

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

**Konsolidirano godišnje izvješće zajedno s
mišljenjem neovisnog revizora na dan
31. prosinca 2019. godine**

Split, svibanj 2020. godine

SADRŽAJ

	Stranica
Izveštaj Likvidatora za 2019. godinu	1
Odgovornost za godišnje financijske izvještaje	17
Izvešće neovisnog revizora	18
Konsolidirani godišnji financijski izvještaji	
Konsolidirani Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti za 2019. godinu	23
Konsolidirani Izveštaj o financijskom položaju na 31. prosinca 2019. godine	24
Konsolidirani Izveštaj o novčanim tokovima za 2019. godinu	25
Konsolidirani Izveštaj o promjenama neto imovine/kapitala za 2019. godinu	26
Bilješke uz financijske izvještaje	27
Prilog 1 – Konsolidirani financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda	65
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	70

Izveštaj posloводства o poslovanju

ZAIF Proprius d.d. zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji zajedno s njegovim ovisnim i povezanim društvima za razdoblje 01.01.2019. do 31.12.2019. godine

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

Poslovanje Fonda regulirano je Zakonom o alternativnim investicijskim fondovima s pripadajućim podzakonskim propisima (**dalje u tekstu: Zakon**), Zakonom o trgovačkim društvima, Zakonom o tržištu kapitala, Zakonom o računovodstvu, drugim primjenjujućim zakonskim i podzakonskim propisima, Statutom, Pravilima Fonda i drugim aktima 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. Rad Fonda odobren je Rješenjem Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga, Klasa: UPI/I-450-08/06-03/24, Ur. Broj: 326-113/06-06 od 18. siječnja 2007. godine.

Glavna skupština Fonda od 29.04.2019. godine donijela je odluku o likvidaciji Fonda. Sukladno prije navedenom Zakonu i odluci Glavne skupštine Fonda, vrijeme trajanja Fonda je ograničeno do završetka postupka likvidacije. Odluke Glavne skupštine Fonda vezane za nastanak razloga za prestanak Fonda i likvidaciju Fonda upisane su u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod poslovnim brojem Tt-19/18810-3 od 16.05.2019.

Likvidatori – Uprava Fonda

Likvidatori Fonda su:

Manuela Andrić od 29. travnja 2019. godine

Denis Štambuk od 29. travnja 2019. godine

Likvidatori Fonda zastupaju Fond prema trećim osobama pojedinačno i samostalno. U provođenju likvidacije Fonda, likvidatori vode računa da se likvidacija Fonda obavlja sukladno važećim zakonskim i podzakonskim propisima, Statutu Fonda s pripadajućim Pravilima i drugim aktima Fonda u jednakom interesu svih dioničara Fonda.

Likvidatori su dužni sastavljati financijska izvješća Fonda koja uključuju i konsolidirana financijska izvješća, te realno procjenjivati ukupnu imovinu i obveze.

Likvidatori su dužni izvješćivati Hrvatsku agenciju za nadzor financijskih usluga (**dalje u tekstu: Agencija ili HANFA**) i druga nadležna regulatorna tijela, dioničare Fonda i drugu zainteresiranu javnost o tijeku likvidacije Fonda, te javno objavljivati sve informacije kako je regulirano hrvatskim i europskim primjenjujućim propisima.

Nadzorni odbor Fonda

Nadzorni odbor nadzire vođenje provedbe likvidacije Fonda s odredbama Zakona, drugih zakonskih i podzakonskih pozitivnih propisa, Statuta Fonda, Pravila Fonda s drugim pripadajućim i primjenjujućim aktima Fonda, utvrđuje nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje Fonda, podnosi Glavnoj skupštini Fonda izvješće o obavljenom nadzoru, daje suglasnost likvidatorima za sklapanje ugovora i/ili donošenje odluka vezanih za pravne i financijske poslove s trećim osobama i/ili s ovisnim i povezanim društvima Fonda.

Članove Nadzornog odbora bira Glavna skupština Fonda, a svi članovi moraju zadovoljavati uvjete iz Pravilnika o uvjetima za članstvo u upravi i nadzornom odboru UAIF-a, odnosno zatvorenog AIF-a s pravnom osobnošću s unutarnjim upraviteljem.

Ranko Matić	predsjednik	od 20. lipnja 2014. godine, imenovan predsjednikom 28. studenoga 2014. godine - ponovo imenovan predsjednikom 30.kolovoza 2018. godine
Toni Jelčić Purko	zamjenik predsjednika	od 06. ožujka 2018. godine – od 30.kolovoza 2018. imenovan zamjenikom predsjednika
Miha Dolinar	član	od 18. studenoga 2014. godine – ponovo imenovan od 30.kolovoza 2018. godine
Bojan Vrančić	član	član Nadzornog odbora od 30.kolovoza 2018.
Marino Kotoraš	član	član Nadzornog odbora od 30.kolovoza 2018.

Glavna skupština Fonda (dalje u tekstu: Skupština)

Glavnu skupštinu Fonda sazivaju likvidatori najmanje jednom godišnje nakon što Nadzorni odbor utvrdi nekonsolidirana i konsolidirana revidirana financijska izvješća za prethodnu poslovnu godinu, te nakon što dobiju izvještaj Nadzornog odbora o nadzoru rada likvidatora i fonda u likvidaciji i prijedlog odluke skupštini Fonda o upotrebi dobiti ili pokrivanju gubitka, te nakon što dobiju ostale propisane odluke nadzornog odbora Fonda. Skupština prima na znanje godišnja financijska izvješća koja su utvrdili likvidatori i nadzorni odbor Fonda i donosi odluku o uporabi dobiti i pokrivanju gubitka. Skupština odlučuje i o izvješću likvidatora o provedenoj likvidaciji Fonda i o prijedlogu likvidatora i Nadzornog odbora Fonda o podjeli imovine Fonda dioničarima Fonda. Skupština odlučuje o davanju razrješnice likvidatorima i članovima Nadzornog odbora Fonda, o imenovanju i opozivu likvidatora, te o izboru i opozivu članova Nadzornog odbora Fonda. Skupština odlučuje i o svim drugim pitanjima iz njezine nadležnosti, sukladno Statutu Fonda i pozitivnim propisima.

Likvidatori mogu sazvati Skupštinu Fonda i češće ako je tako određeno ili propisano pozitivnom zakonskim propisima i/ili ako procijene da je to u interesu dioničara Fonda ili dobrobiti Fonda i/ili ako to zahtijeva dioničar ili dioničari Fonda koji pojedinačno ima ili zajedno imaju dionice Fonda koje predstavljaju dvadeseti dio temeljnog kapitala Fonda.

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

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 (SKDD). Svaka dionica daje pravo na jedan glas na Skupštini Fonda, pravo na informiranost, pravo na dividendu-učešće u dobiti prema temeljnom kapitalu Fonda koji otpada na njihove dionice i pravo na isplatu i/ili podjelu dijela ostatka likvidacijske mase razmjerno udjelu u temeljnom kapitalu Fonda. Dionice su prenosive bez ograničenja uz uvažavanje pozitivnih propisa.

Dionice Fonda su uvrštene u Službeno tržište, Redovito tržište Zagrebačke burze pod identifikacijskom oznakom (ISIN) HRFMPSRA0003, FMPS-R-A, LEI oznakom: 747800W01A9203OCO250.

Izdano je ukupno 2.003.172 dionica.

U redovnoj trgovini na Zagrebačkoj burzi u razdoblju od 01.01.2019. do 31.12.2019. godine ostvareno je 98 transakcija kupoprodaje dionica s ukupno protrgovanih 585.444 komada dionica po prosječnoj ponderiranoj cijeni od 11,0942 kn po dionici. Najniža cijena trgovanja iznosila je 8,00 kn, a najviša 15,00 kn, dok je zadnja trgovana cijena bila 14,80 kn dana 29. studenoga 2019.

Komuniciranje s javnošću i dioničarima

Sukladno zakonskim obvezama Fonda, informacije o postupku likvidacije Fonda mogu se pronaći na internetskim stranicama Fonda www.proprius.com.hr i Zagrebačke burze d.d., te Agencije u okviru Službenog registra propisanih informacija.

Investicijska strategija i ciljevi Fonda

Osnovni cilj Fonda u likvidaciji jest okončati poslove koji su u tijeku, naplatiti tražbine, unovčiti imovinu Fonda, podmiriti vjerovnike, te isplatiti i/ili podijeliti preostalu imovinu Fonda dioničara Fonda. U skladu sa Zakonom i člankom 374. stavkom 1. Zakona o trgovačkim društvima, u mjeri u kojoj to zahtijeva provođenje likvidacije, likvidatori mogu ulaziti i u nove poslove. U ovom Izvještaju će nastavno biti objašnjeno u kojoj mjeri i s kojim ciljem su se likvidatori odlučili za ulaženje u nove poslove, sve sa svrhom i ciljem zaštite interesa dioničara i očuvanja vrijednosti njihove imovine koja je već prethodno značajno smanjena od osnivanja Fonda do pokretanja postupka likvidacije Fonda.

Nastavit će se ostvarivati prihodi od zakupa na svim nekretninama – poslovnim prostorima u vlasništvu Fonda i njegovog ovisnog društva Global Rent d.o.o., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB: 05666540984, MB: 2250861, upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod MBS: 070079548.

Ovo ovisno društvo prema otplatnom planu Podravske Banke d.d. ima zaduženje od 2.861.416,23 EUR (na dan 31.12.2019. dug 2.720.292,06 EUR) u protuvrijednosti kuna obračunato po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja na osnovi preostalog iznosa kredita s redovnim kamatama prema šestomjesečnom EURORIBOR-u uvećan za 3,80% primjenom proporcionalne metode obračuna.

Cilj Fonda je maksimizirati likvidacijsku masu.

Investicijska strategija i ciljevi Fonda - nastavak

Zbog pada procijenjene cijene i hipoteke nad TC Jug za koju je prilikom kupnje dana i hipoteka na poslovne prostore Chromosa u Zagrebu i poslovni prostor u Koprivnici, procjena je uprave Global Renta da bi prodaja svih nekretnina pod hipotekom za vraćanje kredita imala značajan gubitak za svakog dioničara Fonda, te je uprava ovisnog društva planirala ulaganje u rekonstrukciju Trgovačkog centra Jug u Čakovcu u vlasništvu ovisnog društva Global Rent d.o.o. kako bi se povećala vrijednost poslovnih prostora i stvorili uvjeti za veće prihode od zakupa poslovnih prostora i bolje kreditne uvjete od poslovnih banaka. Očekivani prihodi od zakupnina (najamnina) su planirani 3,87 mil. kuna uz investiciju od 10 mil. kuna. Dosadašnji prihodi od zakupnina (najamnina) su iznosili 0,97 mil. kn. Današnja vrijednost centra je 16,85 mil. kn, a plaćen je 21,06 mil. kn, dok je visina kredita u iznosu od 20,5 mil. kn. Testirana je i tržišna cijena, te nije bilo upita za prodaju u ovakvom stanju. Dosadašnja neto najamnina na TC Jug nije bila dostatna za isplatu kamate.

Sukladno Planu likvidacije Fonda, sve nekretnine u vlasništvu Fonda i njegovog ovisnog društva Global Rent d.o.o. te društava posebne namjene Nekretnine Proprius d.o.o. Banja Luka, Ulica Kralja Petra I Karađorđevića 28, MBS 1-16280-00 i Punta Cesarica d.o.o., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB: 85002522857 prodat će se po procijenjenim cijenama. Ako se nakon oglašavanja ne prodaju nekretnine po procijenjenim cijenama likvidatori mogu oglasiti prodaju i po cijenama koje ne mogu biti manje od 70% procijenjene vrijednosti ovlaštenih sudskih vještaka ili procjenitelja za nekretnine i graditeljstvo koje su utvrđene na dan 31.12.2018. godine, sukladno odluci skupštine Fonda. Ukoliko se nekretnine ne budu mogle prodati po tim cijenama likvidatori će zatražiti suglasnost Nadzornog odbora i Skupštine Fonda za dodatni prodajni diskont nekretnina.

Sva eventualno neprodana materijalna imovina – nekretnine u vlasništvu Fonda bit će pretvorena u financijsku imovinu Fonda u jedno ili više trgovačkih društava u pravno ustrojbenom obliku dioničkih društava u kojemu bi dioničari Fonda imali jednak broj dionica koliko ih imaju u Fondu na završetku postupka likvidacije Fonda, kako bi u slučaju podjele financijske imovine Fonda svi dioničari Fonda bili u jednako pravnom položaju razmjerno svome broju dionica u Fondu. Nakon završetka ovog postupka likvidatori će predložiti Nadzornom odboru i Skupštini Fonda podjelu imovine Fonda dioničarima u novcu i/ili u financijskoj imovini.

Iznimno od prethodnih točaka ovog članka Fond može za vrijeme dok traje likvidacija ograničeno ulagati likvidna novčana sredstva u nisko rizične vlasničke i/ili dužničke vrijednosne papire i/ili u instrumente tržišta novca.

Sve prethodno navedeno u ovom Naslovu Izvještaja posloводства sadržano je u Planu likvidacije Fonda i Pravilima Fonda koje je odobrio Nadzorni odbor Fonda i koji su dostavljeni Agenciji, te javno objavljeni na internetskim stranicama Fonda www.proprius.com.hr i internetskim stranicama Zagrebačke burze d.d. od dana donošenja ovih akata Fonda pa do dana pisanja ovog Izvještaja posloводства, a na temelju sadržaja prethodno navedenih akata Fonda, kao što je npr. osnivanje novog društva za posebne namjene Punta Cesarica d.o.o., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB: 85002522857 koje je osnovao Fonda na način da je u to novoosnovano društvo posebne namjene uplatio ulog u novcu u iznosu od 73.695,37 kn i ulog u stvarima – nekretninama u procijenjenoj fer vrijednosti od 14.056.304,63 kn, što je upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu pod poslovnim brojem Tt-19/5062-2 od 04.07.2019.

Pokazatelji uspješnosti provođenja likvidacije Fonda

Temeljni kapital Fonda u nominalnom iznosu je 60.095.160 kn i podijeljen je na 2.003.172 neograničeno prenosivih redovnih dionica, svaka u nominalnom iznosu od 30 kn.

Vrijednost neto imovine Fonda na dan 31. prosinca 2019. godine iznosila je 55.602.251 kn, dok je 31. prosinca 2018. iznosila 57.505.856 kn što predstavlja smanjenje vrijednosti od 3,31%. Neto vrijednost imovine Fonda po dionici na dan 31. prosinca 2018. godine iznosila je 28,7074 kn dok je na dan 31.12.2019. godine iznosila 27,7571 kn. Na ovo smanjenje neto vrijednosti imovine Fonda najviše su utjecale negativne rezerve fer vrijednosti financijske imovine Fonda iskazane na pasivnoj strani Bilance stanja Fonda u promatranom i uspoređujućem razdoblju koje nominalno iznose -1.805.477 kn, od kojeg se iznosa na promjene rezervi fer vrijednosti odnosi 10,37%.

Najznačajniji pokazatelji strukture ulaganja u ukupnoj imovini Fonda na dan 31. prosinca 2019. sastojali su se od sljedećih postotaka: 31,91% nekretnine, 65,73% udjeli u nekretninskim društvima, 0,43% novčana sredstva, 5,42% potraživanja i 1,94% vrijednosni papiri i to korporativne obveznice.

Obveze Fonda na dan 31.12.2019. godine iznose 3.015.140 kn (2018: 1.167.051kn).

Od ukupnih prihoda u razdoblju od 01.01.2019. do 31.12.2019. godine koji iznose 1.398.227 kn, prihodi od ulaganja iznose 349.665 kn, nerealizirani dobiti od ulaganja iznose 1.044.419 kn i drugi prihodi iznose 4.143 kn. U prihodima od ulaganja 104.950 kn se odnosi na kamate, a 244.715 kn na prihode od zakupa (najma).

Od ukupnih rashoda u razdoblju od 01.01.2019. do 31.12.2019. godine koji iznose 1.423.267 kn, rashodi od ulaganja iznose 446.533 kn od čega na realizirane gubitke od ulaganja otpada 152.032 kn, na nerealizirane gubitke otpada 294.501 kn, na naknade za upravljanje do početka likvidacije Fonda otpada 143.110 kn, na naknade depozitaru do početka likvidacije Fonda otpada 24.905 kn i na druge rashode otpada 808.719 kn. Drugi rashodi u ukupnom iznosu od 808.719 kn sastoje se od administrativnih pristojbi u iznosu od 1.100 kn, kamata u iznosu od 24 kn, te ostalih rashoda u iznosu od 807.595 kn.

U promatranom razdoblju Fond je ostvario gubitak u iznosu od -25.040 kn što predstavlja značajno smanjenje gubitka u odnosu na iskazani gubitak u promatranom i uspoređujućem razdoblju 2018. godine koji je na 31.12.2018. godine iznosio -13.094.700 kn.

Ukupna sveobuhvatna dobit (gubitak) Fonda u promatranom razdoblju iznosio je -1.830.517 kn što predstavlja značajno smanjenje ukupnog sveobuhvatnog gubitka u odnosu na iskazani ukupni sveobuhvatni gubitak u uspoređujućem razdoblju 2018. godine koji je na 31.12.2018. godine iznosio -23.087.801 kn.

U razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2019. godine završena je kupoprodajna transakcija vezana uz zemljište u Jalkovcu kod Varaždina gdje je Fond prodao 15.612 m² zemljišta. Ukupna vrijednost transakcije iznosila je 120.000 eura u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

Pokazatelji uspješnosti provođenja likvidacije Fonda - nastavak

Fond je 07.10.2019. godine sklopio predugovor o kupoprodaji poslovnih prostora u njegovom vlasništvu koji su određeni kao - 75. Suvlasnički dio 491/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-75), 1. Poslovni prostor oznake PP-4 na prvom katu zgrade, sadržaja: poslovni prostor s wc-om i spremištem, tlocrtne površine 217,85 m², odnosno ukupne neto korisne površine 217,85 m², što predstavlja suvlasnički dio povezan s cjelinom stambenog prostora koji se nalazi na kč. br. 2613, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Ilica br. 253 i DVORIŠTE ukupne površine 1441 m², od čega ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Ilica br. 253, površine 816 m² i DVORIŠTE, površine 625 m², sve upisano u ZK uložak 463, ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA, K.O. VRAPČE NOVO, Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, te - 26. Suvlasnički dio: 14/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26), 1. Garažno-parkirno mjesto oznake GPM-25 u podrumu – 1 zgrade, sadržaja: garažno-parkirno mjesto, ukupne tlocrtne površine 12,15 m², odnosno neto korisne površine 6,08 m², što predstavlja suvlasnički dio povezan s cjelinom stambenog prostora koja se nalazi na kč. br. 2613, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Ilica br. 253, površine 816 m² i DVORIŠTE, površine 625 m², sve upisano u ZK uložak 463, ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA, K.O. VRAPČE NOVO, Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu. Predugovorena kupoprodajna cijena je iznosila 3.340.000,00 kn s prijenosom porezne obveze. Kupac je izvršio sve svoje predugovorene i ugovorene obveze prema Fondu kao prodavatelju predmetnih nekretnina, te je tako Fond realizirao drugu prodaju nekretnina iz svog vlasničkog portfelja u 2019. godini.

Fond putem ovisnog društva Global Rent d.o.o. koristi financijsku polugu. Ovisno društvo je tijekom 2019. uredovno podmirivalo anuitete. Temeljem podmirivanja navedenih anuiteta zaduženje ovisnog društva na dan 31.12.2019. godine iznosi 2.720.292,06 EUR u protuvrijednosti kuna obračunato po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja na osnovi preostalog iznosa kredita s redovnim kamatama, tako da financijska poluga na dan 31.12.2019. godine prema srednjem tečaju HNB-a za EUR/HRK 1 EUR = 7,464908 HRK iznosi 36,52% neto vrijednosti imovine Fonda (utvrđeno metodom ukupne izloženosti).

Ovisno društvo Global Rent d.o.o. kao vlasnik TC „Jug“ u Čakovcu sklopilo je kao zakupodavac ugovor o zakupu poslovnog prostora označenog kao 13. Financijski efekti realizacije ovog ugovora, kao i svih drugih ugovora o zakupu poslovnih prostora u TC koji su sklopljeni u 2020. godini biti će poznati po završetku rekonstrukcije TC i javno pravovremeno javno objavljeni, te javno objavljeni u zaključnim likvidacijskim financijskim izvješćima i izvješću o provedenoj likvidaciji Fonda, odnosno u financijskim izvještajima za 2020. godinu. Ovisno društvo Global Rent d.o.o. kao vlasnik TC „Jug“ u Čakovcu raskinulo je dio prethodno sklopljenih ugovora o zakupu poslovnih prostora unutar TC, a dio tih ugovora je raskinut od strane zakupnika, dok je dio sporazumno raskinut. Rezultat toga je restrukturiranje zakupnika u TC prilagođeno rekonstrukciji TC i sklapanju novih ugovora o zakupu poslovnih prostora unutar TC s drugačijom strukturom zakupnika i većim prihodima od zakupa cijelog TC.

Ostali pokazatelji poslovanja Fonda kao Matice zajedno s njegovim ovisnim i povezanim društvima (dalje u tekstu Grupa)

Najznačajniji pokazatelji strukture ulaganja u ukupnoj imovini Grupe na dan 31. prosinca 2019. sastojali su se od sljedećih postotaka: 90,89% nekretnine te 4,61% novčanih sredstava i potraživanja po danim zajmovima od korporativnih obveznica, kamata i plaćenih troškova budućeg razdoblja i 4,50% ostale imovine.

Obveze Grupe na dan 31.12.2019. godine iznose 22.078.378 kn (2018:23.144.831kn).

Ukupni prihodi u razdoblju od 01.01.2019. do 31.12.2019. godine iznose 6.018.202 kn (prihodi od kamata i davanja u zakup poslovnih prostora su najznačajniji prihodi), realizirani dobiti od ulaganja iznose 48.821 kn, nerealizirani dobiti od ulaganja iznose 2.902.638 kn i drugi prihodi iznose 620.290 kn.

Od ukupnih rashoda u razdoblju od 01.01.2019. do 31.12.2019. godine koji iznose 8.135.763 kn, rashodi od ulaganja iznose 2.509.473 kn od čega na realizirane gubitke od ulaganja otpada 152.032 kn, na nerealizirane gubitke otpada 2.357.441 kn, na naknade za upravljanje do početka likvidacije Fonda otpada 143.110 kn, na naknade depozitaru do početka likvidacije Fonda otpada 24.905 kn i na druge rashode otpada 5.458.275 kn. Drugi rashodi u ukupnom iznosu od 5.458.275 kn sastoje se od administrativnih pristojbi u iznosu od 17.020 kn, kamata u iznosu od 850.892 kn, te ostalih rashoda u iznosu od 4.590.363 kn.

U promatranom razdoblju Grupa je ostvarila gubitak u iznosu od -2.117.561 kn što predstavlja značajno smanjenje gubitka u odnosu na iskazani gubitak u promatranom i uspoređujućem razdoblju 2018. godine koji je na 31.12.2018. godine iznosio -23.027.135 kn.

Ukupna sveobuhvatna dobit (gubitak) Grupe u promatranom razdoblju iznosio je -1.834.990 kn što predstavlja značajno smanjenje ukupnog sveobuhvatnog gubitka u odnosu na iskazanu ukupnu sveobuhvatnu dobit (gubitak) u uspoređujućem razdoblju 2018. godine koji je na 31.12.2018. godine iznosio -23.087.801 kn.

Sastavni dio i prilog ovog Izvještaja posloводства za Fond i Grupu na dan 31.12.2019. godine čini: Izvještaj o financijskom položaju (Bilanca), Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti, Izvješće o novčanim tijekovima, Izvješće o promjenama kapitala, Bilješke uz financijska izvješća.

Izloženost rizicima i upravljanje rizicima

U poslovanju bilo kojeg trgovačkog društva u suvremenim uvjetima brojni su rizici koji proistječu iz odnosa s drugim poduzetnicima u istom ili drukčijem tržišnom okruženju. Tako je i Fond u likvidaciji naslijedio brojne rizike koje je zatekao kao rezultat poslovanja Fonda prije otvaranja postupka likvidacije, kao što je ostao i dalje izložen zatečenim rizicima i rizicima specifičnim za postupak likvidacije.

Osnovni vanjski rizici u likvidaciji Fonda su: - cjenovni rizik, - kreditni rizik, - rizik likvidnosti, rizik novčanog tijeka i drugi značajniji rizici s kojima je izložen Fond od kojih je Fond dijelom u mogućnosti upravljati s istima, a dijelom nije jer ti i takvi rizici proizlaze iz područja zakonodavne vlasti i/ili više sile, koji su svi zajedno navedeni u Pravilima Fonda, a osnovni prevladavajući unutarnji rizik Fonda u likvidaciji je operativni rizik.

Izloženost rizicima i upravljanje rizicima - nastavak

Svaki dioničar kako kod ulaganja u izdane dionice Fonda kako u tijeku javne ponude za upis i uplatu dionica kod osnivanja Fonda tako i u tijeku poslovanja Fonda, te u tijeku likvidacije Fonda trebao je biti upoznat i/ili treba biti upoznat s rizicima koji su imanentni ovoj vrsti Fonda, kako naglašeno vanjskim tako i naglašeno prevladavajućim unutarnjim rizicima, a koji su navedeni u ovom Izvještaju i prethodno u Prospektu, Statutu i Pravilima Fonda. Ulaganje u dionice ovakve vrste investicijskog Fonda 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. Općenito rečeno, ulaganje u vlasničke vrijednosne papire je rizičan posao i svaki dioničar je trebao biti informiran i svjestan te činjenice ili bi to trebao biti kako prilikom odlučivanja o kupnji dionica tako i prilikom odlučivanja o prodaji dionica Fonda. Sukladno navedenom, politika ulaganja imovine Fonda prije pokretanja postupka likvidacije primarno je bila orijentirana na ulaganja u nekretnine. Takva investicijska strategija bila je pogodna za dioničare koji su skloni prihvaćanju prevladavajućeg srednjeg rizika. Karakteristike portfelja i strategija ulaganja Fonda prije otvaranja postupaka likvidacije Fonda implicira relativno srednji prevladavajući nivo rizika, a koja karakteristika rizika se zadržala i u postupku provođenja likvidacije Fonda, što je svakom dioničaru bilo dostupno utvrditi uvidom u javno objavljeni Prospekt i Statut Fonda, Plan likvidacije Fonda i Pravila Fonda.

Cjenovni rizik i s njim povezani operativni rizik

U odnosu na nabavne cijene nekretnina koje su najvećim dijelom i dalje u vlasničkom portfelju Fonda i/ili njegovih ovisnih i povezanih društava, te usporedbe tih početnih nabavnih cijena nekretnina s kretanjem neto mjesečne vrijednosti imovine Fonda prije otvaranja postupka likvidacije Fonda sa tržišnim cijenama tih istih nekretnina utvrđenih procjenama ovlaštenih sudskih vještaka građevinske struke na dan 31.12.2019. godine i neto vrijednosti imovine Fonda na dan 31.12.2019. godine vidljiva je značajna cjenovna razlika i još značajnija razlika neto vrijednosti imovine Fonda od njegovog osnivanja do otvaranja postupka likvidacije Fonda i pisanja ovog Izvještaja, drugim riječima vidljiv je između ostalog i operativni rizik upravljanja imovinom Fonda.

Tržišne cijene zakupa (najma) poslovnih prostora u vlasničkom portfelju Fonda i/ili njegovih ovisnih i povezanih društava također su podložne cjenovnim oscilacijama koje prije svega ovise o odnosu ponude i potražnje na tržištu, te o stanju i/ili kvaliteti predmeta zakupa i položajnim i ostalim pogodnostima predmeta zakupa koji se nudi tržištu. Najbolji primjer za to je trgovački centar (TC) „Jug“ u Čakovcu koji je u vlasništvu Global Rent d.o.o. i koji se davao u zakup (najam) po vrlo niskim cijenama koje kao prihod ovog društva nisu bile dovoljne za servisiranje kredita koji je ovom društvu odobrila i pustila u korištenje Podravska Banka d.d., te koja je u svrhu osiguranja povrata kredita kao kolateral upisala hipoteku na ovaj TC i na poslovne prostore u vlasništvu Global Rent d.o.o. u zgradi Cromosa u Zagrebu. Ovaj primjer TC pokazuje da je stanje i/ili kvaliteta predmeta zakupa vrlo važan čimbenik od kojeg ovisi visina zakupnina i s njima povezanih prihoda od zakupa, što je direktno povezano s ocjenom početne politike i donošenja odluke tadašnjeg UAIF-a kao vanjskog upravitelja imovinom Fonda o ulaganju sredstava Fonda u ovakvu vrstu poslovnih nekretnina od koje se treba planirati i realizirati povrat investicije, kojim povratom na investiciju će se moći održivo servisirati povrat financijske poluge odnosno kredita kojim je kupljen predmetni TC. Kako se to nije nažalost dogodilo i kako novčani tijek i likvidnost poslovanja TC nisu bili dovoljni za održivo servisirati povrat financijske poluge odnosno kredita prijetila je ovrha Podravske Banke d.d. na nekretninama na kojima je prethodno imala upisanu hipoteku (pravo zaloga) kako je prije navedeno.

Cjenovni rizik i s njim povezani operativni rizik - nastavak

Kako bi to predstavljao ogroman gubitak za dioničare Fonda jer je poznato da se nekretnine u ovrsci na javnim dražbama prodaju po izuzetno nižim cijenama u odnosu na njihovu tržišnu vrijednost, u Planu likvidacije Fonda radi zaštite interesa dioničara u postupku likvidacije Fonda, bila je planirana rekonstrukcija TC radi podizanja kvalitete kako posebnih uporabnih cjelina – poslovnih prostora tako i zajedničkih dijelova – prostora TC. Po završetku rekonstrukcije TC, to bi trebalo rezultirati daleko većim prihodima Global Rent d.o.o. od zakupa cijelog TC i promjenom zakupnika koji bi trebali biti poznati trgovački i ostali brendovi zainteresirani za zakup takvog TC. Rezultat toga, u mjeri u kojoj zahtijeva provođenje likvidacije kako je planirano Planom likvidacije Fonda koji je dostavljen Agenciji i javno objavljen, trebalo bi biti značajno i održivo povećanje prihoda Global Rent d.o.o. od zakupa cijelog TC, povećanje tržišne vrijednosti samog TC i time ujedno i povećanje imovine dioničara Fonda, izbjegavanje ovrhe nad imovinom dioničara Fonda i realnog velikog gubitka njezine tržišne vrijednosti zbog nemogućnosti urednog servisiranja povrata financijske poluge odnosno kredita Podravske Banke d.d., te povrat ulaganja u rekonstrukciju TC koji bi opravdao ovo ulaganje. Rekonstrukciju TC i s njom povezanu investiciju vodi uprava Global Rent d.o.o. koje društvo će nakon završetka likvidacije Fonda i isplate i/ili podjele imovine Fonda dioničarima nastaviti dalje redovno poslovati u preoblikovanom pravno ustrojbenom obliku dioničkog društva s vlasničkom strukturom u kojoj će dioničari Fonda u zamjenu za dionice koje imaju u Fondu dobiti jednaki broj dionica preoblikovanog Global Rent d.d. kao sadašnjeg društva s ograničenom odgovornošću.

Likvidatori Fonda u dnevnim novinama koje se prodaju na cijelom teritoriju Republike Hrvatske i portalima oglašavaju prodaju nekretnina kako u vlasničkom portfelju Fonda tako i njegovih ovisnih i povezanih društava, također se u istim novinama putem javnog natječaja prodaju iste nekretnine, te se iste nekretnine prodaju putem ovlaštenih posrednika u prometu nekretninama i putem internetskih stranica Fonda.

Likvidatori Fonda ne mogu popraviti niti mogu upravljati cjenovnim rizikom za dio nekretnina koje su prethodno u redovnom poslovanju Fonda, kada je Fondom upravljao UAIF kao vanjski upravitelj kupljene pod nepovoljnim uvjetima i na nedovoljnom kvalitetnim lokacijama na kojima uglavnom nisu bili doneseni važeći prostorni planovi po kojima bi zainteresirani kupci i/ili investitori mogli početi gradnju, a što se proteglo i do pisanja ovog Izvještaja, što se najviše odnosi na neizgrađena građevinska zemljišta različite namjene i na poljoprivredna zemljišta. Praktično se može konstatirati da ne postoji interes tržišta za kupnju dijela ovakvih nekretnina kako u vlasničkom portfelju Fonda tako i u vlasničkom portfelju njegovih ovisnih i povezanih društava po diskontiranim cijenama za 30% u odnosu na njihove procijenjene tržišne vrijednosti kako one iz 2018. tako i one iz 2019. godine, koje su Fond i njegova ovisna i povezana društva oglašavali za prodaju bilo direktnu ili putem natječaja ili putem ovlaštenih posrednika. Ovaj prodajni diskont nekretnina je prethodno odobrila likvidatorima Skupština Fonda od 28.04.2019. godine jer su prisutni dioničari na toj skupštini Fonda bili svjesni da se po procijenjenim tržišnim vrijednostima nekretnina iste neće moći unovčiti njihovom prodajom, ali ni javno objavljeni diskont nije do pisanja ovog Izvještaja bio dovoljno primamljiv za potencijalne kupce ili investitore.

Moguće su daljnje pozitivne i/ili negativne promjene cijena nekretnina, povezane s općim gospodarskim kretanjima, političkom situacijom, višom silom i drugim pozitivnim i/ili negativnim utjecajnim vanjskim i unutarnjim rizičnim čimbenicima. Hrvatsko tržište nekretnina dalje je podložno kako nacionalnim zakonodavnim i ekonomskim procesima tako i internacionalnim koji mogu utjecati na cijenu nekretnina, a kojim rizicima nije moguće upravljati jer su izvan kontrole likvidatora Fonda.

Cjenovni rizik i s njim povezani operativni rizik - nastavak

Područje nekretninskog portfelja u kojem se u određenoj mjeri može upravljati cjenovnim rizikom odnosi se na prethodno kupljene poslovne već izgrađene nekretnine od kojih je dio iznajmljen odnosno dan u zakup poduzetnicima i drugim poslovnim subjektima, a dio se priprema za davanje u zakup i prodaju. Taj dio se prije svega odnosi na TC u vlasništvu Global Rent d.o.o., te poslovne prostore u Varaždinu koji su prethodno kupljeni nedovršeni kao roh bau poslovni prostori dio kojih je dat u zakup i dio kojih je u postupku podetažiranja radi daljnjeg zakupa i/ili prodaje na tržištu. Ovaj dio nekretninskog portfelja zahtjeva ulaganje u nove poslove kako bi se dioničarima Fonda omogućilo održivo zadržavanje vrijednosti njihove imovine, odgovarajuće kontroliranje i upravljanje cjenovnim rizikom, a imajući u vidu sve prije navedeno.

Uzimajući u obzir sve prije navedeno u ovom Naslovu, može se odrediti da se cjenovni i s njim povezani operativni rizik u postupku likvidacije Fonda približno kreće oko granice srednjeg rizika.

Operativni rizik

Operativni rizik predstavlja rizik financijskog gubitka uzrokovanog:

- postupanjem ili propustom postupanja ljudskog faktora u Fondu i njegovim ovisnim i povezanim društvima vezanim za neprimjerene poslovne aktivnosti u provođenju postupka likvidacije Fonda,
- prekidom korištenja informatičke i telekomunikacijske opreme nužne za provođenje likvidacije Fonda,
- vanjskim događajima kao dodatnim, ali ne i prevladavajućim rizičnim faktorom.

Operativni rizik prisutan je u svakodnevnom poslovanju Fonda i njegovih ovisnih i povezanih društava. Fond nastoji upravljati ovim rizikom na način da održava svakodnevnu i/ili povremenu komunikaciju i razmjenu informacija između likvidatora Fonda i uprava njegovih ovisnih i povezanih društava s jedne strane, te s Nadzornim odborom Fonda s druge strane. U koordinaciji i sinergiji ovakvog postupanja i djelovanja ovaj rizik se smanjuje na najveću moguću objektivnu mjeru. S obzirom na naslijeđene ograničene financijske mogućnosti Fonda i njegovih ovisnih i povezanih društava, zakonski i podzakonski ograničavajući pozitivni okvir unutar kojega se provodi likvidacija Fonda, ovaj rizik nije zanemariv i zahtjeva trajno praćenje i upravljanje s istim.

Uzimajući u obzir sve prije navedeno u ovom Naslovu, može se odrediti da se operativni rizik u postupku likvidacije Fonda približno kreće oko granice srednjeg rizika.

Kreditni rizik

Kreditni rizik povezan je s kreditom koje je Podravska banka d.d. odobrila i isplatila društvu Global Rent d.o.o. i upisala hipoteku na nekretninama u vlasništvu ovog društva kako je prethodno navedeno u ovom Izvještaju. Prije svega, ovaj rizik je povezan s mogućnošću redovitog izvršavanja obveza prema banci odnosno redovitim plaćanju ugovorenih anuiteta banci. Kako redoviti prihodi od zakupa poslovnih prostora i prodaje nekretnina nisu bili dovoljni za dugoročno uredno i redovito vraćanje kredita i kako je prijetila ovrha na založenim nekretninama uslijed nemogućnosti vraćanja ugovorenih anuiteta kamata i glavnice kredita prije pokretanja postupka likvidacije, likvidatori Fonda su ocijenili da je ovaj rizik relativno veliki i uspjeli su dogovoriti i ugovoriti s bankom nešto povoljnije daljnje uvjete kreditiranja.

Kreditni rizik - nastavak

Bez povećanja prihoda od zakupa i prodaje nekretnina i bez dodatnog povećanja vrijednosti imovine Fonda i/ili njegovih ovisnih i povezanih društva u svrhu povećanja kreditne sposobnosti kako Fonda tako i njegovih ovisnih i povezanih društava ovaj rizik se ne može smanjiti. Zbog toga su likvidatori odlučili zatražili i dobiti suglasnost nadzornog odbora Fonda da se Global Rent d.o.o. dokapitalizira s novim nekretninama – poslovnim prostorima u vlasništvu Fonda i trećih poslovnih subjekata koji će ubuduće donositi dodatne prihode ovom društvu od davanja u zakup tih poslovnih prostora. Pored toga, na zahtjev likvidatora, nadzorni odbor Fonda je odobrio sklapanje ugovora o zakupu s novim zakupnikom TC u Čakovcu i sklapanje ugovora o projektiranju i nadzoru rekonstrukcije TC u Čakovcu. Očekuje se daljnje sklapanje ugovora o zakupu s novim zakupnicima koji bi popunili cijeli TC u Čakovcu nakon njegove rekonstrukcije posljedica čega bi bilo dodatno značajno povećanje prihoda ovog društva od zakupnina u odnosu na period prije pokretanja likvidacije, počevši od mjeseca rujna 2020. godine. To sve bi trebalo omogućiti redovno i održivo financiranje kreditnih obveza ovog društva, a samim tim i planirani završetak likvidacije Fonda sukladno Planu likvidacije.

Uzimajući u obzir sve prije navedeno u ovom Naslovu, može se odrediti da se kreditni rizik u postupku likvidacije Fonda približno kreće oko granice srednjeg rizika.

Rizik likvidnosti

Rizik likvidnosti predstavlja nemogućnost brzog unovčavanja imovine Fonda i imovine njegovih ovisnih i povezanih društava. Kako najveći dio njihove imovine čine nekretnine, to se i najveći rizik likvidnosti odnosi na njih, a manji dio na unovčenje i naplatu korporativne obveznice koju je Fond stekao u postupku likvidacije. Dosadašnje iskustvo u likvidaciji Fonda pokazuje da je veći dio zatečenog vlasničkog nekretninskog portfelja Fonda i njegovih ovisnih i povezanih društava teško unovčiv u prodajnom smislu pa čak i po cijenama koje su diskontirane u odnosu na njihovu fer vrijednost. Dio tog nekretninskog portfelja koji je prihodovan jer se odnosi na poslovne prostore koji se daju u zakup je slabo prihodovan obzirom na njegovu strukturu, kvalitetu i kreditnu zaduženost. Fond upravlja ovim rizikom na način da u mjeri u kojoj to zahtjeva provođenje likvidacije okončava zatečene poslove koji su u tijeku i ulazi u nove poslove koji su vezani za povećanje prihodovne strane Fonda i njegovih ovisnih i povezanih društava, sve kako bi se osigurala kratkoročna likvidnost Fonda do završetka postupka likvidacije i dugoročna likvidnost Global Rent d.o.o. kao budućeg preoblikovanog društva u dioničko društvo koje će nastaviti dalje poslovati u neograničenom vremenskom periodu za razliku od Fonda koji će prestati poslovati završetkom postupka njegove likvidacije, a čija će vlasnička dioničarska struktura dodatno preoblikovanog dioničkog društva u sadašnjem pravno ustrojbenom obliku Global Rent d.o.o. dijelom odgovarati vlasničkoj dioničarskoj strukturi Fonda na kraju postupka likvidacije Fonda. Ovaj proces također nosi rizik likvidnosti i ostale rizike koji su navedeni u ovom dijelu Izvještaja, ali restrukturiranje vlasničkog nekretninskog portfelja Fonda i njegovih ovisnih i povezanih društava je *conditio sine qua non* ili uvjet bez kojega je teško i neizvjesno provediva uspješna likvidacija Fonda bez veće štete po dioničare Fonda od one koju su već pretrpjeli od osnivanja Fonda do početka likvidacije Fonda.

Uzimajući u obzir sve prije navedeno u ovom Naslovu, može se odrediti da se rizik likvidnosti u postupku likvidacije Fonda približno kreće oko granice srednjeg rizika.

Rizik novčanih tijekova

Ovaj rizik se odnosi na upravljanje novčanim tijekovima na način da Fond može u bližoj budućnosti i relativno daljoj budućnosti predvidjeti kako plaćanje svojih obveza tako i obveza svojih ovisnih i povezanih društava, te naplatu svojih potraživanja i potraživanja svojih ovisnih i povezanih društava, vodeći računa o tomu da postoje rizici poslovanja i kod poslovnih subjekata s kojima Fond i njegova ovisna i povezana društva imaju prijašnje i/ili sadašnje poslovne odnose iz kojih proizlaze određena prava i obveze.

Uzimajući u obzir sve prije navedeno u ovom Naslovu, može se odrediti da se rizik novčanih tijekova u postupku likvidacije fonda približno kreće oko granice srednjeg rizika.

Rizik drugih ugovornih strana

Najznačajniji rizici vezani za druge ugovorne strane odnose se na zakupce i kupce nekretnina u vlasničkom portfelju Fonda i njegovih ovisnih i povezanih društava, te na ostale ugovorne učesnike ili ugovorne strane koje sudjeluju u rekonstrukciji TC u Čakovcu. Ovi rizici se prije svega odnose na neispunjavanje ugovornih obveza drugih ugovornih strana prema Fondu i njegovim ovisnim i povezanim društvima. Fond se nastoji zaštititi od ovih rizika i upravljati s njima koliko je god to moguće u tržišnim uvjetima tako što posebnu pažnju posvećuje ugovaranju takvih poslova i što se pokušava osigurati kroz jedan ili kombinaciju više ugovornih instrumenata osiguranja od ovog rizika putem ugovora koje u ime i za račun Fonda sklapaju likvidatori Fonda, a u ime i za račun ovisnih i povezanih društava Fonda njihove uprave, uz prethodnu propisanu suglasnost Nadzornog odbora Fonda, sve sukladno pozitivnim zakonskim i podzakonskim propisima, Statutu Fonda i ostalim internim aktima Fonda.

Uzimajući u obzir sve prije navedeno u ovom Naslovu, može se odrediti da se rizik drugih ugovornih strana u postupku likvidacije Fonda približno kreće oko granice srednjeg rizika.

Značajniji sudski i drugi 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 785.348,00 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.

Protiv Fonda pokrenut je prekršajni postupak od strane Ministarstva financija Porezne uprave zbog odbitka pretporeza na koji nije imao pravo. Na navedeni postupak istaknut je prigovor koji se tiče merituma, ali i prigovor zastare, po predmetu se ne postupa pa postoji realna mogućnost odbijanja optužnog prijedloga zbog zastare. Iznos rezerviran po ovoj osnovi je 30.000,00 kn.

Značajniji sudski i drugi sporovi - nastavak

U tijeku je arbitražni spor na Stalnom arbitražnom sudištu pri Hrvatskoj gospodarskoj komori u kojem bivši vanjski UAIF Global Invest d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima tužio je 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 665.883,00 kn, uvećano za zakonsku zateznu kamatu. Bivši UAIF OTP Invest d.o.o. kao vanjski upravitelj Fonda zatražio 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.

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 u Maljkovićima – na lokaciji Plano poviše Trogira za što je Global Rent d.o.o. tuženiku Dary d.o.o. isplatio iznos od 225.000,00 eura. Predmet je u fazi glavne rasprave, a obzirom na zaprimljeni kontradiktorni Nalaz i mišljenje dva građevinska vještaka o količini i vrijednosti izvršenih radova od kojih jedan ne ide u prilog tužitelju, tužitelj pokušava oboriti isti tražeći od suda da imenuje trećeg neovisnog građevinskog vještaka i da sasluša predloženog svjedoka. Očekuje se Nalaz i mišljenje trećeg imenovanog vještaka i nastavak ovog sudskog postupka. U ovom trenutku nije moguće dati realnu procjenu ishoda spora. Po ovoj osnovi nisu učinjena nikakva rezerviranja.

Društvo Global Rent d.o.o. kao tužitelj pokrenulo je postupak 18.11.2019. godine temeljem odredbi čl. 252, 273, 273 a i čl. 430 Zakona o trgovačkim društvima, podnošenjem tužbe Trgovačkom sudu u Varaždinu protiv tuženika koji su obavljali funkciju i dužnost člana bivšeg UAIF-a Global Invest d.o.o. i člana uprave bivšeg UAIF-a Global Invest d.o.o. radi naknade štete koju su Fondu počinili tuženici u navedenim svojstvima, raspoložujući imovinom Fonda na način protivan dobrom gospodarenju tom imovinom i protivan pozitivnim zakonskim i podzakonskim propisima.

Ovaj postupak vezan je uz prethodno obrazloženi predmet koji se vodi pod brojem P – 231/15 pred Trgovačkim sudom Varaždin. Prvotuzena je bila član Uprave osnivača tužitelja u razdoblju sklapanja spornog posla sa društvom Dary d.o.o., dok je drugotuzenik bio članom Uprave tužitelja u istom razdoblju.

S obzirom na nemogućnost naplate od strane društva Dary d.o.o. odnosno činjenicu da spor pod brojem P- 231/15 još nije završen, te je i za slučaj povoljnog ili djelomično povoljnog ishoda upitna realizacija odnosno naplata, a da je rok zastare tužbenog zahtjeva prema odgovornim članovima ili članovima uprave društva pet godina, uprava Global Rent d.o.o. odlučila je pokrenuti i ovaj sudski postupak protiv odgovornih osoba koje su u sporno vrijeme ugovorile posao sa društvom Dary d.o.o. Sporni posao pokazao se štetnim kratkoročno i dugoročno, odnosno i u smislu umanjenja imovine i u smislu izmakle koristi. Uz tužbu, uz obrazloženje vjerojatnosti tražbine, opasnosti od otežane naplate radi raspolaganja imovinom te argumentacijom pravozaštitne sposobnosti, podnijet je i prijedlog za donošenjem privremene mjere osiguranjem zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina. Do danas predmet nije uzet u rad. U konzultacijama sa postupajućim sucem dobili smo informaciju da će predmet biti u radu početkom svibnja ove godine, a po ovoj osnovi nisu učinjena nikakva rezerviranja.

Važno je napomenuti da od postupka otvaranja likvidacije Fonda nije pokrenut nijedan sudski ili drugi postupak koji bi se odnosio na ovaj period, već su svi prije navedeni i opisani postupci pokrenuti i vođeni za period koji se odnosi na poslovanje Fonda kao zatvorenog AIF-a s pravnom osobnošću i njegovih UAIF-ova kao vanjskih upravitelja prije otvaranja postupka likvidacije Fonda.

Bitni događaji nakon isteka poslovne godine

Fond je preko svog ovisnog društva Global Rent d.o.o. i uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora Fonda proveo dokapitalizaciju ovog ovisnog društva na način da su u ovo ovisno društvo unesene stvari – nekretnine u vlasništvu Fonda i da su u ovo ovisno društvo Fonda pristupili novi udjeličari na način da su u temeljni kapital ovog ovisnog društva Fonda unijeli nekretnine u njihovom vlasništvu koje su prihodovne nekretnine. Na taj način je izbjegnuta ili u značajnoj mjeri umanjena potencijalna situacija ovrhe na nekretninama u vlasništvu Global Rent d.o.o. na kojima Podravska banka d.d. ima upisana prava zaloga kao kolateral za odobreni i korišteni kredit prije početka likvidacije Fonda, te su stvoreni uvjeti za redovno servisiranje kreditnih obveza i moguće, po potrebi, kratkotrajno povećanje postojećeg kolaterala radi kreditne zaduženosti i poboljšanja kreditnih uvjeta koje već ima Global Rent d.o.o. do početka ostvarivanja prihoda od zakupa (najma) rekonstruiranog TC u Čakovcu koje je planirano za mjesec rujan 2020. godine.

Uprava Global Rent d.o.o. je nastavila s ugovaranjem zakupa poslovnih prostora u TC Čakovec s novim poznatim brendovima, s tim da se očekivani i planirani početak zakupa i ostvarivanja prihoda od zakupa očekuje u mjesecu rujnu 2020. godine. Rekonstrukcija TC u Čakovcu je bila nužna da bi se stvorile pretpostavke za zainteresiranost poznatih brendova za zakup poslovnih prostora u ovom TC i da bi se značajno povećali prihodi od zakupa (najma) cijelog TC u Čakovcu u odnosu na period prije početka postupka likvidacije Fonda. Naravno da ovaj iskorak u poslovanju Global Rent d.o.o. nosi određene rizike koji su sadržani u prethodno opisanim rizicima ovog Izvještaja, ali likvidatori Fonda i Nadzorni odbor Fonda, kao i uprava Global Rent d.o.o. smatraju da je to bio nužan iskorak kako bi se dioničarima Fonda ponudilo i omogućilo prihvaćanje Plana likvidacije u konkretnom već djelomično realiziranom obliku i donošenje odluke na Skupštini Fonda o prihvaćanju izvješća likvidatora o provedenoj likvidaciji Fonda i o prijedlogu likvidatora i Nadzornog odbora Fonda o podjeli imovine Fonda dioničarima Fonda. Smatramo, također da se procesom likvidacije Fonda nije dogodila likvidacija ovisnih društava. Upravo suprotno, Uprave ovisnih društava moraju maksimizirati imovinu kako bi udjeli u tim društvima bili prodani po najvišim cijenama ili bi bili podijeljeni dioničarima Fonda. Nadalje, sukladno odredbama ZTD imovina Fonda se ne može dijeliti godinu dana od dana poziva vjerovnicima, što je dodatni razlog zašto likvidatori ne smatraju da Fond ulazi u nove poslove, već ispunjava cilj maksimizacije vrijednosti imovine. Pored toga, smatramo da će se tržišna vrijednost svih tih prihodovnih nekretnina značajno povećati nakon određenog vremena njihovog poslovanja s novim zakupnicima i u novom obliku poslovanja. Naravno, ovi bitni događaji nakon isteka poslovne godine, kao i dalje opisani očekivani razvoj Fonda u budućnosti ovise o odlukama dioničara Fonda koje će donositi na Skupštini Fonda, odnosno ovise o prihvaćanju dioničara Fonda ovakvog prikaza i ponuđenog očekivanog razvoja Fonda u budućnosti kako do donošenja odluka Skupštine Fonda o prihvaćanju izvješća likvidatora o provedenoj likvidaciji Fonda i o prijedlogu likvidatora i Nadzornog odbora Fonda o podjeli imovine Fonda dioničarima Fonda tako i pri samom donošenju ovih odluka na Skupštini Fonda.

Sukladno članku 373. Zakona o trgovačkim društvima, likvidatori Fonda su 19. srpnja 2019. godine na Zagrebačkoj burzi d.d. objavili javni poziv vjerovnicima da prijave svoje tražbine, a ujedno su i poznatim vjerovnicima poslali preporučenom poštom takav poziv. Sukladno članku 378. Zakona o trgovačkim društvima, likvidatori su nakon podmire dugova Fonda dužni izraditi izvješće o provedenoj likvidaciji i prijedlog o podjeli imovine Fonda, te sazvati Skupštinu Fonda koja treba odlučiti o prihvaćanju istih. Sukladno članku 379. stavku 1. Zakona o trgovačkim društvima imovina Fonda se može podijeliti dioničarima tek po proteku godinu dana od dana objave poziva vjerovnicima da prijave svoje tražbine. Imajući sve prije navedeno u vidu, kao i planirani završetak likvidacije u najkraćem zakonskom roku, ipak se ne može sa sigurnošću jamčiti da će likvidacija Fonda biti završena u tom najkraćem zakonskom roku najviše zbog objektivnih razloga složenosti provođenja likvidacije na način kako je to određeno Planom likvidacije i ovim Izvještajem, te zbog otežavajuće situacije uzrokovane COVID-19, ali je za očekivati da bi likvidacija Fonda prema svim pozitivnim primjenjujućim zakonskim i podzakonskim propisima trebala biti završena u 2020. godini.

Očekivani razvoj Fonda u budućnosti

Kako se Fond nalazi u postupku likvidacije koji je propisan Zakonom i pripadajućim mu Pravilnikom te drugim primjenjujućim pozitivnim zakonskim i podzakonskim propisima, Fond se ne može razvijati u smislu pretpostavljenog neograničenog vremenskog okvira poslovanja. Vremensko ograničenje poslovanja Fonda u likvidaciji propisano je i likvidatori Fonda trebaju prilagoditi postupak likvidacije tom vremenskom ograničenju, imajući uvijek u vidu jednakopravnost svih dioničara Fonda i koliko je god to objektivno moguće jednaku zaštitu svih dioničara Fonda i njihove imovine u Fondu. U tom smislu likvidatori Fonda i Nadzorni odbor Fonda kao interni nadzorni organi Fonda su već prilikom početka provođenja postupka likvidacije Fonda predvidjeli i planirali podjelu imovine Fonda dioničarima Fonda kroz Plan likvidacije Fonda na način da se što je moguće više neprihodovna imovina Fonda i njegovih ovisnih i povezanih društava proda na tržištu po što je moguće višim cijenama i na što je moguće transparentniji način, a ostala njihova prihodovna imovina da se ili proda na tržištu na navedeni način ili da se restrukturira na način da donosi održive i zadovoljavajuće prihode kojima bi se financirale tekuće kreditne i ostale obveze jednog od preoblikovanih ovisnih i povezanih društava Fonda u dioničko društvo u kojemu bi dioničari Fonda imali proporcionalan broj dionica koje imaju u Fondu i na taj način stekli vlasništvo u tom preoblikovanom dioničkom društvu koje bi dalje nastavilo poslovati u neograničenom vremenskom okviru s dugoročnim potencijalom održivog i profitabilnog poslovanja i plaćanja dividende dioničarima Fonda iz dobiti od poslovanja tog i takvog dioničkog društva i s mogućnošću dioničara Fonda da ukupno imaju većinu dionica takvog preoblikovanog dioničkog društva i da mogu na temelju toga odlučivati o poslovanju tog i takvog dioničkog društva. Ovakav Plan likvidacije Fonda, osim od uspješnosti provođenja postupka likvidacije Fonda, ovisi o odluci dioničara Fonda kada budu na Skupštini Fonda odlučivali o prijedlogu likvidatora i Nadzornog odbora Fonda o izvješću likvidatora o provedenoj likvidaciji Fonda i prijedlogu likvidatora o podjeli imovine Fonda dioničarima Fonda.

Djelovanje Fonda na području istraživanja i razvoja

Fond ne djeluje na području istraživanja i razvoja jer je osnovno djelovanje Fonda usmjereno što je moguće više, u granicama ograničenja pozitivnih zakonskih i podzakonskih propisa, na propisano i ograničeno vrijeme završetka postupka likvidacije i što je moguće povoljnije za sve dioničare Fonda na jednak način okončati poslove koji su u tijeku, naplatiti tražbine, unovčiti imovinu Fonda, podmiriti vjerovnike, te isplatiti i/ili podijeliti preostalu imovinu Fonda dioničarima Fonda kako je prethodno objašnjeno u ovom Izvještaju.

Informacije o vlastitim dionicama Fonda

Fond je tijekom izvještajnog razdoblja stjecao vlastite dionice, ali ih nije otpuštao. Stjecanje vlastitih dionica u izvještajnom razdoblju likvidatori Fonda su proveli na temelju odluke Skupštine Fonda održane 19. kolovoza 2019. godine.

Sukladno prije navedenoj odluci Skupštine Fonda, Fond je u izvještajnom razdoblju stekao 8.068 komada vlastitih dionica po prosječnoj trgovanoj cijeni na Uređenom tržištu Zagrebačke burze d.d. od 8,91 kn po dionici, zadnja trgovana cijena bila je 14,80 kn po dionici na dan 29.11.2019. godine, te s ukupnim postotkom od 0,4028% nominalne vrijednosti vlastitih dionica u odnosu na nominalni iznos temeljnog kapitala Fonda.

Podružnice Fonda

Fond nema podružnica u smislu organizacijskih dijelova Fonda koji su pravne osobe. Fond ima ovisna i povezana društva koja nisu podružnice bez pravne osobnosti.

Pravila korporativnog upravljanja

Fond je zatvoreni alternativni investicijski fond u pravno ustrojbenom obliku dioničkog društva čije su dionice uvrštene na Uređeno tržište – Redovito tržište Zagrebačke burze d.d.. Fond dobrovoljno ne primjenjuje preporuke Kodeksa korporativnog upravljanja kojeg je donijela Agencija i Zagrebačka burza d.d. jer je oslobođen te obveze na temelju Pravila Zagrebačke burze d.d., ali je Fond obveznik ispunjavanja Upitnika o praksama upravljanja za izdavatelje dionica kojeg je dužan dostaviti Agenciji i javno objaviti u roku kojeg će propisati Agencija.



Manuela Andrić
Likvidator

ZAIF Proprius d.d.
u likvidaciji
Split



Denis Štambuk
Likvidator

ODGOVORNOST ZA KONSOLIDIRANE GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

Izvanredna Glavna Skupština Proprius d.d. zatvoreni AIF za ulaganje u nekretnine (dalje Fond), donijela je 29. travnja 2019. godine Odluku o likvidaciji Fonda, opozivu Uprave Fonda i imenovanju Likvidatora.

Sukladno Zakonu o računovodstvu Republike Hrvatske i Pravilniku o likvidaciji i produljenju trajanja AIF-a (Narodne novine RH br. 26/2019.), Likvidatori Proprius d.d. zatvorenog alternativnog fonda za ulaganje u nekretnine d.d. u likvidaciji (dalje: Fond), Split su odgovorni da su konsolidirani godišnji financijski izvještaji Fonda za financijsku godinu 2019. 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.

Pri izradi ovih financijskih izvještaja Likvidatori su odgovorni:

- 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 financijskim izvještajima;
- izraditi financijske izvještaje uz pretpostavku prestanka poslovanja.

Likvidatori su odgovorni za ispravno vođenje računovodstvenih evidencija, koje će s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj Fonda, kao i njihovu usklađenost s hrvatskim Zakonom o računovodstvu.

Priloženi konsolidirani godišnji financijski izvještaji prikazani na stranicama 23 - 64 odobreni su i potpisani od strane Likvidatora 7. svibnja 2020. godine:

Manuela Andrić
Likvidator



ZAIF Proprius d.d.
u likvidaciji
Split



Demis Štambuk
Likvidator

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

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

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 u likvidaciji (dalje: Fond) i njegovih ovisnih društava (zajedno: Grupa), koji obuhvaćaju konsolidirani izvještaj o financijskom položaju na 31. prosinca 2019. 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 2019. 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

Skrećemo pozornost na bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje s Općim podacima o Fondu i bilješku 30. Plan i tijek likvidacije i prestanka poslovanja Fonda, u kojima je iznijeto da je Skupština Fonda dana 29. travnja 2019. godine donijela odluku o likvidaciji Fonda, opozvala upravu i imenovala likvidatore Fonda, čime je tog dana pokrenut postupak redovne likvidacije. Sukladno navedenom priloženi konsolidirani godišnji financijski izvještaji sastavljeni su pod pretpostavkom prestanka poslovanja.

Naše mišljenje nije modificirano u vezi s ovim pitanjem.

www.revidicon.hr

HLB Revidicon d.o.o. Ankice Opolski 2, 42000 Varaždin, Hrvatska
TEL: +385 (0)42 214897, +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

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. 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 2019. godine ulaganja u nekretnine iznosila su 70.604.588 kn (prethodne godine 75.608.532 kn), dok je nerealizirani dobitak od ulaganja u nekretnine iznosio 545.197 kn (prethodne godine gubitak 23.872.597 kn).

Vidi bilješke 1.m. Ulaganja u nekretnine, 2. Značajne računovodstvene procjene i prosudbe, 15. Nerealizirani dobitci (gubici) od ulaganja u materijalnu imovinu, 18. Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma i 19. Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/prodaje.

Ključno revizijsko pitanje	Kako smo adresirali ključno revizijsko pitanje
<p>Na dan 31. prosinca 2019. godine ulaganja u nekretnine iznosila su 70.604.588 kn (prethodne godine 75.608.532 kn). 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. Pri procjeni fer vrijednosti ulaganja u nekretnine, Likvidatori Fonda su angažirali ovlaštene sudske vještace za graditeljstvo i nekretnine. Određivanje fer vrijednosti zahtijeva primjenu znatnih prosudbi i uporabu subjektivnih pretpostavki od strane Likvidatora Fonda 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 Likvidatora Fonda 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 2019. 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 Likvidatori Fonda angažirali 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

Likvidatori Fonda su odgovorni 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 - Likvidatora i onih koji su zaduženi za nadzor za konsolidirane godišnje financijske izvještaje

Likvidatori su odgovorni 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 - Likvidatori su odgovorni za sastavljanje konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja uz pretpostavku prestanka poslovanja.

Oni koji su zaduženi za nadzor odgovorni su za nadziranje procesa financijskog izvještavanja.

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 pretpostavci prestanka poslovanja
- 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.

Izješće o drugim zakonskim zahtjevima

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

1. Likvidatori Fonda imenovali su nas dana 19. veljače 2020. godine da obavimo reviziju konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja Grupe za 2019. godinu.
2. Na datum ovog izvješća drugu smo godinu angažirani za obavljanje zakonske revizije Grupe.
3. Osim o pitanjima koja smo u našem izvješću neovisnog revizora naveli kao ključna revizijska pitanja, pitanjima opisanima u odjeljku za isticanje pitanja unutar podnaslova Izješće 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 2019. godinu sposobni smo otkriti nepravilnosti, uključujući i prijevaru sukladno Odjeljku 225, *Reagiranje 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 operative aspekte poslovanja Grupe, 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 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 2019. godinu i datuma ovog izvješća nismo Fondu ni njegovim ovisnim društvima 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 obavljanu revizije sačuvali neovisnost u odnosu na Fond i njegova ovisna društva.

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

Izvješće temeljem zahtjeva iz Zakona o računovodstvu

1. Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, informacije u priloženom izvješću likvidatora Grupe za 2019. godinu usklađene su s priloženim konsolidiranim godišnjim financijskim izvještajima Grupe za 2019. godinu.

2. Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, priloženo izvješće likvidatora Grupe za 2019. 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.

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, 7. svibnja 2020.

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

KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVAATNOJ DOBITI
od 01.01. do 31.12.2019.

	Bilješka	u kn	
		2019.	2018.
Prihod od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	3	-	7.104
Prihod od najma	4	2.399.124	3.149.449
Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	5	-	28.513
Prihodi od kamata	6	47.329	9.812
Pozitivne tečajne razlike	7	99	543.572
Ostali prihodi	8	669.012	737.600
Ukupno prihodi od ulaganja		3.115.564	4.476.050
Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	9	(152.032)	(90.631)
Negativne tečajne razlike	10	(68.367)	(243.493)
Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	11	(143.110)	(425.728)
Rashodi od kamata	12	(850.892)	(1.014.912)
Naknada depozitnoj banci	13	(24.905)	(100.677)
Ostali troškovi poslovanja	14	(4.539.016)	(1.755.147)
Ukupno rashodi		(5.778.322)	(3.630.588)
Neto dobit (gubitak) od ulaganja		(2.662.758)	845.462
Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u nekretnine	15	545.197	(23.872.597)
Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja		545.197	(23.872.597)
Dobit ili gubitak prije oporezivanja		(2.117.561)	(23.027.135)
Porez na dobit	16	-	-
Dobit ili gubitak		(2.117.561)	(23.027.135)
Ostala sveobuhvatna dobit		282.571	(60.666)
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	17	282.571	(60.666)
Ukupna sveobuhvatna dobit/(gubitak) za godinu		(1.834.990)	(23.087.801)
Pripisano imateljima matice		(1.834.990)	(23.087.801)

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 27 do 64 čine sastavni dio ovih konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja.

Priloženi financijski izvještaji odobreni su i potpisani od strane Likvidatora 7. svibnja 2020. godine:



Manuela Andrić
Likvidator

ZAIF Proprius d.d.
u likvidaciji
Split



Denis Štambuk
Likvidator

KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU
stanje na dan 31.12.2019.

u kn


IMOVINA	Bilješka	2019.	2018.
Ulaganja u nekretnine		70.604.588	75.629.106
Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma	18	36.339.437	39.041.999
Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji	19	34.265.151	36.566.533
Ostala nematerijalna imovina	20	-	20.574
Financijska imovina		3.571.818	4.462.674
Novac i novčani ekvivalenti	21	495.199	4.310.972
Financijska imovina po amortiziranom trošku	22	1.076.619	-
Potraživanja za dane zajmove	23	2.000.000	-
Ulaganja koja se drže do dospelja	24	-	151.702
Ostala imovina		3.501.750	560.907
Potraživanja od najma	25	513.263	430.253
Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina		42	944
Ostala potraživanja	26	2.981.668	129.710
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja		6.777	-
UKUPNA IMOVINA		77.678.156	80.652.687
OBVEZE			
Obveze prema društvu za upravljanje fondovima	27	-	38.107
Obveze prema depozitnoj banci		-	6.627
Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda		72.453	11.114
Ostale obveze	28	22.005.925	23.088.983
Ukupno obveze		22.078.378	23.144.831
Neto imovina fonda		55.599.778	57.507.856
Broj izdanih dionica		2.003.172	2.003.172
Neto imovina po dionici		27.7559	28.7084
KAPITAL I REZERVE			
Upisani temeljni kapital	29.a)	60.095.160	60.095.160
Vlastite dionice	29.b)	(73.088)	-
Rezerve	29.c)	17.860.382	18.363.160
Zadržana dobit/(gubitak) iz prethodnih razdoblja		(20.206.210)	2.318.147
Tečajne razlike		41.095	(241.476)
Dobit/(gubitak) tekuće financijske godine		(2.117.561)	(23.027.135)
Ukupno kapital i rezerve		55.599.778	57.507.856

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 27 do 64 čine sastavni dio ovih konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja.

Priloženi financijski izvještaji odobreni su i potpisani od strane Likvidatora 7. svibnja 2020. godine:


Manuela Andrić
Likvidator

ZAIF Proprius d.d.
u likvidaciji
Split


Denis Štambuk
Likvidator

KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O NOVČANIM TOKOVIMA

Indirektna metoda

od 01.01. do 31.12.2019.

u kn

	2019.	2018.
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti	(2.287.917)	3.402.994
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	(2.117.561)	(23.027.135)
Prihodi/rashodi od prodaje nekretnina	152.032	83.527
Prihod od kamata	(47.329)	(9.812)
Rashodi kamata	850.878	1.014.912
Povećanje (smanjenje) ulaganja u prenosive vrijednosne papire	(1.076.619)	-
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	6.761.251	26.556.122
Povećanje (smanjenje) ulaganja u ostalu financijsku imovinu	-	1.500.986
Povećanje (smanjenje) potraživanja od ostalih ulaganja	(2.000.000)	(105.052)
Primici od kamata	11.050	9.480
Izdaci od kamata	(850.892)	(1.014.545)
Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti	(6.904.289)	(9.892)
Povećanje (smanjenje) obveza za primljene zajmove	967.932	-
Povećanje (smanjenje) obveza prema društvu za upravljanje i depozitnoj banci	(36.640)	(12.145)
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	2.002.270	(1.583.452)
Novčani tok iz financijskih aktivnosti	(1.527.856)	(79.410)
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	(1.528.463)	(79.410)
Primici od izdavanja dionica	73.695	-
Izdaci otkupa vlastitih dionica	(73.088)	-
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata	(3.815.773)	3.323.584
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	4.310.972	987.388
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	495.199	4.310.972

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 27 do 64 čine sastavni dio ovih konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja.

Priloženi financijski izvještaji odobreni su i potpisani od strane Likvidatora 7. svibnja 2020. godine:


Manuela Andrić
Likvidator

ZAIF Proprius d.d.
u likvidaciji
Split


Denis Štambuk
Likvidator

KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA NETO IMOVINE/KAPITALA
od 01.01. do 31.12.2019.

u kn

Pozicija	Prethodno razdoblje	Povećanje	Smanjenje	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
Upisani temeljni kapital	60.095.160	-	-	60.095.160
Vlastite dionice	-	-	(73.088)	(73.088)
Rezerve	18.363.160		(502.778)	17.860.382
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	2.318.147	502.778	(23.027.135)	(20.206.210)
Dobit ili gubitak tekuće godine	(23.027.135)	23.027.135	(2.117.561)	(2.117.561)
Tečajne razlike	(241.476)	282.571	-	41.095
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala	57.507.856	23.812.484	(25.720.562)	55.599.778
Ukupno kapital i rezerve	57.507.856	23.812.484	(25.720.562)	55.599.778

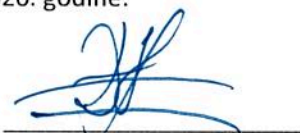
Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 27 do 64 čine sastavni dio ovih konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja.

Priloženi financijski izvještaji odobreni su i potpisani od strane Likvidatora 7. svibnja 2020. godine:



Manuela Andrić
Likvidator

ZAIF Proprius d.d.
u likvidaciji
Split



Denis Štambuk
Likvidator

BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE NA DAN 31.12.2019. GODINE

Opći podaci o Fondu

Nastanak, povijest i osnovna djelatnost

Proprius d.d. zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji (dalje: Fond) je pravna osoba osnovana u obliku dioničkog društva. 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.

Skupština Fonda je 29. travnja 2019. godine donijela odluku o likvidaciji Fonda, opozivu uprave fonda i imenovala likvidatore. Vrijeme trajanja Fonda je ograničeno do završetka postupka likvidacije.

Likvidacija Fonda

Kako se Fond nalazi u postupku likvidacije koji je propisan Zakonom i pripadajućim mu Pravilnikom te drugim primjenjujućim pozitivnim zakonskim i podzakonskim propisima, Fond se ne može razvijati u smislu pretpostavljenog neograničenog vremenskog okvira poslovanja. Vremensko ograničenje poslovanja Fonda u likvidaciji propisano je i likvidatori Fonda trebaju prilagoditi postupak likvidacije tom vremenskom ograničenju, imajući uvijek u vidu jednakopravnost svih dioničara Fonda i koliko je god to objektivno moguće jednaku zaštitu svih dioničara Fonda i njihove imovine u Fondu. U tom smislu likvidatori Fonda i Nadzorni odbor Fonda kao interni nadzorni organi Fonda su već prilikom početka provođenja postupka likvidacije Fonda predvidjeli i planirali podjelu imovine Fonda dioničarima Fonda kroz Plan likvidacije Fonda na način da se što je moguće više neprihodovna imovina Fonda i njegovih ovisnih i povezanih društava proda na tržištu po što je moguće višim cijenama i na što je moguće transparentniji način, a ostala njihova prihodovna imovina da se ili proda na tržištu na navedeni način ili da se restrukturira na način da donosi održive i zadovoljavajuće prihode kojima bi se financirale tekuće kreditne i ostale obveze jednog od preoblikovanih ovisnih i povezanih društava Fonda u dioničko društvo u kojemu bi dioničari Fonda imali proporcionalan broj dionica koje imaju u Fondu i na taj način stekli vlasništvo u tom preoblikovanom dioničkom društvu koje bi dalje nastavilo poslovati u neograničenom vremenskom okviru s dugoročnim potencijalom održivog i profitabilnog poslovanja i plaćanja dividende dioničarima Fonda iz dobiti od poslovanja tog i takvog dioničkog društva i s mogućnošću dioničara Fonda da ukupno imaju većinu dionica takvog preoblikovanog dioničkog društva i da mogu na temelju toga odlučivati o poslovanju tog i takvog dioničkog društva. Ovakav Plan likvidacije Fonda, osim od uspješnosti provođenja postupka likvidacije Fonda, ovisi o odluci dioničara Fonda kada budu na Skupštini Fonda odlučivali o prijedlogu likvidatora i Nadzornog odbora Fonda o izvješću likvidatora o provedenoj likvidaciji Fonda i prijedlogu likvidatora o podjeli imovine Fonda dioničarima Fonda.

Upravljanje Fondom

U skladu sa Zakonom, Statutom i Pravilima Fonda, Fondom je do 29. travnja 2019. godine upravljalo društvo za upravljanje.

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.

Upravljanje Fondom

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.

Donošenjem odluke o likvidaciji fonda i imenovanju likvidatora Fonda, 29. travnja 2019. opozvana je dotadašnja uprava i imenovani upravitelji - likvidatori:

- Manuela Andrić i Denis Štambuk.

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. Usluge Raiffeisen bank d.d. Austria, Zagreb, Magazinska 69 kao Depozitara korištene su do donošenja odluke o likvidaciji Fonda dana 29. travnja 2019. godine. Depozitar odgovara društvu koje upravlja Fondom i dioničarima za svu štetu koju su oni pretrpjeli uslijed kršenja Zakona. Otvaranjem postupka likvidacije Fond više ne koristi usluge Depozitne banke.

Agencija je regulatorno tijelo Fonda.

Uprava Fonda

- Darko Brborović, predsjednik uprave, od 22. ožujka 2018. do 28. travnja 2019. godine
- Mladen Miler, član uprave, od 22. ožujka 2018. do 28. travnja 2019. 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.

Na izvanrednoj sjednici Glavne skupštine Fonda održanoj dana 29. travnja 2019. godine donesena je odluka o likvidaciji Fonda te odluka o imenovanju upravitelja - likvidatora Fonda.

Likvidatori Fonda

- Manuela Andrić, likvidator od 29. travnja 2019. godine
- Denis Štambuk, likvidator od 29. travnja 2019. godine

Nadzorni odbor Fonda

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

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 16/19, 82/19 i 31/20), propisanim kao okvirom financijskog izvještavanja temeljem odredbi Zakona o alternativnim investicijskim fondovima (NN 21/2018 i 126/19).

Fond je također obveznik sastavljanja nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja koji su izdani kao zasebni set financijskih izvještaja Fonda dana 7. svibnja 2020. 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 2018. godine 1 EUR = 7,417575 HRK 1 USD = 6,469192 HRK 1 CHF = 6,588129 HRK

31. prosinca 2019. godine 1 EUR = 7,442580 HRK 1 USD = 6,649911 HRK 1 CHF = 6,838721 HRK

1.e. Osnove konsolidacije

Ovi konsolidirani godišnji financijski izvještaji uključuju Fond i ovisna društva Global Rent d.o.o., Split, Nekretnine Proprius d.o.o. Banja Luka i Punta Cesarica d.o.o., Split (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 nenadoknativa ili djelomično nadoknativa 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 prizatom 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 dobiti 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 dobici i gubici nastaju kao rezultat usklađenja financijskih instrumenata na tržišnu ili fer vrijednost. Nerealizirani dobici nastaju kada je tekuća tržišna vrijednost (fer vrijednost) ulaganja u financijske instrumente veća od troška ulaganja ili knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u financijske instrumente. Nerealizirani gubici nastaju kada je tekuća tržišna vrijednost manja od troška ili knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u financijske instrumente

Nerealizirani dobici i gubici od financijske imovine po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka se evidentiraju u Izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti.

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

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 dobici i gubici nastaju kao rezultat svođenja vrijednosti nekretnina na njihovu fer vrijednost. Nerealizirani dobici 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 dobici 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:

- troškovi, provizije ili pristojbe vezane uz stjecanje ili prodaju imovine Fonda, u stvarnoj visini, koji uključuju i troškove provizije posrednika u prometu nekretninama, troškove oglašavanja i slične troškove,
- troškovi odvjetnika, geodeta, procjenitelja i drugih ovlaštenih pružatelja usluga vezanih uz stjecanje ili prodaju imovine Fonda, što primjerice uključuje:
 - o trošak u vidu sastavljanja isprava o pravnim poslovima u svrhu stjecanja ili prodaje nekretnina,
 - o trošak pristupa ročištu za kupnju nekretnine u ovršnom postupku,
 - o trošak sastava zemljišnoknjižnih prijedloga za upis/brisanje prava vlasništva na nekretninama te podnošenja pravnih lijekova s tim u vezi,
 - o ostali troškovi svih prije navedenih pružatelja stručnih usluga vezani uz imovinu Fonda propisani posebnim zakonima (primjerice Zakon o parničnom postupku, Zakon o geodetskoj izmjeri i drugi primjenjujući propisi),
- troškovi javnog bilježnika vezanih uz imovinu Fonda ukoliko se radi o:
 - o troškovima, provizijama ili pristojbama vezanim uz stjecanje ili prodaju imovine Fonda,
 - o troškovima Fonda koji se javljaju kao neophodni temeljem odredaba posebnih zakona (primjerice Zakon o javnom bilježništvu, Zakon o trgovačkim društvima, Zakon o sudskom registru, Ovršni zakon),
- troškovi vođenja registra SKDD, uključujući troškove izdavanja potvrda o transakciji ili stanju vlasničkih udjela, 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:
 - o propisanih objava u Narodnim novinama,
 - o naknade Hrvatskoj novinskoj agenciji,
 - o 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,
 - o naknade Financijskoj agenciji za javnu objavu godišnjeg financijskog izvještaja Fonda,
- ostali troškovi i naknade koje Agencija propiše posebnim pravilnikom,

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

- specifični troškovi Fonda vezani uz imovinu Fonda odnosno održavanje ili povećanje vrijednosti imovine Fonda kao primjerice:
 - o redovno i investicijsko održavanje poslovnih prostora,
 - o režijski troškovi nekretnina u vlasništvu Fonda,
 - o ulaganje u poboljšanje ili opremanje radi održavanja ili povećanja vrijednosti nekretnine,
 - o provedba propisanih komunalnih i sanitarnih mjera (primjerice košnja, uništavanje ambrozije, sječa samoniklog drveća),
 - o postavljanje i održavanje ograde na nekretnini
 - o drugi troškovi potrebni za provođenje likvidacije Fonda na temelju prethodnog odobrenja Nadzornog odbora Fonda kao što su npr. troškovi najma ili kupnje vozila i slični troškovi.

1.m. Ulaganja u nekretnine

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

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

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

Radi procjene fer vrijednosti nekretnine Fond 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 dužan revidirati izrađene elaborate procjene ukoliko Likvidatori Fonda procjene da je došlo do znatnog odstupanja u vrijednosti nekretnina u portfelju Fonda u odnosu na zadnju procjenu.

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 unutar 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 glavicu - 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).

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 zarađena 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. Financijski instrumenti - nastavak

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

Ispravak vrijednosti - gubitak od umanjenja 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.

Iznimno Fond može koristiti i drugu cijenu za vrednovanje prenosivih vrijednosnih papira i instrumenata tržišta novca ako procijeni da zadnje cijene trgovanja 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.

Iznimno udjeli investicijskog fonda kojima se trguje (ETF) na aktivnom tržištu, dionice zatvorenog AIF-a i poslovni udjel zatvorenog AIF-a vrednuju se sukladno odredbama Pravilnika o utvrđivanju neto vrijednosti imovine AIF-a.

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 umanjeње vrijednosti. Procjena postojanja dokaza ili okolnosti vezanih uz umanjeње vrijednosti mora se izrađivati svaki put kada postoji objektivni dokaz ili okolnosti koje upućuju na potrebu procjene vrijednosti imovine radi umanjeња, a najmanje na datum financijskih izvještaja.

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

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

Ako se, u sljedećem razdoblju, iznos gubitka od umanjeња vrijednosti smanji i smanjenje se može objektivno povezati s događajem koji je nastao nakon priznavanja umanjeња vrijednosti (poput poboljšanja kreditnog rejtinga dužnika), prethodno priznat gubitak od umanjeња 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 umanjeњу 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 umanjeња 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 umanjeња vrijednosti u dobit ili gubitak, gubitak od umanjeња vrijednosti će se ispraviti, a ispravljeni iznos se priznati u dobit ili gubitak.

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

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.

Odgodeni 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.

Odgodene 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.

1.t. Porez na dobit - nastavak

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.

Razdoblje za koje porezni obveznik u likvidaciji sastavlja obračun poreza na dobit je od otvaranja postupka likvidacije pa do okončanja likvidacije. S tog osnova Fond nije obveznik obračuna obveze poreza na dobit na 31.12.2019. godine.

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. Neto vrijednost imovine po obračunskoj jedinici

Neto vrijednost imovine Fonda po obračunskoj jedinici izračunava se tako da se neto imovina iskazana u bilanci podijeli brojem izdanih dionica.

2. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE I PROSUDBE

Bilješka Računovodstvene procjene i prosudbe nadopunjuje bilješku o upravljanju financijskim rizicima (bilješka 31.).

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

	2019. u kunama	2018. u kunama
Prihodi od prodaje nekretnina	-	7.104
	<u>-</u>	<u>7.104</u>

4. PRIHOD OD NAJMA

	2019. u kunama	2018. u kunama
Prihod od najma zemljišta	3	12
Prihod od najma zgrada i opreme	2.399.121	3.149.437
	<u>2.399.124</u>	<u>3.149.449</u>

Prihod od najma zgrada i poslovnih prostora ostvaruje se na imovini iskazanoj u bilješci 18.

5. REALIZIRANI DOBICI OD PRODAJE FINANCIJSKE IMOVINE

	2019. u kunama	2018. u kunama
Investicijski fondovi	-	28.513
	<u>-</u>	<u>28.513</u>

6. PRIHODI OD KAMATA

	2019. u kunama	2018. u kunama
Prihodi od kamata na pozajmice i depozite	27.397	3.224
Prihod od kamata na obveznice	17.637	-
Prihod od kamata na novac i novčane ekvivalente	2.295	6.588
	<u>47.329</u>	<u>9.812</u>

7. POZITIVNE TEČAJNE RAZLIKE

Pozitivne tečajne razlike iznose 99 kn (prethodne godine 543.572 kn) i odnose se na kreditne obveze Global Renta d.o.o. Split (bilješka 28.).

8. OSTALI PRIHODI

	2019. u kunama	2018. u kunama
Prihodi od prefakturiranih režijskih troškova najmoprimcima	606.048	694.320
Prihodi od naknada šteta iz tekućeg poslovanja	10.000	-
Ostali prihodi	52.964	43.280
	<u>669.012</u>	<u>737.600</u>

9. RASHODI OD PRODAJE MATERIJALNE IMOVINE I NEKRETNINSKIH DRUŠTAVA

	2019. u kunama	2018. u kunama
Rashod od prodaje nekretnina	152.032	90.631
	<u>152.032</u>	<u>90.631</u>

10. NEGATIVNE TEČAJNE RAZLIKE

Negativne tečajne razlike iznose 68.367 kn (prethodne godine 243.493 kn) i pretežito se odnose na kreditne obveze Global Renta d.o.o. Split (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 0,75%) 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 2019. godini naknada je obračunana u iznosu 143.110 kn (prethodne godine 425.728 kn). Naknada iskazana za 2018. godinu odnosi se na naknadu obračunatu za razdoblje od 1. travnja 2018. godine do 31. prosinca 2018. godine dok se naknada za 2019. godinu odnosi na razdoblje od 1. siječnja do 28. travnja, odnosno do donošenja Odluke o likvidaciji Fonda.

12. RASHODI OD KAMATA

	2019. u kunama	2018. u kunama
Rashodi od kamata na kredite	848.473	1.012.805
Rashodi od kamata po ostalim stavkama	2.419	2.107
	850.892	1.014.912

13. NAKNADA DEPOZITNOJ BANCII

Naknada depozitnoj bancii za 2019. godinu isplaćena je za razdoblje od 1. siječnja do 29. travnja, odnosno do donošenja odluke o likvidaciji Fonda u iznosu 24.905 kn (prethodne godine 100.677 kn). Naknada za skrbništvo iznosila je 0,125% godišnje.

14. OSTALI TROŠKOVI POSLOVANJA

	2019. u kunama	2018. u kunama
Režijski troškovi i komunalne naknade	876.754	855.025
Naknada članovima nadzornog odbora	66.659	138.377
Naknada likvidatorima	106.466	-
Troškovi održavanja	150.865	78.285
Troškovi knjigovodstva	122.947	-
Troškovi revizije	119.000	64.000
Troškovi zakupnina	113.008	40.653
Troškovi savjetodavnih usluga i odvjetničke usluge	381.011	83.026
Naknada Agenciji	17.519	23.162
Troškovi uvrštenja dionica na uređeno tržište	20.000	30.000
Ostali rashodi	2.564.787	442.622
	4.539.016	1.755.147

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

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

	2019. u kunama	2018. u kunama
Nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja u nekretnine za najam	1.829.341	(5.923.909)
Nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja u nekretnine za prodaju	(1284.144)	(17.948.688)
	545.197	(23.872.597)

Nerealizirani gubici (usklađenje na fer vrijednost) objašnjeni su u bilješkama 18. i 19.

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.

Na dan 31. prosinca 2019. Fond je imao 12.699.597 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 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.
- porezni gubitak za razdoblje 01.01.-28.04.2019. godine 365.946 kn zaključno s 2024. godinom.

Prijava poreza na dobitak pri okončanju postupka likvidacije podnosi se u roku od 8 dana od isteka poreznog razdoblja koje obuhvaća razdoblje od otvaranja do zatvaranja likvidacijskog postupka.

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,
- porezni gubitak za 2019. Godinu 8.929.527 kn zaključno s 2024. 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.

Na dan 31.12.2019. ovisno društvo Punta Cesarica d.o.o. ostvarilo je porezni gubitak u iznosu od 68.041 kn koji može koristiti kao odbitnu stavku od osnovice poreza na dobit u razdoblju do 2024. godine

Ovisno društvo Nekretnie Proprius d.o.o. porez na dobit obračunava sukladno poreznim propisima Republike Bosne i Hercegovine. Iskazan je porezni gubitak za 2019. godinu u iznosu od 198.082 kn.

17. TEČAJNE RAZLIKE S NASLOVA NETO ULAGANJA U INOZEMNO POSLOVANJE

Pozitivne tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje iznose 282.571 kn (prethodne godine negativne tečajne razlike 60.666 kn).

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

	31. prosinca 2019. u kunama	31. prosinca 2018. u kunama
Stanje na 1. siječnja poslovne godine	39.041.999	46.486.502
Povećanje od ulaganja	611.373	57.840
Povećanje/smanjenje od svođenja na fer vrijednost	22.064	(7.502.343)
Smanjenje radi prodaje	(3.335.999)	-
Stanje na 31. prosinca poslovne godine	36.339.437	39.041.999

U 2019. godini prodana je nekretnina - poslovni prostor i garažno parkirno mjesto na lokaciji Ilica, Zagreb, k.o. Vrapče Novo za cijenu od 3.340.000 kuna.

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

	31. prosinca 2019. u kunama	31. prosinca 2018. u kunama
Stanje na 1. siječnja poslovne godine	36.566.533	55.761.677
Povećanje/smanjenje od svođenja na fer vrijednost	(1.258.620)	(16.382.482)
Smanjenje od prodaje	(1.042.762)	(2.812.662)
Stanje na 31. prosinca poslovne godine	34.265.151	36.566.533

U 2019. godini prodana je nekretnina – građevinsko zemljište u Jalkovcu kraj Varaždina ukupne površine 15.612 m². Kupoprodajna cijena iznosila je 890.730 kn. Rashod od prodaje u iznosu od 152.032 iskazan je u okviru bilješke 9.

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.

**19. MATERIJALNA IMOVINA KOJA SE DRŽI RADI PORASTA
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI / PRODAJE - nastavak**

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 bilješci 9.

20. OSTALA NEMATERIJALNA IMOVINA

Ostala nematerijalna imovina na završni dan 2019. godine iznosi 0 kn (prethodne godine 20.574 kuna odnosi na goodwill).

21. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

	31. prosinca 2019. u kunama	31. prosinca 2018. u kunama
Žiro-račun – domaća valuta	410.363	4.282.977
Žiro-račun – strana valuta	84.836	27.995
	<u>495.199</u>	<u>4.310.972</u>

22. FINANCIJSKA IMOVINA PO AMORTIZIRANOM TROŠKU

	31. prosinca 2019. u kunama	31. prosinca 2018. u kunama
Obveznica Kreditna banka Zagreb d.d.	1.076.619	-
	<u>1.076.619</u>	<u>-</u>

23. POTRAŽIVANJA ZA DANE ZAJMOVE

	31. prosinca 2019. u kunama	31. prosinca 2018. u kunama
Kratkotrajno dani zajmovi pravnim osobama	2.000.000	-
	<u>2.000.000</u>	<u>-</u>

24. ULAGANJA KOJA SE DRŽE DO DOSPIJEĆA

	31. prosinca 2019. u kunama	31. prosinca 2018. u kunama
Kratkoročni depoziti – strana valuta	-	151.702
	<u>-</u>	<u>151.702</u>

25. POTRAŽIVANJA OD NAJMA

Na dan 31. prosinca 2019. godine potraživanja od najma iznose 513.263 kn (prethodne godine 430.253 kn).

26. OSTALA POTRAŽIVANJA

	31. prosinca 2019. u kunama	31. prosinca 2018. u kunama
Potraživanja s osnove danih predujmova	16.647	47.814
Potraživanja s osnove prodaje nekretnina	2.841.280	
Potraživanja s osnove pretporeza i više plaćenih naknada	53.150	4.813
Ostala potraživanja	70.591	77.083
	<u>2.981.668</u>	<u>129.710</u>

27. OBVEZE PREMA DRUŠTVU ZA UPRAVLJANJE FONDOVIMA

	31. prosinca 2019. u kunama	31. prosinca 2018. u kunama
Obveze prema Društvu s osnove naknade za upravljanje	-	36.640
Ostale obveze prema Društvu za upravljanje	-	1.467
	<u>-</u>	<u>38.107</u>

28. OSTALE OBVEZE

	31. prosinca 2019. u kunama	31. prosinca 2018. u kunama
Obveze za dugoročne kredite	20.245.991	21.728.059
Rezerviranja za obveze	878.473	878.473
Obveze prema dobavljačima usluga Obračunati troškovi za koje nije primljen račun	64.000	182.801
Obveze za PDV	40.001	69.405
Ostale obveze	292.667	166.245
	<u><u>22.005.925</u></u>	<u><u>23.088.983</u></u>

Obveze za dugoročne kredite odnose se na dugoročni kredit odobren od strane Podravske banke d.d. društvu Global Rent d.o.o. Split 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 2019. godine, registrirani upisani kapital predstavlja 2.003.172 registriranih, autoriziranih te u potpunosti plaćenih redovnih dionica ukupne vrijednosti 60.095.160 kuna (isto i prethodne godine). Nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 30 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 dionica 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

a) Vlasnička struktura na dan 31. prosinca je kako slijedi:

2019.

	Nominalna vrijednost kapitala	Postotak vlasništva %
Fizičke osobe	7.623.390	12,69
Pravne osobe	52.229.730	86,91
Vlastite dionice	242.040	0,40
	60.095.160	100,00

2018.

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

b) Vlastite dionice

Vlastite dionice na dan 31. prosinca 2019. godine iznose (73.088) kn (prethodne godine 0 kn). Tijekom 2019. godine Fond je sukladno Odluci o otkupu vlastitih dionica stekao 8.068 vlastitih dionica.

c) Rezerve

Rezerve na dan 31. prosinca 2019. godine iznose 17.860.382 kn (prethodne godine 18.363.160 kn).

30. PLAN I TIJEK LIKVIDACIJE I PRESTANKA POSLOVANJA FONDA

Dana 29. travnja 2019. održana je Izvanredna glavna skupština Fonda na kojoj je donijeta odluka o likvidaciji Fonda, odluka o opozivu Uprave Fonda te odluka o imenovanju likvidatora Fonda. Sukladno čl.2. st.1. Pravilnika o likvidaciji i produljenju trajanja AIF-a (NN 26/2019), sastavljen je Plan likvidacije ZAIF Proprius d.d. „u likvidaciji“ koji nosi datum 28.5.2019. godine. Plan likvidacije dostavljen je HANFA-i i objavljen je stranicama Zagrebačke burze a u nastavu je naveden tijek postupka likvidacije:

a) Prodaju se sve nekretnine u portfelju Fonda po fer cijenama koje ne mogu biti manje od procjena ovlaštenih sudskih vještaka za nekretnine i graditeljstvo ili ovlaštenih procjenitelja za nekretnine i graditeljstvo obavljenih na dan 31.12.2018. godine;

30. PLAN I TIJEK LIKVIDACIJE I PRESTANKA POSLOVANJA FONDA – nastavak

- b) Ukoliko se nekretnine iz točke a) ne budu mogle prodati u roku od 3 mjeseca po početnim fer cijenama iz procjena obavljenih na dan 31.12.2018. godine ili po višim cijenama, iste će se prodavati uz najveći diskont do 30% odnosno najmanje za 70% procijenjenih vrijednosti prema procjenama obavljenim od ovlaštenih sudskih vještaka za nekretnine i graditeljstvo ili ovlaštenih procjenitelja za nekretnine i graditeljstvo;
- c) Ukoliko se nekretnine iz točke a) ne budu mogle prodati po cijenama i na način kako je određeno u točki b), likvidatori će o tomu upoznati Nadzorni odbor Fonda i sazvati Glavnu skupštinu Fonda kako bi dobili suglasnost ili odobrenje Glavne skupštine Fonda za prodaju nekretnina koje se nisu uspjele prodati na način kako je određeno u točki b) i predložiti Glavnoj skupštini Fonda da im odobri dodatni prodajni diskont u odnosu na važeće procjene ovlaštenih sudskih vještaka za nekretnine i graditeljstvo ili ovlaštenih procjenitelja za nekretnine i graditeljstvo, sve sukladno članku 15. stavku 1. točki 7. Statuta Fonda donesenog na izvanrednoj Glavnoj skupštini Fonda od 29.04.2019. godine;
- d) Po potrebi i odluci likvidatora obavila bi se nova procjena svih neprodanih nekretnina u portfelju Fonda ili revizija njihove procjene od ovlaštenih sudskih vještaka za nekretnine i graditeljstvo ili ovlaštenih procjenitelja za nekretnine i graditeljstvo, kako bi se na taj način utvrdila eventualna nova fer vrijednost svih neprodanih nekretnina kako u portfelju Fonda tako i nekretnina u portfelju ovisnog društva Global Rent d.o.o. sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira IX/9, OIB: 05666540984 (dalje u tekstu: Global Rent d.o.o.) u kojemu Fond ima 100% udjela, te na isti način i nekretnina u Banjaluci u portfelju društva Nekretnine Proprius d.o.o. sa sjedištem u Banja Luci, Kralja Nikole 1/I, MB:11026834 u kojemu Global Rent d.o.o. ima 100% udjela;
- e) Sve nekretnine kako u portfelju Fonda tako i u društvima navedenim u točki d) prodavat će se samostalno od strane Fonda ili njegovog ovisnog društva Global Rent d.o.o. ili društva za posebne namjene Nekretnine Proprius d.o.o.(BiH) ili drugih društava koju mogu biti osnovana tijekom likvidacije i ili putem ovlaštenih Posrednika u prometu nekretninama s kojima su već sklopljeni ugovori o posredovanju u prodaji navedenih nekretnina ili putem drugih ovlaštenih Posrednika u prometu nekretninama s kojima će Fond, njegovo ovisno društvo Global Rent d.o.o. i društvo Nekretnine Proprius d.o.o. zaključivati ugovore o posredovanju i prodaji nekretnina u njihovom portfelju.
- f) Prodajom nekretnina u portfelju Fonda na način kako je navedeno i opisano u prethodnim točkama, Fond će ostvarivati prihode od kojih će se pokrivati potrebni i propisani dozvoljeni troškovi Fonda i izvršavati obveze Fonda prema vjerovnicima, te stvarati pretpostavke za dokapitalizaciju društva Global Rent d.o.o. u novcu od strane Fonda. Na taj bi način Global Rent d.o.o. kao ovisno društvo Fonda moglo postepeno smanjivati financijsku polugu prema kreditoru PODRAVSKA BANKA d.d. te bi na ovaj način Global Rent d.o.o. moglo imati potrebnu kratkoročnu solventnost te potrebnu dugoročnu likvidnost za održivo podmirivanje dospjelih obveza prema zaključenom ugovoru o kreditu i zaključenom sporazumu o osiguranju kredita sa PODRAVSKA BANKA d.d., kako bi u konačnici moglo isplatiti kreditoru sve dospjele obveze po zaključenom ugovoru o kreditu i zaključenom sporazumu o osiguranju kredita i podmirivati sve ostale dospjele obveze prema svojim vjerovnicima. Fond iz svog nekretninskog portfelja jedino ostvaruje prihode kao zakupodavac na temelju sklopljenog ugovora o zakupu od 01.07.2018. godine tvrtkom Bioleptir d.o.o., Zagreb, Ilica 253, OIB: 60458961997 u mjesečnom iznosu od 2.505,28 EUR (dvijetisućpetstopeuraidvadesetosamcenti) te za jedno garažno parkirno mjesto u iznosu od 100,00 EUR (stoeura), plativo u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan ispostavljanja računa, uvećano za PDV. Predmetni poslovni prostor i

30. PLAN I TIJEK LIKVIDACIJE I PRESTANKA POSLOVANJA FONDA - nastavak

garažno parkirno mjesto se nalaze u zgradi mješovite uporabe na adresi Ilica 253 i upisani su kao ZK vlasništvo Fonda, etažno vlasništvo s određenim omjerima u Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu u ZK uložak 463 K.O. 999901: Vrapče Novo, koji je poslovni prostor i garažno parkirno mjesto

- g) Ukupno odobreni i uplaćeni kredit društvu Global Rent d.o.o. kao društvu u 100% vlasništvu Fonda od strane kreditora – PODRAVSKA BANKA d.d. iznosio je 3.600.000,00 EUR u protuvrijednosti kuna obračunato po srednjem tečaju HNB-a za EUR na dan plaćanja, uvećano za redovnu kamatu od 3MJ Euroribor + 4,161 što na dan odobrenja kredita iznosi min. 4,5% te druge kamate, naknade i troškove sukladno zaključenom ugovoru o kreditu za korist gore navedene banke kao kreditora, a za taj iznos je uknjiženo založno pravo za korist navedene banke na temelju zaključenog sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama u zemljišnoknjižnom vlasništvu Global Rent d.o.o. kao društva u 100% vlasništvu Fonda (tri poslovna prostora na VII, VIII i IX katu u poslovnoj zgradi CHROMOS u Zagrebu Vukovarska ulica 271, upisana u Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu kao k.č. 73/20 u ZK uložak 4202 k.o. Trnje, te u poslovnoj zgradi u Čakovcu u ulici Tomaša Goričanca 1, upisana u Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Čakovcu kao č.z. 448/1/1/1/2, 448/3/2 u ZK ulošku 6597 k.o. Čakovec i k.č.448/2 u ZK ulošku 641E k.o. Čakovec. Kredit je ugovoren na 114 rata, a datum dospijeca prve rate je bio 01.04.2017. godine. Postignut je dogovor s kreditorom te je sklopljen IV. Dodatak Ugovoru o dugoročnom kreditu br. 00-411-01028141 od 14.05.2019. godine prema kojemu je smanjena redovna kamata koja se obračunava prema šestomjesečnom EURORIBOR uvećan za 3,80%, minimalno u visini kamatne marže, primjenom proporcionalne metode obračuna. Prema otplatnom planu Banke preostali iznos kredita s redovnim kamatama je 2.861.416,23 EUR, broj rata je 88, s datumom dospijeca prve rate 01.06.2019. i posljednje rate s datumom dospijeca 01.09.2026. godine;
- h) Sve pozajmice koje je Fond na temelju zaključenih ugovora uplatio na poslovni račun Global Rent d.o.o. kao ovisnog društva kao i one koje će po potrebi dodatno uplatiti na poslovni račun ovog ovisnog društva kako bi ono moglo izvršavati dospjele obveze prema svojim vjerovnicima, Fond će kao svoja prava na dospjela potraživanja po uplaćenim pozajmicama koja mu nisu podmirena odnosno vraćena o dospijecu unijeti kao prava u temeljni kapital ovog ovisnog društva ili će ovo ovisno društvo prodati Fondu određenu imovinu ili će Fond određenu imovinu unijeti u temeljni kapital ovog ovisnog društva, bilo u novcu ili u drugoj imovini ili će za nepodmirena dospjela potraživanja po uplaćenim pozajmicama otkupiti dio imovine ovog ovisnog društva. Na taj način će Fond kao vjerovnik riješiti pitanje povrata svojih dospjelih tražbina po osnovi uplaćenih pozajmica prema ovom ovisnom društvu kao dužniku, a sve u svrhu stvaranja likvidnosti i zaštite vjerovnika ovog ovisnog društva, na temelju procjene i odluke likvidatora Fonda;
- i) Nakon završetka svih prije navedenih i opisanih radnji, prema ovom Planu likvidacije Fonda od točke a) do točke h), s neprodanim izgrađenim građevinama odnosno poslovnim prostorima u njima s pripadajućim zajedničkim i suvlasničkim dijelovima, dio njih bi ili ostao u Fondu do njihove prodaje i/ili bi se s njima kao stvarima dokapitalizirao Global Rent d.o.o. kao ovisno društvo Fonda, čime bi Fond stekao dodatne poslovne udjele u društvu Global Rent d.o.o. kao ovisnom društvu Fonda s navedenim nekretninama prema procijeni ovlaštenih sudskih vještaka za nekretnine i graditeljstvo ili ovlaštenih procjenitelja te uz reviziju ovakvog načina povećanja temeljnog kapitala od strane revizora kojeg prethodno imenuje nadležni Trgovački sud. Na opisani način izvršio bi se upis povećanja temeljnog kapitala ovog ovisnog društva Fonda u sudski registar nadležnog Trgovačkog suda.

30. PLAN I TIJEK LIKVIDACIJE I PRESTANKA POSLOVANJA FONDA – nastavak

- j) Nakon završetka svih prije navedenih i opisanih radnji prema ovom Planu likvidacije Fonda od točke a) do točke i), likvidatori Fonda bi predložili Upravi ovisnog društva Global Rent d.o.o. ili Upravama novoosnovanih društava sazivanje Skupštine radi donošenja odluke o preoblikovanju ovog ovisnog društva Fonda iz pravno ustrojbenog oblika društva s ograničenom odgovornošću u dioničko društvo, čiji bi broj dionica odgovarao sadašnjem broju dionica Fonda ili bio proporcionalan broju dionica Fonda, kako bi u slučaju podjele financijske imovine Fonda svi dioničari Fonda bili u jednako pravnom položaju razmjerno svome broju dionica, a sve radi podjele imovine.
- k) Sva neprodana materijalna imovina – nekretnine u vlasništvu Fonda bit će pretvorena u financijsku imovinu Fonda u jedno ili više trgovačkih društava;
- l) Prema ovom Planu likvidacije Fonda, likvidatori će predložiti Nadzornom odboru i Skupštini Fonda podjelu u novcu i financijskoj imovini dioničarima Fonda.

II.

Prema postojećem stanju Global Rent d.o.o. ostvaruje prihode od zakupa poslovnih prostora koji se nalaze u poslovnoj zgradi u Zagrebu na adresi Vukovarska ulica 271 (CHROMOSOV NEBODER), u poslovnoj zgradi u Čakovcu na adresi Ulica Tomaša Goričanca 1 i od poslovnog prostora koji se nalazi u Koprivnici na adresi Križevačka Ulica 31. Sve navedene nekretnine su namijenjene prodaji neovisno što su one pod brojem neke od njih prihodovne jer ostvaruju prihode od zakupa poslovnih prostora. Prema ovom Planu likvidacije, ako i kada bi se stvorili uvjeti, a prema studiji isplativosti, Global Rent d.o.o. bi investirao u djelomičnu rekonstrukciju pojedinih poslovnih prostora u poslovnoj zgradi u Čakovcu, sve u svrhu bolje iskoristivosti i povećanja vrijednosti poslovnih prostora u toj zgradi, ugovaranja zakupa s novim zakupnicima i povećanja prihoda Global Rent d.o.o. od zakupa poslovnih prostora u njegovom vlasništvu.

III.

Na navedeni i opisani način pod točkama I. – II. ovog Plana likvidacije Fonda, dioničarima Fonda bi se podijelila financijska imovina Fonda koju bi Fond stekao u postojećim trgovačkim društvima ili u novoosnovanim trgovačkim društvima koji će u svom vlasništvu imati nekretnine koje se nisu unovčile odnosno prodale, sukladno odluci Glavne skupštine Fonda.

IV.

Nakon provedenih radnji i postupaka navedenih i opisanih u točkama I. – III. likvidatori Fonda bi sačinili zaključna financijska likvidacijska izvješća i izvješće o provedenoj likvidaciji i dostavili bi ih HANFA-i i drugim nadležnim tijelima čime bi završio postupak likvidacije Fonda.

Sukladno članku 373. Zakona o trgovačkim društvima, likvidatori Fonda su 19. srpnja 2019. godine na Zagrebačkoj burzi d.d. objavili javni poziv vjerovnicima da prijave svoje tražbine, a ujedno su i poznatim vjerovnicima poslali preporučenom poštom takav poziv. Sukladno članku 378. Zakona o trgovačkim društvima, likvidatori su nakon podmire dugova Fonda dužni izraditi izvješće o provedenoj likvidaciji i prijedlog o podjeli imovine Fonda, te sazvati Skupštinu Fonda koja treba odlučiti o prihvaćanju istih. Sukladno članku 379. stavku 1. Zakona o trgovačkim društvima imovina Fonda se može podijeliti dioničarima tek po proteku godinu dana od dana objave poziva vjerovnicima da prijave svoje tražbine.

30. PLAN I TIJEK LIKVIDACIJE I PRESTANKA POSLOVANJA FONDA – nastavak

Imajući sve prije navedeno u vidu, kao i planirani završetak likvidacije u najkraćem zakonskom roku, ipak se ne može sa sigurnošću jamčiti da će likvidacija Fonda biti završena u tom najkraćem zakonskom roku najviše zbog objektivnih razloga složenosti provođenja likvidacije na način kako je to određeno Planom likvidacije i ovim Izvještajem, te zbog otežavajuće situacije uzrokovane COVID-19, ali je za očekivati da bi likvidacija Fonda prema svim pozitivnim primjenjujućim zakonskim i podzakonskim propisima trebala biti završena u 2020. godini.

Struktura ulaganja investicijskog fonda na datum:

28.04.2019.

Naziv investicijskog fonda:

ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji

	Vrijednost u HRK / Value in HRK	Udio / Percent
NOVČANA SREDSTVA / CASH	4.465.681,24	7,86
POTRAŽIVANJA / RECEIVABLES	2.849.535,17	5,02
NEKRETNINE	34.383.428,13	60,52
UDJELI U NEKRETNINSKIM DRUŠTVIMA	16.163.411,00	28,45
UKUPNA IMOVINA / TOTAL ASSETS	57.862.055,54	101,85
UKUPNE OBVEZE / TOTAL LIABILITIES	1.050.193,60	1,85
NETO IMOVINA / NET ASSETS	56.811.861,94	100,00
BROJ UDJELA/DIONICA / TOTAL UNITS/SHARES HELD	2.003.172,00	
VRIJEDNOST UDJELA/DIONICE / NET ASSET VALUE PER UNIT/SHARE	28,3610	

31. VREMENSKA NEOGRANIČENOST POSLOVANJA - KONTINUITET POSLOVANJA FONDA

Dana 29. travnja 2019. održana je Izvanredna glavna skupština Fonda na kojoj je donijeta odluka o likvidaciji Fonda, odluka o opozivu Uprave Fonda te odluka o imenovanju likvidatora Fonda. Plan likvidacije i tijek provođenja opisani su u bilješci 30 i Izvješću posloводства - Likvidatora. Ovi financijski izvještaji Grupe sastavljeni su na likvidacijskoj osnovi.

32. 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.

32. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA – nastavak**Tečajni rizik**

Tečajni rizik je rizik da će se vrijednost financijskog instrumenta mijenjati kao rezultat promjena u deviznim tečajevima. Nastaje prilikom investiranja u financijske instrumente kupljene na inozemnim tržištima, te kojima se trguje u stranim sredstvima plaćanja. Na dan 31. prosinca 2019. Grupa je značajno izložena valutnom riziku po osnovi kredita koji je uzet kod Podravske banke d.d. u iznosu od 2.720.292 eura.

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

2019.

Imovina	HRK	EUR	BAM	Ukupno
Novac i novčani ekvivalenti	410.363	-	84.836	495.199
Financijska imovina po amortiziranom trošku	1.076.619	-	-	1.076.619
Potraživanja za zajmove	2.000.000	-	-	2.000.000
Ulaganja u nekretnine	63.107.970	-	7.496.618	70.604.588
Potraživanja od najma	513.263	-	-	513.263
Ostala imovina	2.988.487	-	-	2.988.487
Ukupna imovina	70.096.702	-	7.581.454	77.678.156
Dugoročne obveze	-	(20.245.991)	-	(20.245.991)
Kratkoročne obveze	(1.829.914)	-	(2.473)	(1.832.387)
Neto imovina fonda	68.266.788	(20.245.991)	7.578.981	55.599.778

2018.

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

32. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA – nastavak**Valutna osjetljivost**

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

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

Efekt na neto imovinu Grupe

Valuta	Promjena tečaja	2019. u kunama (+/-)	2018. u kunama (+/-)
EUR	(+/-) 1%	(202.460)	(218.392)
	(+/-) 5%	(1.012.300)	(1.091.960)
	(+/-) 10%	(2.024.599)	(2.183.920)
BAM	(+/-) 1%	(75.790)	(77.516)
	(+/-) 5%	(278.949)	(387.581)
	(+/-) 10%	(757.898)	(775.162)

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.

32. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA - nastavak

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

Imovina	2019.		2018.	
	Kamatna stopa		Kamatna stopa	
Novac i novčani ekvivalenti	0,01%	495.199	0,01%-1,4%	4.310.972
Financijska imovina po amortiziranom trošku	6%	1.076.619	-	-
Ulaganja koja se drže do dospijea	-	-	1,7%	151.702
Ulaganja u nekretnine	beskamatno	70.604.588	beskamatno	75.608.532
Potraživanja od najma	beskamatno	513.263	beskamatno	430.253
Potraživanja za zajmove	4%	2.000.000	-	-
Ostala imovina	beskamatno	<u>2.988.487</u>	beskamatno	<u>130.654</u>
Ukupna imovina		77.678.156		80.652.687

Obveze	2019.		2018.	
	Kamatna stopa		Kamatna stopa	
Dugoročne obveze	4,5%	(20.245.991)	4,5%	(21.728.059)
Kratkoročne obveze	beskamatno	<u>(1.832.387)</u>	beskamatno	<u>(1.416.772)</u>
Ukupno obveze		(22.078.378)		(23.144.831)

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% (2018: 5%) dovelo bi do povećanja ili smanjenja rezultata za 3.530.229 kn (prethodne godine 3.780.427 kn).

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

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

32. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA - nastavak

Rizik likvidnosti

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

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 dospijea.

31. prosinca 2019.

u kunama	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 1 godinu	Ukupno
Imovina					
Novac i novčani ekvivalenti	495.199	-	-	-	495.199
Financijska imovina po amortiziranom trošku	-	1.076.619	-	-	1.076.619
Ulaganja u nekretnine	-	-	70.604.588	-	70.604.588
Potraživanja od najma	-	513.263	-	-	513.263
Potraživanja za zajmove	-	2.000.000	-	-	2.000.000
Ostala imovina	-	2.988.487	-	-	2.988.487
Ukupna imovina	495.199	6.578.369	70.604.588	-	77.678.156
Obveze					
Dugoročne obveze	-	-	-	(18.616.409)	(18.616.409)
Kratkoročne obveze	-	(2.239.782)	(1.222.187)	-	(3.461.969)
Ukupno obveze				(18.616.409)	(22.078.378)
Ročna neusklađenost	495.199	4.338.587	69.382.401	(18.616.409)	55.599.778

32. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA - nastavak**Rizik likvidnosti (nastavak)**

31. prosinca 2018.

u kunama	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 1 godinu	Ukupno
Imovina					
Novac i novčani ekvivalenti	4.310.972	-	-	-	4.310.972
Ulaganja koja se drže do dospjeća	151.702	-	-	-	151.702
Ulaganja u nekretnine	-	-	-	75.608.532	75.608.532
Goodwill	-	-	-	20.574	20.574
Potraživanja od najma	-	430.253	-	-	430.253
Ostala imovina	-	130.654	-	-	130.654
Ukupna imovina	5.722.922	560.907	-	75.608.532	80.652.687
Obveze					
Dugoročne obveze	-	(376.770)	(1.147.841)	(20.203.448)	(21.728.059)
Kratkoročne obveze	-	(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

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.

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

		31. prosinca 2019.	31. prosinca 2019.	31. prosinca 2018.	31. prosinca 2018.
	Rejting	u kunama	%	u kunama	%
Novac i novčani ekvivalenti	Bez rejtinga	495.199	0,64	4.310.972	5,35
Ulaganja koja se drže do dospjeća	Bez rejtinga	-		151.702	0,19
Potraživanja od najma	Bez rejtinga	513.263	0,66	430.253	0,53
Ostala imovina	Bez rejtinga	2.981.710	3,84	130.654	0,16
		3.990.172	5,14	5.023.581	6,23
Ostala ulaganja koja nisu izložena kreditnom riziku		73.687.984	94,86	75.629.106	93,77
Ukupno imovina		77.678.156	100,00	80.652.687	100,00

32. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA – nastavak**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.

33. FER VRIJEDNOST FINANCIJSKIH INSTRUMENTATA I NEKRETNINA

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

Određivanje fer vrijednosti i hijerarhije

Međunarodni standard financijskog izvještavanja 7 Financijski instrumenti: 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:

2019.

	Razina 1 u kunama	Razina 2 u kunama	Razina 3 u kunama	Ukupno u kunama
Ulaganja u nekretnine	-	-	70.604.588	70.604.588
	-	-	70.604.588	70.604.588

2018.

	Razina 1 u kunama	Razina 2 u kunama	Razina 3 u kunama	Ukupno u kunama
Ulaganja u nekretnine	-	-	75.608.532	75.608.532
	-	-	75.608.532	75.608.532

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.

33. FER VRIJEDNOST FINANCIJSKIH INSTRUMENTATA I NEKRETNINA – nastavak

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

	Ulaganja u nekretnine u kunama
Stanje na 1. siječnja 2018.	102.248.179
Povećanje/smanjenje od svođenja na fer vrijednost	(23.884.825)
Povećanje od kupnje	-
Smanjenje od prodaje	(2.812.662)
Smanjenje/povećanje po ostalim aktivnostima	57.840
Stanje na 31. prosinca 2018.	<u>75.608.532</u>
Povećanje/smanjenje od svođenja na fer vrijednost	(1.236.556)
Povećanje od kupnje	611.373
Smanjenje od prodaje	(4.378.761)
Stanje na 31. prosinca 2019.	<u>70.604.588</u>

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 31.12.2019. iznosila 34.265.151 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.

34. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

Većinu dionica Fonda drže hrvatski investitori. Smatra se da je Grupa neposredno povezana osoba s društvom za upravljanje (do otvaranje postupka likvidacije), 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.

34. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA – nastavak

a) Iznosi koji proizlaze iz transakcija s neposredno povezanim osobama

	Imovina		Obveze	
	31. prosinca 2019.	31. prosinca 2018.	31. prosinca 2019.	31. prosinca 2018.
	u kunama	u kunama	u kunama	u kunama
Društvo za upravljanje	-	-	-	38.107
Nadzorni odbor	-	-	4.366	-
Likvidatori	-	-	13.198	-
			17.564	38.107

	Prihodi		Rashodi	
	31. prosinca 2019.	31. prosinca 2018.	31. prosinca 2019.	31. prosinca 2018.
	u kunama	u kunama	u kunama	u kunama
Društvo za upravljanje	-	-	143.110	425.728
Nadzorni odbor	-	-	66.659	138.377
Likvidatori	-	-	106.466	-
			182.917	564.105

b) Naknade isplaćene članovima Nadzornog odbora
2019.

	Ukupna naknada (Bruto II)	Broj dionica
	u kunama	
Ranko Matić	17.246	-
Toni Jeličić Purko	12.983	-
Miha Dolinar	10.526	41.525
Marino Kotoras	12.573	31.496
Bojan Vrančić	13.331	-
	66.659	

34. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA – nastavak**2018.**

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

c) Naknade isplaćene Likvidatorima

2019.

	Ukupna naknada (Bruto II) u kunama	Broj dionica
Manuela Andrić	66.541	-
Denis Štambuk	39.925	-
	<u>106.466</u>	

35. ZNAČAJNIJI SUDSKI I DRUGI SPOROV I

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 785.348,00 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.

Protiv Fonda pokrenut je prekršajni postupak od strane Ministarstva financija Porezne uprave zbog odbitka pretporeza na koji nije imao pravo. Na navedeni postupak istaknut je prigovor koji se tiče merituma, ali i prigovor zastare, po predmetu se ne postupa pa postoji realna mogućnost odbijanja optužnog prijedloga zbog zastare. Iznos rezerviran po ovoj osnovi je 30.000,00 kn.

35. ZNAČAJNIJI SUDSKI I DRUGI SPOROVI - nastavak

U tijeku je arbitražni spor na Stalnom arbitražnom sudištu pri Hrvatskoj gospodarskoj komori u kojem bivši vanjski UAIF Global Invest d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima tužio je 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 665.883,00 kn, uvećano za zakonsku zateznu kamatu. Bivši UAIF OTP Invest d.o.o. kao vanjski upravitelj Fonda zatražio 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.

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 u Maljkovićima – na lokaciji Plano poviše Trogira za što je Global Rent d.o.o. tuženiku Dary d.o.o. isplatio iznos od 225.000,00 eura. Predmet je u fazi glavne rasprave, a obzirom na zaprimljeni kontradiktorni Nalaz i mišljenje dva građevinska vještaka o količini i vrijednosti izvršenih radova od kojih jedan ne ide u prilog tužitelju, tužitelj pokušava oboriti isti tražeći od suda da imenuje trećeg neovisnog građevinskog vještaka i da sasluša predloženog svjedoka. Očekuje se Nalaz i mišljenje trećeg imenovanog vještaka i nastavak ovog sudskog postupka. U ovom trenutku nije moguće dati realnu procjenu ishoda spora. Po ovoj osnovi nisu učinjena nikakva rezerviranja.

Društvo Global Rent d.o.o. kao tužitelj pokrenulo je postupak 18.11.2019. godine temeljem odredbi čl. 252, 273, 273 a i čl. 430 Zakona o trgovačkim društvima, podnošenjem tužbe Trgovačkom sudu u Varaždinu protiv tuženika koji su obavljali funkciju i dužnost člana bivšeg UAIF-a Global Invest d.o.o. i člana uprave bivšeg UAIF-a Global Invest d.o.o. radi naknade štete koju su Fondu počinili tuženici u navedenim svojstvima, raspolažući imovinom Fonda na način protivan dobrom gospodarenju tom imovinom i protivan pozitivnim zakonskim i podzakonskim propisima. Ovaj postupak vezan je uz prethodno obrazloženi predmet koji se vodi pod brojem P – 231/15 pred Trgovačkim sudom Varaždin.

Prvotuzena je bila član Uprave osnivača tužitelja u razdoblju sklapanja spornog posla sa društvom Dary d.o.o., dok je drugotuzenik bio članom Uprave tužitelja u istom razdoblju. S obzirom na nemogućnost naplate od strane društva Dary d.o.o. odnosno činjenicu da spor pod brojem P-231/15 još nije završen, te je i za slučaj povoljnog ili djelomično povoljnog ishoda upitna realizacija odnosno naplata, a da je rok zastare tužbenog zahtjeva prema odgovornim članovima ili članovima uprave društva pet godina, uprava Global Rent d.o.o. odlučila je pokrenuti i ovaj sudski postupak protiv odgovornih osoba koje su u sporno vrijeme ugovorile posao sa društvom Dary d.o.o.

Sporni posao pokazao se štetnim kratkoročno i dugoročno, odnosno i u smislu umanjenja imovine i u smislu izmakle koristi. Uz tužbu, uz obrazloženje vjerojatnosti tražbine, opasnosti od otežane naplate radi raspolaganja imovinom te argumentacijom pravozaštitne sposobnosti, podnijet je i prijedlog za donošenjem privremene mjere osiguranjem zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina. Do danas predmet nije uzet u rad. U konzultacijama sa postupajućim sucem dobili smo informaciju da će predmet biti u radu početkom svibnja ove godine, a po ovoj osnovi nisu učinjena nikakva rezerviranja.

Važno je napomenuti da od postupka otvaranja likvidacije Fonda nije pokrenut nijedan sudski ili drugi postupak koji bi se odnosio na ovaj period, već su svi prije navedeni i opisani postupci pokrenuti i vođeni za period koji se odnosi na poslovanje Fonda kao zatvorenog AIF-a s pravnom osobnošću i njegovih UAIF-ova kao vanjskih upravitelja prije otvaranja postupka likvidacije Fonda.

36. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Fond je preko svog ovisnog društva Global Rent d.o.o. i uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora Fonda proveo dokapitalizaciju ovog ovisnog društva na način da su u ovo ovisno društvo unesene stvari – nekretnine u vlasništvu Fonda i da su u ovo ovisno društvo Fonda pristupili novi udjelničari na način da su u temeljni kapital ovog ovisnog društva Fonda unijeli nekretnine u njihovom vlasništvu koje su prihodovne nekretnine. Na taj način je izbjegnuta ili u značajnoj mjeri umanjena potencijalna situacija ovrhe na nekretninama u vlasništvu Global Rent d.o.o. na kojima Podravska banka d.d. ima upisana prava zaloga kao kolateral za odobreni i korišteni kredit prije početka likvidacije Fonda, te su stvoreni uvjeti za redovno servisiranje kreditnih obveza i moguće, po potrebi, kratkotrajno povećanje postojećeg kolaterala radi kreditne zaduženosti i poboljšanja kreditnih uvjeta koje već ima Global Rent d.o.o. do početka ostvarivanja prihoda od zakupa (najma) rekonstruiranog TC u Čakovcu koje je planirano za mjesec rujan 2020. godine.

Uprava Global Rent d.o.o. je nastavila s ugovaranjem zakupa poslovnih prostora u TC Čakovec s novim poznatim brendovima, s tim da se očekivani i planirani početak zakupa i ostvarivanja prihoda od zakupa očekuje u mjesecu rujnu 2020. godine. Rekonstrukcija TC u Čakovcu je bila nužna da bi se stvorile pretpostavke za zainteresiranost poznatih brendova za zakup poslovnih prostora u ovom TC i da bi se značajno povećali prihodi od zakupa (najma) cijelog TC u Čakovcu u odnosu na period prije početka postupka likvidacije Fonda. Naravno da ovaj iskorak u poslovanju Global Rent d.o.o. nosi određene rizike koji su sadržani u prethodno opisanim rizicima ovog Izvještaja, ali likvidatori Fonda i Nadzorni odbor Fonda, kao i uprava Global Rent d.o.o. smatraju da je to bio nužan iskorak kako bi se dioničarima Fonda ponudilo i omogućilo prihvaćanje Plana likvidacije u konkretnom već djelomično realiziranom obliku i donošenje odluke na Skupštini Fonda o prihvaćanju izvješća likvidatora o provedenoj likvidaciji Fonda i o prijedlogu likvidatora i Nadzornog odbora Fonda o podjeli imovine Fonda dioničarima Fonda. Smatramo, također da se procesom likvidacije Fonda nije dogodila likvidacija ovisnih društava. Upravo suprotno, Uprave ovisnih društava moraju maksimizirati imovinu kako bi udjeli u tim društvima bili prodani po najvišim cijenama ili bi bili podijeljeni dioničarima Fonda. Nadalje, sukladno odredbama ZTD imovina Fonda se ne može dijeliti godinu dana od dana poziva vjerovnicima, što je dodatni razlog zašto likvidatori ne smatraju da Fond ulazi u nove poslove, već ispunjava cilj maksimizacije vrijednosti imovine. Pored toga, smatramo da će se tržišna vrijednost svih tih prihodovnih nekretnina značajno povećati nakon određenog vremena njihovog poslovanja s novim zakupnicima i u novom obliku poslovanja. Naravno, ovi bitni događaji nakon isteka poslovne godine, kao i dalje opisani očekivani razvoj Fonda u budućnosti ovise o odlukama dioničara Fonda koje će donositi na Skupštini Fonda, odnosno ovise o prihvaćanju dioničara Fonda ovakvog prikaza i ponuđenog očekivanog razvoja Fonda u budućnosti kako do donošenja odluka Skupštine Fonda o prihvaćanju izvješća likvidatora o provedenoj likvidaciji Fonda i o prijedlogu likvidatora i Nadzornog odbora Fonda o podjeli imovine Fonda dioničarima Fonda tako i pri samom donošenju ovih odluka na Skupštini Fonda.

37. NAKNADA ZA ZAKONSKI PROPISANU REVIZIJU GODIŠNJIH FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Naknada za zakonski propisanu reviziju godišnjih financijskih izvještaja za 2019. godinu iznosi 64.000 kn.

38. ODOBRENJE FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Likvidatori Fonda odobrili su objavljivanje ovih finansijskih izvještaja 7. svibnja 2020. te ih u ime Uprave potpisuju:



Manuela Andrić
Likvidator

ZAIF Proprius d.d.
u likvidaciji
Split



Denis Štambuk
Likvidator

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
 Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji
 OIB AIF fonda: 56903349567
 Izvještajno razdoblje: 01.01.2019. - 31.12.2019.

Obrazac IFP

u kunama

Pozicija	AOP	31.12.2018.	31.12.2019.
I. Ulaganja (AOP 183 + 186 do 195)	182	75.780.808	73.681.207
1. Prenosivi vr. papiri (AOP 184+185)	183	-	1.076.619
- koji se vrednuju po amortiziranom trošku	185	-	1.076.619
5. Depoziti kod kreditnih institucija	189	151.702	-
6. Nekretnine	190	75.629.106	70.604.588
7. Potraživanja po danim zajmovima	193	-	2.000.000
II. Novac i novčani ekvivalenti (AOP 197 do 199)	196	4.310.972	495.199
1. Novčana sredstva	197	4.310.972	495.199
III. Potraživanja (AOP 201 do 204)	200	431.197	6.819
1. Potraživanja od dividendi i kamata	201	944	42
2. Potraživanja s osnove prodaje ulaganja	202	430.253	-
3. Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	204	-	6.777
IV. Ostala imovina	205	129.710	3.494.931
Ukupna imovina (AOP 182+196+200+205)	206	80.652.687	77.676.156
Izvanbilančna evidencija aktiva	207	-	186.684
I. Obveze plaćanja(AOP 209 do 215)	208	38.107	-
4. Obveze za naknade za upravljanje	212	38.107	-
II. Obveze s osnove primljenih zajmova (AOP 217+218)	216	21.728.059	20.245.991
1. Obveze s osnove primljenih zajmova od banaka	217	21.728.059	20.245.991
IV. Ostale obveze AIF-a	223	1.378.665	1.832.387
Ukupno obveze AIF-a (AOP 208+216+219+223)	224	23.144.831	22.078.378
Neto imovina AIF-a (AOP 206-224)	225	57.507.856	55.599.778
Broj izdanih dionica	226	2.003.172	2.003.172
Neto imovina po dionici (AOP 225/226)	227	29	28
Temeljni kapital	228	60.095.160	60.095.160
Vlastite dionice	230	-	(73.068)
Dobit/gubitak tekuće poslovne godine	231	(23.027.135)	(2.117.561)
Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	232	2.076.671	(20.165.115)
Ostale revalorizacijske rezerve	236	18.363.160	17.860.382
Ukupno kapital i rezerve ((Σ od AOP 228 do AOP 233+AOP236)	237	57.507.856	55.599.778
Izvanbilančna evidencija pasiva	238	-	186.684
Dodatak **	239		
Pripisano imateljima matice	240	57.507.856	55.599.778

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. u likvidaciji

OIB AIF fonda: 56903349567

Izvještajno razdoblje: 01.01.2019. - 31.12.2019.

u kunama

Pozicija	AOP	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019
Prihodi	242		
I. Prihodi od ulaganja (AOP 244 do 246)	243	3.159.261	2.446.453
2. Prihodi od kamata	245	9.812	47.329
3. Prihodi od najma	246	3.149.449	2.399.124
II. Realizirani dobiti od ulaganja	247	35.617	48.821
III. Nerealizirani dobiti od ulaganja	248	423.300	2.902.638
IV. Drugi prihodi (AOP 250+251)	249	1.281.172	620.290
2. Ostali prihodi	251	1.281.172	620.290
Ukupno prihodi (AOP 243+247 do 249)	252	4.899.350	6.018.202
Rashodi			
I. Realizirani gubici od ulaganja	254	90.631	152.032
II. Nerealizirani gubici od ulaganja	255	24.295.897	2.357.441
VI. Naknade za upravljanje	259	425.728	143.110
VII. Naknade za depozitara	260	100.677	24.905
VIII. Drugi rashodi (AOP 262 do 266)	261	3.013.552	5.458.275
1. Administrativne pristojbe	262	1.250	17.020
4. Kamate	264	1.014.912	850.892
5. Ostali rashodi	266	1.997.390	4.590.363
Ukupni rashodi (AOP 254 do 261)	267	27.926.485	8.135.763
Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP 252-267)	268	(23.027.135)	(2.117.561)
Porez na dobit	269	-	-
Dobit ili gubitak (AOP 268-269)	270	(23.027.135)	(2.117.561)
Ostala sveobuhvatna dobit			
Ostala sveobuhvatna dobit (AOP 272 + AOP 277)	271	(60.666)	282.581
Stavke koje neće biti reklasificirane u račun dobiti i gubitka (Σ od AOP 273 do AOP 276)	272	-	-
Stavke koje je moguće reklasificirati u račun dobiti i gubitka (AO278+ AOP 281 +AOP284 +AOP285 + AOP288)	277	(60.666)	282.581
Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	284	(60.666)	282.581
Ukupna sveobuhvatna dobit (AOP 270+271)	289	(23.087.801)	(1.834.980)

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. u likvidaciji

OIB AIF fonda: 56903349567

Izvještajno razdoblje: 01.01.2019. - 31.12.2019.

u kunama

Pozicija	AOP	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019
Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti (AOP 336 do 353)	330	3.402.994	(2.287.917)
Dobit ili gubitak	331	(23.027.135)	(2.117.561)
Prihodi od kamata	335	(9.812)	(47.329)
Rashodi od kamata	336	1.014.912	850.878
Povećanje / smanjenje ulaganja u prenosive vrijednosne papire	338	-	(1.076.619)
Povećanje (smanjenje) ulaganja u subjektima za zajednička ulaganja	340	1.500.986	-
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	342	26.639.649	6.761.251
Primici od kamata	345	9.480	11.500
Izdaci od kamata	346	(1.014.545)	(850.892)
Povećanje (smanjenje) ostalih ulaganja	348	(105.052)	(2.000.000)
Povećanje (smanjenje) ostale imovine	349	(9.892)	(6.752.257)
Povećanje (smanjenje) obveza s osnove primljenih zajmova	351	-	967.932
Povećanje (smanjenje) obveza za naknadu za upravljanje	352	(9.755)	(36.640)
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	353	(1.585.842)	2.002.270
Novčani tokovi iz financijskih aktivnosti (AOP 335 do AOP 359)	354	(79.410)	(1.527.856)
Primici od izdavanja udjela/dionica	355	-	73.695
Izdaci od otkupa udjela /otkupa vlastitih dionica	356	-	(73.088)
Ostali izdaci iz financijskih aktivnosti	359	(79.410)	(1.528.463)
Neto povećanje (smanjenje) novčanih sredstava (AOP 330+354)	360	3.323.954	(3.815.773)
Novac na početku razdoblja	361	987.388	4.310.972
Novac na kraju razdoblja (AOP 360+361)	362	4.310.972	495.199

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

OIB AIF fonda: 56903349567

Za razdoblje: 01.01.2019. - 31.12.2019.

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	18.745	16.702.264	(66.540.196)	10.243.268	80.614.401
Stanje na dan početka prethodne poslovne godine (prepravljeno)	04	120.190.320	18.745	16.702.264	(66.540.196)	10.243.268	80.614.401
Dobit ili gubitak razdoblja	05	-	-	-	68.677.531	(33.270.403)	35.407.128
Promjene fer vrijednosti financijskih instrumenata	06	-	8.892	-	-	-	8.892
Ostali dobiti i gubici od ulaganja u financijske instrumente	07	-	(27.637)	-	-	-	(27.637)
Promjene ostalih revalorizacijskih rezervi (nekretnine, postrojenja, oprema i nematerijalna imovina)	09	-	-	1.660.896	-	-	1.660.896
Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	11	-	-	-	(60.664)	-	(60.664)
	10	-	-	-	-	-	-
Ukupno izravno priznati prihodi i rashodi prethodne godine (razdoblja iz prethodne godine)	12	-	(18.745)	1.660.896	68.616.867	(33.270.403)	36.988.615
Povećanje/smanjenje upisanog kapitala	13	(60.095.160)	-	-	-	-	(60.095.160)
Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja prethodne poslovne godine	18	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 u likvidaciji - Grupa

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

u kunama

Pozicija	AOP	Upisani temeljni kapital	Raspodjeljivo vlasnicima matice					Ukupno kapital i rezerve
			Kapitalne rezerve	Vlastite dionice i	Ostale revalorizacijske rezerve	Zadržana dobit ili preneseni gubitak	Dobit ili gubitak tekuće godine (razdoblja)	
Stanje na dan početka tekuće poslovne godine	19	60.095.160	-	-	18.363.160	2.076.671	(23.027.135)	57.507.856
Ispravak pogreško prethodnog razdoblja	21	-	18.363.160	-	(18.363.160)	-	-	-
Stanje na dan početka tekuće poslovne godine (prepravljeno)	22	60.095.160	18.363.160	-	-	2.076.671	(23.027.135)	57.507.856
Dobit ili gubitak razdoblja	23	-	-	-	-	-	(2.117.561)	(2.117.561)
Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	28	-	-	-	-	282.571	-	282.581
Ostale nevlasničke promjene kapitala	29	-	(502.778)	-	-	502.778	-	-
Ukupno izravno priznati prihodi i rashodi tekuće godine (tekućeg razdoblja)	30	-	(502.778)	-	-	785.359	(2.117.561)	(1.834.980)
Otkup vlastitih dionica	33	-	-	(73.088)	-	-	-	(73.088)
Ostale raspodjele vlasnicima	35	-	-	-	-	(23.027.135)	23.027.135	-
Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja tekuće poslovne godine	36	60.095.160	17.860.382	(73.088)	-	(20.165.115)	(2.117.561)	55.599.778

Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji - 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			Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja alternativnog investicijskog fonda			Razlika kuna
Izveštaj o financijskom položaju	Bilješka	2019. kuna	Izveštaj o financijskom položaju	AOP	2019. kuna	
Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma	18	36.339.437	Prenosivi vrijednosni papiri koji se vrednuju po amortiziranom trošku	185	1.076.619	1.076.619
Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti	19	34.265.151	Nekretnine	190	70.604.588	-
Ostala nematerijalna imovina	20		Potraživanja po danim zajmovima	193	2.000.000	-
Ulaganja u nekretnine		70.604.588	Ulaganja		73.681.207	3.076.619
Novac i novčani ekvivalenti	21	495.199	Novčana sredstva	197	495.199	-
Fin. imovina po am. trošku	22	1.076.619			-	(1.076.619)
Potraživanja za dane zajmove	23	2.000.000			-	(2.000.000)
Potraživanja od najma	25	513.263			-	(513.263)
Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina		42	Potraživanja od dividendi i kamata	201	42	-
Ostala potraživanja	26	2.981.668	Ostala imovina	205	3.494.931	513.263
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja		6.777	Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	204	6.777	-
Ukupno imovina		77.678.156	Ukupno imovina	025	77678.156	-
Obveze prema društvu za upravljanje fondovima	27	-	Obveze za naknade za upravljanje	212	-	-
Ostale obveze (depozitna banka, dozvoljeni troškovi i ostale obveze)		22.078.378	Obveze s osnove primljenih zajmova od banaka /Ostale obveze	217,223	22.078.378	-
Ukupno obveze		22.078.378	Ukupno obveze AIF	224	22.078.378	-
Neto imovina fonda		55.599.778	Neto imovina AIF	225	55.599.778	-
Upisani temeljni kapital	29a	60.095.160	Upisani temelji kapital	228	60.095.160	-
Vlastite dionice	29b	(73.088)	Vlastite dionice	230	(73.088)	-
Gubitak tekuće financijske godine		(2.117.561)	Gubitak tekuće poslovne godine	231	(2.117.561)	-
Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja/Tečajne razlike		(20.165.115)	Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	232	(20.165.115)	-
Rezerve	29c	17.860.382	Ostale revalorizacijske rezerve	236	17.860.382	-
Ukupno kapital i rezerve		55.599.778	Ukupno kapital i rezerve	237	55.599.778	-

Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji - 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 kuna
Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti	Bilješka	2019. kuna	Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti	AOP	2019. kuna	
Prihodi od kamata	6	47.329	Prihodi od kamata	245	47.329	-
Prihod od najma	4	2.399.124	Prihodi od najma	246	2.399.124	-
Prihod od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	3	-	Realizirani dobiti od ulaganja	247	48.821	(48.821)
Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	5	-				
Neto realizirani dobiti	3,4,6	2.446.453			2.495.274	(48.821)
Nerealizirani dobiti od ulaganja	15	545.197	Nerealizirani dobiti od ulaganja	065	2.902.638	-
			Nerealizirani gubici od ulaganja	071	(2.357.441)	-
Neto nerealizirani dobiti od ulaganja		545.197			545.197	-
Pozitivne tečajne razlike, ostali prihodi	7,8	669.111	Ostali prihodi	251	620.290	48.821
Rashodi od prodaje nekretnina	9	(152.032)	Realizirani gubici od ulaganja	254	(152.032)	-
Rashodi s odnosa s društvom za upravljanje	11	(143.110)	Naknade za upravljanje	259	(143.110)	-
Naknada depozitnoj banci	13	(24.905)	Naknade za depozitara	260	(24.905)	-
Negativne tečajne razlike	10	(68.367)	Administrativne pristojbe	262	(17.020)	68.367
Rashodi od kamata	12	(850.892)	Kamate	265	(850.892)	(17.020)
Ostali troškovi poslovanja	14	(4.539.016)	Ostali rashodi	082	(4.590.363)	-
Gubitak		(2.117.561)	Gubitak prije oporezivanja	268	(2.117.561)	-
Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	17	282.571	Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	284	282.571	-
Ostala sveobuhvatna dobit		282.571	Ostala sveobuhvatna dobit	271	282.571	-
Ukupno sveobuhvatna dobit/(gubitak) za godinu		(1.834.990)	Ukupna sveobuhvatna dobit	289	(1.834.990)	-

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 ostale imovine prikazana u ukupnom iznosu od 6.752.257 kn, dok je isti novčani tok u Izvještaju u skladu s EU MSFI -em prikazan na pozicijama prihodi/rashodi od prodaje nekretnina i povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti.