

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

***Godišnje izvješće zajedno s mišljenjem
neovisnog revizora na dan
28. travnja 2019. godine***

Zagreb, lipanj 2019. godine

SADRŽAJ

	<i>Stranica</i>
<i>Izveštaj posloводства za razdoblje 01.01.-28.04.2019.</i>	<i>1</i>
<i>Odgovornost za godišnje financijske izvještaje</i>	<i>14</i>
<i>Izvešće neovisnog revizora</i>	<i>15</i>
<i>Nekonsolidirani godišnji financijski izvještaji</i>	
<i>Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti za razdoblje 01.01.-28.04.2019.</i>	<i>22</i>
<i>Izveštaj o financijskom položaju na 28. travnja 2019. godine</i>	<i>23</i>
<i>Izveštaj o novčanim tokovima za razdoblje 01.01.-28.04.2019.</i>	<i>24</i>
<i>Izveštaj o promjenama neto imovine/kapitala za razdoblje 01.01.-28.04.2019.</i>	<i>25</i>
<i>Bilješke uz financijske izvještaje</i>	<i>27</i>
<i>Prilog 1 - Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda</i>	<i>65</i>
<i>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</i>	<i>70</i>

**Izveštaj posloводства za razdoblje 01.01. do 28.04.2019. godine
PROPRIUS d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u
likvidaciji**

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

Poslovanje Fonda regulirano je Zakonom o alternativnim investicijskim fondovima („Zakon“), Zakonom o trgovačkim društvima, podzakonskim aktima, Statutom, i Pravilima Fonda. Fond je zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine koji posluje kao dioničko društvo sukladno odredbama članaka 97. i 98. Zakona. Fond je osnovan dana 11. svibnja 2007. godine upisom u sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu. Vrijeme trajanja Fonda nije ograničeno. Rad Fonda odobren je Rješenjem Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga („Agencija“), Klasa: UPI/I-450-08/06-03/24, Ur. Broj: 326-113/06-06 od 18. siječnja 2007. godine.

Uprava Fonda

Uprava Društva za upravljanje zastupa Fond prema trećima. U vođenju poslovanja Uprava naročito vodi računa da Fond posluje sukladno važećim zakonskim propisima, internim pravilima o upravljanju rizicima, a odgovorna je i za sustavno praćenje, procjenu i strategiju poslovanja. Uprava je dužna sastavljati financijska izvješća, izvješćivati Agenciju, te realno procjenjivati ukupnu imovinu i obveze.

Upravu Društva za upravljanje Fonda činili su:

<i>Darko Brborović</i>	<i>predsjednik</i>	<i>od 22. ožujka 2018. godine do 29. travnja 2019.godine</i>
<i>Mladen Miler</i>	<i>član</i>	<i>od 22. ožujka 2018. godine do 29. travnja 2019. godine</i>

Nadzorni odbor Fonda

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

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

<i>Ranko Matić</i>	<i>predsjednik</i>	<i>od 20. lipnja 2014. godine, imenovan predsjednikom 28. studenoga 2014. godine - ponovo imenovan predsjednikom 30.kolovoza 2018. godine</i>
--------------------	--------------------	---

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

Skupština Fonda

Skupštinu Fonda saziva Uprava nakon što dobije izvješće Nadzornog odbora o financijskim izvještajima, stanju Fonda i prijedlogu odluke o upotrebi dobiti. Skupština odlučuje o razrješnici članovima Uprave i Nadzornog odbora Fonda, izboru članova Nadzornog odbora, financijskim izvješćima, uporabi dobiti i pokrivanju gubitka, davanju razrješnice članovima Uprave i Nadzornog odbora, imenovanju revizora, likvidaciji Fonda, izmjenama Statuta, stjecanju vlastitih dionica, povećanju/smanjenju temeljnog kapitala Fonda, uvrštenju dionica na uređeno tržište i povlačenju dionica s tog uvrštenja, povećanju godišnje naknade Društvu iznad iznosa navedenog u važećim Pravilima, promijeni ulagačkih ciljeva i profila rizičnosti Fonda, pripajanju i spajanju s drugim zatvorenim AIF-om, odnosno podjeli Fonda na nove zatvorene AIF-ove, te suglasnosti na odluku Nadzornog odbora o prijenosu poslova upravljanja.

Skupštinu Fonda može sazvati i Nadzorni odbor u skladu 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. Svaka dionica daje pravo na jedan glas u Glavnoj skupštini Fonda, pravo na informiranost, pravo na dividendu- učešće u dobiti prema temeljnom kapitalu Fonda koji otpada na njihove dionice i pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske mase razmjerno udjelu u temeljnom kapitalu Fonda. Dionice su prenosive bez ograničenja uz uvažavanje propisa Republike Hrvatske.

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

Izdano je ukupno 2.003.172 komada dionica.

U redovnoj trgovini na Zagrebačkoj burzi u razdoblju od 01.01.2019. do 28.04.2019. godine ostvareno je 8 transakcija kupoprodaje dionica od ukupno 8.544 dionice po prosječnoj ponderiranoj cijeni od 8,43 kn. Najniža cijena trgovanja iznosila je 8,00 kn, najviša 9,50 kn, dok je zadnja trgovana cijena bila 9,50 kn dana 05. travnja 2019.

Komuniciranje s javnošću i dioničarima

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

Investicijska strategija i ciljevi Fonda

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

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

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

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

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

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

- *vlasničke vrijednosne papire izdavatelja iz Republike Hrvatske, drugih članica Europske unije, CEFTA-e i OECD-a kojima se trguje na burzama (uređenim tržištima) ili na*

drugom uređenom tržištu koje redovito posluje, priznato je i otvoreno za javnost do 10 % neto vrijednosti imovine Fonda,

- dužničke vrijednosne papire izdavatelja iz Republike Hrvatske, drugih članica Europske unije, CEFTA-e i OECD-a kojima se trguje na burzama (uređenim tržištima) ili na drugom uređenom tržištu koje redovito posluje, priznato je i otvoreno za javnost do 30 % neto vrijednosti imovine Fonda, s tim da kreditni rejting nije manji od BBB, pri čemu se to ograničenje ne odnosi na dužničke vrijednosne papire koje izdala ili za koje jamči Republika Hrvatska,
- udjele ili dionice investicijskih fondova koji su odobrenje za rad dobili u Republici Hrvatskoj, drugim državama članicama Europske unije, CEFTA-e i OECD-a do 10% neto vrijednosti imovine Fonda pod uvjetom:
 - da je razina zaštite ulagača i obveza izvješćivanja i informiranja ulagača u takve fondove barem jednaka zahtjevima propisanim zakonskim odredbama koje reguliraju poslovanje UCITS i alternativnih investicijskih fondova koje donosi Agencija, osobito u pogledu ograničenja ulaganja, te da su takvi investicijski fondovi dobili odobrenje za rad od Agencije, nadležnog tijela države članice ili nadležnog tijela treće države,
 - da je prospektom ili statutom fonda u čije se dionice ili udjele ulaže predviđeno da najviše 10% neto vrijednosti imovine fonda može biti uloženo u dionice ili udjele drugih fondova
 - da ne naplaćuju upravljačku naknadu veću od 3,5%,
- instrumente tržišta novca i novčane depozite do 25 % neto vrijednosti imovine Fonda,
- novac na računima
- Valutni terminski ugovori se mogu ugovarati do maksimalne izloženosti, odnosno maksimalno do 30% neto vrijednosti imovine Fonda. Ulaganje u terminske ugovore može se koristiti u svrhu zaštite od rizika i u svrhu postizanja ulagateljskih ciljeva Fonda.

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

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

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

Aktivnosti upravljanja imovinom Fonda

Vrijednost neto imovine Fonda na dan 28. travnja 2019. godine iznosila je 56.811.862 kn, dok je 31. prosinca 2018. iznosila 57.505.856 kn što predstavlja smanjenje vrijednosti od 1,21%. Neto vrijednost imovine Fonda po dionici iznosila je 28,36 kn dok je na dan 31.12.2018. godine iznosila 28,71 kn. Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Fonda na dan 28. travnja 2019. sastojala se od 59,42% nekretnina, 27,93% udjela u nekretninskim društvima, 7,72% novčanih sredstava, 4,93% potraživanja od zajmova i ostalih potraživanja.

Od ukupnih prihoda u razdoblju od 01.01.2019. do 28.04.2019. godine prihodi od ulaganja iznose 114.018 kn. Prihodi od ulaganja sastoje se od prihoda od najma u iznosu od 81.629 kn, prihoda od kamata u iznosu od 32.371 kn te ostalih prihoda u iznosu od 18 kn.

Od ukupnih rashoda u razdoblju od 01.01.2019. do 28.04.2019. godine rashodi od ulaganja iznose 479.964 kn. Rashodi od ulaganja sastoje se od rashoda s osnove odnosa s društvom za upravljanje u iznosu od 143.110 kn, naknade depozitaru u iznosu od 24.905 kn, rashoda od prodaje materijalne imovine u iznosu od 152.032 kn te ostalih troškova u iznosu od 159.715 kn (rashodi od kamata, negativne tečajne razlike i ostali dozvoljeni troškovi fonda) koji se u najvećoj mjeri odnose na naknade članovima Nadzornog odbora, naknada odvjetnicima te režijskih troškova i troškova održavanja nekretnina.

U promatranom razdoblju Fond je ostvario gubitak u iznosu od 365.946 kn. Revalorizacijske rezerve nekretninskih društava bilježe smanjenje u iznosu od 328.048 kn. Sve navedeno je rezultiralo ukupnom sveobuhvatnim gubitkom u iznosu od 693.994 kn.

U razdoblju od 1.siječnja do 28. travnja 2019. završena je kupoprodajna transakcija vezana uz zemljište u Jalkovcu kod Varaždina gdje je fond prodao 15.612 m² zemljišta tvrtki Lotus 91 d.o.o. iz Jalkovca. Ukupna vrijednost transakcije iznosila je 120.000 €.

Fond putem ovisnog društva Global Rent d.o.o. koristi financijsku polugu. Ovisno društvo je tijekom 2019. uredovno podmirivalo anuitete. Temeljem podmirivanja navedenih anuiteta glavnica na dan 28. travnja 2019. godine iznosi 2.861.416,23 €, dok financijska poluga iznosi 37,33% neto vrijednosti imovine fonda (utvrđeno metodom ukupne izloženosti).

Upravljanje rizicima

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

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

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

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

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

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

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

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

izdavatelja, rizicima uzrokovanim kretanjima na tržištu, rizicima ekonomskog okruženja i rizicima strukture i alokacije portfelja.

Rizici specifični Fondu

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

Rizici koji su povezani s ulaganjem u nekretnine:

Nestabilnost tržišta nekretnina

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

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

Porezni sustav, porezne stope i pravni okvir

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

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

Promjene kamatnih stopa

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

Valutni rizik

U dijelu ulaganja u nekretnine, valutni rizik je srednji.

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

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

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

Rizici vezani uz korištenje financijske poluge

Financijska poluga povećava učinke rasta ili pada vrijednosti imovine Fonda. Investicija u kojoj je izvor sredstava za ulaganje dobiven zaduživanjem u sebi sadrži povećani rizik od gubitaka zbog toga što troškovi financiranja smanjuju ostvareni prinos investicije, dok profitabilnost same investicije ne utječe na obvezu vraćanja duga.

Upotrebom financijske poluge Društvo nastoji putem korištenja tuđeg izvora financiranja ostvariti dodatni prinos za dioničare Fonda na način da će povrat na ulaganja Fonda biti viši od troška tuđeg kapitala. Taj pozitivni efekt naziva se i šansa poluge. Osnovni rizik financijske poluge je smanjenje rentabilnosti ukupnog ulaganja ispod stope troškova korištenja tuđeg kapitala što vodi negativnom djelovanju poluge. U tom slučaju govori se o riziku poluge. Posljedica je smanjenje rentabilnosti ukupnog ulaganja. S obzirom da je Društvu za potrebe ishođenja kredita dozvoljeno u kolateral staviti nekretnine u vrijednosti dva puta većoj od iznosa odobrenog kredita ovaj rizik dodatno se povećava i može dovesti do značajnih gubitaka imovine Fonda. Navedenim rizikom Društvo upravlja ograničavanjem stupnja financijske poluge koju Fond može koristiti.

Upravljanje dodatnim rizicima prilikom sklapanja transakcija kupoprodaje nekretnina

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

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

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

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

Rizik promjene cijene (Tržišni rizik)

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

Utjecaj rizika promjene cijene financijskih instrumenata, odnosno tržišnog rizika, nije moguće u potpunosti ukloniti iz portfelja, ali se diversifikacijom ulaganja njegov utjecaj može umanjiti. Društvo posebnu pažnju usmjerava na opisani aspekt kontrole rizika kojima je

izložena imovina Fonda kako bi se smanjio mogući negativan utjecaj smanjenja cijena pojedinačnih instrumenata i nekretnina. S obzirom da se smanjenjem tržišnog rizika smanjuje i očekivani povrat na imovinu Fonda, Društvo će nastojati utvrditi i primijeniti optimalan odnos između njegovog smanjenja i maksimizacije prinosa. U svrhu upravljanja tržišnim rizicima Društvo će provoditi aktivnosti analiziranja strukture portfelja, analiziranje kretanja cijena vrijednosnica i općih kretanja na tržištu nekretnina. Društvo upravlja tržišnim rizikom diverzifikacijom investicijskog portfelja.

Kreditni rizik

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

Rizik promjene tečaja (Valutni rizik)

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

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

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

Rizik likvidnosti

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

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

Kamatni rizik

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

Rizik koncentracije

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

Rizik inflacije

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

Rizik promjene poreznih propisa

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

Rizik druge ugovorne strane

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

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

Rizik financijske poluge

Financijska poluga je pojam koji se koristi kako bi se opisao način ili strategija umnožavanja potencijalnih dobitaka zaduživanjem, korištenjem izvedenih financijskih instrumenata ili ulaganjem u financijske instrumente koji koriste polugu. Općenito, financijska poluga povećava učinke rasta ili pada vrijednosti imovine Fonda. Investicija u kojoj je izvor

sredstava za ulaganje dobiven zaduživanjem u sebi sadrži povećani rizik od gubitaka zbog toga što troškovi financiranja smanjuju ostvareni prinos investicije, dok profitabilnost same investicije ne utječe na obvezu vraćanja duga. Korištenje izvedenica može povećati volatilnost vrijednosti imovine Fonda, negativno utjecati na likvidnost Fonda i izložiti Fond rizicima vezanim uz referentne instrumente u većoj mjeri nego što bi to bilo moguće ulaganjem isključivo postojeće imovine Fonda. Navedenim rizikom Društvo upravlja održavanjem Zakonski i/ili Pravilima određenog dopuštenog ograničenja stupnja financijske poluge koju Fond može koristiti.

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

Rizik koji proizlazi iz davanja nekretnina u najam

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

Operativni rizik

Operativni rizik predstavlja rizik financijskog gubitka uzrokovanog:

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

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

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

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

Vjerojatan budući razvoj Fonda

Dana 29. travnja 2019. godine na zahtjev dioničara Fonda Jadran Kapital d.d., Split, održana je izvanredna glavna skupština Fonda na kojoj je donesena odluka o likvidaciji Fonda, odluka o opozivu dosadašnje Uprave Fonda te odluka o imenovanju likvidatora Fonda čime prestaje redovno poslovanje Fonda, a tijekom likvidacijskog postupka prodati će se sve nekretnine u portfelju Fonda.

Djelovanje Fonda na području istraživanja i razvoja

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

Informacije o otkupu vlastitih dionica

Fond nije tijekom izvještajnog razdoblja stjecao ili otpuštao vlastite dionice.

Podružnice Fonda

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

Pravila korporativnog upravljanja

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

Organi Fonda su: Glavna skupština, Nadzorni odbor i Uprava. Ovlasti i odgovornosti ovih tijela regulirani su Zakonom, Zakonom o trgovačkim društvima, Statutom, Pravilima i Prospektom Fonda, te ostalim zakonskim pravilnicima i internim aktima društva koje upravlja Fondom i Fonda.

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

Članove Nadzornog odbora imenuje i opoziva Glavna skupština Fonda. Nadzorni odbor nije osnovao komisiju za imenovanje i komisiju za nagrađivanje.

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

Uprava i Nadzorni odbor ulažu pojačane napore u cilju uspostave adekvatnog korporativnog upravljanja i transparentnog informiranja, uvažavajući ustroj i organizaciju društva za upravljanje, strategiju i poslovne ciljeve, raspored ovlasti i odgovornosti s posebnim naglaskom na djelotvorne postupke utvrđivanja, mjerenja, praćenja i izvještavanja o rizicima u poslovanju, kao i uspostavljanju odgovarajućih mehanizama unutarnjih kontrola i osiguranja potrebne infrastrukture.

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

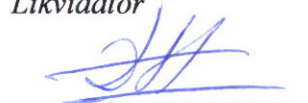
Tijekom 2019. godine održana je jedna Izvanredna Glavna skupština Fonda sukladno pozivu objavljenom 19.3.2019.

Na skupštini je bilo prisutno, odnosno zastupljeno ukupno 11 dioničara koji su imatelji 1.355.074 dionica s istim brojem glasova što čini 67,65% posto od u sudski registar upisanog temeljnog kapitala Fonda koji su jednoglasno izglasali odluku o likvidaciji fonda. Osim te ključne donesene su i prateće odluke o opozivu starog i imenovanju novog predsjednika Skupštine, opozivu Uprave fonda, imenovanju likvidatora te je izmijenjen Statut fonda sukladno donesenim odlukama.

Manuela Andrić
Likvidator



Denis Štambuk
Likvidator



ZAIF Proprius d.d.
u likvidaciji
Zagreb

Struktura ulaganja Proprius d.d., zatvorenog AIF-a za ulaganje u nekretnine u likvidaciji na dan 28.04.2019.:

Struktura ulaganja investicijskog fonda na datum:

28.04.2019.

Naziv investicijskog fonda:

ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji

	<i>Vrijednost u HRK / Value in HRK</i>	<i>Udio / Percent</i>
NOVČANA SREDSTVA / CASH	4.465.681,24	7,86
POTRAŽIVANJA / RECEIVABLES	2.849.535,17	5,02
VRIJEDNOSNI PAPIRI I DEPOZITI / Securities and deposits	0,00	0,00
DOMAĆI / DOMESTIC	0,00	0,00
Dionice + GDR / Shares and GDRs	0,00	0,00
Državne obveznice / Government bonds	0,00	0,00
Municipalne obveznice / Municipal bonds	0,00	0,00
Korporativne obveznice / Corporate bonds	0,00	0,00
Zatvoreni investicijski fondovi / Closed-end funds	0,00	0,00
Otvoreni investicijski fondovi / Open-end funds	0,00	0,00
Kratkoročni vr. papiri / Short-term securities	0,00	0,00
Depoziti / Deposits	0,00	0,00
INOZEMNI / FOREIGN	0,00	0,00
Dionice + GDR / Shares and GDRs	0,00	0,00
Državne obveznice / Government bonds	0,00	0,00
Municipalne obveznice / Municipal bonds	0,00	0,00
Korporativne obveznice / Corporate bonds	0,00	0,00
Zatvoreni investicijski fondovi / Closed-end funds	0,00	0,00
Otvoreni investicijski fondovi / Open-end funds	0,00	0,00
Kratkoročni vr. papiri / Short-term securities	0,00	0,00
Depoziti / Deposits	0,00	0,00
OSTALA IMOVINA / OTHER ASSETS	0,00	0,00
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	

ODGOVORNOST ZA FINACIJSKE IZVJEŠTAJE ZA RAZDOBLJE OD 1. SIJEČNJA DO 28. TRAVNJA 2019. GODINE

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.

Slijedom navedenog, sukladno Zakonu o računovodstvu Republike Hrvatske i Pravilniku o likvidaciji i produljenju trajanja AIF-a (Narodne novine RH br. 26/2019.) Likvidatori Fonda dužni je sastaviti financijske izvještaje sa stanjem na dan koji prethodi danu donošenja odluke o likvidaciji fonda i dostaviti ih HANFA-i. Likvidatori Fonda su odgovorni da su financijski izvještaji za razdoblje 1. siječnja do 28. travnja 2019. godine 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 razdoblje od 1. siječnja do 28. travnja 2019. godine.

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 financijski izvještaji prikazani na stranicama 22 - 64 odobreni su i potpisani od strane Likvidatora 26. lipnja 2019. godine:

*Manuela Andrić
Likvidator*



ZAIF Proprius d.d.
u likvidaciji
Zagreb

*Denis Štambuk
Likvidator*



IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

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

Izješće o reviziji nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvješćaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvješćaja Proprius d.d. zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (od 29. travnja 2019. godine - Proprius d.d. zatvoreni AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji), dalje „Fond“, koji obuhvaćaju nekonsolidirani izvješćaj o financijskom položaju na 28. travnja 2019. godine, nekonsolidirani izvješćaj o sveobuhvatnoj dobiti, nekonsolidirani izvješćaj o novčanim tokovima, nekonsolidirani izvješćaj o promjenama neto imovine/kapitala za razdoblje 1. siječnja do 28. travnja 2019. te bilješke uz financijske izvješćaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi nekonsolidirani financijski izvješćaji istinito i fer prikazuju nekonsolidirani financijski položaj Fonda na 28. travnja 2019. godine, njegovu nekonsolidiranu financijsku uspješnost i nekonsolidirane novčane tokove za razdoblje 1. siječnja do 28. travnja 2019. u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvješćavanja (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 nekonsolidiranih financijskih izvješćaja. Neovisni smo od Fonda 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 bilješku s Općim podacima o Fondu i bilješku 27.- Plan likvidacije 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. Dana 17. svibnja 2019. godine upis ovih promjena je proveden u Sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu. Sukladno navedenom ovi financijski izvješćaji 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 nekonsolidiranih 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 nekonsolidiranih financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima, i mi ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima. Osim pitanja opisanog u odjeljku za isticanje pitanja, 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 28. travnja 2019. godine ulaganja u nekretnine iznosila su 34.383.428 kn (31. prosinca 2018. 35.426.191 kn).

Vidi bilješke 1.1. Ulaganja u nekretnine, 2. Značajne računovodstvene procjene i prosudbe, 14. Nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja u materijalnu imovinu, 17. Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma i 18. Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/prodaje.

Ključno revizijsko pitanje	Kako smo revidirali ključno revizijsko pitanje
<p>Na dan 28. travnja 2019. godine ulaganja u nekretnine iznosila su 34.383.428 kn (31. prosinca 2018. 35.426.191 kn).</p> <p>Portfelj ulaganja u nekretnine Fonda sastoji se od zemljišta i građevinskih objekata koji se vrednuju po fer vrijednosti te se sve promjene u fer vrijednosti priznaju u računu dobiti i gubitka. Većina tih nekretnina se drži radi porasta fer vrijednosti ili radi zarade od najamnina.</p> <p>Pri procjeni fer vrijednosti ulaganja u nekretnine, od strane uprave Društva za upravljanje Fondom angažirani su s 31.12.2018. godine ovlaštene sudski vještaci za graditeljstvo i nekretnine. Ovu procjenu ovlaštenih procjenitelja likvidatori smatraju približno jednaku tržišnom i na 28. travnja 2019. godine. Određivanje fer vrijednosti zahtijeva primjenu znatnih prosudbi i uporabu subjektivnih pretpostavki. Procjene se temelje na informacijama dostupnim u vrijeme sastavljanja financijskih</p>	<p>Naši su postupci uključivali, između ostalog:</p> <ul style="list-style-type: none">• stjecanje našeg razumijevanja 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 Fond ima na dan 28. travnja 2019. godine. 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 koji su angažirani od strane uprave Društva za upravljanje Fondom za procjenu fer vrijednost ulaganja u nekretnine na dan 31. 12. 2018. Ista procjena je prihvaćena i na dan 28. travnja 2019. godine.– 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;

<p>izvještaja te se ostvareni iznosi tijekom postupka likvidacije Fonda mogu razlikovati od procijenjenih.</p> <p>Iz navedenih razloga smatramo da ovo područje predstavlja ključno revizijsko pitanje.</p>	<p>– 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.</p>
---	--

Vrednovanje ulaganja u ovisna društva

Na dan 28. travnja 2019. godine ulaganja u ovisna društva iznosila su 16.163.411 kn (31. prosinca 2018. godine 16.491.459 kn), dok je gubitak od promjene revalorizacijske rezerve priznat u razdoblju 1.01. do 28. 4. 2019. godini iznosio 328.048 kn (prethodne godine 9.993.101 kn).

Vidi bilješke 1.m. - Ulaganja u ovisna društva, 2. - Značajne računovodstvene procjene i prosudbe, 16. - Promjena revalorizacijskih rezervi i 19. - Ostala ulaganja u nekretnine - ulaganja u ovisna društva.

Ključno revizijsko pitanje	Kako smo revidirali ključno revizijsko pitanje
<p>Na dan 28. travnja 2019. godine ulaganja u ovisna društva iznosila su 16.163.411 kn (31. prosinca 2018. 16.491.459 kn).</p> <p>Ulaganja u ovisna društva Fonda sastoje se od ulaganja u dva ovisna društva koja se vrednuju po fer vrijednosti u nekonsolidiranim financijskim izvještajima, a sve promjene u fer vrijednosti se priznaju u ostaloj sveobuhvatnoj dobit.</p> <p>Budući da se imovina ovisnih društava uglavnom sastoji od ulaganja u nekretnine koje se vrednuju po fer vrijednosti, fer vrijednost ulaganja u ovisna društva se određuje uzimajući u obzir neto vrijednost tih ulaganja.</p> <p>Pri procjeni fer vrijednosti ulaganja u nekretnine u ovisnim društvima, uprava Društva za upravljanje Fondom je angažirala ovlaštene sudske vještake za graditeljstvo i nekretnine za procjenu obavljanu s 31.12.2018. Ovu procjenu ovlaštenih procjenitelja likvidatori smatraju približno jednaku tržišnom i na 28. travnja 2019. godine Ovi stručnjaci koriste brojne različite pristupe za procjenu vrijednosti imovine, ovisno o vrsti imovine. To može uključivati: metodu usporedivih cijena, kao i prihodovnu metodu (na temelju modela</p>	<p>Naši su postupci uključivali, između ostalog:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pribavljanje financijskih informacija od ovisnih društava Fonda kako bismo utvrdili da se većina njihove imovine sastoji od ulaganja u nekretnine; • procjenu izvješća o vrednovanju od ovlaštenih sudskih vještaka za graditeljstvo i nekretnine, kao i pregled ključnih pretpostavki i prosudbi korištenih za sva ulaganja u nekretnine koje ovisna društva Fonda imaju na dan 31. prosinca 2018. To je uključivalo, ali nije bilo ograničeno na: <ul style="list-style-type: none"> - procjenu kompetencija i objektivnosti, kao i rezultate procjena vanjskih stručnjaka koje je uprava Društva za upravljanje Fondom angažirala za procjenu fer vrijednost ulaganja u nekretnine na dan 31. 12. 2018. (iste procjene su prihvaćene od strane likvidatora na dan 28.4.2019.) – 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

<p><i>diskontiranog novčanog toka).</i> <i>Određivanje fer vrijednosti ulaganja zahtijeva primjenu znatnih prosudbi i uporabu subjektivnih pretpostavki uglavnom vezano uz stope rasta prihoda, usporedive prodajne cijene i cijene najma. Procjene se temelje na informacijama dostupnim u vrijeme sastavljanja financijskih izvještaja te se ostvareni iznosi tijekom postupka likvidacije Fonda mogu razlikovati od procijenjenih.</i></p> <p><i>Zbog navedenih čimbenika, smatramo da ovo područje predstavlja ključno pitanje revizije.</i></p>	<p><i>stručnjaci te matematičku točnost relevantnih modela;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>– 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.</i>
---	--

Ostale informacije u godišnjem izvješću

Likvidatori su odgovorni za ostale informacije. Ostale informacije sadrže informacije uključene u godišnje izvješće, ali ne uključuju nekonsolidirane godišnje financijske izvještaje i naše izvješće neovisnog revizora o njima.

Naše mišljenje o nekonsolidiranim 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 nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije i, u provođenju toga, razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne nekonsolidiranim 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 Likvidatora i onih koji su zaduženi za nadzor za nekonsolidirane financijske izvještaje

Likvidatori su odgovorni za sastavljanje nekonsolidiranih 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 koje su potrebne za omogućavanje sastavljanja nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

Uprava je odgovorna za sastavljanje ovih financijskih izvještaja na likvidacijskoj osnovi.

Oni koji su zaduženi za nadzor odgovorni su za nadziranje procesa financijskog izvještavanja uspostavljenog od strane Fonda.

Revizorove odgovornosti za reviziju nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li nekonsolidirani 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:

- prepoznamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza nekonsolidiranih 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 Fonda.*
- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila Uprava.*
- zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na pretpostavci prestanka poslovanja.*
- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li nekonsolidirani 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 nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i stoga su ključna revizijska pitanja. Mi opisujemo ta pitanja u našem izvješću neovisnog revizora, osim ako zakon ili regulativa sprječava javno objavljivanje pitanja ili kada odlučimo, u iznimno rijetkim okolnostima, da pitanje ne treba priopćiti u našem izvješću neovisnog revizora jer se razumno može očekivati da bi negativne posljedice priopćavanja nadmašile dobrobiti javnog interesa od takvog priopćavanja.

Izvešće o drugim zakonskim zahtjevima

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

1. Likvidatori Fonda imenovali su nas dana 10. lipnja 2019. godine da obavimo reviziju nekonsolidiranih financijskih izvještaja Fonda za razdoblje 1. siječnja do 28. travnja 2019. godinu.

2. Ukupno neprekinuto razdoblje našeg angažmana odnosi na godinu koja je završila 31. prosinca 2018., te na razdoblje od 1. siječnja do 28. travnja 2019. godine.

3. Osim o pitanjima koja smo u našem izvješću neovisnog revizora naveli kao ključna revizijska pitanja, pitanjima opisanim u odjeljku za isticanje pitanja unutar podnaslova Izvešće o reviziji nekonsolidiranih 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 nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja Fonda za razdoblje 1. siječnja do 28. travnja 2019. godine sposobni smo otkriti nepravilnosti, uključujući i prijevaru sukladno Odjeljku 225, Reagiranjem na nepoštivanje zakona i regulativa IESBA Kodeksa koji od nas zahtijeva da pri obavljanju revizijskog angažmana sagledamo je li Fond poštivao zakone i regulative za koje je opće priznato da imaju izravni učinak na određivanje značajnih iznosa i objava u njegovim nekonsolidiranim godišnjim financijskim izvještajima, kao i druge zakone i regulative koji nemaju izravni učinak na određivanje značajnih iznosa i objava u njegovim nekonsolidiranim godišnjim financijskim izvještajima, ali poštivanje kojih može biti ključno za operativne aspekte poslovanja Fonda 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 Fond, njegove dionike i širu javnost, dužni smo o tome obavijestiti Fond i tražiti da istraži taj slučaj i poduzme primjerene mjere za rješavanje nepravilnosti te za sprečavanje ponovnog pojavljivanja tih nepravilnosti u budućnosti. Ako Fond sa stanjem na datum revidirane bilance ne ispravi nepravilnosti temeljem kojih su nastali pogrešni prikazi u revidiranim nekonsolidiranim godišnjim financijskim izvještajima koji su kumulativno jednaki ili veći od iznosa značajnosti za nekonsolidirane godišnje financijske izvještaje kao cjelinu od nas se zahtijeva da modificiramo naše mišljenje u izvješću neovisnog revizora.

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

6. Tijekom razdoblja između početnog datuma revidiranih nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja Fonda za 1. siječnja do 28. travnja 2019. godine i datuma ovog izvješća nismo Fondu pružili zabranjene nerevizorske usluge i nismo u poslovnoj godini prije prethodno navedenog razdoblja pružali usluge osmišljavanja i implementacije postupaka internih kontrola ili upravljanja rizicima povezanih s pripremom i/ili kontrolom financijskih informacija ili osmišljavanja i implementacije tehnoloških sustava za financijske informacije te smo u obavljanju revizije sačuvali neovisnost u odnosu na Fond.

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

Izješće temeljem zahtjeva iz Zakona o računovodstvu

1. Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, informacije u priloženom izvješčaju posloводства Fonda za razdoblje 1. siječnja do 28. travnja 2019. godine usklađene su s priloženim nekonsolidiranim financijskim izvješčajima Fonda za isto razdoblje.
2. Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, priloženi izvješčaj posloводства Fonda za razdoblje 1. siječnja do 28. travnja 2019. godine je sastavljen u skladu sa Zakonom o računovodstvu.
3. Na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Fonda i njegova okruženja stečenog u okviru revizije, nismo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u priloženom izvješčaju posloводства Fonda.
4. Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, uključena u izvješčaj posloводства Fonda za razdoblje 1. siječnja do 28. travnja 2019. godine, je u skladu sa zahtjevima navedenim u članku 22. stavku 1. točkama 3. i 4. Zakona o računovodstvu.
5. Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, uključena u izvješčaj posloводства Fonda za razdoblje 1. siječnja do 28. travnja 2019. godine, uključuje informacije iz članka 22. stavka 1. točaka 2., 5., 6. i 7. Zakona o računovodstvu.

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

Ovlašteni revizor:
Sabina Koščak, dipl. oec.

S. Koščak

Varaždin, 26. lipnja 2019.

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



Direktor:
Stjepan Šargač, dipl. oec.
ovlašteni revizor

Stjepan Šargač

IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVAATNOJ DOBITI
od 01.01. do 28.04.2019.

u kn

	Bilješka	01.01.- 28.04.2019.	2018.
Prihod od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	3	-	7.104
Prihod od najma	4	81.629	674.291
Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	5	-	28.513
Prihodi od kamata	6	32.371	110.437
Pozitivne tečajne razlike	7	-	1.266
Ostali prihodi	8	18	73
Ukupno prihodi od ulaganja		114.018	821.684
Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	9	(152.032)	(90.631)
Negativne tečajne razlike	10	(202)	(2.332)
Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	11	(143.110)	(425.728)
Rashodi od kamata		(7)	(37)
Naknada depozitnoj banci	12	(24.905)	(100.677)
Ostali dozvoljeni troškovi fonda	13	(159.708)	(563.410)
Ukupno rashodi		(479.964)	(1.182.815)
Neto dobit (gubitak) od ulaganja		(365.946)	(361.131)
Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u nekretnine	14	-	(12.733.569)
Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja		-	(12.733.569)
Dobit ili gubitak prije oporezivanja		(365.946)	(13.094.700)
Porez na dobit	15	-	-
Dobit ili gubitak		(365.946)	(13.094.700)
Ostala sveobuhvatna dobit		(328.048)	(9.993.101)
Promjena revalorizacijskih rezervi ulaganja u ovisna društva	16	(328.048)	(9.993.101)
Ukupna sveobuhvatna dobit/(gubitak) za godinu		(693.994)	(23.087.801)

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

Likvidatori Fonda odobrili su objavljivanje ovih financijskih izvještaja 26. lipnja 2019. te ih u ime Uprave potpisuju:



Manuela Andrić
Likvidator

ZAIF Proprius d.d.
u likvidaciji
Zagreb



Denis Štambuk
Likvidator


IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU
stanje na dan 28.04.2019.

u kn

	Bilješka	01.01.- 28.04.2019.	2018.
IMOVINA			
Ulaganja u nekretnine		50.546.839	51.917.650
Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma	17	6.431.578	6.431.578
Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji	18	27.951.850	28.994.613
Ulaganja u ovisna društva	19	16.163.411	16.491.459
Financijska imovina		7.215.374	6.622.922
Novac i novčani ekvivalenti	20	4.465.374	4.172.922
Financijska imovina po fer vrijednosti kroz OSD	21	-	-
Zajmovi i potraživanja	22	2.750.000	2.450.000
Ostala imovina		99.843	132.335
Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina		11.502	10.708
Ostala potraživanja	23	88.341	121.627
UKUPNA IMOVINA		57.862.056	58.672.907
OBVEZE			
Obveze prema društvu za upravljanje fondovima	24	35.103	38.107
Obveze prema depozitnoj banci		5.819	6.627
Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda		75.694	11.114
Ostale obveze	25	933.578	1.111.203
Ukupno obveze		1.050.194	1.167.051
Neto imovina fonda		56.811.862	57.505.856
Broj izdanih dionica		2.003.172	2.003.172
Neto imovina po dionici		28.36	28.71
KAPITAL I REZERVE			
Upisani temeljni kapital	26.a)	60.095.160	60.095.160
Rezerve	26.b)	18.363.160	18.363.160
Revalorizacijske rezerve financijske imovine po fer vrijednosti kroz OSD		-	-
Revalorizacijske rezerve ulaganja u ovisna društva	26.c)	(17.738.589)	(17.410.541)
Zadržana dobit/(gubitak) iz prethodnih razdoblja		(3.541.923)	9.552.777
Dobit/(gubitak) tekuće financijske godine		(365.946)	(13.094.700)
Ukupno kapital i rezerve		56.811.862	57.505.856

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

Likvidatori Fonda odobrili su objavljivanje ovih financijskih izvještaja 26. lipnja 2019. te ih u ime Uprave potpisuju:



Manuela Andrić
Likvidator

ZAIF Proprius d.d.
u likvidaciji
Zagreb



Denis Štambuk
Likvidator

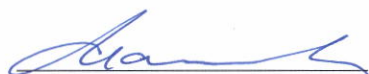
IZVJEŠTAJ O NOVČANIM TOKOVIMA
Indirektna metoda
od 01.01. do 28.04.2019.

u kn

	01.01.- 28.04.2019.	2018.
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti	620.500	13.330.361
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	(365.946)	(13.094.700)
Prihodi/rashodi od prodaje nekretnina	152.032	83.526
Prihod od kamata	(32.371)	(110.437)
Rashodi kamata	7	37
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	-	-
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	890.731	15.385.762
Povećanje (smanjenje) ulaganja u ovisna društva	328.048	9.993.101
Povećanje (smanjenje) ulaganja u ostalu financijsku imovinu	(300.000)	860.605
Primici od kamata	31.577	107.289
Izdaci od kamata	(7)	(35)
Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti	33.286	(9.540)
Povećanje (smanjenje) obveza prema društvu za upravljanje i depozitnoj banci	(3.812)	(12.145)
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	(113.045)	126.898
Novčani tok iz financijskih aktivnosti	(328.048)	(10.011.847)
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	(328.048)	(10.011.847)
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata	292.452	3.318.514
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	4.172.922	854.408
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	4.465.374	4.172.922

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

Likvidatori Fonda odobrili su objavljivanje ovih financijskih izvještaja 26. lipnja 2019. te ih u ime Uprave potpisuju:



Manuela Andrić
Likvidator

ZAIF Proprius d.d.
u likvidaciji
Zagreb



Denis Štambuk
Likvidator

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

u kn

<i>Pozicija</i>	<i>Prethodno razdoblje</i>	<i>Povećanje</i>	<i>Smanjenje</i>	<i>Na izyještajni datum tekućeg razdoblja</i>
Upisani temeljni kapital	120.190.320	-	(60.095.160)	60.095.160
Rezerve	16.702.264	18.363.160	(16.702.264)	18.363.160
Revalorizacijske rezerve imovine po fer vrijednosti kroz OSD	18.745	8.892	(27.637)	-
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	(7.417.440)	-	(9.993.101)	(17.410.541)
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	(58.937.042)	68.489.819	-	9.552.777
Dobit ili gubitak tekuće godine	10.055.555	-	(23.150.255)	(13.094.700)
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala	80.612.402	86.861.871	(109.968.417)	57.505.856
Ukupno kapital i rezerve	80.612.402	86.861.871	(109.968.417)	57.505.856

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA NETO IMOVINE/KAPITALA
od 01.01. do 28.04.2019.

u kn

Pozicija	Prethodno razdoblje	Povećanje	Smanjenje	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
Upisani temeljni kapital	60.095.160	-	-	60.095.160
Rezerve	18.363.160	-	-	18.363.160
Revalorizacijske rezerve financijske imovine po fer vrijednosti kroz OSD	-	-	-	-
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	(17.410.541)	-	(328.048)	(17.738.589)
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	9.552.777	-	(13.094.700)	(3.541.923)
Dobit ili gubitak tekuće godine	(13.094.700)	-	12.728.754	(365.946)
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala	57.505.856	-	(693.994)	56.811.862
Ukupno kapital i rezerve	57.505.856	-	(693.994)	56.811.862

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

Likvidatori Fonda odobrili su objavljivanje ovih financijskih izvještaja 26. lipnja 2019. te ih u ime Uprave potpisuju:


Manuela Andrić
Likvidator

ZAIF Proprius d.d.
u likvidaciji
Zagreb



Denis Štambuk
Likvidator

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE NA DAN 28.04.2019. GODINE

Opći podaci

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 kojom upravlja društvo za upravljanje u njegovo ime i račun u skladu s odredbama Zakona, Prospekta, Statuta i Pravila. Dionice u Fondu nisu otkupive iz imovine Fonda. Osnovan je sa svrhom i namjenom prikupljanja sredstava javnom ponudom te ulaganja tih sredstava u različite vrste imovine u skladu s unaprijed određenom strategijom i ciljem Fonda.

Skupština Fonda je 29. travnja 2019. godine donijela odluku o likvidaciji Fonda, opozivu uprave fonda i imenovala likvidatore.

Upravljanje Fondom

U skladu sa Zakonom, Statutom i Pravilima Fonda, Fondom je do 29. travnja upravljalo društvo za upravljanje. Do dana 11. prosinca 2017. godine Fondom je upravljao Global Invest društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje investicijskim fondovima sa sjedištem u Zagrebu.

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

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

Društvo koje upravlja fondom je odgovorno za možebitnu štetu počinjenu dioničarima Fonda ako se ona dogodi zbog povrede Zakona i Statuta Fonda. Sukladno Pravilima, društvo koje upravlja Fondom, Fondu zaračunava naknadu za upravljanje u visini od najviše 0,75% godišnje od imovine Fonda umanjene za iznos obveza Fonda s osnove ulaganja u financijske instrumente.

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

Promjene su upisane u registru Trgovačkog suda u Zagrebu.

Depozitna banka

Sukladno Zakonu, odabran je Depozitar kojem je povjereno čuvanje imovine Fonda. Osim usluge pohrane zasebne imovine i vođenja posebnog računa za imovinu Fonda, Depozitar nadzire utvrđivanje vrijednosti pojedinačnih udjela i neto vrijednosti imovine Fonda u skladu sa zakonskim propisima, Statutom i Pravilima, te izvršava naloge društva koje upravlja Fondom u vezi s transakcijama s nekretnina, vrijednosnim papirima i drugom imovinom. Tijekom 2017. godine korištene su usluge Raiffeisen bank d.d. Austria, Zagreb, Magazinska 69 kao Depozitara.

Depozitna banka - nastavak

Depozitar odgovara društvu koje upravlja Fondom i dioničarima za svu štetu koju su oni pretrpjeli uslijed kršenja Zakona. Sukladno Pravilima, Depozitar zaračunava naknadu za svoje usluge.

Agencija je regulatorno tijelo Fonda.

Uprava Fonda

- *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

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

1. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

1.a. Osnova za pripremu financijskih izvještaja

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

1.b. Osnova za mjerenje

Nekonsolidirani financijski izvještaji Fonda 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 nekonsolidiranih 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 nekonsolidiranih 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.

1.d. Izveštajna 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 BAM = 3.792546 HRK
28. travnja 2019. godine	1 EUR = 7,411991 HRK	1 USD = 6,655285 HRK	1 BAM = 3.789691 HRK

1.e. Prihod od najma

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

1.f. Prihodi od kamata

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

1.g. 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.h. Dobici i gubici od financijskih instrumenata

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

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

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

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

1.i. Dobici i gubici od vrednovanja i otuđenja nekretnina

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

Nerealizirani dobitci i gubici nastaju kao rezultat svođenja vrijednosti nekretnina na njihovu fer vrijednost. Nerealizirani dobitci nastaju kada je fer vrijednost ulaganja u nekretnine veća od troška ulaganja ili knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u nekretnine. Nerealizirani gubici nastaju kada je fer vrijednost manja od troška ili knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u nekretnine.

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

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

- *naknada društvu za upravljanje Fondom,*
- *naknada i troškovi depozitaru,*
- *troškovi, provizije ili pristojbe vezane uz stjecanje ili prodaju imovine Fonda, u stvarnoj visini,*
- *troškovi odvjetnika vezani uz stjecanje ili prodaju imovine Fonda što primjerice uključuje:*
 - *trošak u vidu sastavljanja isprava o pravnim poslovima u svrhu stjecanja ili prodaje nekretnina,*
 - *trošak pristupa ročištu za kupnju nekretnine u ovršnom postupku,*
 - *trošak sastava zemljišnoknjižnih prijedloga za upis/brisanje prava vlasništva na nekretninama te podnošenja pravnih lijekova s tim u vezi,*
 - *ostali troškovi odvjetnika vezani uz imovinu Fonda propisani posebni zakonima (primjerice Zakon o parničnom postupku).*

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

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

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

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

1.l. Ulaganja u nekretnine

Ulaganje u nekretnine je nekretnina (zemljište ili zgrada, ili dio zgrade, ili oboje) koju vlasnik ili najmoprimalatelj 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 pritjecati Fondu i kada je trošak ulaganja u nekretnine moguće pouzdano izmjeriti.

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

Ulaganje u nekretnine početno se mjeri po trošku nabave koji uključuje transakcijske troškove, odnosno po kupovnoj cijeni uvećanoj za sve predviđene povezane direktne troškove stjecanja. Prilikom ulaganja u nekretnine društvo koje upravlja Fondom dužno je osigurati da 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 tijekom 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 društvo koje upravlja Fondom najmanje jednom godišnje angažira ovlaštenog procjenitelja radi procjene nekretnina na način da se izradi elaborat procjene, dok je najmanje na datum sastavljanja godišnjih i polugodišnjih financijskih izvještaja dužno revidirati izrađene elaborate procjene.

1.m. Ulaganja u ovisna društva

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

Ulaganje u ovisno društvo inicijalno se vrednuje po trošku stjecanja.

1.m. Ulaganja u ovisna društva - nastavak

Naknadno, sukladno MSFI-u 10 Konsolidirana financijska izvješća ulaganja u ovisna društva vode se ili po trošku stjecanja ili po fer vrijednosti u skladu s MRS-om 39. Ulaganje u ovisno društvo vrednuje se po fer vrijednosti. Budući da se imovina Global Rent d.o.o. i Proprius d.o.o. Banja Luka uglavnom sastoji od ulaganja u nekretnine koja se vode po fer vrijednosti, fer vrijednost ulaganja u ovisna društva temelji na iznosu neto imovine ovisnih društava.

1.n. 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 tijekomova 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 tijekomova 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.n.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.n.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.n. Financijski instrumenti - nastavak

1.n.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.n.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.n.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.o. Principi mjerenja fer vrijednosti

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

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

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

Udjeli investicijskih fondova vrednuju se po cijeni udjela pripadajućeg investicijskog fonda važećoj za dan vrednovanja, a objavljenoj od strane društva za upravljanje. U slučaju da za dan vrednovanja nije bilo objave ili cijena udjela investicijskog fonda nije bila dostupna, fer vrijednost udjela investicijskog fonda je cijena udjela tog investicijskog fonda od zadnjeg dana vrednovanja za koji je objavljena cijena od strane društva za upravljanje ili cijena udjela iz potvrde o stanju i cijeni udjela izdane od strane društva za upravljanje. Iznimno udjeli investicijskog fonda kojima se trguje (ETF) na aktivnom tržištu vrednuju se sukladno odredbama Pravilnika o utvrđivanju neto vrijednosti imovine AIF-a i cijene udjela AIF-a koji se odnosi na vrednovanje ulaganja u vlasničke vrijednosne papire.

1.o. Principi mjerenja fer vrijednosti - nastavak

Kotirane tržišne cijene za određenu imovinu predstavljaju sadašnju cijenu ponude, a ako ista nije dostupna tada cijena posljednje transakcije dokazuje sadašnju fer vrijednost pod uvjetom da od razdoblja provedbe transakcije nije bilo značajnih promjena ekonomskih okolnosti niti se radilo o prisilnoj transakciji. Za prenosive vlasničke vrijednosne papire aktivnim tržištem se smatra tržište na kojem se prenosivim vlasničkim papirom trgovalo minimalno 20 trgovinskih dana u tromjesečnom razdoblju. Za prenosive dužničke vrijednosne papire i instrumente tržišta novca aktivnim tržištem smatra se tržište na kojem se navedenim instrumentom trgovalo minimalno 15 trgovinskih dana u tromjesečnom razdoblju.

Ukoliko za pojedine financijske instrumente nije dostupna cijena sa aktivnog tržišta kako je prethodno navedeno, tržište na kojem financijski instrument kotira smatra se neaktivnim. Fer vrijednost financijskih instrumenata kojima se trguje na neaktivnom tržištu utvrđuje se tehnikama procjene, kojima je cilj utvrditi cijenu po kojoj bi imovina bila prodana, odnosno obveza prenesena u urednoj transakciji među tržišnim sudionicima za datum vrednovanja.

Procjena fer vrijednosti financijskih instrumenata koji kotiraju na neaktivnim tržištima provodi se sukladno tehnikama procjene vrijednosti. Društvo koje upravlja Fondom je dužno revidirati tehnike procjene najmanje na datum sastavljanja godišnjih i polugodišnjih izvještaja.

Za ulaganje u nekretnine fer vrijednost temelji se na procjeni ovlaštenog procjenitelja.

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

1.p. Umanjenje vrijednosti financijske imovine

Sva imovina Fonda, osim imovine klasificirane kao financijska imovina po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak, podložna je izradi procjene o postojanju dokaza ili okolnosti vezanih uz umanjeње vrijednosti. Procjena postojanja dokaza ili okolnosti vezanih uz umanjeње vrijednosti mora se izrađivati svaki put kada postoji objektivan 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 objektivan 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.

Objektivan 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.

1.p. Umanjenje vrijednosti financijske imovine - nastavak

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

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

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

Umanjenje vrijednosti sukladno novom MSFI 9

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

Uz MSFI 9 kao odgovor na prvu primjenu MSFI 9 izdan je izmijenjeni Pravilnik o utvrđivanju neto vrijednosti imovine AIF-a i cijene udjela AIF-a (NN 128/2017) („Pravilnik“) te su oba na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018. Izmijenjeni Pravilnik uvodi mogućnost odstupanja od MSFI-ja u računovodstvenim politikama fondova u Republici Hrvatskoj budući da dozvoljava određena izuzeća od pravila mjerenja koja su propisana MSFI 9, a odnose se na financijsku imovinu koja se mjeri po amortiziranom trošku, pri čemu društva za upravljanje alternativnim investicijskim fondovima mogu odabrati da alternativni investicijski fondovi pod njihovim upravljanjem priznaju kreditne gubitke samo na financijsku imovinu za koju postoji objektivni dokaz o umanjenju vrijednosti.

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

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

1.r. Novac i novčani ekvivalenti

Novčani ekvivalenti jesu kratkotrajna, visoko likvidna ulaganja koja se mogu brzo konvertirati u poznate iznose novca i podložna su značajnom 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.s. Porez na dobit

Fond je obveznik poreza na dobit u Republici Hrvatskoj. Porezni rashod s temelja poreza na dobit jest zbirni iznos tekuće porezne obveze i odgođenih poreza.

Tekuća porezna obveza temelji se na oporezivoj dobiti za godinu. Oporeziva dobit razlikuje se od neto dobiti razdoblja iskazanoj u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti jer ne uključuje stavke prihoda i rashoda koje su oporezive ili neoporezive u drugim godinama, kao i stavke koje nikada nisu oporezive ni odbitne sukladno poreznim zakonima Republike Hrvatske.

Tekuća porezna obveza izračunava se primjenom poreznih stopa koje su na snazi, odnosno u postupku donošenja na datum izvještaja.

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

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

1.t. 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.u. Usporedni podaci

Usporedni podaci obuhvaćaju razdoblje 1.01. do 31.12.2018. godine i jednaki su iskazanim u godišnjim financijskim izvještajima za 2018. godinu.

2. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE I PROSUDBE

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

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

Glavni izvori neizvjesnosti vezani za procjene

Utvrđivanje fer vrijednosti

Utvrđivanje fer vrijednosti financijske imovine i obveza za koje ne postoji tržišna cijena zahtjeva korištenje metoda vrednovanja koje su opisane u bilješci 1.o. 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 stalnih sudskih vještaka za procjenu nekretnina. Procjene fer vrijednosti nekretnina sukladno zakonskoj regulativi rade stalni sudski vještaci za procjenu nekretnina najmanje jednom godišnje. Procjena nekretnina korištena kod sastavljanja financijskih izvještaja na dan 31.12.2018. i 28.4.2019. godine je provedena prema stanju na 31.12.2018. godine. Same procjene zahtijevaju primjenu značajnih prosudbi te koriste brojne subjektivne pretpostavke o očekivanim primicima. Određene nekretnine i posebno zemljišta Fond posjeduje duži niz godina s obzirom na izrazito nelikvidno tržište. Obzirom na nelikvidnost tržišta nekretnina te nedostatak usporednih transakcija, a posebno za nekretnine i zemljišta značajne veličine, procjena fer vrijednost tih nekretnina i zemljišta uključuje značajan stupanj neizvjesnosti te se ostvarena vrijednost kod realizacije može značajno razlikovati od trenutno procijenjene fer vrijednosti.

Za ulaganje u ovisno društvo, fer vrijednost predstavlja neto imovina ovisnog društva, budući da se imovina odnosi na ulaganje u nekretnine koje se vrednuju po fer vrijednosti. Uprava Fonda smatra da je vrijednost ulaganja u nekretnine i ovisna društva iskazana u financijskim izvještajima Fonda na 28. travnja 2019. godine realno prikazana.

Regulatorni zahtjevi

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

Ključne računovodstvene prosudbe u primjeni računovodstvenih politika

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

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

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. Fond mjeri fer vrijednost temeljem hijerarhije fer vrijednosti koja je objašnjena u bilješci 1.o. Principi mjerenja fer vrijednosti.

3. PRIHOD OD PRODAJE MATERIJALNE IMOVINE I NEKRETNINSKIH DRUŠTAVA

	01.01.- 28.04.2019. u kunama	2018. u kunama
Prihodi od prodaje nekretnina	-	7.104
	<u>-</u>	<u>7.104</u>

4. PRIHOD OD NAJMA

	01.01.- 28.04.2019. u kunama	2018. u kunama
Prihod od najma zemljišta	3	12
Prihod od najma zgrada i opreme	81.625	674.279
	<u>81.628</u>	<u>674.291</u>

Prihod od najma zgrada i poslovnih prostora ostvaruje se na imovini iskazanoj u bilješci 17.

5. REALIZIRANI DOBICI OD PRODAJE FINACIJSKE IMOVINE

	01.01.- 28.04.2019. u kunama	2018. u kunama
Investicijski fondovi	-	28.513
	<u>-</u>	<u>28.513</u>

6. PRIHODI OD KAMATA

	01.01.- 28.04.2019. u kunama	2018. u kunama
Prihodi od kamata na pozajmice i depozite	30.710	104.343
Prihod od kamata na novac i novčane ekvivalente	1.661	6.094
	<u>32.371</u>	<u>110.437</u>

7. POZITIVNE TEČAJNE RAZLIKE

Pozitivne tečajne razlike od monetarnih financijskih instrumenata iznose 0 kn (prethodne godine 1.266 kn).

8. OSTALI PRIHODI

Ostali prihodi ostvareni su u iznosu 18 kn (prethodne godine 73 kn).

9. RASHODI OD PRODAJE MATERIJALNE IMOVINE I NEKRETNINSKIH DRUŠTAVA

	01.01.-28.04.2019.	2018.
	u kunama	u kunama
Rashod od prodaje nekretnina	152.032	90.631
	<u>152.032</u>	<u>90.631</u>

Rashod od prodaje nekretnina odnosi se na prodaju imovine iskazane u bilješci 18.

10. NEGATIVNE TEČAJNE RAZLIKE

Negativne tečajne razlike iznose 202 kn (prethodne godine 2.332 kn).

11. RASHODI S OSNOVA ODNOSA S DRUŠTVOM ZA UPRAVLJANJE

Društvo koje je upravljalo Fondom prima naknadu za upravljanje Fondom u iznosu od 0,75% godišnje (isto i prethodne godine) od ukupne mjesečne vrijednosti imovine Fonda umanjene za financijske obveze i ulaganje u drugi fond pod upravljanjem istog društva za upravljanje. Naknada se obračunava i isplaćuje mjesečno. U razdoblju od 1. siječnja do 28. travnja 2019. godine 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.

12. NAKNADA DEPOZITNOJ BANCII

Depozitna banka prima naknadu za skrbništvo u iznosu od 0,125% godišnje (isto i prethodne godine) od ukupne mjesečne vrijednosti imovine Fonda umanjene za financijske obveze i ulaganje u drugi fond pod upravljanjem istog društva za upravljanje. Naknada se obračunava i isplaćuje mjesečno. U razdoblju od 1. siječnja do 28. travnja 2019. godine naknada je obračunana u iznosu 24.905 kn (prethodne godine 100.677 kn)

13. OSTALI DOZVOLJENI TROŠKOVI FONDA

	01.01.- 28.04.2019. u kunama	2018. u kunama
<i>Naknada članovima nadzornog odbora</i>	40.464	138.377
<i>Režijski troškovi i komunalne naknade</i>	22.644	94.823
<i>Troškovi revizije</i>	-	64.000
<i>Naknada Agenciji</i>	5.724	23.162
<i>Troškovi uvrštenja dionica na uređeno tržište</i>	-	30.000
<i>Ostali rashodi</i>	90.876	213.048
	159.708	563.410

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

	01.01.-28.04.2019. u kunama	2018. u kunama
<i>Nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja u nekretnine za najam</i>	-	(532.383)
<i>Nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja u nekretnine za prodaju</i>	-	(12.201.186)
	-	(12.733.569)

Nerealizirani gubici (usklađenje na fer vrijednost) objašnjeni su u bilješkama 17. i 18.

15. POREZ NA DOBIT

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

Fond je iskazao gubitak i porezni gubitak za 1.01. do 28.4.2019. (gubitak i za 2018.godinu) i nije bio u obvezi plaćanja poreza na dobit.

	<u>01.01.-28.04.2019.</u> <u>u kunama</u>	<u>2018.</u> <u>u kunama</u>
Dobit/(gubitak) prije oporezivanja	(365.946)	(13.094.700)
Povećanje dobiti / smanjenje gubitka - rashodi od nerealiziranih gubitaka	-	12.779.177
Dobit/(gubitak) nakon povećanja i smanjenja	(365.946)	(315.523)
Preneseni porezni gubitak	(15.649.137)	(17.941.500)
Porezni gubitak	(16.015.083)	(18.257.023)
Stopa poreza na dobit	18%	18%
Porezna obveza	-	-
Porezni gubitak koji je istekao u godini	3.315.486	2.607.886
Porezni gubitak za prijenos	(12.699.597)	(15.649.137)

Fond ima pravo iskoristiti iskazani porezni gubitak u iznosu od 12.699.597 kn kao odbitnu 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,

Fond nije priznao odgođenu poreznu imovinu po osnovi prenesenih poreznih gubitaka u financijskim izvještajima, jer je procijenjeno da je mogućnost iskorištenja poreznih gubitaka neizvjesna.

16. PROMJENA REVALORIZACIJSKIH REZERVI

	28. travnja 2019.	31. prosinca 2018.
	u kunama	u kunama
Promjena revalorizacijskih rezervi ovisnih društava	328.048	(9.993.101)
	<u>328.048</u>	<u>(9.993.101)</u>

Promjena revalorizacijskih rezervi odnosi se na promjene za imovinu iskazanu u bilješci 19.

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

	28. travnja 2019.	31. prosinca 2018.
	u kunama	u kunama
Stanje na 1. siječnja poslovne godine	6.431.578	6.963.962
Povećanje/smanjenje od svođenja na fer vrijednost	-	(532.384)
Stanje na 31. prosinca poslovne godine	<u>6.431.578</u>	<u>6.431.578</u>

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

	28. travnja 2019.	31. prosinca 2018.
	u kunama	u kunama
Stanje na 1. siječnja poslovne godine	28.994.613	43.931.517
Povećanje/smanjenje od svođenja na fer vrijednost	-	(12.124.242)
Povećanje od kupnje	-	-
Smanjenje od prodaje	(1.042.763)	(2.812.662)
Stanje na 31. prosinca poslovne godine	<u>27.951.850</u>	<u>28.994.613</u>

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.

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

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

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

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

19. OSTALA ULAGANJA U NEKRETNINE - ULAGANJA U OVISNA DRUŠTVA

Ulaganja u nekretnine kod ovisnih društava odnose se na ulaganja u 100% vlasništva Global Rent d.o.o. Zagreb, Petrovaradinska 1, („ovisno društvo“), koje društvo je registrirano za stjecanje i prodaju nekretnina, posredovanje u prometu nekretnina, iznajmljivanje i davanje u zakup nekretnina, te savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem nekretninama i imovinom. Global Rent d.o.o. Zagreb je 100%-tni vlasnik Nekretnine Proprius d.o.o. Banja Luka, BiH, društva za posebne namjene, koje je osnovano za potrebe kupnje zemljišta u Banja Luci.

	01.01.- 28.04.2019.	2018.
	u kunama	u kunama
Stanje 1. siječnja	16.491.459	26.484.560
Povećanje/smanjenje zbog promjene fer vrijednosti ulaganja	(328.048)	(9.993.101)
Stanje 31. prosinca	16.163.411	16.491.459

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

20. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

	28. travnja 2019. u kunama	31. prosinca 2018. u kunama
Žiro-račun (HRK)	4.465.374	4.172.922
	<u>4.465.374</u>	<u>4.172.922</u>

21. FINANCIJSKA IMOVINA PO FER VRIJEDNOSTI KROZ OSD

	28. travnja 2019. u kunama	31. prosinca 2018. u kunama
Investicijski fondovi	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

01.01.-28.04.2019.

Ulaganja sa stanjem na 31.12.	Naknada za upravljanje %	Ulaganje tijekom godine bez stanja na 31.12.	Naknada za upravljanje %
-	-	-	-

2018.

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

22. ZAJMOVI I POTRAŽIVANJA

	28. travnja 2019. u kunama	31. prosinca 2018. u kunama
Potraživanja s temelja danih zajmova ovisnom društvu	2.750.000	2.450.000
	<u>2.750.000</u>	<u>2.450.000</u>

23. OSTALA POTRAŽIVANJA

	28. travnja 2019. u kunama	31. prosinca 2018. u kunama
Potraživanja s osnove danih predujmova	580	47.814
Potraživanja s osnove pretporeza i više plaćenih naknada za šume	30.635	3.527
Ostala potraživanja	57.126	70.286
	88.341	121.627

24. OBVEZE PREMA DRUŠTVU ZA UPRAVLJANJE FONDovima

	28. travnja 2019. u kunama	31. prosinca 2018. u kunama
Obveze prema Društvu s osnove naknade za upravljanje	33.753	36.640
Ostale obveze prema Društvu za upravljanje	1.350	1.467
	35.103	38.107

25. OSTALE OBVEZE

	28. travnja 2019. u kunama	31. prosinca 2018. u kunama
Rezerviranja za obveze	878.473	878.473
Obračunati troškovi za koje nije primljen račun	-	64.000
Obveze za PDV	5.105	9.777
Ostale obveze fonda	50.000	158.953
	933.578	1.111.203

26. KAPITAL

a) Upisani temeljni kapital

Na dan 28. travnja 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.

Vlasnička struktura na dan 31. ožujka 2019. godine je kako slijedi:

31.03.2019.

	Nominalna vrijednost kapitala	Postotak vlasništva %
Fizičke osobe	11.577.990	19,27
Pravne osobe	48.517.170	80,73
	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) Rezerve

Rezerve na dan 28. travnja 2019. godine iznose 18.363.160 kn (isto i prethodne godine).

c) Revalorizacijske rezerve

Revalorizacijske rezerve ulaganja u ovisna društva na dan 28. travnja 2019. godine iznose (17.738.589) kn (prethodne godine ((17.410.541) kn).

27. PLAN LIKVIDACIJE 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;
- 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 Zagrebu, Petrovaradinska 1, 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.

27. PLAN LIKVIDACIJE FONDA

- f) Prodajom nekretnina u portfelju Fonda na način kako je navedeno i opisano u prethodnim točkama, Fond će ostvarivati prihode od kojih će se pokrивati 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 kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan ispostavljanja računa, uvećano za PDV. Predmetni poslovni prostor i 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 dospijeća 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 dospijeća prve rate 01.06.2019. i posljednje rate s datumom dospijeća 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 dospijeću 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 procjeni 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.*
- 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.

28. VREMENSKA NEOGRANIČENOST POSLOVANJA

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. Ovi financijski izvještaji sastavljeni su za razdoblje od 1.01.2019. do 28.4.2019., odnosno do dana koji prethodi početku postupka likvidacije.

Ovi financijski izvještaji sastavljeni su na likvidacijskoj osnovi.

29. FINACIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA

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

Tržišni rizik

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

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

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 28. travnja 2019. godine Fond nije značajno izložen valutnom riziku.

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

29. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA – nastavak

01.01.-28.04.2019.

Imovina	HRK	EUR	Ukupno
Novac i novčani ekvivalenti	4.465.374	-	4.465.374
Financijska imovina po amortiziranom trošku (dani zajmovi)	2.750.000	-	2.750.000
Ulaganja u nekretnine	34.383.428	-	34.383.428
Ulaganja u ovisna društva	16.163.411	-	16.163.411
Ostala imovina	99.843	-	99.843
Ukupna imovina	57.862.056	-	57.862.056
Kratkoročne obveze	(1.000.194)	(50.000)	(1.050.194)
Neto imovina fonda	56.861.862	(50.000)	56.811.862

2018.

Imovina	HRK	EUR	Ukupno
Novac i novčani ekvivalenti	4.172.922	-	4.172.922
Financijska imovina po amortiziranom trošku (dani zajmovi)	2.450.000	-	2.450.000
Ulaganja u nekretnine	35.426.191	-	35.426.191
Ulaganja u ovisna društva	16.491.459	-	16.491.459
Ostala imovina	132.335	-	132.335
Ukupna imovina	58.672.907	-	58.672.907
Kratkoročne obveze	(1.055.912)	(111.139)	(1.167.051)
Neto imovina fonda	57.616.995	(111.139)	57.505.856

29. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA - nastavak

Valutna osjetljivost

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

Efekt na neto imovinu imatelja udjela u Fondu

Valuta	Promjena tečaja	01.01.- 28.04.2019. u kunama (+/-)	2018. u kunama (+/-)
	(+/-) 1%	(500)	(1.111)
EUR	(+/-) 5%	(2.500)	(5.557)
	(+/-) 10%	(5.000)	(11.114)

Kamatni rizik

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

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

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

Cjenovni rizik

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

Cjenovni rizik proizlazi iz ulaganja u nekretnine i fondove.

Povećanje ili smanjenje fer vrijednosti nekretnina od 5% (2018: 5%) dovelo bi do povećanja ili smanjenja rezultata za 1.719.171 kn (2018: 1.771.309 kn).

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

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

29. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA - nastavak

Rizik likvidnosti

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

Rizik likvidnosti izražen je u poslovanju Fonda s obzirom da je većina sredstava Fonda uložena u nekretnine čija likvidnost je vrlo niska. Predmetnim rizikom upravlja se usmjeravanjem strategije ulaganja u nekretnine koje drži radi ostvarivanja prihoda od najamnina. S druge strane, ovisno društvo Fonda ima značajan iznos financiranja putem kredita u iznosu od 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 Fond sastavlja se dva puta mjesečno pregled likvidnih sredstava s planiranim priljevima i odljevima temeljem kojeg se može planirati likvidnost Fonda. Primjenjuju se posebne mjere likvidnosti koje se baziraju na planiranju likvidnosti putem projekcije očekivanog budućeg novčanog tijeka (u normalnim okolnostima), održavanju rezervi visokolikvidne imovine, te provođenju stres testiranja. U slučaju da Fond i ovisno društvo budu u poziciji da nemaju dovoljno likvidnih sredstava za podmirenje obveze po kreditu, Fond i ovisna društva mogu biti prisiljeni na prodaju pojedinih nekretnina. Vrijednosti ostvarene kod prisilne prodaje mogu biti značajno različite od njihove tržišne vrijednosti. Što se tiče ulaganja u financijske instrumente prilikom donošenja odluke o investiranju vodi se briga da se ulaže u visoko likvidne financijske instrumente koji kotiraju na lokalnim burzama. Prilikom odobravanja odluke o kupnji upravlja se rizikom na način da kontrolira propisane kriterije likvidnosti vrijednosnog papira.

Tablice u nastavku sadrže analizu sredstava, obveza i neto imovine prema preostalim razdobljima od datuma financijskih izvješća do ugovornog dospijea.

28. travnja 2019.

u kunama	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 1 godinu	Ukupno
Imovina					
Novac i novčani ekvivalenti	4.465.374	-	-	-	4.465.374
Financijska imovina po amortiziranom trošku -					
Dani zajmovi	900.000	-	650.000	1.200.000	2.750.000
Ulaganja u nekretnine	-	-	-	34.383.428	34.383.428
Ulaganja u ovisna društva	-	-	-	16.163.411	16.163.411
Ostala imovina	-	99.843	-	-	99.843
Ukupna imovina	5.365.374	99.843	650.000	51.746.839	57.862.056
Obveze					
Kratkoročne obveze	-	(171.721)	(878.473)	-	(1.050.194)
Ukupno obveze	-	(171.721)	(878.473)	-	(1.050.194)
Ročna neusklađenost	5.365.374	(71.878)	(228.473)	51.746.839	56.811.862

29. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA - nastavak

31. prosinca 2018.

<i>u kunama</i>	<i>Na poziv</i>	<i>Do 3 mjeseca</i>	<i>Od 3 do 12 mjeseci</i>	<i>Preko 1 godinu</i>	<i>Ukupno</i>
Imovina					
Novac i novčani ekvivalenti	4.172.922	-	-	-	4.172.922
Financijska imovina po amortiziranom trošku -					
Dani zajmovi	1.550.000	300.000	600.000	-	2.450.000
Ulaganja u nekretnine	-	-	1.042.763	34.383.428	35.426.191
Ulaganja u ovisna društva	-	-	-	16.491.459	16.491.459
Ostala imovina	-	132.335	-	-	132.335
Ukupna imovina	5.722.922	432.335	1.642.763	50.874.887	58.672.907
Obveze					
Kratkoročne obveze	-	(113.441)	(1.053.610)	-	(1.167.051)
Ukupno obveze	-	(113.441)	(1.053.610)	-	(1.167.051)
Ročna neusklađenost	5.722.922	318.894	589.153	50.874.887	57.505.856

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

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

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

		28. travnja 2019.	28. travnja 2019.	31. prosinca 2018.	31. prosinca 2018.
	Rejting	u kunama	%	u kunama	%
Novac i novčani ekvivalenti	Bez rejtinga	4.465.374	7,72	4.172.922	7,11
Financijska imovina po amortiziranom trošku - dani zajmovi	Bez rejtinga	2.750.000	4,75	2.450.000	4,18
Ostala imovina	Bez rejtinga	99.843	0,17	132.336	0,22
		7.315.217	12,64	6.755.258	11,51
Ostala ulaganja koja nisu izložena kreditnom riziku		50.546.839	87,36	51.917.650	88,49
Ukupno imovina		57.862.056	100,00	58.672.908	100,00

29. 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 Fonda ili eksterno uzrokovani događaji. Operativni rizik uključuje pravni rizik i rizik usklađenosti s regulativom, dok su iz njega isključeni kreditni, tržišni i rizik likvidnosti.

30. FER VRIJEDNOST FINANCIJSKIH INSTRUMENATA I NEKRETNINA

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

Određivanje fer vrijednosti i hijerarhije

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

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

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

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

Financijski instrumenti i nekretnine koji se mjere po fer vrijednosti:

01.01.-28.04.2019.

	Razina 1 u kunama	Razina 2 u kunama	Razina 3 u kunama	Ukupno u kunama
Ulaganja u nekretnine	-	-	34.383.428	34.383.428
Ulaganja u ovisna društva	-	-	16.163.411	16.163.411
	-	-	50.546.839	50.546.839

2018.

	Razina 1 u kunama	Razina 2 u kunama	Razina 3 u kunama	Ukupno u kunama
Ulaganja u nekretnine	-	-	35.426.191	35.426.191
Ulaganja u ovisna društva	-	-	16.491.459	16.491.459
	-	-	51.917.650	51.917.650

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.

30. FER VRIJEDNOST FINACIJSKIH INSTRUMENATA I NEKRETNINA - nastavak

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

	<i>Ulaganja u nekretnine u kunama</i>	<i>Ulaganja u ovisna društva u kunama</i>
Stanje na 1. siječnja 2018.	50.895.479	26.484.560
<i>Povećanje/smanjenje od svođenja na fer vrijednost</i>	<i>(12.656.626)</i>	<i>(9.993.101)</i>
<i>Povećanje od kupnje</i>	-	-
<i>Smanjenje od prodaje</i>	<i>(2.812.662)</i>	-
Stanje na 31. prosinca 2018.	35.426.191	16.491.459
<i>Povećanje/smanjenje od svođenja na fer vrijednost</i>	-	<i>(328.048)</i>
<i>Povećanje od kupnje</i>	-	-
<i>Smanjenje od prodaje</i>	<i>(1.042.763)</i>	-
Stanje na 28. travnja 2019.	34.383.428	16.163.411

Fond ima ulaganja u nekretnine - materijalna imovina koja se drži s ciljem porasta vrijednosti i vrednuje se prema fer vrijednosti tj. sukladno godišnjim procjenama nekretnina stalnih sudskih vještaka za procjenu nekretnina i njihovim polugodišnjim revizijama. Cilj je prodaja neprihodovnih nekretnina što se prvenstveno odnosi na građevinska i poljoprivredna zemljišta u portfelju Fonda.

Vrijednost neprihodovnih nekretnina u vlasništvu Fonda je na datum 28. travnja 2019. iznosila 27.951.850 kn te trenutno prema procjenama tržišne vrijednosti nekretnina od stalnih sudskih vještaka za procjenu nekretnina izrađenih na 31.12.2018. predstavlja pouzdanu indikaciju fer vrijednosti istih.

Ulaganje u ovisno društvo Global Rent d.o.o., čiji je predmet poslovanja stjecanje i prodaja, te iznajmljivanje i davanje u zakup nekretnina u odvojenim nekonsolidiranim izvještajima Fonda vode se sukladno MSFi-jevima po trošku stjecanja ili MSFI 9. Ulaganje u ovisno društvo vrednuje se po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit. Budući da se imovina Global Rent d.o.o. sastoji od ulaganja u nekretnine koja se vode po fer vrijednosti, fer vrijednosti ovisnog društva temelji se na iznosu neto imovine Global Rent d.o.o. Fer vrijednost ulaganja u nekretnine Global Rent d.o.o. temelje se na procjeni stalnih sudskih vještaka za procjenu nekretnina.

31. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

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

a) Iznosi koji proizlaze iz transakcija s neposredno povezanim osobama

	Imovina		Obveze	
	28. travnja 2019.	31. prosina 2018.	28. travnja 2019.	31. prosina 2018.
	u kunama	u kunama	u kunama	u kunama
Društvo za upravljanje	-	-	35.103	38.107
Nadzorni odbor	-	-	20.232	-
Global Rent d.o.o.	2.761.502	2.460.708	-	-
	2.761.502	2.460.708	55.335	38.107

	Prihodi		Rashodi	
	28. travnja 2019.	31. prosina 2018.	28. travnja 2019.	31. prosina 2018.
	u kunama	u kunama	u kunama	u kunama
Društvo za upravljanje	-	-	143.110	425.728
Nadzorni odbor	-	-	40.464	138.377
Global Rent d.o.o.	30.710	104.343	-	-
	30.710	104.343	183.574	564.105

31. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA - nastavak

b) Naknade isplaćene članovima Nadzornog odbora

01.01.-28.04.2019.

	Ukupna naknada (Bruto II) u kunama	Broj dionica
Ranko Matić	9.581	
Toni Jeličić Purko	8.114	
Miha Dolinar	6.579	41.525
Marino Kotoroš	7.858	32.156
Bojan Vrančić	8.332	
	40.464	

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	
	138.377	

32. ZNAČAJNIJI SUDSKI SPOROVI

Fond je tuženik u sporu koji se vodi pred Upravnim sudom u Osijeku. Predmet spora je izvršenje rješenja Ministarstva graditeljstva iz 2013. godine radi troškova rušenja nezakonito sagrađene građevine na nekretnini koja je bila u vlasništvu Fonda. Za navedeni spor rezerviran je iznos u visini 785.348 kn što je ujedno i iznos koji Ministarstvo potražuje od Fonda. Presuda je donesena u korist Fonda, potvrdivši da on nije izvršenik. Visoki upravni sud Republike Hrvatske poništio je presudu Upravnog suda u Osijeku koja je donesena u korist Fonda. Izvršenje Rješenja Ministarstva graditeljstva nije izgledno radi protoka roka od pet godina zbog čega je u zastari. Nije moguće procijeniti hoće li Ministarstvo graditeljstva postupiti po Rješenju ili ne, odnosno hoće li biti pokrenut postupak prisilne naplate troškova.

32. ZNAČAJNIJI SUDSKI SPOROV I - nastavak

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

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

33. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Kako je detaljnije opisano u bilješci 27.- Plan likvidacije, 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. Dana 28. svibnja 2019. godine donesen je Plan likvidacije Fonda kojim se predviđa prodaja svih nekretnina u portfelju Fonda. Planom je također predviđena dokapitalizacija društva global Rent d.o.o. od strane Fonda kako bi se smanjila financijska poluga prema kreditoru Podravskoj banci d.d. Nakon provedene dokapitalizacije, predložio bi se preustroj Global Renta d.o.o. u dioničko društvo čiji bi broj dionica odgovarao sadašnjem broju dionica Fonda ili mu bio proporcionalan, 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.

34. NAKNADA ZA ZAKONSKI PROPISANU REVIZIJU GODIŠNJIH FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Naknada za zakonski propisanu reviziju godišnjih financijskih izvještaja sa stanjem na dan 28. travnja 2019. godine iznosi 55.000 kn.

35. ODOBRENJE FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Likvidatori Fonda odobrili su objavljivanje ovih financijskih izvještaja 26. lipnja 2019. te ih u ime Uprave potpisuju:



*Manuela Andrić
Likvidator*



*Denis Štambuk
Likvidator*

ZAIF Proprius d.d.
u likvidaciji
Zagreb

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

Izvještaj o financijskom položaju

Obrazac IFP

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB AIF fonda: 56903349567

Izvještajno razdoblje: 01.01.2019. - 28.04.2019.

u kunama

Pozicija	AOP	31.12.2018.	28.04.2019.
I. Ulaganja (AOP 002 + 005 do 014)	001	54.367.650	53-296.839
6. Nekretnine	009	51.917.650	50.546.839
9. Potraživanja po danim zajmovima	012	2.450.000	2.750.000
II. Novac i novčani ekvivalenti (AOP 016 do 018)	015	4.172.922	4.465.374
1. Novčana sredstva	016	4.172.922	4.465.374
III. Potraživanja (AOP 020 do 023)	019	10.708	20.091
1. Potraživanja od dividendi i kamata	020	10.708	11.502
4. Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	023	-	8.589
IV. Ostala imovina	024	121.627	79.752
Ukupna imovina (AOP 001+015+019+024)	025	58.672.907	57.862.056
I. Obveze plaćanja (AOP 028 do 034)	027	38.107	35.103
4. Obveze za naknade za upravljanje	031	38.107	35.103
IV. Ostale obveze AIF-a	042	1.128.944	1.015.091
Ukupno obveze AIF-a (AOP 027+035+038+042)	043	1.167.051	1.050.194
Neto imovina AIF-a (AOP 025-043)	044	57.505.856	56.811.862
Broj izdanih dionica	045	2.003.172	2.003.172
Neto imovina po dionici (AOP 044/045)	046	28,71	28,36
Temeljni kapital	047	60.095.160	60.095.160
Dobit/gubitak tekuće poslovne godine	050	(13.094.700)	(365.946)
Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	051	9.552.777	(3.541.923)
Rezerve fer vrijednosti (AOP 053 + AOP 054)	052	(17.410.541)	(17.738.589)
Ostale revalorizacijske rezerve	055	18.363.160	18.363.160
Ukupno kapital i rezerve (Σ od AOP 047 do AOP 052)	056	57.505.856	56.811.862

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

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Obrazac ISD

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB AIF fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2019. - 28.04.2019.

u kunama

Pozicija	AOP	01.01.2018. - 31.12.2018.	01.01.2019. - 28.04.2019.
<i>Prihodi</i>			
<i>I. Prihodi od ulaganja (AOP 061 do 063)</i>	060	784.729	114.000
<i>2. Prihodi od kamata</i>	062	110.437	32.371
<i>3. Prihodi od najma</i>	063	674.292	81.629
<i>II. Realizirani dobiti od ulaganja</i>	064	35.617	-
<i>III. Nerealizirani dobiti od ulaganja</i>	065	423.300	-
<i>IV. Drugi prihodi (AOP 067+068)</i>	066	1.338	18
<i>2. Ostali prihodi</i>	068	1.338	18
Ukupno prihodi (AOP 060+064 do 066)	069	1.244.984	114.018
<i>Rashodi</i>			
<i>I. Realizirani gubici od ulaganja</i>	070	90.631	152.032
<i>II. Nerealizirani gubici od ulaganja</i>	071	13.156.869	-
<i>VI. Naknade za upravljanje</i>	075	425.728	143.110
<i>VII. Naknade za depozitara</i>	076	100.677	24.905
<i>VIII. Drugi rashodi (AOP 078 do 082)</i>	077	565.779	159.917
<i>1. Administrativne pristojbe</i>	078	1.250	100
<i>4. Kamate</i>	081	37	7
<i>5. Ostali rashodi</i>	082	564.492	159.810
Ukupni rashodi (AOP 070 do 077)	083	14.339.684	479.964
Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP 069-083)	084	-13.094.700	-365.946
<i>Porez na dobit</i>	085	-	-
Dobit ili gubitak (AOP 084-085)	086	-13.094.700	-365.946
Ostala sveobuhvatna dobit			
Ostala sveobuhvatna dobit (AOP 088+ AOP 093)	087	-9.993.101	-328.048
Stavke koje neće biti reklasificirane u račun dobiti i gubitka (Σ od P089 do AOP 092)	088	-9.993.101	-328.048
<i>Promjena revalorizacijskih rezervi: nekretnine, postrojenja, oprema i nematerijalna imovina</i>	089	-9.993.101	-328.048
<i>Promjena fer vrijednosti vlasničkih instrumenata</i>	090	-	-
Ukupna sveobuhvatna dobit (AOP 086+087)	105	-23.087.801	-693.994

Prilog I - Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda - nastavak

Izvještaj o novčanim tokovima (indirektna metoda)

Obrazac
INTi

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB AIF fonda: 56903349567

Izvještajno razdoblje: 01.01.2019. - 28.04.2019.

u kunama

Pozicija	AOP	01.01.2018. - 31.12.2018.	01.01.2019. - 28.04.2019.
Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti (AOP 002 do 024)	001	13.330.361	620.500
Dobit ili gubitak	002	-13.094.700	-365.946
Dobici/gubici od ulaganja	003	-	-
Prihodi od kamata	006	-110.437	-32.371
Rashodi od kamata	007	37	7
Povećanje (smanjenje) ulaganja u prenosive vrijednosne papire	009	-	-
Povećanje (smanjenje) ulaganja u subjektima za zajednička ulaganja	011	1.460.605	-
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	013	25.462.389	1.370.811
Primici od kamata	016	107.289	31.577
Izdaci od kamata	017	-35	-7
Povećanje (smanjenje) ostalih ulaganja	019	-600.000	-300.000
Povećanje (smanjenje) ostale imovine	020	-9.540	33.286
Povećanje (smanjenje) obveza za naknadu za upravljanje	023	-12.145	-3.004
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	024	126.898	-113.853
Novčani tokovi iz financijskih aktivnosti (AOP 026 do AOP 030)	025	-10.011.847	-328.048
Ostali izdaci iz financijskih aktivnosti	030	-10.011.847	-328.048
Neto povećanje (smanjenje) novčanih sredstava (AOP 001+025)	031	3.318.514	292.452
Novac na početku razdoblja	032	854.408	4.172.922
Novac na kraju razdoblja (AOP 031+032)	033	4.172.922	4.465.374

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

Obrasc
IPK

Izvještaj o promjenama kapitala zatvorenog AIF-a

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB AIF fonda: 56903349567

Za razdoblje: 01.01.2019. - 28.04.2019.

u kunama

Prethodno razdoblje	AOP	Upisani temeljni kapital	Raspodjeljivo vlasnicima matice				Ukupno kapital i rezerve
			Revalorizacija financijske imovine po fer vrijednosti kroz OSD	Ostale revalorizacijske rezerve	Zadržana dobit ili preneseni gubitak	Dobit ili gubitak tekuće godine (razdoblja)	
Stanje na dan početka prethodne poslovne godine	01	120.190.320	(7.398.695)	16.702.264	(58.937.042)	10.055.555	80.612.402
Stanje na dan početka prethodne poslovne godine (prepravljeno)	04	120.190.320	(7.398.695)	16.702.264	(58.937.042)	10.055.555	80.612.402
Dobit ili gubitak razdoblja	05	-	-	-	68.489.819	(23.150.255)	45.339.564
Promjene fer vrijednosti financijskih instrumenata	06	-	8.892	-	-	-	8.892
Ostali dobiti i gubici od ulaganja u financijske instrumenta	07	-	(27.637)	-	-	-	(27.637)
Promjene ostalih revalorizacijskih rezervi (nekretnine, postrojenja, oprema i nematerijalna imovina)	09	-	(9.993.101)	1.660.896	-	-	(8.332.205)
Ukupno izravno priznati prihodi i rashodi prethodne godine (razdoblja iz prethodne godine)	12	-	(10.011.846)	1.660.896	68.489.819	(23.150.255)	36.988.614
Povećanje/smanjenje upisanog kapitala	13	(60.095.160)	-	-	-	-	(60.095.160)
Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja prethodne poslovne godine	18	60.095.160	(17.410.541)	18.363.160	9.552.777	(13.094.700)	57.505.856

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

Pozicija	AOP	Upisani temeljni kapital	Raspodjeljivo vlasnicima matice				Ukupno kapital i rezerve
			Revalorizacija financijske imovine po fer vrijednosti kroz OSD	Ostale revalorizacijske rezerve	Zadržana dobit ili preneseni gubitak	Dobit ili gubitak tekuće godine (razdoblja)	
Tekuće razdoblje							
Stanje na dan početka tekuće poslovne godine	19	60.095.160	(17.410.541)	18.363.160	9.552.777	(13.094.700)	57.505.856
Stanje na dan početka tekuće poslovne godine (prepravljeno)	22	60.095.160	(17.410.541)	18.363.160	9.552.777	(13.094.700)	57.505.856
Dobit ili gubitak razdoblja	23	-	-	-	(13.094.700)	12.728.754	(365.946)
Promjene ostalih revalorizacijskih rezervi (nekretnine, postrojenja, oprema i nematerijalna imovina)	27	-	(328.048)	-	-	-	(328.048)
Ukupno izravno priznati prihodi i rashodi tekuće godine (tekućeg razdoblja)	30	-	(328.048)	-	(13.094.700)	12.728.754	(693.994)
Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja tekuće poslovne godine	36	60.095.160	(17.738.589)	18.363.160	(3.541.923)	(365.946)	56.811.862

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

Izvještaj o financijskom položaju	Bilješka	Financijski izvještaji u skladu s EU MSFI		Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja alternativnog investicijskog fonda		Razlika kuna
		28.04.2019. kuna	28.04.2019. kuna	AOP	28.04.2019. kuna	
Izjava o ovisnosti društva	19	16.163.411	009	50.546.836	-	
Ulaganja u nekretnine koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti ili ostvarivanja prihoda od najma	17, 18	34.383.428			-	
Ulaganja u nekretnine		50.546.839		50.546.839	-	
Zajmovi i potraživanja	22	2.750.000	012	2.750.000	-	
Novac i novčani ekvivalenti	20	4.465.374	016	4.465.374	-	
Potraživanja po stečenju kamati i ostala imovina		11.502	020	11.502	-	
			023	8.589	(8.589)	
Ostala potraživanja	23	88.341	024	79.752	8.589	
Ukupno imovina		57.862.056	025	57.862.056	-	
Obveze prema društvu za upravljanje fondovima	24	35.103	031	35.103	-	
Ostale obveze (depozitna banka, dozvoljeni troškovi i ostale obveze)		1.015.091	042	1.015.091	-	
Ukupno obveze		1.050.194		1.050.194	-	
Neto imovina fonda		56.811.862	044	56.811.862	-	
Upisani temeljni kapital	26a	60.095.160	047	60.095.160	-	
Gubitak tekuće financijske godine		(365.946)	050	(365.946)	-	
Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja		(3.541.923)	051	(3.541.923)	-	
Revalorizacija financijske imovine po fer vrijednosti kroz OSI	26c	(17.738.589)	052	(17.738.589)	-	
Rezerve	26b	18.363.160	055	18.363.160	-	
Ukupno kapital i rezerve		56.811.862	056	56.811.862	-	

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		01.01.-28.04.2019.		01.01.-28.04.2019		Razlika kuna
		Bilješka	kuna	AOP	kuna	
Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti						
Prihodi od kamata		6	32.371	062	32.371	-
Prihod od najma		4	81.629	063	81.629	-
Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine		5	-	064	-	-
Neto realizirani dobiti		3,5	-	065	-	-
Nerealizirani gubici od ulaganja			-	071	-	-
Neto nerealizirani gubici od ulaganja		8	18	068	18	-
Ostali prihodi		9	(152.032)	070	(152.032)	-
Rashodi od prodaje nekretnina						
Rashodi s odnosom s društvom za upravljanje		11	(143.110)	075	(143.110)	-
Naknada depozitnoj banci		12	(24.905)	076	(24.905)	-
Tečajne razlike		7,10	(202)			202
Rashodi od kamata			(7)	078	(100)	(100)
Ostali dozvoljeni troškovi fonda		13	(159.708)	081	(7)	-
Gubitak			(365.946)	082	(159.810)	(102)
Gubitak prije oporezivanja			(365.946)	084	(365.946)	-
Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine		16	(328.048)	089	(328.048)	-
Ukupno ostala sveobuhvatna dobit			(328.048)	087	(328.048)	-
Ukupno sveobuhvatna dobit			(693.994)	105	(693.994)	-

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 Izvještaju o novčanom toku po EU MSFI-u pozicija povećanja ulaganja u ostalu financijsku imovinu prikazana u iznosu od 300.000 kuna dok je isti iznos u Izvještaju u skladu s Pravilnikom prikazan na poziciji ostalih ulaganja.

U Izvještaju o novčanom toku po Pravilniku je pozicija smanjenja ulaganja u nekretnine prikazana u ukupnom iznosu od 1.370.811 kn, dok je isti novčani tok u Izvještaju u skladu s EU MSFI -em prikazan na pozicijama prihodi od prodaje nekretnina, povećanje ulaganja u nekretnine te smanjenje ulaganja u ovisna društva.