2018. godine Fondom upravlja Nadzorni odbor.

U razdoblju od 22. ožujka 2018. do 31. prosinca 2018. godine Fondom, sukladno odluci skupštine, upravlja OTP invest d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Petrovaradinska 1. OTP invest d.o.o. je registriran na Trgovačkom sudu u Zagrebu dana 3. studenog 1997. godine. Upisani i uplaćeni temeljni kapital Društva iznosi 12.979.900 kn.

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 0,75% godišnje od imovine Fonda umanjene za iznos obveza Fonda s osnove ulaganja u financijske instrumente.

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.

Uprava Fonda i Grupe

- *Darko Brborović, predsjednik uprave, od 22. ožujka 2018. godine*
- *Mladen Miler, član uprave, od 22. ožujka 2018. godine*

Sukladno odredbi članka 110. Zakona o alternativnim investicijskim fondovima, sve obveze i ovlasti koje prema Zakonu o trgovačkim društvima ima uprava dioničkog društva kod zatvorenih AIF-ova ima uprava UAIF-a koja upravlja zatvorenim AIF-om.

Grupu čine matično društvo Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, Zagreb (dalje: matica) i dva ovisna društva sa sjedištem u Hrvatskoj i Bosni i Hercegovini, Global Rent d.o.o. za poslovanje nekretninama, Zagreb i Nekretnine Proprius d.o.o. za upravljanje, stvaranje i promet nekretninama Banja Luka, Banja Luka.

Nadzorni odbor Fonda

<i>Ranko Matić</i>	<i>predsjednik Nadzornog odbora, od 30. kolovoza 2018. godine</i>
<i>Toni Jeličić Purko</i>	<i>zamjenik predsjednika Nadzornog odbora, od 30. kolovoza 2018. godine</i>
<i>Miha Dolinar</i>	<i>član, od 30. kolovoza 2018. godine</i>
<i>Marino Kotoras</i>	<i>član, od 30. kolovoza 2018. godine</i>
<i>Bojan Vrančić</i>	<i>član, od 30. kolovoza 2018. godine</i>
<i>Dejan Pogorevc</i>	<i>član, do 30. kolovoza 2018. godine</i>
<i>Pavle Gegaj</i>	<i>član, do 28. lipnja 2018. godine</i>
<i>Darko Jambreković</i>	<i>član, do 29. siječnja 2018. godine</i>

1. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

1.a. Osnova za pripremu financijskih izvještaja

Pojedinačni i konsolidirani godišnji financijski izvještaji sastavljeni su i prezentirani u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije i sukladno Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (NN 105/2017), propisanim kao okvirom financijskog izvještavanja temeljem odredbi Zakona o alternativnim investicijskim fondovima (NN 21/2018).

Fond je također obveznik sastavljanja nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja koji su izdani kao zasebni set financijskih izvještaja Fonda dana 19. travnja 2019. godine.

1.b. Osnova za mjerenje

Pojedinačni i konsolidirani godišnji financijski izvještaji Fonda i Grupe pripremljeni su na osnovi amortiziranog troška, osim financijske imovine po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka, financijske imovine po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit, ulaganja u nekretnine i ovisna društva koji se mjere po fer vrijednosti.

1.c. Korištenje prosudbi i procjena

Priprema konsolidiranih godišnjih 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 konsolidiranih godišnjih 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 konsolidirane godišnje financijske izvještaje kao i informacije o procjenama sa znatnim rizikom mogućeg značajnog usklađenja u idućoj godini objavljene su u bilješki 2.

1.d. Izvještajna valuta

Financijski izvještaji prezentirani su u hrvatskim kunama (HRK). Na dan 31. prosinca tečaj kune u odnosu na ostale valute bio je:

31. prosinca 2017. godine	1 EUR = 7,513648 HRK	1 USD = 6,269733 HRK	1 BAM = 3.841667 HRK
31. prosinca 2018. godine	1 EUR = 7,417575 HRK	1 USD = 6,469192 HRK	1 BAM = 3.792546 HRK

1.e. Osnove konsolidacije

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

Poslovne kombinacije

Poslovne kombinacije obračunavaju se primjenom metode kupnje na datum kupnje, što je datum kad je došlo do prijenosa kontrole na Grupu. Grupa kontrolira subjekt kada je izložena ili ima pravo na promjenjive povrate iz svoje povezanosti sa subjektom i kada ima mogućnost utjecati na te povrate kroz svoju moć nad subjektom. Prilikom preispitivanja zaključka o kontroli, Grupa je uzela u obzir strukturirane subjekte i subjekte čija su potraživanja klasificirana kao nenadoknadiiva ili djelomično nadoknadiiva te je razmotrila utjecaj Grupe na donošenje ključnih odluka te izloženost Grupe promjenjivim povratima iz svoje povezanosti sa subjektom.

Goodwill

Goodwill predstavlja višak troška stjecanja u odnosu na udio Grupe u priznatom iznosu (u pravilu fer vrijednost) prepoznatljive imovine, obveza i potencijalnih obveza stečenog društva. Kad je taj iznos bio negativan, dobitak iz povoljne kupnje priznavao se odmah u računu dobiti i gubitka. Troškovi povezani sa stjecanjem, osim onih koji se odnose na izdavanje dužničkih ili vlasničkih vrijednosnih papira, koje Grupa realizira u vezi s poslovnim spajanjem bili su kapitalizirani kao dio troška stjecanja.

Ovisna društva

Ovisna društva se konsolidiraju od trenutka prijenosa stvarne kontrole na Grupu, pa sve do prestanka kontrole odnosno njihove prodaje ili likvidacije. Sve transakcije između društava unutar Grupe te sva stanja i nerealizirani dobiti ili gubici koji proizlaze iz transakcija između društava unutar Grupe su eliminirani u pripremi konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja. Računovodstvene politike koje koriste povezana društva su izmijenjene gdje god je to bilo potrebno radi osiguranja dosljednosti s politikama koje primjenjuje Grupa.

Transakcije koje se eliminiraju prilikom konsolidacije

Unutargrupna stanja i transakcije te nerealizirani prihodi i rashodi (s izuzetkom dobitaka ili gubitaka po osnovi tečajnih razlika), koji proizlaze iz unutargrupnih transakcija, eliminiraju se prilikom sastavljanja konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja. Nerealizirani gubici se eliminiraju na isti način kao i nerealizirani dobiti, ali samo pod uvjetom da nema dokaza o umanjenju vrijednosti.

1.f. Prihod od najma

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

1.g. 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.

1.h. 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“.

1.i. Dobici i gubici od financijskih instrumenata

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

Nerealizirani dobitci i gubici nastaju kao rezultat usklađenja financijskih instrumenata na tržišnu ili fer vrijednost. Nerealizirani dobitci 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 dobitci i gubici od financijske imovine po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka se evidentiraju u Izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti.

Realizirani dobitci 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.

1.j. 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.

1.k. 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.

1.l. Troškovi koji se izravno naplaćuju iz imovine Fonda su:

- *naknada društvu za upravljanje Fondom,*
- *naknada i troškovi depozitaru,*
- *troškovi, provizije ili pristojbe vezane uz stjecanje ili prodaju imovine Fonda, u stvarnoj visini,*
- *troškovi odvjetnika vezani uz stjecanje ili prodaju imovine Fonda što primjerice uključuje:*
 - *trošak u vidu sastavljanja isprava o pravnim poslovima u svrhu stjecanja ili prodaje nekretnina,*
 - *trošak pristupa ročištu za kupnju nekretnine u ovršnom postupku,*
 - *trošak sastava zemljišnoknjižnih prijedloga za upis/brisanje prava vlasništva na nekretninama te podnošenja pravnih lijekova s tim u vezi,*
 - *ostali troškovi odvjetnika vezani uz imovinu Fonda propisani posebnim zakonima (primjerice Zakon o parničnom postupku),*
- *troškovi javnog bilježnika vezanih uz imovinu Fonda ukoliko se radi:*
 - *troškovima, provizijama ili pristojbama vezanim uz stjecanje ili prodaju imovine Fonda,*
 - *troškovima Fonda koji se javljaju kao neophodni temeljem odredaba posebnih zakona (primjerice Zakon o javnom bilježništvu, Zakon o trgovačkim društvima, Zakon o sudskom registru, Ovršni zakon),*
- *troškovi vođenja registra SKDD te troškovi isplate prihoda ili dobiti, prema važećem cjeniku SKDD,*
- *troškovi godišnje revizije, do visine utanačene relevantnim ugovorom,*
- *sve propisane naknade i pristojbe plative Agenciji u vezi s izdavanjem odobrenja Fondu, prema propisima o administrativnim pristojbama i naknadama,*
- *porezi koje je Fond dužan platiti na svoju imovinu ili dobit,*
- *troškovi objave izmjena pravila i/ili prospekta i drugih propisanih objava, prema stvarnim troškovima,*
- *troškovi naknada članovima Nadzornog odbora Fonda,*
- *ostali troškovi određeni posebnim zakonima, uključujući i slijedeće troškove:*
 - *propisanih objava u Narodnim novinama,*
 - *naknade Hrvatskoj novinskoj agenciji,*
 - *uplate u korist Državnog proračuna RH vezane uz primjerice upis promjena u Sudski registar, sudske pristojbe za upis novog člana Nadzornog odbora Fonda, pristojbe za upis vlasništva Fonda u zemljišnim knjigama kao i ostale sudske pristojbe vezane uz poslovanje Fonda,*

1.l. Troškovi koji se izravno naplaćuju iz imovine Fonda - nastavak

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

Naknade društvu 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.

1.m. Ulaganja u nekretnine

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

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

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

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 Grupom dužno je osigurati da kupovna 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.

1.m. Ulaganja u nekretnine - nastavak

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.

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.

1.n. Članice Grupe

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

1.o. Financijski instrumenti

Klasifikacija i mjerenje

Novi model klasifikacije i mjerenja financijske imovine sukladno MSFI 9 temelji se na:

- poslovnom modelu subjekta za upravljanje financijskom imovinom (na razini portfelja) i*
- obilježjima ugovorenog tijeka novca po pojedinačnom financijskom sredstvu.*

Pri tome MSFI 9 definira slijedeće poslovne modele:

- 1. Poslovni model držanja radi naplate ugovornih tijekova novca, tj. plaćanja po instrumentu moraju se sastojati jedino od plaćanja po osnovi glavnice i kamata na nepodmirenu glavnicu - kategorija po amortiziranom trošku*
- 2. Poslovni model držanja radi naplate ugovorenih tijekova novca i prodaje financijske imovine - kategorija po fer vrijednosti kroz OSD*
- 3. Ostali poslovni modeli koji ne zadovoljavaju kriterije prvih dvaju modela - kategorija po fer vrijednosti kroz RDG.*

1.o.1. Financijska imovina po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (OSD)

Financijski instrumenti koji se klasificiraju u financijsku imovinu koja se mjeri po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit početno se vrednuju po fer vrijednosti (trošak nabave uključujući transakcijske troškove).

1.o. Financijski instrumenti - nastavak

Promjene fer vrijednosti financijske imovine po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit evidentiraju se kroz ostalu sveobuhvatnu dobit, unutar glavnice kao rezerve fer vrijednosti.

Kod prestanka priznavanja cjelokupni efekt se iz ostale sveobuhvatne dobiti prenosi u dobit i gubitak, osim kod vlasničkih vrijednosnica gdje se kumulativni efekt iz ostale sveobuhvatne dobiti ne prenosi u račun dobiti i gubitka, već se prenosi unutar stavki glavnice – kapitala.

Svođenje na fer vrijednost provodi se mjesečno, ako postoje ulazni parametri.

Potraživanja za dividende iskazuju se u okviru imovine, dok se u računu dobiti i gubitka iskazuju u okviru prihoda od dividendi. Kamata zaradena držanjem ove imovine iskazuje se u računu dobiti i gubitka kao prihod od kamata.

1.o.2. Financijska imovina po amortiziranom trošku

Financijska imovina koja se mjeri po amortiziranom trošku je nederivativna financijska imovina s određenim ili odredivim plaćanjima koja ne kotira na aktivnom tržištu. Financijska imovina po amortiziranom trošku početno se priznaju po trošku stjecanja (fer vrijednost) uključivo transakcijske troškove, a kasnije mjerenje se iskazuje po amortizacijskom trošku, primjenom metode efektivne kamatne stope, umanjeno za ispravak vrijednosti.

1.o.2. Financijska imovina po amortiziranom trošku - nastavak

Ispravak vrijednosti - gubitak od umanjnja vrijednosti ovih vrijednosnica iskazanih po amortiziranom trošku predstavlja razliku između knjigovodstvenog iznosa i sadašnje vrijednosti očekivanih budućih novčanih tokova diskontiranih po izvornoj efektivnoj kamatnoj stopi za određeni financijski instrument, a priznaje se kao rezerviranje u računu dobiti i gubitka.

1.o.3. Financijska imovina po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak

Kategorija financijske imovine po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak je poslovni model iskazivanja, mjerenja za financijsku imovinu koja se ne drži radi naplate ni radi naplate i prodaje (poslovni model a) i b)) a pretežito uključuje financijsku imovinu kojom se aktivno trguje. Ova se imovina početno vrednuje i iskazuje po fer vrijednosti – trošku ulaganja uvećano za troškove transakcije. Promjene fer vrijednosti ove imovine provodi se kroz račun dobiti i gubitka.

1.o.4. Ostale financijske obveze

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

1.p. 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 Grupe.

Društvo koje upravlja Grupom 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 Grupe 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 Grupom je dužno revidirati tehnike procjene najmanje na datum sastavljanja godišnjih i polugodišnjih izvještaja.

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.

1.r. Umanjenje vrijednosti financijske imovine

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

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

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

Ako 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 kroz ostalu sveobuhvatnu dobit 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 ispravlja 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.

Umanjenje vrijednosti sukladno novom MSFI 9

MSFI 9 zamjenjuje model „nastalog gubitak“ 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.

1.r. Umanjenje vrijednosti financijske imovine - nastavak

Uz 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 128/2017) („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 umanjuju 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 umanjene vrijednosti samo za nastale kreditne gubitke. Društvo za upravljanje odlučilo je primijeniti ovo izuzeće za Fond kojim upravlja.

U skladu s navedenim nisu utvrđeni značajni učinci na financijske izvještaje Grupe za 2018. godinu, koji proizlaze iz primjene izmijenjenog Pravilnika i izuzeća koje se odnosi na navedeno odstupanje od MSFI 9 koje primjenjuje Fond.

1.s. 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).

1.t. Porez na dobit

Fond i ovisna društva obveznici su poreza na dobit sukladno zakonskim propisima zemlje u kojoj posluju. 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.

1.t. Porez na dobit - nastavak

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

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

1.u. 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.

1.v. Usporedni podaci

Tamo gdje je to bilo potrebno financijske informacije za 2017. godinu su prepravljene kako bi bile usporedive s iznosima u 2018. godini. Učinci prepravljanja nisu bili značajni.

2. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE I PROSUDBE

Bilješka Računovodstvene procjene i prosudbe nadopunjuje bilješku o upravljanju financijskim rizicima (bilješka 29.).

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 1.p. 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.

Regulatorni zahtjevi

Agencija je ovlaštena za provođenje regulatornog nadzora nad poslovanjem Grupe 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 instrumenata Grupe mjeri se po fer vrijednosti i obično je moguće utvrditi njihovu fer vrijednost unutar razumnog raspona procjena.

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

2. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE I PROSUDBE - nastavak

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. Grupa mjeri fer vrijednost temeljem hijerarhije fer vrijednosti koja je objašnjena u bilješki 1.p. Principi mjerenja fer vrijednosti.

3. PRIHOD OD PRODAJE MATERIJALNE IMOVINE I NEKRETNINSKIH DRUŠTAVA

	2018. <i>u kunama</i>	2017. <i>u kunama</i>
<i>Prihodi od prodaje nekretnina</i>	7.104	45.119
	7.104	45.119

4. PRIHOD OD NAJMA

	2018. <i>u kunama</i>	2017. <i>u kunama</i>
<i>Prihod od najma zemljišta</i>	12	12
<i>Prihod od najma zgrada i opreme</i>	3.149.437	2.910.760
	3.149.449	2.910.772

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

5. REALIZIRANI DOBICI OD PRODAJE FINANCIJSKE IMOVINE

	2018. <i>u kunama</i>	2017. <i>u kunama</i>
<i>Investicijski fondovi</i>	28.513	9.475
	28.513	9.475

6. PRIHODI OD KAMATA

	2018. <i>u kunama</i>	2017. <i>u kunama</i>
<i>Prihodi od kamata na pozajmice i depozite</i>	3.224	5.380
<i>Prihod od kamata na obveznice</i>	-	19.696
<i>Prihod od kamata na novac i novčane ekvivalente</i>	6.588	6.168
	9.812	31.244

7. POZITIVNE TEČAJNE RAZLIKE

Pozitivne tečajne razlike iznose 543.572 kn (prethodne godine 725.306 kn), a u najznačajnijem iznosu od 542.306 kn (prethodne godine 725.068 kn) odnose se na kreditne obveze Global Renta d.o.o. Zagreb (bilješka 28.).

8. OSTALI PRIHODI

	2018.	2017.
	u kunama	u kunama
<i>Prihodi od prefakturiranih režijskih troškova najmoprimcima</i>	694.320	546.421
<i>Ostali prihodi</i>	43.280	21.161
	<u>737.600</u>	<u>567.582</u>

9. RASHODI OD PRODAJE MATERIJALNE IMOVINE I NEKRETNINSKIH DRUŠTAVA

	2018.	2017.
	u kunama	u kunama
<i>Rashod od prodaje nekretnina</i>	90.631	-
	<u>90.631</u>	<u>-</u>

Rashod od prodaje nekretnina odnosi se na prodaju imovine iskazane u bilješci 20.

10. NEGATIVNE TEČAJNE RAZLIKE

Negativne tečajne razlike iznose 243.493 kn (prethodne godine 565.258 kn) i pretežito se odnose na kreditne obveze Global Renta d.o.o. Zagreb (bilješka 28.).

11. RASHODI S OSNOVA ODNOSA S DRUŠTVOM ZA UPRAVLJANJE

Društvo koje upravlja Fondom prima naknadu za upravljanje Fondom u iznosu od 0,75% godišnje (prethodne godine 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 2018. godini naknada je obračunana u iznosu 425.728 kn (prethodne godine 1.343.740 kn). Naknada iskazana za 2018. godinu odnosi se na naknadu obračunatu za razdoblje od 1. travnja 2018. godine do 31. prosinca 2018. godine.

12. RASHODI OD KAMATA

	2018. u kunama	2017. u kunama
<i>Rashodi od kamata na kredite</i>	<i>1.012.805</i>	<i>1.085.140</i>
<i>Rashodi od kamata po ostalim stavkama</i>	<i>2.107</i>	<i>874</i>
	1.014.912	1.086.014

13. NAKNADA DEPOZITNOJ BANCI

Depozitna banka prima naknadu za skrbništvo u iznosu od 0,125% godišnje (isto i prethodne godine) 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 2018. godini naknada je obračunana u iznosu 100.677 kn (prethodne godine 99.065 kn)

14. OSTALI TROŠKOVI POSLOVANJA

	2018. u kunama	2017. u kunama
<i>Režijski troškovi i komunalne naknade</i>	<i>855.025</i>	<i>752.828</i>
<i>Naknada članovima nadzornog odbora</i>	<i>138.377</i>	<i>170.322</i>
<i>Troškovi održavanja</i>	<i>78.285</i>	<i>110.306</i>
<i>Troškovi rezerviranja</i>	<i>-</i>	<i>63.125</i>
<i>Troškovi revizije</i>	<i>64.000</i>	<i>60.348</i>
<i>Troškovi zakupnina</i>	<i>40.653</i>	<i>40.830</i>
<i>Troškovi savjetodavnih usluga i odvjetničke usluge</i>	<i>83.026</i>	<i>26.438</i>
<i>Naknada Agenciji</i>	<i>23.162</i>	<i>20.233</i>
<i>Troškovi uvrštenja dionica na uređeno tržište</i>	<i>30.000</i>	<i>20.000</i>
<i>Vrijednosno usklađenje</i>	<i>-</i>	<i>7.301</i>
<i>Ostali rashodi</i>	<i>442.622</i>	<i>340.347</i>
	1.755.147	1.612.078

Režijski troškovi odnose se na troškove koje Grupa prefakturirava najmoprimcima nekretnina.

15. NEREALIZIRANI DOBICI (GUBICI) OD ULAGANJA U MATERIJALNU IMOVINU

	2018. u kunama	2017. u kunama
<i>Nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja u nekretnine za najam</i>	(5.923.909)	674.551
<i>Nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja u nekretnine za prodaju</i>	(17.948.688)	9.988.602
	(23.872.597)	10.663.153

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

16. POREZ NA DOBIT

Društva Grupe obračunavaju porez na dobit prema poreznim stopama i propisima primjenjivima u pojedinoj zemlji. Zbog ostvarenih gubitaka u poslovanju u tekućoj godini i prenesenih poreznih gubitaka, društva Grupe nemaju u tekućoj godini (kao ni prethodne godine) obvezu plaćanja poreza na dobit.

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

Na dan 31. prosinca 2018. Fond je imao 15.649.137 kn poreznih gubitaka koji se mogu iskoristiti kao odbitna stavku od iskazane osnovice za obračun porezne obveze najkasnije u razdoblju 5 godina:

- porezni gubitak za 2014. godinu 3.315.486 kn zaključno s 2019. godinom,*
- porezni gubitak za 2015. godinu 3.994.278 kn zaključno s 2020. godinom,*
- porezni gubitak za 2016. godinu 8.023.850 kn zaključno s 2021. godinom,*
- porezni gubitak za 2018. godinu 315.523 kn zaključno s 2023. godinom.*

Na dan 31. prosinca 2018. Global Rent d.o.o. je imao 3.091.150 kn poreznih gubitaka koji se mogu iskoristiti kao odbitna stavku od iskazane osnovice za obračun porezne obveze najkasnije u razdoblju 5 godina:

- porezni gubitak za 2015. godinu 1.304.250 kn zaključno s 2020. godinom,*
- porezni gubitak za 2016. godinu 1.786.900 kn zaključno s 2021. godinom,*

Fond i ovisno društvo nisu priznali odgođenu poreznu imovinu po osnovi prenesenih poreznih gubitaka u financijskim izvještajima, jer je procijenjeno da je mogućnost iskorištenja poreznih gubitaka neizvjesna.

17. TEČAJNE RAZLIKE S NASLOVA NETO ULAGANJA U INOZEMNO POSLOVANJE

Negativne tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje iznose 60.666 kn (prethodne godine 330.004 kn).

18. NEREALIZIRANI GUBICI FINACIJSKE IMOVINE PO FER VRIJEDNOSTI KROZ OSD

	31. prosinca 2018.	31. prosinca 2017.
	u kunama	u kunama
<i>Investicijski fondovi</i>	-	4.948
	-	4.948

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 2018.	31. prosinca 2017.
	u kunama	u kunama
<i>Stanje na 1. siječnja poslovne godine</i>	46.486.502	45.811.951
<i>Povećanje od ulaganja</i>	57.840	-
<i>Povećanje/smanjenje od svođenja na fer vrijednost</i>	(7.502.343)	674.551
<i>Stanje na 31. prosinca poslovne godine</i>	39.041.999	46.486.502

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

	31. prosinca 2018.	31. prosinca 2017.
	u kunama	u kunama
Stanje na 1. siječnja poslovne godine	55.761.677	44.855.349
<i>Povećanje/smanjenje od svođenja na fer vrijednost</i>	<i>(16.382.482)</i>	<i>9.988.602</i>
<i>Povećanje od kupnje</i>	<i>-</i>	<i>1.240.000</i>
<i>Smanjenje od prodaje</i>	<i>(2.812.662)</i>	<i>(322.274)</i>
Stanje na 31. prosinca poslovne godine	36.566.533	55.761.677

U 2018. godini prodan je poslovni prostor u Varaždinu u ulici Vinka Međerala br 13, 15 površine 121,10 m². Kupoprodajna cijena iznosila je 939,87 EUR / m² uvećano za porez na dodanu vrijednost. Rashod prodaje u iznosu od 31.639 kn iskazan je u okviru bilješke 9.

Na istoj lokaciji prodaje je poslovni prostor površine 134,50 m² po cijeni od 902,00 EUR /m² uvećano za pripadajući PDV Prihod od prodaje u iznosu od 7.104 kn iskazan je u okviru bilješke 3.

U 2018. godini je prodana zgrada – privredni objekt i zemljište na lokaciji Dubrovačka ulica, Županja površine 11.239 m² za kupoprodajnu cijenu od 123.629 EUR. Rashod od prodaje nekretnine u iznosu od 58.932 kn iskazan je u bilješki 9.

U 2017. godini prodan je dio poslovnog prostora (roh bau) u Varaždinu, u ulici 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 3.

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.

21. OSTALA NEMATERIJALNA IMOVINA

Ostala nematerijalna imovina na završni dan 2018. godine iznosi 20.574 kn (isto i prethodne godine) te se odnosi na goodwill.

22. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

	31. prosinca 2018.	31. prosinca 2017.
	u kunama	u kunama
<i>Žiro-račun – domaća valuta</i>	4.282.977	958.505
<i>Žiro-račun – strana valuta</i>	27.995	28.883
	4.310.972	987.388

23. FINANCIJSKA IMOVINA PO FER VRIJEDNOSTI KROZ OSD

	31. prosinca 2018.	31. prosinca 2017.
	u kunama	u kunama
<i>Investicijski fondovi</i>	-	1.460.605
	-	1.460.605

Grupa je tijekom 2018. i 2017. godine ulagala u sljedeće fondove s pripadajućim naknadama za upravljanje:

2018.

<i>Ulaganja sa stanjem na 31.12.</i>	<i>Naknada za upravljanje %</i>	<i>Ulaganje tijekom godine bez stanja na 31.12.</i>	<i>Naknada za upravljanje %</i>
-	-	<i>Locusta cash</i>	1,25

2017.

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

24. ULAGANJA KOJA SE DRŽE DO DOSPIJEĆA

	31. prosinca 2018. <i>u kunama</i>	31. prosinca 2017. <i>u kunama</i>
<i>Kratkoročni depoziti – strana valuta</i>	151.702	192.083
	151.702	192.083

25. POTRAŽIVANJA OD NAJMA

Na dan 31. prosinca 2018. godine potraživanja od najma iznose 430.253 kn (prethodne godine 325.201 kn).

26. OSTALA POTRAŽIVANJA

	31. prosinca 2018. <i>u kunama</i>	31. prosinca 2017. <i>u kunama</i>
<i>Potraživanja s osnove danih predujmova</i>	47.814	47.814
<i>Potraživanja s osnove pretporeza i više plaćenih naknada za šume</i>	4.813	35.703.
<i>Ostala potraživanja</i>	77.083	36.301
	129.710	119.818

27. OBVEZE PREMA DRUŠTVU ZA UPRAVLJANJE FONDovima

	31. prosinca 2018. <i>u kunama</i>	31. prosinca 2017. <i>u kunama</i>
<i>Obveze prema Društvu s osnove naknade za upravljanje</i>	36.640	45.821
<i>Ostale obveze prema Društvu za upravljanje</i>	1.467	2.042
	38.107	47.863

28. OSTALE OBVEZE

	31. prosinca 2018.	31. prosinca 2017.
	u kunama	u kunama
<i>Obveze za dugoročne kredite</i>	<i>21.728.059</i>	<i>23.486.010</i>
<i>Rezerviranja za obveze</i>	<i>878.473</i>	<i>878.473</i>
<i>Obveze prema dobavljačima usluga</i>	<i>182.801</i>	<i>141.374</i>
<i>Obračunati troškovi za koje nije primljen račun</i>	<i>64.000</i>	<i>60.109</i>
<i>Obveze za PDV</i>	<i>69.405</i>	<i>49.278</i>
<i>Ostale obveze</i>	<i>166.245</i>	<i>58.913</i>
	23.088.983	24.674.157

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

29. KAPITAL

a) Upisani temeljni kapital

Na dan 31. prosinca 2018. godine, registrirani upisani kapital predstavlja 2.003.172 registriranih, autoriziranih te u potpunosti plaćenih redovnih dionica ukupne vrijednosti 60.095.160 kuna (2017. godine 120.190.320 kuna). Nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 30 kuna (2017. godine 60 kuna). Na Izvanrednoj glavnoj skupštini Fonda održanoj dana 6. ožujka 2018. godine donesena je odluka o pojednostavljenom smanjenju temeljnog kapitala i to smanjenjem nominalnog iznosa jedne dionice od 60 kuna za iznos od 30 kuna na nominalni iznos jedne dionice od 30 kuna. Upis pojednostavljenog temeljnog kapitala proveden je na Trgovačkom sudu u Zagrebu dana 11. svibnja 2018. godine.

29. KAPITAL – nastavak

Vlasnička struktura na dan 31. prosinca je kako slijedi:

2018.

	<i>Nominalna vrijednost kapitala</i>	<i>Postotak vlasništva %</i>
<i>Fizičke osobe</i>	8.376.330	13,94
<i>Pravne osobe</i>	51.718.830	86,06
	60.095.160	100,00

2017.

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

b) Rezerve

Rezerve na dan 31. prosinca 2018. godine iznose 18.363.160 kn (prethodne godine 16.702.264 kn).

c) Revalorizacijske rezerve

Revalorizacijske rezerve financijske imovine po fer vrijednosti kroz OSD na dan 31. prosinca 2018. godine iznose nula kn (prethodne godine (18.745 kn).

30. VREMENSKA NEOGRANIČENOST POSLOVANJA - KONTINUITET POSLOVANJA GRUPE

Rizik za prekid kontinuiteta poslovanja Grupe postoji u slučaju nastajanja nekih od zakonski propisanih situacija kod kojih je potrebno provesti likvidaciju Fonda. S obzirom na vrstu Fonda, likvidaciju bi bilo potrebno provesti u slučaju odluke Glavne skupštine o prestanku Fonda koja se mora donijeti s brojem glasova koji predstavljaju najmanje 3/4 temeljnog kapitala zastupljenoga na glavnoj skupštini odnosno skupštini zatvorenog AIF-a, pravomoćne odluke registarskog suda kojom se određuje brisanje Fonda po službenoj dužnosti, te u slučaju statutarne promjena spajanja, pripajanja i podjele fonda.

30. VREMENSKA NEOGRANIČENOST POSLOVANJA – KONTINUITET POSLOVANJA GRUPE – nastavak

Sukladno navedenom smatramo da je potrebno navesti da je dioničar Fonda Jadran Kapital d.d., Kralja Zvonimira 14/IX, 21000 Split OIB: 27599966376 koji ima 12,69% dionica u temeljnom kapitalu fonda pozivom na članak 278. Zakona o trgovačkim društvima 26. veljače 2019. godine podnio Zahtjev za sazivanje Izvanredne glavne skupštine Fonda s dnevnim redom donošenja odluke o likvidaciji Fonda te svim vezanim radnjama koje prate navedeni proces likvidacije. Temeljem zaprimljenog zahtjeva društvo za upravljanje Fondom je za 29. travnja 2019. godine sazvalo Izvanrednu glavnu skupštinu dioničara s predloženim dnevnim redom. Za donošenje odluke o likvidaciji fonda je sukladno Zakonu o alternativnim investicijskim fondovima (NN 21/2018, Članak 105., stavak(1), točka 8.) potrebno glasova koji predstavljaju najmanje $\frac{3}{4}$ temeljnog kapitala zastupljenoga na glavnoj skupštini odnosno skupštini zatvorenog AIF-a. Nastavno na navedeno, Uprava smatra da postoji neizvjesnost oko nastavka poslovanja Fonda, ali ne može sa sigurnošću prejudicirati Odluku koja će biti donesena na Izvanrednoj glavnoj skupštini, obzirom da dioničar koji je dao zahtjev za sazivanjem Izvanredne glavne skupštine Fonda posjeduje 12,69% dionica, a za izglasavanje Odluke o likvidaciji je potrebna $\frac{3}{4}$ većina pa postoji vjerojatnost da likvidacija ne bude izglasana i da Fond redovno nastavi s poslovanjem.

Fond je zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom kojem su dionice izvrštene 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.

Grupa putem ovisnog društva Global Rent d.o.o. koristi financijsku polugu putem odobrenog kredita od strane Podravske banke d.d. Na dan 31. prosinca 2018. godine obveza po kreditu iznosi 2.945.848,93 eura, dok financijska poluga iznosi 37,78% neto vrijednosti imovine fonda (utvrđeno metodom ukupne izloženosti).

Uprava Fonda vodit će računa da Grupa ima dostatna sredstva za podmirenje amuiteta kredita za narednih 12 mjeseci, te za potrebe smanjenja financijske poluge. Na dan 31. prosinca 2018. godine Grupa ima likvidnih novčanih sredstava u iznosu od 4.310.972 kn te ne postoji opasnost da Grupa 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 Grupe upravlja navedenim rizikom na način da upravlja drugim rizicima kojima je Grupa izložena. U Godišnjem izvješću Grupe detaljno su opisani rizici kojima je Grupa izložena i način na koji se njima upravlja, te nije potrebno propisivati dodatne postupke za upravljanje situacijama koje bi mogle dovesti do prestanka kontinuiteta poslovanja Grupe.

31. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA

Grupa je izložena učincima promjena uvjeta na domaćem i međunarodnim tržištima. Slijedom navedenoga, Grupa je izložena 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 Grupe, a uključuje tečajni rizik, kamatni rizik i cjenovni rizik.

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

Tečajni rizik

Tečajni rizik je rizik da će se vrijednost financijskog instrumenta mijenjati kao rezultat promjena u deviznim tečajevima. Nastaje prilikom investiranja u financijske instrumente kupljene na inozemnim tržištima, te kojima se trguje u stranim sredstvima plaćanja. Na dan 31. prosinca 2018. Grupa je značajno izložena valutnom riziku po osnovi kredita koji je uzet kod Podravske banke d.d. u iznosu od 2.929.267 eura.

Ukupna sredstva i obveze u kunama i u stranim valutama prikazana su kako slijedi:
2018.

<i>Imovina</i>	<i>HRK</i>	<i>EUR</i>	<i>BAM</i>	<i>Ukupno</i>
<i>Novac i novčani ekvivalenti</i>	<i>4.282.977</i>	<i>-</i>	<i>27.995</i>	<i>4.310.972</i>
<i>Financijska imovina raspoloživa za prodaju</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Ulaganja koja se drže do dospjeća</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>151.702</i>	<i>151.702</i>
<i>Ulaganja u nekretnine</i>	<i>68.036.612</i>	<i>-</i>	<i>7.571.920</i>	<i>75.608.532</i>
<i>Goodwill</i>	<i>20.574</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>20.574</i>
<i>Potraživanja od najma</i>	<i>430.253</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>430.253</i>
<i>Ostala imovina</i>	<i>130.654</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>130.654</i>
<i>Ukupna imovina</i>	<i>72.901.070</i>	<i>-</i>	<i>7.751.617</i>	<i>80.652.687</i>
<i>Dugoročne obveze</i>	<i>-</i>	<i>(21.728.059)</i>	<i>-</i>	<i>(21.728.059)</i>
<i>Kratkoročne obveze</i>	<i>(1.305.633)</i>	<i>(111.139)</i>	<i>-</i>	<i>(1.416.772)</i>
<i>Neto imovina fonda</i>	<i>71.595.437</i>	<i>(21.839.198)</i>	<i>7.751.617</i>	<i>57.507.856</i>

31. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA - nastavak 2017.

<i>Imovina</i>	<i>HRK</i>	<i>EUR</i>	<i>BAM</i>	<i>Ukupno</i>
<i>Novac i novčani ekvivalenti</i>	958.505	-	28.883	987.388
<i>Financijska imovina raspoloživa za prodaju</i>	1.460.605	-	-	1.460.605
<i>Ulaganja koja se drže do dospijeća</i>	-	-	192.083	192.083
<i>Ulaganja u nekretnine</i>	90.418.019	-	11.830.160	102.248.179
<i>Goodwill</i>	20.574	-	-	20.574
<i>Potraživanja od najma</i>	325.201	-	-	325.201
<i>Ostala imovina</i>	120.430	-	-	120.430
<i>Ukupna imovina</i>	93.303.334	-	12.051.126	105.354.460
<i>Dugoročne obveze</i>	-	(23.486.010)	-	(23.486.010)
<i>Kratkoročne obveze</i>	(1.193.940)	(60.109)	-	(1.254.049)
<i>Neto imovina fonda</i>	92.109.394	(23.546.119)	12.051.126	80.614.401

Valutna osjetljivost

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

Obzirom da Grupa ima dugoročni kredit denominiran u EUR, Grupa je značajno izložena negativnim promjenama tečaja EUR-a.

<i>Valuta</i>	<i>Efekt na neto imovinu Grupe</i>		
	<i>Promjena tečaja</i>	<i>2018.</i>	<i>2017.</i>
		<i>u kunama</i>	<i>u kunama</i>
		<i>(+/-)</i>	<i>(+/-)</i>
<i>EUR</i>	<i>(+/-) 1%</i>	(218.392)	(235.461)
	<i>(+/-) 5%</i>	(1.091.960)	(1.177.306)
	<i>(+/-) 10%</i>	(2.183.920)	(2.354.612)
<i>BAM</i>	<i>(+/-) 1%</i>	(77.516)	(120.511)
	<i>(+/-) 5%</i>	(387.581)	(602.556)
	<i>(+/-) 10%</i>	(775.162)	(1.205.113)

31. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA - nastavak

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 Grupa trenutno ne ulaže te obveza s osnove primljenog dugoročnog kredita.

Grupa je izložena kamatnom riziku po osnovi sredstva koja se drže na računu te obveza s snove primljenih dugoročnih kredita od strane banke..

Sljedeća tablica prikazuje imovinu i obveze kod kojih je prisutan kreditni rizik:

Imovina	2018.		2017.	
	Kamatna stopa		Kamatna stopa	
Novac i novčani ekvivalenti	0,01%-1,4%	4.310.972	0,01%-1,4%	987.388
Investicijski fondovi	beskamatno	-	beskamatno	1.460.605
Ulaganja koja se drže do dospijeaća	1,7%	151.702	1,7%	192.083
Ulaganja u nekretnine	beskamatno	75.608.532	beskamatno	102.248.179
Goodwill	beskamatno	20.574	beskamatno	20.574
Potraživanja od najma	beskamatno	430.253	beskamatno	325.201
Ostala imovina	beskamatno	130.654	beskamatno	120.430
Ukupna imovina		80.652.687		105.354.460

Obveze	2018.		2017.	
	Kamatna stopa		Kamatna stopa	
Dugoročne obveze	4,5%	(21.728.059)	4,5%	(23.486.010)
Kratkoročne obveze	beskamatno	(1.416.772)	beskamatno	(1.254.049)
Ukupno obveze		(23.144.831)		(24.740.059)

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% (2017: 5%) dovelo bi do povećanja ili smanjenja rezultata za 3.780.427 kn (prethodne godine 5.112.409 kn).

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

31. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA - nastavak

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.

Rizik likvidnosti

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

Rizik likvidnosti izražen je u poslovanju Grupe s obzirom da je većina sredstava 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, Grupa ima značajan iznos financiranja putem kredita u iznosu od 2,9 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 Grupu sastavlja se dva puta mjesečno pregled likvidnih sredstava s planiranim priljevima i odljevima temeljem kojeg se može planirati likvidnost Grupe. 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 Grupa bude u poziciji da nema dovoljno likvidnih sredstava za podmirenje obveze po kreditu, Grupa može biti prisiljena 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.

31. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA - nastavak

Rizik likvidnosti (nastavak)

31. prosinca 2018.

<i>u kunama</i>	<i>Na poziv</i>	<i>Do 3 mjeseca</i>	<i>Od 3 do 12 mjeseci</i>	<i>Preko 1 godinu</i>	<i>Ukupno</i>
Imovina					
<i>Novac i novčani ekvivalenti</i>	4.310.972	-	-	-	4.310.972
<i>Ulaganja koja se drže do dospijea</i>	151.702	-	-	-	151.702
<i>Ulaganja u nekretnine</i>	-	-	-	75.608.532	75.608.532
<i>Goodwill</i>	-	-	-	20.574	20.574
<i>Potraživanja od najma</i>	-	430.253	-	-	430.253
<i>Ostala imovina</i>	-	130.654	-	-	130.654
Ukupna imovina	5.722.922	560.907	-	75.608.532	80.652.687
Obveze					
<i>Dugoročne obveze</i>	-	(376.770)	(1.147.841)	(20.203.448)	(21.728.059)
<i>Kratkoročne obveze</i>	-	(1.416.772)	-	-	(1.416.772)
Ukupno obveze	-	(1.793.542)	(1.147.841)	(20.203.448)	(23.144.831)
Ročna neusklađenost	2.640.076	(1.232.635)	(1.147.841)	(55.425.658)	57.507.856

31. prosinca 2017.

<i>u kunama</i>	<i>Na poziv</i>	<i>Do 3 mjeseca</i>	<i>Od 3 do 12 mjeseci</i>	<i>Preko 1 godinu</i>	<i>Ukupno</i>
Imovina					
<i>Novac i novčani ekvivalenti</i>	987.388	-	-	-	987.388
<i>Financijska imovina po fer vrijednosti kroz OSD</i>	1.460.605	-	-	-	1.460.605
<i>Ulaganja koja se drže do dospijea</i>	192.083	-	-	-	192.083
<i>Ulaganja u nekretnine</i>	-	-	-	102.248.179	102.248.179
<i>Goodwill</i>	-	-	-	20.574	20.574
<i>Potraživanja od najma</i>	-	325.201	-	-	325.201
<i>Ostala imovina</i>	-	120.430	-	-	120.430
Ukupna imovina	2.640.076	445.631	-	102.268.753	105.354.460
Obveze					
<i>Dugoročne obveze</i>	-	(244.848)	(1.107.090)	(22.134.072)	(23.486.010)
<i>Kratkoročne obveze</i>	-	(1.254.049)	-	-	(1.254.049)
Ukupno obveze	-	(1.498.897)	(1.107.090)	(22.134.072)	(24.740.059)
Ročna neusklađenost	2.640.076	(1.053.266)	(1.107.090)	80.134.681	80.614.401

31. 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. Grupa je izložena riziku financijskih gubitaka ako druga strana u transakciji ili izdavatelj vrijednosnih papira ne može ili ne želi ispuniti svoju ugovornu obvezu u trenutku dospjeća.

Koncentracija kreditnog rizika u Grupi nije značajna i najvećim se 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. prosinca 2018.	31. prosinca 2018.	31. prosinca 2017.	31. prosinca 2017.
	Rejting	u kunama	%	u kunama	%
Novac i novčani ekvivalenti	Bez rejtinga	4.310.972	5,35	987.388	0,94
Ulaganja koja se drže do dospjeća	Bez rejtinga	151.702	0,19	192.083	0,18
Potraživanja od najma	Bez rejtinga	430.253	0,53	325.201	0,31
Ostala imovina	Bez rejtinga	130.654	0,16	120.430	0,11
		5.023.581	6,23	1.625.102	1,54
Ostala ulaganja koja nisu izložena kreditnom riziku		75.629.106	93,77	103.729.358	98,46
Ukupno imovina		80.652.687	100,00	105.354.460	100,00

Operativni rizik

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

32. FER VRIJEDNOST FINACIJSKIH INSTRUMENATA 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: Objavljivanje 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:

2018.

	<i>Razina 1 u kunama</i>	<i>Razina 2 u kunama</i>	<i>Razina 3 u kunama</i>	<i>Ukupno u kunama</i>
<i>Investicijski fondovi</i>	-	-	-	-
<i>Ulaganja u nekretnine</i>	-	-	75.608.532	75.608.532
	-	-	75.608.532	75.608.532

2017.

	<i>Razina 1 u kunama</i>	<i>Razina 2 u kunama</i>	<i>Razina 3 u kunama</i>	<i>Ukupno u kunama</i>
<i>Investicijski fondovi</i>	1.460.605	-	-	1.460.605
<i>Ulaganja u nekretnine</i>	-	-	102.248.179	102.248.179
	1.460.605	-	102.248.179	103.708.784

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.

32. FER VRIJEDNOST FINANCIJSKIH INSTRUMENATA I NEKRETNINA – nastavak

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

	<i>Ulaganja u nekretnine u kunama</i>
<i>Stanje na 1. siječnja 2017.</i>	<i>90.667.300</i>
<i>Povećanje/smanjenje od svođenja na fer vrijednost</i>	<i>10.623.802</i>
<i>Povećanje od kupnje</i>	<i>1.240.000</i>
<i>Smanjenje od prodaje</i>	<i>(282.923)</i>
<i>Stanje na 31. prosinca 2017.</i>	<i>102.248.179</i>
<i>Povećanje/smanjenje od svođenja na fer vrijednost</i>	<i>(23.884.825)</i>
<i>Povećanje od kupnje</i>	<i>-</i>
<i>Smanjenje od prodaje</i>	<i>(2.812.662)</i>
<i>Smanjenje/povećanje po ostalim aktivnostima</i>	<i>57.840</i>
<i>Stanje na 31. prosinca 2018.</i>	<i>75.608.532</i>

Grupa 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 Grupe.

Vrijednost neprihodovnih nekretnina u vlasništvu Grupe je na datum 31.12.2018. iznosila 36.566.533 kn te trenutno prema procjenama tržišne vrijednosti nekretnina od stalnih sudskih vještaka za procjenu nekretnina izrađenih na prethodno navedeni datum predstavlja pouzdanu indikaciju fer vrijednosti istih.

33. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

Većinu dionica Fonda drže hrvatski investitori. Smatra se da je Grupa neposredno povezana osoba s društvom za upravljanje, 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 2018. u kunama	31. prosinca 2017. u kunama	31. prosinca 2018. u kunama	31. prosinca 2017. u kunama
<i>Društvo za upravljanje</i>	-	-	38.107	47.863
<i>Nadzorni odbor</i>	-	-	-	-
	-	-	38.107	47.863
	Prihodi		Rashodi	
	31. prosinca 2018. u kunama	31. prosinca 2017. u kunama	31. prosinca 2018. u kunama	31. prosinca 2017. u kunama
<i>Društvo za upravljanje</i>	-	-	425.728	425.728
<i>Nadzorni odbor</i>	-	-	138.377	138.377
	-	-	564.105	564.105

33. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA – nastavak

b) Naknade isplaćene članovima Nadzornog odbora

2018.

	Ukupna naknada (Bruto II) u kunama	Broj dionica
<i>Ranko Matić</i>	34.576	
<i>Toni Jeličić Purko</i>	28.400	
<i>Miha Dolinar</i>	26.316	41.525
<i>Marino Kotoroš</i>	7.858	32.156
<i>Bojan Vrančić</i>	8.332	
<i>Dejan Pogorevc</i>	19.737	
<i>Pavle Gegaj</i>	13.158	
	138.377	

2017.

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

34. ZNAČAJNIJI SUDSKI SPOROVI

Fond je tuženik u sporu koji se vodi pred Upravnim sudom u Osijeku. Predmet spora je izvršenje rješenja Ministarstva graditeljstva iz 2013. godine radi troškova rušenja nezakonito sagrađene građevine na nekretnini koja je bila u vlasništvu Fonda. Za navedeni spor rezerviran je iznos u visini 785.348 kn što je ujedno i iznos koji Ministarstvo potražuje od Fonda. Presuda je donesena u korist Fonda, potvrdivši da on nije izvršenik. U tijeku je žalbeni postupak pred Visokim upravnim sudom Republike Hrvatske te nije moguće procijeniti ishod spora, odnosno koju odluku će navedeni sud donijeti.

34. ZNAČAJNIJI SUDSKI SPOROVI – nastavak

Protiv Fonda pokrenut je prekršajni postupak od strane Porezne uprave zbog odbitka pretporeza na koji nije imao pravo. Na navedeni postupak istaknut je prigovor koji se tiče merituma, ali i prigovor zastare, obzirom da se po predmetu ne postupa, te postoji realna mogućnost odbijanja optužnog prijedloga zbog zastare. Iznos rezerviran po ovoj osnovi je 30.000 kn.

U tijeku je arbitražni spor na Stalnom arbitražnom sudištu pri Hrvatskoj gospodarskoj komori u kojem Global Invest d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima tuži Fond za isplatu naknade za raniji prestanak Ugovora o upravljanju i raniji prestanak upravljanja prema Sporazumu sklopljenom između tužitelja i tuženika. Isto tako, u predmetu je sporno trajanje otkaznog roka za slučaj otkaza Ugovora o upravljanju. Tužitelj na ime naknade za raniji raskid Ugovora o upravljanju i raniji prestanak upravljanja potražuje od Fonda 665.883 kn, uvećano za zakonsku zateznu kamatu. Društvo je zatražilo mišljenje HANFA-e o zakonitosti i dopuštenosti plaćanja navedene naknade. HANFA smatra da iz imovine Fonda nije dopušteno plaćanje naknade (štete) za raniji prestanak Ugovora o upravljanju, odnosno naknade (štete) za raniji prestanak upravljanja. Po ovoj osnovi nisu učinjena nikakva rezerviranja.

Ovisno društvo Global Rent d.o.o. tužitelj je u tužbi radi stjecanja bez osnove, a radi raskida Ugovora o poslovnoj suradnji temeljem kojeg su trebali biti izvršeni građevinski radovi na objektu u vlasništvu tužitelja za što je Global Rent d.o.o. tuženiku isplatio iznos od 225.000 eur. Predmet je u fazi glavne rasprave, a obzirom na zaprimljeni Nalaz i mišljenje građevinskog vještaka o količini i vrijednosti izvršenih radova koji ne ide u prilog tužitelju, a koji se pokušava oboriti, u ovom trenutku nije moguće dati realnu procjenu ishoda spora.

35. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Kako je detaljnije opisano u bilješci 30. Vremenska neograničenost poslovanja – kontinuitet poslovanja Grupe, dana 26. veljače 2019. godine OTP invest d.o.o., Društvo koje upravlja sa Proprius d.d., zatvorenim AIF-om za ulaganje u nekretnine je od strane dioničara Fonda Jadran Kapital d.d. iz Splita zaprimilo Zahtjev za sazivanjem Izvanredne glavne skupštine Fonda. Fond Jadran Kapital d.d. kao dioničar koji posjeduje 12,69% dionica u temeljnom kapitalu Fonda tražio je od Uprave Fonda sazivanje Izvanredne glavne skupštine na kojoj će se glasati o likvidaciji Fonda.

Izvanredna glavna skupština sazvana je za 29. travnja 2019. godine te u ovom trenutku nije moguće procijeniti ishod glasovanja na istoj.

Nije bilo drugih značajnijih događaja nakon datuma bilance koji bi utjecali na iskazane financijske izvještaje na završni dan 2018. godine i za 2018. godinu.

36. NAKNADA ZA ZAKONSKI PROPISANU REVIZIJU GODIŠNJIH FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Naknada za zakonski propisanu reviziju godišnjih financijskih izvještaja za 2018. godinu iznosi 64.000 kn.

37. ODOBRENJE FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Uprava društva OTP invest d.o.o. Zagreb odobrila je objavljivanje ovih financijskih izvještaja 19. travnja 2019. te ih u ime Uprave potpisuju:



Darko Brborović
Predsjednik Uprave



Mladen Miler
Član Uprave

ZAIF Proprius d.d.
Zagreb

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

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

Konsolidirani Izvještaj o financijskom položaju

**Obrazac
IFP**

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB AIF fonda: 56903349567

Izvještajno razdoblje: 01.01.2018 - 31.12.2018.

u kunama

<i>Pozicija</i>	<i>AOP</i>	<i>31.12.2017.</i>	<i>31.12.2018.</i>
I. Ulaganja (AOP 002 + 005 do 014)	001	103.921.441	75.780.808
3. Udjeli u subjektima za zajednička ulaganja	006	1.460.605	-
5. Depoziti kod kreditnih institucija	008	192.083	151.702
6. Nekretnine	009	102.268.753	75.629.106
II. Novac i novčani ekvivalenti (AOP 016 do 018)	015	987.388	4.310.972
1. Novčana sredstva	016	987.388	4.310.972
III. Potraživanja (AOP 020 do 023)	019	325.813	431.197
1. Potraživanja od dividendi i kamata	020	612	944
2. Potraživanja s osnove prodaje ulaganja	021	325.201	430.253
IV. Ostala imovina	024	119.818	129.710
Ukupna imovina (AOP 001+015+019+024)	025	105.354.460	80.652.687
I. Obveze plaćanja (AOP 028 do 034)	027	48.030	38.107
4. Obveze za naknade za upravljanje	031	47.863	38.107
7. Obveze za kamate i druge izdatke	034	167	-
II. Obveze s osnove primljenih zajmova (AOP 036+037)	035	23.486.010	21.728.059
1. Obveze s osnove primljenih zajmova od banaka	036	23.486.010	21.728.059
IV. Ostale obveze AIF-a	042	1.206.019	1.378.665
Ukupno obveze AIF-a (AOP 027+035+038+042)	043	24.740.059	23.144.831
Neto imovina AIF-a (AOP 025-043)	044	80.614.401	57.507.856
Broj izdanih dionica	045	2.003.172	2.003.172
Neto imovina po dionici (AOP 044/045)	046	40	29
Temeljni kapital	047	120.190.320	60.095.160
Dobit/gubitak tekuće poslovne godine	050	10.243.268	(23.027.135)
Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	051	66.540.193	2.076.671
Rezerve fer vrijednosti (AOP 053 + AOP 054)	052	18.745	-
- fer vrijednost financijske imovine	053	18.745	-
Ostale revalorizacijske rezerve	055	16.702.264	18.363.160
Ukupno kapital i rezerve (Σ od AOP 047 do AOP 052)	056	80.614.402	57.507.856
Dodatak **			
Pripisano imateljima matice	058	80.614.401	57.507.856

Prilog 1 – Konsolidirani financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda - nastavak

Konsolidirani Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti

Obrazac ISD

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB AIF fonda: 56903349567

Izvještajno razdoblje: 01.01.2018 - 31.12.2018.

u kunama

Pozicija	AOP	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018
Prihodi			
I. Prihodi od ulaganja (AOP 061 do 063)	060	2.942.016	3.159.261
2. Prihodi od kamata	062	31.244	9.812
3. Prihodi od najma	063	2.910.772	3.149.449
II. Realizirani dobiti od ulaganja	064	54.594	35.617
III. Nerealizirani dobiti od ulaganja	065	12.884.248	423.300
IV. Drugi prihodi (AOP 067+068)	066	1.299.687	1.281.172
2. Ostali prihodi	068	1.299.687	1.281.172
Ukupno prihodi (AOP 060+064 do 066)	069	17.180.545	4.899.350
Rashodi			
I. Realizirani gubici od ulaganja	070	-	90.631
II. Nerealizirani gubici od ulaganja	071	2.221.096	24.295.897
VI. Naknade za upravljanje	075	1.343.740	425.728
VII. Naknade za depozitara	076	99.065	100.677
VIII. Drugi rashodi (AOP 078 do 082)	077	3.273.376	3.013.552
1. Administrativne pristojbe	078	15.550	1.250
4. Kamate	081	1.086.014	1.014.912
5. Ostali rashodi	082	2.171.812	1.997.390
Ukupni rashodi (AOP 070 do 077)	083	6.937.277	27.926.485
Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP 069-083)	084	10.243.268	(23.027.135)
Porez na dobit	085	-	-
Dobit ili gubitak (AOP 084-085)	086	10.243.268	(23.027.135)
Ostala sveobuhvatna dobit			
Ostala sveobuhvatna dobit (AOP 088+ AOP 093)	087	(325.056)	(60.666)
Stavke koje neće biti reklasificirane u račun dobiti i gubitka (Σ od P089 do AOP 092)	088	4.948	-
Promjena fer vrijednosti vlasničkih instrumenata	090	4.948	-
Stavke koje je moguće reklasificirati u račun dobiti i gubitka (AOP94+ AOP 97 +AOP100 +AOP101 + AOP104)	093	(300.004)	(60.666)
Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	100	(300.004)	(60.666)
Ukupna sveobuhvatna dobit (AOP 086+087)	105	9.918.212	(23.087.801)

Prilog 1 – Konsolidirani financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda - nastavak

Konsolidirani Izvještaj o novčanim tokovima (indirektna metoda)

Obrazac INTI

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB AIF fonda: 56903349567

Izvještajno razdoblje: 01.01.2018. - 31.12.2018.

u kunama

Pozicija	AOP	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018
Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti (AOP 002 do 024)	001	(778.875)	3.402.994
<i>Dobit ili gubitak</i>	002	10.243.268	(23.027.135)
<i>Dobici/gubici od ulaganja</i>	003	(3.228)	-
<i>Prihodi od kamata</i>	006	(31.244)	(9.812)
<i>Rashodi od kamata</i>	007	1.086.014	1.014.912
<i>Povećanje (smanjenje) ulaganja u subjektima za zajednička ulaganja</i>	011	2.459.110	1.500.986
<i>Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine</i>	013	(11.580.879)	26.639.649
<i>Primici od kamata</i>	016	32.357	9.480
<i>Izdaci od kamata</i>	017	1.207.168	(1.014.545)
<i>Povećanje (smanjenje) ostalih ulaganja</i>	019	(41.224)	(105.052)
<i>Povećanje (smanjenje) ostale imovine</i>	020	(20.919)	(9.892)
<i>Povećanje (smanjenje) obveza za naknadu za upravljanje</i>	023	(66.425)	(9.755)
<i>Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti</i>	024	(4.062.873)	(1.585.842)
Novčani tokovi iz financijskih aktivnosti (AOP 026 do AOP 030)	025	(325.056)	(79.410)
<i>Ostali izdaci iz financijskih aktivnosti</i>	030	(325.056)	(79.410)
Neto povećanje (smanjenje) novčanih sredstava (AOP 001+025)	031	(1.103.931)	3.323.954
<i>Novac na početku razdoblja</i>	032	2.091.319	987.388
<i>Novac na kraju razdoblja (AOP 031+032)</i>	033	987.377	4.310.972

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

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

**Obrazac
IPK**

Konsolidirani Izvještaj o promjenama kapitala zatvorenog AIF-a

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB AIF fonda: 56903349567

Za razdoblje: 01.01.2018. - 31.12.2018.

u kunama

Pozicija	AOP	Upisani temeljni kapital	Raspodjeljivo vlasnicima matice				Ukupno kapital i rezerve
			Rezerve fer vrijednosti	Ostale revalorizacijske rezerve	Zadržana dobit ili preneseni gubitak	Dobit ili gubitak tekuće godine (razdoblja)	
Prethodno razdoblje							
Stanje na dan početka prethodne poslovne godine	01	120.190.320	13.797	16.702.264	(60.616.448)	(5.593.744)	70.696.189
Stanje na dan početka prethodne poslovne godine (prepravljeno)	04	120.190.320	13.797	16.702.264	(60.616.448)	(5.593.744)	70.696.189
Dobit ili gubitak razdoblja	05	-	-	-	(5.593.744)	10.243.268	4.649.524
Promjene fer vrijednosti financijskih instrumenata	06	-	4.948	-	-	-	4.948
Ostale ne vlasničke promjene kapitala	11	-	-	-	(330.004)	5.593.744	5.263.740
Ukupno izravno priznati prihodi i rashodi prethodne godine (razdoblja iz prethodne godine)	12	-	4.948	-	(5.923.748)	15.837.012	9.918.212
Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja prethodne poslovne godine	18	120.190.320	18.745	16.702.264	(66.540.196)	10.243.268	80.614.401

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

Prilog 1 – Konsolidirani financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda - nastavak

Pozicija	AOP	Upisani temeljni kapital	Raspodjeljivo vlasnicima matice				Ukupno kapital i rezerve
			Rezerve fer vrijednosti	Ostale revalorizacijske rezerve	Zadržana dobit ili preneseni gubitak	Dobit ili gubitak tekuće godine (razdoblja)	
Tekuće razdoblje							
Stanje na dan početka tekuće poslovne godine	19	120.190.320	18.745	16.702.264	(66.540.196)	10.243.268	80.614.401
Stanje na dan početka tekuće poslovne godine (prepravljeno)	22	120.190.320	18.745	16.702.264	(66.540.196)	10.243.268	80.614.401
Dobit ili gubitak razdoblja	23	-	-	-	68.677.531	(33.270.403)	35.407.128
Promjene fer vrijednosti financijskih instrumenata	24	-	8.892	-	-	-	8.892
Ostali dobiti i gubici od ulaganja u financijske instrumenta	25	-	(27.637)	-	-	-	(27.637)
Promjene ostalih revalorizacijskih rezervi (nekretnine, postrojenja, oprema i nematerijalna imovina)	27	-	-	1.660.896	-	-	1.660.896
Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	28	-	-	-	(60.664)	-	(60.664)
Ukupno izravno priznati prihodi i rashodi tekuće godine (tekućeg razdoblja)	30	-	(18.745)	1.660.896	68.616.867	(33.270.403)	36.988.615
Povećanje/smanjenje upisanog kapitala	31	(60.095.160)	-	-	-	-	(60.095.160)
Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja tekuće poslovne godine	36	60.095.160	-	18.363.160	2.076.671	(23.027.135)	57.507.856

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

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		2018.		2018.		Razlika kuna
		Bilješka	kuna	AOP	kuna	
<i>Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja alternativnog investicijskog fonda</i>						
<i>Izveštaj o financijskom položaju</i>						
Financijska imovina po fer vrijednosti kroz OSD	23	1.460.605	006	1.460.605	-	
Ulaganja koja se drže do dospijeća	24	151.702	008	151.702	-	
Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma	19	39.041.999	009	75.629.106	-	
Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti	20	36.566.533				
Ostala nematerijalna imovina	21	20.574				
Ulaganja u nekretnine		75.629.106		75.629.106		
Novac i novčani ekvivalenti	22	4.172.922	016	4.172.922	-	
Potraživanja od najma	25	430.253	019	430.253	-	
Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina		944	020	10.708	-	
Ostala potraživanja	26	129.710	024	129.710	-	
Ukupno imovina		80.652.687	025	80.652.687		
Obveze prema društvu za upravljanje fondovima	27	38.107	031	38.107	-	
Ostale obveze (depozitna banka, dozvoljeni troškovi i ostale obveze)		23.106.724	036,042	23.106.724	-	
Ukupno obveze		23.144.831	043	23.144.831		
Neto imovina fonda		57.507.856	044	57.507.856		
Upisani temeljni kapital	29a	60.095.160	047	60.095.160	-	
Gubitak tekuće financijske godine		(23.027.135)	050	(23.027.135)	-	
Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja/Tečajne razlike		2.076.671	051	2.076.671	-	
Revalorizacija financijske imovine po fer vrijednosti kroz OSD		18.748	052	18.745		
Rezerve	29b	18.363.160	055	18.363.160		
Ukupno kapital i rezerve		57.507.856	056	57.507.856		

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

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 kuma
	Bilješka	2018. kuma	AOP	2018. kuma	
Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti					
Prihod od kamata	6	9.812	062	9.812	-
Prihod od najma	4	3.149.449	063	3.149.449	-
Prihod od prodaje nekretnina	3	7.104			
Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	5	28.513	064	35.617	
Neto realizirani dobiti	3,5	35.617		35.617	
Nerealizirani gubici od ulaganja	15	(23.872.597)	065	423.300	
			071	(24.295.897)	
Neto nerealizirani gubici od ulaganja		(23.872.597)		(23.872.597)	
 Pozitivne tečajne razlike, ostali prihodi	7,8	1.281.172	068	1.281.172	
Rashodi od prodaje nekretnina	9	(90.631)	070	(90.631)	
Rashodi s odnosa s društvom za upravljanje	11	(425.728)	075	(425.728)	
Naknada depozitnoj banci	13	(100.677)	076	(100.677)	
Negativne tečajne razlike	10	(243.493)			
Rashodi od kamata	12	(1.014.912)	078	(1.250)	(243.493)
Ostali troškovi poslovanja	14	(1.755.147)	081	(1.014.912)	(1.250)
Gubitak		(13.094.700)	082	(1.977.390)	222.243
			084	(13.094.700)	
Promjena revalorizacijskih rezervi ulaganja u ovisna društva	17	(60.666)	100	(60.666)	
Ostala sveobuhvatna dobit		(60.666)	087	(60.666)	
Ukupno sveobuhvatna dobit/(gubitak) za godinu		(23.087.801)	105	(23.087.801)	

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

Razlika u prezentaciji Izvještaja o novčanim tokovima između izvještavanja u skladu s EU MSFI te u skladu s Pravilnikom nastaje zbog veće, odnosno manje razrađenosti pojedinih pozicija Izvještaja.

U konsolidiranom Izvještaju o novčanom toku po Pravilniku je pozicija smanjenja ulaganja u nekretnine prikazana u ukupnom iznosu od 26.639.649 kn, dok je isti novčani tok u Izvještaju u skladu s EU MSFI -em prikazan na pozicijama prihodi od prodaje nekretnina i povećanje ulaganja u nekretnine..

Nadzorni odbor Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, sa sjedištem u Zagrebu, Petrovaradinska 1, MBS: 070078733, OIB: 56903349567 (u daljnjem tekstu: Fond), na sjednici dana 25.04.2019. godine donosi sljedeću

ODLUKU

o utvrđivanju konsolidiranih financijskih izvještaja za 2018. godinu sa sljedećim dijelovima:

1. Izvještaj o financijskom položaju sa zbrojem pozicije aktive, odnosno pasive u iznosu od 80.652.686,61 kuna.

2. Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti s pozicijama:

• ukupni prihodi	4.899.350,46 kuna
• ukupni rashodi	27.926.485,22 kuna
• gubitak razdoblja	23.027.134,76 kuna

3. Izvještaj o novčanim tokovima

4. Izvještaj o promjenama kapitala

5. Bilješke uz financijske izvještaje za 2018. godinu

U Zagrebu, 25.04.2019.godine

Predsjednik nadzornog odbora

Zaif Proprius d.d.

Ranko Matić
ZAIF Proprius d.d.
Zagreb

Uprava društva Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, sa sjedištem u Zagrebu, Petrovaradinska 1, MBS: 070078733, OIB: 56903349567 (u daljnjem tekstu: Fond), donosi sljedeći

PRIJEDLOG ODLUKE

o pokriću gubitka za 2018. godinu

Ostvareni gubitak za 2018. godinu u iznosu od 13.094.699,71 kuna pokriva se na način da se dio ostvarenog gubitka u iznosu od 9.552.776,64 kune pokriva iz zadržane dobiti prethodnog razdoblja, dio u iznosu od 502.777,72 kune pokriva iz zakonskih pričuva dok se preostali dio ostvarenog gubitka u iznosu od 3.039.145,35 kuna prenosi u sljedeće porezno razdoblje.

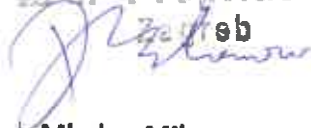
U Zagrebu, 25.04.2019.g.

Za Zaif Proprius d.d.

Darko Brborović

Predsjednik Uprave

Zaif Proprius d.d.

Zagreb


Mladen Miller

Član Uprave

Zaif Proprius d.d.
Zagreb
