

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

**Godišnji financijski izvještaji i Izvješće  
neovisnog revizora na dan  
31. prosinca 2021. godine**

Split, travanj 2022. godine

**Sadržaj:**

<b>Izvještaj likvidatora o provođenju likvidacije</b>	<b>1</b>
<b>IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA DIONIČARIMA PROPRIUS d.d. zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji</b>	<b>14</b>
<b>Mišljenje</b>	<b>14</b>
<b>Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti</b>	<b>18</b>
<b>Izvještaj o financijskom položaju</b>	<b>19</b>
<b>Izvještaj o promjenama kapitala</b>	<b>20</b>
<b>Izvještaj o novčanim tokovima</b>	<b>21</b>
<b>BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE NA DAN 31.12.2021.</b>	<b>22</b>

## **Izveštaj likvidatora o provođenju likvidacije**

**Proprius d.d. zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji za razdoblje 01.01.2021. do 31.12.2021. godine (u daljnjem tekstu: Fond)**

### **1. OSNOVNI PODACI O FONDU I NJEGOVI TIJELIMA**

*Puni naziv Fonda jednak je tvrtki Fonda koja glasi: Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji, skraćeni naziv Fonda glasi: ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji, sa sjedištem u Split, na adresi Kralja Zvonimira 14/IX, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod MBS 070078733, OIB 56903349567 (dalje u tekstu: Fond).*

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

**Glavna skupština Fonda od 28.04.2019. godine donijela je odluku o likvidaciji Fonda. Sukladno prije navedenom Zakonu i odluci Glavne skupštine Fonda, vrijeme trajanja Fonda je ograničeno do završetka postupka likvidacije. Odluke Glavne skupštine Fonda vezane za nastanak razloga za prestanak Fonda i likvidaciju Fonda upisane su u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod poslovnim brojem Tt-19/18810-3 od 16.05.2019. godine.**

#### **Likvidatori – Uprava Fonda**

*Likvidatore Fonda imenovala je Glavna skupština Fonda održana 29. travnja 2019. godine te im odredila ovlasti za zastupanje i fiksnu naknadu za obavljanje poslova likvidatora, a prema toj odluci likvidatori Fonda su:*

*Manuela Andrić od 29. travnja 2019. godine*

*Denis Štambuk od 29. travnja 2019. godine*

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

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

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

#### **Nadzorni odbor Fonda**

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

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

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

#### **Glavna skupština Fonda (dalje u tekstu: Glavna skupština ili Skupština)**

Glavnu skupštinu Fonda sazivaju likvidatori najmanje jednom godišnje nakon što Nadzorni odbor utvrdi nekonsolidirana i konsolidirana revidirana financijska izvješća za prethodnu poslovnu godinu.

Skupština prima na znanje godišnja financijska izvješća koja su utvrdili likvidatori i nadzorni odbor Fonda i donosi odluku o uporabi dobiti i pokrivanju gubitka.

Skupština odlučuje i o izvješću likvidatora o provedenoj likvidaciji Fonda i o prijedlogu likvidatora i Nadzornog odbora Fonda o podjeli imovine Fonda dioničarima Fonda.

Skupština odlučuje o davanju razrješnice likvidatorima i članovima Nadzornog odbora Fonda, o imenovanju i opozivu likvidatora, te o izboru i opozivu članova Nadzornog odbora Fonda. Skupština odlučuje i o svim drugim pitanjima iz njezine nadležnosti, sukladno Statutu Fonda i pozitivnim propisima.

#### **Dionice Fonda**

Sve dionice Fonda su redovne dionice na ime, serije A, nominalne vrijednosti 30,00 kuna. Izdano je ukupno 2.003.172 dionica. U registru Središnjeg klirinškog depozitarnog društva (SKDD) izdane dionice se vode kao nematerijalizirani vrijednosni papiri. Svaka izdana dionica daje pravo svome imatelju ili dioničaru na jedan glas na Skupštini Fonda, pravo na informiranost, pravo na dividendu-učešće u dobiti razmjerno udjelu u temeljnom kapitalu Fonda koji otpada na svaku izdanu dionicu i pravo na isplatu i/ili podjelu dijela ostatka likvidacijske mase razmjerno udjelu u temeljnom kapitalu Fonda. Dionice su prenosive bez ograničenja uz uvažavanje pozitivnih propisa.

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

U redovnoj trgovini na Uređenom tržištu – Zagrebačkoj burzi d.d. u segmentu Redovitog tržišta u razdoblju od 01.01.2021. do 31.12.2021. godine ostvareno je 5 transakcija kupoprodaje dionica s ukupno protrgovanih 1.450 komada dionica po prosječnoj ponderiranoj cijeni od 9,92 kn po dionici te 1 transakcija od 304.015 dionica izvan uređenog tržišta (OTC) po cijeni od 13,39 kn. Ukupno, na uređenom tržištu i izvan uređenog tržišta protrgovano je sa 305.465 dionica. Najniža cijena trgovanja iznosila je 9,25 kn po dionici, a najviša 13,41 kn po dionici, dok je zadnja trgovana cijena iznosila 10,00 kn po dionici na dan 20.05.2021. godine.

## **Komuniciranje s javnošću i dioničarima**

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

## **Strategija i ciljevi Fonda**

Osnovna investicijska strategija i cilj Fonda u likvidaciji jest okončati poslove koji su u tijeku, naplatiti tražbine, unovčiti imovinu Fonda, podmiriti vjerovnike, te isplatiti i/ili podijeliti preostalu imovinu Fonda dioničarima Fonda. U skladu sa Zakonom te člankom 374. stavkom 1. Zakona o trgovačkim društvima (ZTD), u mjeri u kojoj to zahtijeva provođenje likvidacije, likvidatori mogu ulaziti i u nove poslove.

U daljnjem dijelu ovog Izvještaja prikazuju se osnovne informacije i obavljene promjene u društvima s kojima je Fond povezan direktno ili indirektno sudjelujućim interesima i to u:

- ovisnom društvu s ograničenom odgovornošću posebne namjene, preoblikovanom u dioničko društvo **Punta Cesarica d.d., preoblikovano iz d.o.o., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 85002522857 (dalje u tekstu skraćeno: PC),**

- ovisnom društvu s ograničenom odgovornošću posebne namjene **Global Rent d.o.o., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 05666540984 (dalje u tekstu skraćeno: GR),** naknadno indirektno povezano sudjelujućim interesima sa Fondom nakon što je PC stekao i preuzeo poslovne udjele u GR od Fonda pa do pripajanja GR preuzimatelju **Stanovi Jadran d.d., Split, Kralja Zvonimira 14, OIB 88680117715 (dalje u tekstu skraćeno SJ).** Na opisan način SJ je postao indirektno povezano društvo s Fondom sudjelujućim interesima preko PC koji je kao ovisno društvo Fonda postao direktno povezano i pridruženo društvo SJ,

- društvo s ograničenom odgovornošću posebne namjene **Nekretnine Proprius d.o.o., Banja Luka, Ulica Kralja Petra I Karađorđevića 28, MBS 1-16280-00, JIB 4402713250002 (dalje u tekstu skraćeno: NP)** koje je društvo indirektno povezano s Fondom sudjelujućim interesima preko društva PC koje je jedini član ovog društva.

Pored toga, u ovom Izvještaju će nastavno biti objašnjeno u kojoj mjeri i s kojim ciljem su se likvidatori uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora Fonda odlučili za nastavak započetih poslova i ulaženje u nove poslove prema čl. 374. st. 1. ZTD-a, sve sa svrhom i ciljem zaštite jednakopravnog položaja i interesa svih dioničara Fonda i nastojanja očuvanja vrijednosti njihove imovine koja je već prethodno bila značajno devastirana i smanjena, s dodatnim rizikom njezinog potpunog gubitka s obzirom na visinu kreditne zaduženosti GR prema Podravskoj banci d.d., nedovoljnih prihoda koje je ostvarivao Fond i njegova prije navedena ovisna i povezana društva posebne namjene kao Grupa **(dalje u tekstu: Grupa Fonda)** da bi mogli uredno vraćati kreditne obveze Podravskoj banci d.d. kao kreditoru i vjerovniku prema GR kao korisniku kredita i dužniku. Pripajanjem GR preuzimatelju SJ nekretnine u vlasništvu GR prešle su u vlasništvo SJ kao i sva prava i obveze GR-a uključujući i obvezu prema kreditoru.

Ovaj Izvještaj nastavno sadržava i sve ostale podatke i pokazatelje koji su određeni primjenjujućim pozitivnim propisima.

## **2. OVISNO I DRUGA DRUŠTVA POVEZANA SUDJELUJUĆIM INTERESIMA S FONDOM (GRUPA FONDA)**

### **2.1. PUNTA CESARICA d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 85002522857, (PC)**

**2.1.1.** Na Glavnoj Skupštini PC 22.01.2021. godine donesena je odluka povećanju temeljnog kapitala PC s iznosa od 26.178.000,00 kn za iznos od 34.774.000,00 kn na iznos od 60.952.000,00 kn, unosom prava u temeljni kapital PC. Potraživanja Fonda prema PC se odnose na:

- I. Kupoprodaju nekretnina od 09.11.2020. godine u Varaždinu, u ulici Vinka Međerala 4A/B upisane u ZK uložak 13983 k.o. Varaždin ukupne površine 205,50 m<sup>2</sup> za ugovoreni iznos od 1.479.843,01 kn bez PDV-a koji odgovara procijenjenoj vrijednosti nekretnine od strane ovlaštenog vještaka,

- II. Sklopljene ugovore o zajmuovima kojima je Fond kao zajmodavac kratkoročno pozajmio 1.680.000,00 kn zajmoprimcu PC,
- III. Sklopljeni ugovor o prijenosu 80.307 poslovnih udjela koje Fond ima u GR, u ugovorenom iznosu od 23.998.140,81 kn od 30.11.2020. godine, temeljem procjene vrijednosti poslovnih udjela od strane ovlaštenog procjenitelja. ,
- IV. Sklopljeni ugovor o prijenosu udjela koje Fond ima u NP od 05.10.2020. godine za iznos od 7.616.203,70 kn, koja cijena predstavlja knjigovodstvenu vrijednost NP na dan 31.08.2020. godine.
- V. Elaborat o procjeni prava koja se unose u povećanje temeljnog kapitala PC izradio je ovlašteni revizor i stalni sudski vještak za računovodstvo i financije Jurica Ivanišević. Skupština PC održana je 22.01.2021. godine na kojoj je Fond kao jedini član PC donio odluku o povećanju temeljnog kapitala te ostale propisane odluke.

**2.1.2. Na Skupštini PC 27.07.2021. godine, u skladu sa točkom I. stavak g), Izmjena Plana likvidacije Fonda su donesene slijedeće odluke:** - odluka o preoblikovanju PC iz pravno ustrojbenog oblika društva s ograničenom odgovornošću u dioničko društvo, - odluka o usvajanju Statuta, - odluka o imenovanju nadzornog odbora, - odluka o naknadi članovima nadzornog odbora, - odluka o davanju ovlasti upravi PC za stjecanje vlastitih dionica.

**Na temelju svih prije navedenih promjena na dan pisanja ovog Izvještaja PC ima u svom zemljišnoknjižnom vlasništvu i posjedu neizgrađena građevinska i poljoprivredna zemljišta upisana u javnim registrima kako slijedi:**

- Na Općinskom sudu u Gospiću ZK odjel Gospić, zk.ul 4418, zk.č. 4551/2 k.o. Cesarica Nova, neizgrađeno građevinsko zemljište Cesarica, Općina Karlobag, ukupne površine 170.000 m2.
- Na Općinskom sudu u Zadru ZK odjel Pag, zk.ul. 7104, k.č. 8389/1097, 8763/1 k.o. Pag, neizgrađeno građevinsko zemljište na otoku Pagu, Uvala Proboj, ukupne površine 47.705 m2.
- Na Općinskom suda u Novom Zagrebu ZK odjel Novi Zagreb, zk.ul.br. 2719 zk.č.br.2228 k.o. Klara, neizgrađeno građevinsko zemljište u Svetoj Klari, Zagreb.
- Na Općinskom sudu u Splitu ZK odjel Stari Grad, zk.ul.br. 825 i 1925 zk.č.br. 28ZGR, 489/1, 489/2, 489/3, 490, 491, 492, 493/1, 493/2, 518/77, 518/78 sve k.o. Vrbanj, poljoprivredno zemljište na Otoku Hvaru, Humac, Općina Stari Grad.
- Na Općinskom sudu u Karlovcu ZK odjel Ozalj, zk.ul.br. 1056 zk.č.br. 1897/1, 1900, sve k.o. Lipnik, građevinsko i poljoprivredno zemljište u naselju Jarnjevići Općina Ribnik.
- Na Općinskom sudu u Varaždinu ZK odjel Varaždin, zk.ul.br. 13938 k.o. Varaždin, zk.č.br. 2989/3, E138, poslovni prostor PP-4 u prizemlju zgrade površine 119,20 m2, u Varaždinu, u ulici Vinka Međerala 4A i 4B. Etažni dio E138 ostao je u zemljišnoknjižnom vlasništvu PC, a etažni dijelovi E139 i E140 su prodani trećim osobama kao kupcima krajem 2021. i početkom 2022. godine..
- **Sve prije navedene nekretnine u zemljišnoknjižnom vlasništvu ili suvlasništvu PC su bez upisanih zaloga – hipoteka na dan pisanja ovog Izvještaja.**

---

**2.2. GLOBAL RENT d.o.o., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 05666540984, (GR) do pripajanja preuzimatelju Stanovi Jadran d.d., Split (SJ)**

Do pripajanja GR preuzimatelju SJ 24.06.2021. godine, GR je u svom zemljišnoknjižnom vlasništvu i posjedu imao nekretnine kako slijedi:

**Nekretnine u vlasničkom portfelju GR na dan 29.04.2019. godine:**

- Na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu ZK odjel Zagreb: suvlasnički dio s neodređenim omjerom, poslovni prostori s pripadajućim dijelovima označeni kao etaže s rednim brojevima 454, 455, 456, 457, 459, 460, 461, 462, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 490, 491, 492, 493, 495, 496, 497, 498, 499, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, položeni na VII, VIII i IX katu poslovni objekt „Chromos“ i dvorište k.č.br. 73/20, upisano u zk.ul. 4202 k.o. Trnje, Ulica grada Vukovara 271, Zagreb.

- Na Općinskom sudu u Čakovcu ZK odjel Čakovec poslovni prostori, položeni na Poslovnoj zgradi Trgovačkog centra JUG, zajedno s parkiralištem ukupne površine 5864 m<sup>2</sup> od čega na poslovnu zgradu otpada 2888 m<sup>2</sup> i na parkiralište 2976 m<sup>2</sup>, k.č.br. 448/2, upisano u zk.ul. 6414 E k.o. Čakovec, na adresi Ulica Tomaša Goričanca 1, Čakovec.
- Na Općinskom sudu u Splitu ZK odjel Kaštel Lukšić: poslovna zgrada površine 189 m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada 13 m<sup>2</sup>, dvorište 2791 m<sup>2</sup>, upisano na k.č.br. 2964/11 i pomoćna zgrada površine 49 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada površine 42 m<sup>2</sup>, dvorište površine 2757 m<sup>2</sup>, upisano na k.č.br. 2964/12 zk.ul. 660 k.o. Labin.
- Na Općinskom sudu u Koprivnici ZK odjel Koprivnica: etažno vlasništvo (E-201) u prizemlju, sveukupne površine 455,40 m<sup>2</sup>, upisano na k.č.br. 2170/2 zk.ul. 13431 k.o. Koprivnica.

**Nekretnine stečene u vlasnički portfelj GR nakon 29.04.2019. godine do pripajanja SJ kao preuzimatelju:**

- Nekretnina – poslovni prostor - upisana na Općinskom sudu Osijeku, Knjiga PU: OSIJEK, Broj poduloška: 15597 / zk. uložak: 4, u Osijeku, Šamačka br.1,sag. na kčbr. 5633., Poslovni prostor u prizemlju zgrade od 277,23 m<sup>2</sup> i poslovni prostor u podrumu od 146,04 m<sup>2</sup>; -nekretnina je prodana u siječnju 2021. godine;
- Nekretnina – poslovni prostor - upisana na Općinskom sudu u Metkoviću ZK odjel Metković k.o. Metković, zk.ul. 5838, kat. čestice 632 ZGR, Suvlasnički dio: etažno vlasništvo (E-1), opisana kao Poslovni prostor oznake PP1 u prizemlju, u Metkoviću, ul. Stjepana Radića br.10, sagrađena na čes.zgr. 632, ukupne neto korisne površine 130,20 m<sup>2</sup>;
- Nekretnina – poslovni prostor – upisana na Općinskom sudu u Splitu ZK odjel Split k.o. Split zk.ul. 12816, kat. čestice zem. 9555/4, zgrada, Kralja Zvonimira 14 i to etažno vlasništvo (e-8), na IX. (devetom) katu, u površini od 267,00 m<sup>2</sup>;
- Nekretnina upisana na Općinskom sudu u Zagrebu ZK odjel Zagreb zk.ul. 2837, kat. čestice 2345/17, i to etažno vlasništvo (e-5), opisano kao trosoban stan sa nusprostorijama na 3 (trećem) katu desno, poseban dio s kojim je povezan suvlasnički dio koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi;
- Nekretnina upisana na Općinskom sudu u Virovitici ZK odjel Virovitica k.o. Virovitica-Centar, zk.ul. 1257, kat. čestice 486, poslovna zgrada, Ulica Stjepana Radića 5, površine 206 m<sup>2</sup>;
- Nekretnina određena i opisana kao poslovni objekt oznake „Paviljon 4“ izgrađena na k.č.br. 3728/40, upisana u Općinskom sudu u Sesvetama ZK odjel Sesvete zk.ul. 8298 k.o. Sesvetski Kraljevac, Ulica Bedema Ljubavi, u površini od 112 m<sup>2</sup>; - nekretnina je prodana u siječnju 2021. godine;
- Nekretnina upisana u Općinskom građanskom sudu u Zagrebu ZK odjel Zagreb k.o. Stenjevac zk.ul. 3693 k.č. 500/1 oranica zeverka, površine 2842 m<sup>2</sup>, k.č. 500/3 oranica zeverka površine 1963 m<sup>2</sup>, k.č. 500/4 oranica zeverka površine 1335 m<sup>2</sup>.

**Prethodno odlukom likvidatora Fonda, uz suglasnost nadzornog odbora, Fond je svoje poslovne udjele koje je držao u GR prenio i prodao PC kao stjecatelju i preuzimatelju tih poslovnih udjela u GR. Ovaj prijenos i kupoprodaja poslovnih udjela upisani su u registar Trgovačkog suda 21.12.2020. godine. Nastalu tražbinu koju je stekao od PC Fond je unio kao pravo u temeljni kapital PC što je prethodno opisano u dijelu ovog Izvještaja koji se odnosi na promjene u PC pod točkom 2.1.1.od točke I. do točke V.**

**2.3. NEKRETNINE PROPRIUS d.o.o., Banja Luka, Ulica Kralja Petra I Karađorđevića broj 28, MBS 1-16280-00, JIB:4402713250002, BiH (NP)**

Na dan 29.04.2019. godine i dalje do pisanja ovog Izvještaja NP ima u svom zemljišnoknjižnom vlasništvu i posjedu neizgrađena građevinska zemljišta upisana u Posjedovni list br. 470/6 k.o. Drakulić (novi premjer), k.č.br. 703/2, 705, 706/1, 706/2, 706/3, 706/5, 706/6, 706/7, 706/8, 706/9, 706/10, 706/11, 706/12, 706/13, 706/14, 706/15 i 708; što odgovara ZK ul.br. 998 k.o. SP Drakulić (stari premjer), k.č.br. 83/12, 79, 83/1, 83/14, 83/13, 83/25, 83/26, 83/27, 83/28, 83/29, 83/30, 83/31, 83/32, 83/33, 83/34, 83/35 i 84, ukupne površine 51.193 m<sup>2</sup>,

### **3. PRIPAJANJE GR PREUZIMATELJU STANOVI JADRAN d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 88680117715 (SJ)**

Uprave GR i SJ su sklopile ugovor o pripajanju 17.03.2021. godine. Nakon što su provedene ostale propisane radnje i sačinjena te revidirana izvješća u postupku pripajanja, 24.05.2021. godine održana je Izvanredna Skupština GR. Pripajanje GR preuzimatelju SJ upisano je u registar Trgovačkog suda u Splitu 24.06.2021. godine, a GR je brisan iz sudskog registra 08.07.2021. godine. Nakon upisa pripajanja GR preuzimatelju SJ u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu SJ je upisan kao zemljišnoknjižni vlasnik nekretnina koje su prethodno bile u vlasništvu GR sukladno primjeni pozitivnog zakonskog okvira u slučaju pripajanja jednog trgovačkog društva drugom trgovačkom društvu.

---

### **4. SAŽETAK PROMJENA GRUPE FONDA U OKVIRU PLANIRANIH I PROVEDENIH AKTIVNOSTI U POSTUPKU LIKVIDACIJE FONDA**

**Nakon prije navedenih i opisanih promjena društava s ograničenom odgovornošću posebne namjene i statusne promjene GR koji se pripojio SJ, na dan pisanja ovog Izvještaja Fond je imatelj 100% članskih i ostalih prava u PC. PC je imatelj 100 % članskih i ostalih prava u NP. PC je imatelj članskih i ostalih prava u SJ na temelju svojih članskih i ostalih prava u GR.**

Ovim promjenama od početka likvidacije Fonda, uključujući i statusnu promjenu GR koji se pripojio preuzimatelju SJ, do pisanja ovog Izvještaja postigli su se sljedeći učinci:

- I.** U svom vlasničkom portfelju Fond više nema nekretnina;
  - II.** Fond je zadržao 100% vlasničkih i ostalih članskih prava u PC;
  - III.** GR je promjenama smanjenja i povećanja temeljnog kapitala od početnog nominalnog iznosa od 33.900.000,00 kn na dan 29.04.2019. godine povećao isti za iznos od 4.556.200,00 kn na nominalni iznos od 38.456.200,00 kn uplatama u novcu i unosom nekretnina kao stvari, unosom prava u temeljni kapital te se, kao što je već navedeno, statusnom promjenom pripojio SJ;
  - IV.** Umjesto Fonda, PC je u GR stekao i preuzeo lasničkih i ostalih članskih prava kako je prije navedeno, a statusnom promjenom GR koji se pripojio SJ, PC je u SJ stekao vlasnička i ostala članska prava;
  - V.** PC je promjenama povećanja temeljnog kapitala od početnog nominalnog iznosa od 14.130.000,00 kn povećao isti za iznos od 46.822.000,00 kn na nominalni iznos od 60.952.000,00 kn uplatom u novcu i unosom nekretnina kao stvari te unosom prava u temeljni kapital;
  - VI.** NP je promjenama dobio PC kao novog imatelja poslovnih udjela, sa 100% vlasničkih i ostalih članskih prava umjesto GR i kasnije Fonda.
- 

### **5. PRODAJA I UNOVČENJE NEKRETNINA U VLASNIŠTVU GRUPE FONDA**

Nekretnine u vlasništvu Grupe Fonda oglašavale su se višekratno za prodaju zainteresiranim trećim stranama kao kupcima na specijaliziranim oglasnim portalima za nekretnine i u dnevnim listovima kao i preko ovlaštenih posrednika u prometu nekretninama i direktnim angažmanom likvidatora Fonda i direktora društava povezanih sudjelujućim interesima s Fondom.

**Prikaz prodaje i unovčenja nekretnina u vlasništvu Grupe Fonda u 2021. godini i dalje do pisanja ovog Izvještaja:**

**-GR je kao prodavatelj u siječnju 2021. godine realizirao prodaju nekretnine - poslovni prostor u Osijeku, Šamačka 1, poslovni prostor u prizemlju zgrade od 277,23 m<sup>2</sup> i poslovni prostor u podrumu od 146,04 m<sup>2</sup>;**

**-GR je kao prodavatelj u siječnju 2021. godine realizirao prodaju poslovnog objekta u Sesevskom Kraljevcu, Ulica Bedema Ljubavi, poslovni objekt oznake „Paviljon 4“, površine od 112 m<sup>2</sup>;**



**-PC** je kao prodavatelj u listopadu 2021. godine realizirao prodaju nekretnine - poslovni prostor u Varaždinu, Vinka Međerala 4Ai4B, etažno vlasništvo (E-139), sveukupne površine 54,75 m<sup>2</sup>;

**-PC** je kao prodavatelj u siječnju 2022. godine, neposredno nakon ovog izvještajnog razdoblja, realizirao prodaju nekretnine - poslovni prostor u Varaždinu, Vinka Međerala 4Ai4B, etažno vlasništvo (E-140) sveukupne površine 36,75 m<sup>2</sup>.

-----

## **6. FINANCIJSKI POKAZATELJI USPJEŠNOSTI PROVOĐENJA LIKVIDACIJE FONDA (NEKONSOLIDIRANO)**

**Financijski pokazatelji uspješnosti provođenja likvidacije Fonda (nekonsolidirani) prikazuju se s usporednim pokazateljima na dan 31.12.2021. g. u odnosu na 31.12.2020. g.**

Temeljni kapital Fonda u nominalnom iznosu je 60.095.160 kn i podijeljen je na 2.003.172 neograničeno prenosivih redovnih dionica koje glase na ime, svaka u nominalnom iznosu od 30,00 kn na kraju 2021. godine.

Vrijednost neto imovine Fonda na dan 31. prosinca 2021. godine iznosila je 58.302.763 kn dok je 31. prosinca 2020. godine iznosila 58.876.403 kn što predstavlja pad od 0,97% vrijednosti neto imovine Fonda u 2021. godini u odnosu na 2020. godinu.

Vrijednost neto imovine Fonda po dionici na dan 31. prosinca 2021. godine iznosila je 29,1052 kn dok je 31. prosinca 2020. godine iznosila 29,3916 kn.

Ukupne obveze Fonda na dan 31.12.2021. godine iznosile su 1.094.354 kn dok su na dan 31.12.2020. godine iznosile 1.293.986 kn što predstavlja pad ili smanjenje ukupnih obveza Fonda od 15,43% u 2021. godini u odnosu na 2020. godinu

Ukupni prihodi Fonda na dan 31.12.2021. godine iznosili su 76.362 kn dok su na dan 31.12.2020. godine iznosili 75.440kn što predstavlja rast ukupnih prihoda Fonda od 1,22% u 2021. godini u odnosu na 2020. godinu.

Ukupni rashodi Fonda na dan 31.12.2021. godine iznosili su 537.799 kn dok su na dan 31.12.2020. godine iznosili 14.550.452kn što predstavlja pad ili smanjenje ukupnih rashoda Fonda u 2021. godini u odnosu na 2020. godinu za 14.012.653 kune.

**Osnovni razlog za smanjenje rashoda Fonda u 2021. godini u odnosu na 2020. godinu, a što se odrazilo i na smanjenje gubitka Fonda u 2021. godini u odnosu na 2020. godinu, su rashodi Fonda od realiziranih gubitaka od ulaganja koji su u 2020. godini iznosili 13.296.968 kn, a u 2021. godini su iznosili 0 kuna, tako da je ukupni gubitak Fonda u 2021. godini iznosio 461.437 kuna i u odnosu na 2020. godinu bio manji za 14.012.653kn. Fond je ostvario gubitak u 2020. godini u iznosu od 14.475.012kn na koji su najvećim dijelom utjecali realizirani gubici od ulaganja. Ulaganja u ovisna društva vrednuju se po fer vrijednosti u nekonsolidiranim godišnjim financijskim izvještajima Fonda, a sve promjene u fer vrijednosti evidentiraju se kroz ostalu sveobuhvatnu dobit unutar kapitala i rezervi kao revalorizacijske rezerve i nemaju utjecaja na iskazani rezultat poslovanja Fonda. Uslijed takvog vrednovanja Fond je na dan 28.04.2019. g., odnosno na datum koji je prethodio donošenju odluke glavne skupštine Fonda o likvidaciji Fonda i ujedno na dan 29.04.2019. g. kao dan početnih likvidacijskih financijskih izvještaja Fonda, imao iskazane negativne revalorizacijske rezerve u iznosu od 17.738.589 kn. S ciljem okončanja postupka likvidacije Fonda u 2020. godini provedene su transakcije dokapitalizacije ovisnih društava nekretninama u vlasništvu Fonda te je Fond prenio i prodao, a PC kao ovisno društvo Fonda stekao i kupio poslovne udjele koje je Fond imao u GR i NP. Posljedica tih transakcija je bila realizacija revalorizacijskih rezervi u iznosu od 17.738.589 kn koje su nastale prije početka likvidacije Fonda, što je utjecalo na iskazani negativni rezultata Fonda i gubitak.**

Ukupno kapital i rezerve Fonda na dan 31.12.2021. godine iznosili su 58.302.763 kn dok su na dan 31.12.2020. godine iznosili 58.876.403 kn što predstavlja pad od 0,97% u 2021. godini u odnosu na 2020. godinu.

Ukupna sveobuhvatna dobit Fonda u 2021. godini iznosila je -573.640 kn, a u promatranom razdoblju za 2020. godinu iznosila je -13.911.713 kn, što predstavlja smanjenje pada ukupne sveobuhvatne dobiti Fonda u 2021. godini u odnosu na 2020. godinu za 13.338.140 kuna. Osnovni razloga za smanjenje gubitka Fonda u 2021. godini prema ostaloj sveobuhvatnoj dobiti u odnosu na gubitak Fonda u 2020. godini prema ostaloj sveobuhvatnoj dobiti detaljnije je objašnjeno u rashodima Fonda u 2020. u odnosu na 2021. godinu.

---

## **7. FINANCIJSKI POKAZATELJI USPJEŠNOSTI PROVOĐENJA LIKVIDACIJE GRUPE FONDA (KONSOLIDIRANO)**

**Financijski pokazatelji uspješnosti provođenja likvidacije Fonda (konsolidirani) prikazuju se s usporednim pokazateljima na dan 31.12.2021. g. u odnosu na 31.12.2020. g.**

Vrijednost neto imovine Grupe Fonda na dan 31. prosinca 2021. godine iznosila je 58.130.536 kn dok je 31. prosinca 2020. godine iznosila 80.906.957kn što predstavlja pad od 28,15% vrijednosti neto imovine Grupe Fonda u 2021. godini u odnosu na 2020. godinu.

Vrijednost neto imovine Grupe Fonda po dionici na dan 31. prosinca 2021. godine iznosila je 29,0192 kn dok je 31. prosinca 2020. godine iznosila 40,3894 kn.

Ukupne obveze Grupe Fonda na dan 31.12.2021. godine iznosile su 1.286.255 kn dok su na dan 31.12.2020. godine iznosile 36.741.854 kn što predstavlja pad ili smanjenje ukupnih obveza Grupe Fonda od 96,50% u 2021. godini u odnosu na 2020. godinu

Ukupni prihodi Grupe Fonda na dan 31.12.2021. godine iznosili su 24.489.704 kn dok su na dan 31.12.2020. godine iznosili 2.284.527 kn što predstavlja rast ukupnih prihoda Grupe Fonda od 971,98% u 2021. godini u odnosu na 2020. godinu.

Ukupni rashodi Grupe Fonda na dan 31.12.2021. godine iznosili su 13.639.448 kn dok su na dan 31.12.2020. godine iznosili 21.414.007 kn što predstavlja pad ili smanjenje ukupnih rashoda Grupe Fonda iskazanih u 2021. godini za 36,31% ukupnih rashoda Grupe Fonda iskazanih u 2020. godini.

Dobit Grupe Fonda na dan 31.12.2021. godine iznosila je 10.850.256 kn dok je na dan 31.12.2020. godine gubitak Grupe Fonda iznosio 19.129.480 kn

Ukupno kapital i rezerve Grupe Fonda na dan 31.12.2021. godine iznosili su 58.130.536 kn dok su na dan 31.12.2020. godine iznosili 80.906.957 kn što predstavlja pad od 28,15% u 2021. godini u odnosu na 2020. godinu.

Ukupna sveobuhvatna dobit Grupe Fonda u 2021. godini iznosila je 10.783.247 kn, a u promatranom razdoblju za 2020. godinu iznosila je -18.687.672 kn. Osnovni razlog za iskazanu sveobuhvatnu dobit Grupe Fonda u 2021. godini prema ostaloj sveobuhvatnoj dobiti u odnosu na gubitak Grupe Fonda u 2020. godini prema ostaloj sveobuhvatnoj dobiti detaljnije je objašnjeno u rashodima Fonda u 2020. u odnosu na 2021. godinu.

---

## **8. IZLOŽENOST I UPRAVLJANJE RIZICIMA**

Svi rizici i upravljanje rizicima u 2021. godini ostali su isti kao i u dijelu 2019. godine od donošenja odluke Glavne skupštine Fonda o likvidaciji Fonda, kao i u 2020. godini, kao prethodno promatranim razdobljima i približno se kreću oko granice srednjeg rizika. Na žalost, pokazalo se da je većina rizika iz perioda poslovanja Fonda prije odluke Glavne skupštine Fonda o likvidaciji Fonda od 29.04.2019. godine bila iznad granice srednjeg rizika, odnosno da su bili u granicama visokog rizika.

Osnovni vanjski rizici u likvidaciji Fonda su: - cjenovni rizik, - kreditni rizik, - rizik likvidnosti, rizik novčanih tijekova, - rizik drugih ugovornih strana i drugi značajniji rizici s kojima je izložen Fond od kojih su likvidatori Fonda dijelom u mogućnosti upravljati s istima, a dijelom nisu jer ti i takvi rizici su najvećim dijelom naslijeđeni prije otvaranja postupka likvidacije Fonda, dijelom proizlaze iz područja

zakonodavne vlasti i/ili više sile, a zajedno su detaljnije navedeni i opisani u Pravilima Fonda. Osnovni prevladavajući unutarnji rizik Fonda u likvidaciji je operativni rizik.

U poslovanju bilo kojeg trgovačkog društva u suvremenim uvjetima brojni su rizici koji proistječu iz odnosa s drugim poduzetnicima u istom ili drukčijem tržišnom okruženju. Tako je i Fond u likvidaciji naslijedio brojne rizike koje je zatekao kao rezultat poslovanja Fonda prije otvaranja postupka likvidacije, kao što je ostao i dalje izložen zatečenim rizicima i rizicima specifičnim za postupak likvidacije, a jedan od većih je unovčenje prethodno loše strukturirane imovine u likvidaciji kada veći dio potencijalnih kupaca koristi situaciju i stanje likvidacije i nudi daleko manje iznose od onih za koje je Glavna skupština Fonda od 29.04.2019. godine ovlastila likvidatore Fonda da smiju prodavati imovinu Fonda.

---

## 9. ZNAČAJNI SUDSKI I DRUGI SPOROVI

**Na dan pisanja ovog Izvještaja Fond nije više aktivna ili pasivna strana u sudskim i drugim sporovima.**

**Prije pisanja ovog Izvještaja Fond je zajedno s društvima povezanim s Fondom sudjelujućim interesima bio aktivna ili pasivna strana u sudskim i drugim sporovima koji su pravomoćno završeni te isplaćeni ili naplaćeni i/ili su preuzeti od SJ.**

---

## 10. BITNI DOGAĐAJI NAKON ISTEKA POSLOVNE GODINE DO PISANJA OVOG IZVJEŠTAJA

Odlukom likvidatora Fonda kao jedinog člana PC na skupštini PC od 04.02.2022. g. donesene su sljedeće odluke: - odluka o spajanju dionica PC, odluka o izmijeni Statuta PC od 27. srpnja 2021. g., - odluka o davanju ovlasti upravi PC o stjecanju vlastitih dionica i - odluka o povlačenju vlastitih dionica uz smanjenje temeljnog kapitala. Bitni dijelovi ovih odluka odnose se na temeljni kapital PC od 60.952.000,00 kn koji je podijeljen na 2.150.000 redovnih dionica bez nominalnog iznosa koje se spajaju u 2.049.976 redovnih dionica bez nominalnog iznosa i bez promjene temeljnog kapitala PC tako da Fond kao jedini dioničar PC umjesto 2.150.000 redovnih dionica bez nominalnog iznosa ima 2.049.976 redovnih dionica bez nominalnog iznosa. Daljnjom odlukom ove skupštine PC, uprava PC je ovlaštena naplatno stjecati vlastite dionice izvan uređenog tržišta od Fonda po cijeni koja proizlazi iz procijenjene fer vrijednosti PC u iznosu od 53.087.092,00 kn, koja procjena je izrađena od strane ovlaštenog procjenitelja te PC može od Fonda steći najviše 54.872 vlastite dionice tako da izvršenjem ugovora o prijenosu i kupoprodaji dionica Fondu kao jedinom dioničaru PC preostane 1.995.104 redovnih dionica PC bez nominalnog iznosa.

Nastavno na prije navedenu odluku skupštine PC od 04.02.2022. g., Fond je dana 15.03.2022. godine kao prenositelj i prodavatelj sklopio sa PC kao stjecateljem i kupcem ugovor o prijenosu i ugovor o kupoprodaji 54.872 dionice. Fond nakon transakcije ima 1.995.104 dionice u PC koje bi podijelio dioničarima Fonda kao jedinu i isključivu imovinu Fonda na način kako je prethodno navedeno i opisano, a iz novčanih sredstava temeljem ove kupoprodaje Fond će podmirivati predviđene troškove do okončanja likvidacije Fonda i brisanja Fonda iz sudskog registra Trgovačkog suda u Splitu.

---

## 11. OČEKIVANI TIJEK LIKVIDACIJE FONDA U BUDUĆNOSTI

Kako se Fond nalazi u postupku likvidacije koji je propisan Zakonom i pripadajućim mu Pravilnikom te drugim primjenjujućim pozitivnim zakonskim i podzakonskim propisima, Fond se ne može razvijati u smislu pretpostavljenog neograničenog vremenskog okvira poslovanja te likvidatori Fonda trebaju prilagoditi postupak likvidacije tom vremenskom ograničenju, imajući uvijek u vidu jednakopravnost svih dioničara Fonda i koliko je god to objektivno moguće jednaku zaštitu svih dioničara Fonda i njihove imovine u Fondu.

U tom smislu likvidatori Fonda i nadzorni odbor Fonda su predvidjeli i planirali podjelu imovine Fonda dioničarima Fonda kroz Plan likvidacije Fonda na način da se što je moguće više neprihodovna imovina Fonda i njegovih ovisnih i povezanih društava proda na tržištu po što je moguće višim

*cijenama i na što je moguće transparentniji način, a ostala njihova prihodovna imovina da se ili proda na tržištu na navedeni način ili da se restrukturira na način da donosi održive i zadovoljavajuće prihode kojima bi se financirale tekuće kreditne i ostale obveze Fonda i društava povezanih sudjelujućim interesima s Fondom. Daljnji očekivani razvoj provedbe i okončanja likvidacije Fonda naveden je i opisan u Izmjeni Plana likvidacije Fonda. Likvidatori Fonda zajedno s upravama društava povezanih s Fondom sudjelujućim interesima, uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora Fonda, uspjeli su od početka likvidacije Fonda do pisanja ovog Izvještaja prodati trećim osobama i unovčiti dio nekretnina u vlasništvu Fonda i PC kao ovisnog društva te GR trećim osobama. Konačni prijedlog likvidatora i nadzornog odbora Fonda Glavnoj skupštini Fonda o podjeli imovine Fonda, koja se sastoji isključivo i jedino od 1.995.104 redovnih dionica bez nominalnog iznosa koje glase na ime Fonda i koje Fond ima u PC, je da se te dionice čiji je Fond vlasnik u PC podijele kao imovina Fonda dioničarima Fonda koji u Fondu također imaju ukupno 1.995.104 redovnih dionica s nominalnim iznosom na način da se dioničarima Fonda umjesto jedne dionice Fonda podijeli po jedna dionica koju Fond ima u PC., uz istovremeno brisanje Fonda kao dioničara PC i istovremeni upis dioničara Fonda kao dioničara PC.*

*Nakon Glavne skupštine Fonda na kojoj bi dioničari donijeli odluku o podjeli imovine Fonda, na zaključnoj likvidacijskoj Glavnoj skupštini Fonda dioničari bi donijeli odluku o utvrđivanju zaključnih revidiranih likvidacijskih financijskih izvještaja Fonda i druge odluke propisane pozitivnim propisima i Statutom, nakon čega bi se stvorili uvjeti za okončanje likvidacije i brisanje Fonda iz sudskog registra Trgovačkog suda u Splitu.*

*Fond na dan pisanja ovog Izvještaja nema više u svom vlasničkom portfelju nekretnine koje su prešle iz vlasništva Fonda u vlasništvo PC i GR ili su prodane i naplaćene od trećih osoba. Sva prije navedena društva povezana s Fondom sudjelujućim interesima bilo direktno i/ili indirektno (PC, SJ kao preuzimatelj GR i NP) nastaviti će dalje poslovanje na neodređeno vrijeme s ciljem ostvarivanja dobiti za svoje imatelje udjela, odnosno dioničare Fonda koji bi odlukom Glavne skupštine Fonda o podjeli imovine Fonda trebali postati dioničari PC.*

---

## **12. DJELOVANJE FONDA NA PODRUČJU ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA**

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

*S obzirom da se Fond nalazi u postupku likvidacije, kao i da mu jedinu imovinu koju Fond ima čine dionice u PC, Fond nema zaposlenih radnika niti se na Fond odnose propisi o zaštiti okoliša.*

---

## **13. INFORMACIJE O VLASTITIM DIONICAMA FONDA**

*Fond tijekom izvještajnog razdoblja u 2021. godini nije stjecao niti je otpuštao vlastite dionice. Fond u trezoru drži 8068 vlastitih dionica stjecanih tijekom 2019. godine temeljem odluke Glavne Skupštine Fonda.*

---

## **14. PODRUŽNICE FONDA**

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

---

## **15. PRAVILA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA FONDOM**

*Fond je zatvoreni alternativni investicijski fond u pravno ustrojbenom obliku dioničkog društva čije su dionice uvrštene na Uređeno tržište – Redovito tržište Zagrebačke burze d.d.. Fond dobrovoljno ne primjenjuje preporuke Kodeksa korporativnog upravljanja kojeg je donijela Agencija i Zagrebačka*

burza d.d. jer je oslobođen te obveze na temelju Pravila Zagrebačke burze d.d., ali je Fond obveznik ispunjavanja Upitnika o praksama upravljanja za izdavatelje dionica kojeg je dužan dostaviti Agenciji i javno objaviti u roku kojeg propiše Agencija.

---

## **16. IZRAVNI I NEIZRAVNI UČINAK I POSLJEDICE SUKOBA RUSIJE I UKRAJINE U ODNOSU NA FOND**

Sukladno javnoj izjavi ESME i uputama Agencije izjavljujemo da Fond kako za razdoblje ispod godine tako i nakon 2021. godine nije ni na koji način uključen u posljedice ruske invazije na Ukrajinu, odnosno da utjecaj ove krize nema utjecaja na likvidaciju Fonda koji nije izložen prema pogođenim tržištima, lancima nabave i/ili bilo kojoj vezi s fizičkim i/ili pravnim osobama koje imaju odnos prema ovoj krizi koja bi mogla imati utjecaj na postupak likvidacije Fonda, tim više što Fond ima jedinu imovinu koja se odnosi na dionice u ovisnom društvu PC i što su sve transakcije Fonda u 2021. godini i dalje u 2022. godini obavljene prema subjektima koji nemaju nikakve veze s pogođenim tržištima i/ili subjektima koji imaju veze s pogođenim tržištima.

---

Split, 15. travnja 2022.

Manuela Andrić, Likvidator



**ZAIF Proprius d.d.**  
u likvidaciji  
Split

Denis Štambuk, likvidator



Struktura ulaganja investicijskog fonda na datum:

31.12.2021.

Naziv investicijskog fonda:

ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji

	Vrijednost u HRK	Udio
NOVČANA SREDSTVA	13.729	0,02
POTRAŽIVANJA	10.045	0,02
UDJELI U NEKRETNINSKIM DRUŠTVIMA	59.373.410	101,84
UKUPNA IMOVINA	59.397.184	101,88
UKUPNE OBVEZE	1.094.354	1,88
NETO IMOVINA	58.302.830	100,00
BROJ UDJELA / DIONICA	2.003.172	
VRIJEDNOST UDJELA / DIONICE	29,1053	

## ODGOVORNOST ZA GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

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

Sukladno Zakonu o računovodstvu Republike Hrvatske i Pravilniku o likvidaciji i produljenju trajanja AIF-a (Narodne novine RH br.26/2019.) Likvidatori Proprius d.d. zatvorenog alternativnog fonda za ulaganje u nekretnine d.d. u likvidaciji (dalje: Fond), Split su odgovorni da su godišnji financijski izvještaji Fonda za financijsku godinu 2021. sastavljeni u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije. Financijski izvještaji daju istinit i fer prikaz financijskog položaja Fonda, rezultata njegovog poslovanja te novčanih tokova za tu godinu.

Pri izradi ovih financijskih izvještaja Likvidatori su odgovorni:

- odabrati i dosljedno primjenjivati odgovarajuće računovodstvene politike;
- da prosudbe i procjene budu razumne i oprezne;
- da se primjenjuju važeći računovodstveni standardi, a svako značajno odstupanje obznani i objasni u financijskim izvještajima;
- izraditi financijske izvještaje uz pretpostavku prestanka poslovanja.

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

Priloženi financijski izvještaji prikazani na stranicama 18 - 45 odobreni su i potpisani od strane Likvidatora 27. travnja 2022. godine:



---

*Manuela Andrić, Likvidator*



---

*Denis Štambuk, Likvidator*

**ZAIF Proprius d.d.**  
u likvidaciji  
Split

Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za  
ulaganje u nekretnine u likvidaciji  
Kralja zvonimira 14/IX  
21000 Split  
Republika Hrvatska

## **IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA DIONIČARIMA PROPRIUS d.d. zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji**

### **Izvešće o reviziji nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja**

#### **Mišljenje**

Obavili smo reviziju priloženih nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja Proprius d.d. zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji („Fond“), koji obuhvaćaju nekonsolidirani izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na dan 31. prosinca 2021. godine, nekonsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti (račun dobiti i gubitka), nekonsolidirani izvještaj o novčanim tokovima, nekonsolidirani izvještaj o promjenama neto imovine/kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi nekonsolidirani godišnji financijski izvještaji *istinito i fer* prikazuju nekonsolidirani financijski položaj Fonda na dan 31. prosinca 2021. godine, njegovu nekonsolidiranu financijsku uspješnost i nekonsolidirane novčane tokove za tada završenu godinu u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI-ima) koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije.

#### **Osnova za mišljenje**

Obavili smo našu reviziju u skladu sa Zakonom o računovodstvu, Zakonom o reviziji i Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću neovisnog revizora u *odjeljku o revizorovim odgovornostima za reviziju godišnjih financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Društva 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 uz financijske izvještaje s Općim podacima o Fondu i bilješku 22 - Plan i tijek likvidacije i prestanka poslovanja Fonda, u kojima je iznijeto da je Skupština Fonda dana 29. travnja 2019. godine donijela odluku o likvidaciji Fonda, opozvala upravu i imenovala likvidatore Fonda, i čime je tog dana pokrenut postupak redovne likvidacije. Sukladno navedenom priloženi nekonsolidirani godišnji financijski izvještaji sastavljeni su pod pretpostavkom prestanka poslovanja. Naše mišljenje nije modificirano u vezi s ovim pitanjem.

#### **Ostala pitanja**

Reviziju godišnjih financijskih izvještaja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. godine obavio je drugi revizor koji je dana 23. travnja 2021. godine izrazio pozitivno revizorsko mišljenje na te financijske izvještaje.



## Ključno revizijsko pitanje

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

### Naš revizijski pristup

Pri utvrđivanju našeg revizorskog pristupa uzeli smo u obzir značajnost pozicija u nekonsolidiranim financijskim izvještajima, našu procjenu rizika unutar komponenti svake od pozicija. Prilikom utvrđivanja pristupa reviziji, odredili smo vrstu posla koju je bilo potrebno odraditi kako bi prikupili dovoljno valjanih dokaza kao osnovu za naše mišljenje. Sukladno tome, za potrebe ispravnosti obračuna nerealiziranih/realiziranih dobitaka/gubitaka Fonda te utvrđivanja neto imovine Fonda, obavili smo reviziju u opsegu koji daje realnu osnovu za formiranje našeg mišljenja

Ključno revizijsko pitanje	Naši postupci tijekom revizije
<i>Ulaganja u ovisna društva</i>	
Na dan 31. prosinca 2021. godine ulaganja u ovisna Društva iznosila su 59.373.410 kn (31.12.2020. godine: 24.711.359 kn). Ulaganja u ovisna društva vrednuju se po fer vrijednosti u nekonsolidiranim godišnjim financijskim izvještajima, a sve promjene u fer vrijednosti evidentiraju se kroz ostalu sveobuhvatnu dobit unutar kapitala i rezervi kao revalorizacijske rezerve i nemaju utjecaja na rezultat Fonda. Uslijed takvog vrednovanja Fond je na dan 28. travnja 2019. godine, odnosno na datum koji je prethodio donošenju odluke o likvidaciji Fonda imao iskazane negativne revalorizacijske rezerve u iznosu 17.738.589 kn. S ciljem okončanja postupka likvidacije Fonda u 2020. godini provedene su transakcije dokapitalizacije ovisnih društava nekretninama Fonda, te prodaja udjela Fonda u dvama ovisnim društvima Global Rent d.o.o. i Nekretnine Proprius d.o.o. trećem ovisnom društvu Punta Cesarica d.d. što je rezultiralo realizacijom revalorizacijskih rezervi nastalih prije početka likvidacije i utjecalo na iskazani rezultat Fonda za 2020. U siječnju 2021.god. dokapitalizirana je PC pravima potraživanja po pozajmicama, potraživanjima od prodaje nekretnine i potraživanja od prodaje udjela društva Nekretnine Proprius d.o.o., Banja Luka.	Pozornost revizora bila je usmjerena na: <ul style="list-style-type: none"> <li>• proveli smo revizijske postupke koji su nam omogućili pribavljanje dostatnih primjerenih revizijskih dokaza za naš zaključak po tom pitanju</li> <li>• stjecanje našeg razumijevanja pristupa Likvidatora Fonda kod utvrđivanja fer vrijednosti ulaganja u nekretnine</li> <li>• obavili smo razgovore sa osobama zaduženim za upravljanje za predmetnu temu te smo prikupili popratnu dokumentaciju na kojoj se temelji evidentiranje navedenih transakcija;</li> <li>• u sudskom registru smo provjerili strukturu vlasništva obzirom na provedene dokapitalizacije</li> <li>• provjerili sve potrebne objave vezane uz navedene transakcije u ovim financijskim izvještajima</li> </ul>

## **Ostale informacije u godišnjem izvješću**

Likvidatori Fonda 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 Uprave - Likvidatora i onih koji su zaduženi za nadzor za nekonsolidirane godišnje 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, iza one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja, Uprava - Likvidatori su odgovorni za sastavljanje godišnjih financijskih izvještaja uz pretpostavku prestanka poslovanja.

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:

- prepoznavamo 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, jer prijevare može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola.

- stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne iza 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 temeljem zahtjeva iz Uredbe (EU) br. 537/2014**

1. Imenovani smo revizorima Fonda na dan 31. kolovoza 2021. godine da obavimo reviziju nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja Fonda za godinu koja je završila 31.12.2021. god.
2. Na datum ovog izvješća prvu smo godinu angažirani za obavljanje zakonske revizije Fonda.
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. Naše revizijsko mišljenje dosljedno je s dodatnim izvješćem za Nadzorni odbor Fonda sastavljenim sukladno odredbama iz članka 11. Uredbe (EU) br.537 /2014.
5. Tijekom razdoblja između početnog datuma revidiranih nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja Fonda za 2021. godinu i datuma ovog izvješća nismo Fondu ni njegovim ovisnim društvima pružili zabranjene nerevizorske usluge i nismo u poslovnoj godini prije prethodno navedenog razdoblja pružali usluge osmišljavanja i implementacije postupaka internih kontrola ili upravljanja rizicima povezanih s pripremom i/ili kontrolom financijskih informacija ili osmišljavanja i implementacije tehnoloških sustava za financijske informacije te smo u obavljanju revizije sačuvali neovisnost u odnosu na Fond.

## Izvješće o drugim zakonskim zahtjevima

1. Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, informacije u priloženom izvješću Likvidatora Fonda za 2021. godinu usklađene su s priloženim nekonsolidiranim godišnjim financijskim izvještajima Fonda za 2021. godinu.
2. Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, priloženo izvješće likvidatora Fonda za 2021. godinu je sastavljeno u skladu sa Zakonom o računovodstvu.
3. Na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Fonda i njegova okruženja stečenog u okviru revizije, nismo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u priloženom izvješću likvidatora Fonda.
4. Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, uključena u godišnje izvješće Društva za 2021. godinu, je u skladu sa zahtjevima navedenim u članku 22., stavak 1 točkama 3. i 4. Zakona o računovodstvu i drugim lex specialis propisima koji se primjenjuju na Fond.
5. Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, uključena u godišnje izvješće Društva za 2021. godinu, uključuje informacije iz članka 22. točaka 1., 2., 5., 6. i 7. Zakona o računovodstvu

## Izvješće o usklađenosti s Uredbom o ESEF-u

U skladu sa zahtjevima članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala, dužni smo izraziti mišljenje o usklađenosti financijskih izvještaja sadržanim u godišnjem izvješću, sa zahtjevima Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/815 od 17. prosinca 2018. godine o dopuni Direktive 2004/109/EZ Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu regulatornih tehničkih standarda za specifikaciju jedinstvenog elektroničkog formata za izvještavanje (dalje: „Uredba o ESEF-u“).

### *Odgovornost Uprave i onih zaduženih za nadzor*

Uprava je odgovorna za pripremu financijskih izvještaja u elektroničkom obliku koji je u skladu s Odredbom o ESEF-u. Odgovornost Uprave podrazumijeva:

- Pripremu financijskih izvještaja u važećem XHTML formatu i njihovu objavu;
- Odabir i primjenu prikladnih iXBRL poveznica, korištenjem procjena gdje je potrebno;
- Osigurati dosljednost između digitaliziranih informacija i financijskih izvještaja prezentiranih u ljudski čitanom formatu; i
- Dizajn, implementaciju i održavanje internih kontrola relevantnih za primjenu Uredbe o ESEF-u.

Oni koju su zaduženi za nadzor odgovorni su za nadziranje ESEF izvještavanja, kao dijela procesa financijskog izvještavanja Društva.

### *Odgovornosti revizora*

Naša je odgovornost izraziti mišljenje o tome jesu li financijski izvještaji uključeni u godišnje financijsko izvješće u svim značajnim odrednicama usklađeni s Uredbom o ESEF-u, na temelju prikupljenih revizijskih dokaza. Proveli smo ovaj angažman s izražavanjem razumnog uvjerenja u skladu s Međunarodnim standardom za angažmane s izražavanjem uvjerenja 3000 (izmijenjeni), *Angažmani s izražavanjem uvjerenja različitih od revizija ili uvida povijesnih financijskih informacija (MSIU 3000)* kojeg je izdao Međunarodni odbor za standarde revidiranja i izražavanja uvjerenja.

Angažman s izražavanjem razumnog uvjerenja u skladu s MSIU 3000 uključuje provođenje postupaka za dobivanje dokaza o usklađenosti s Odredbom o EFES-u. Priroda, vrijeme i opseg odabranih postupaka ovise o prosudbi revizora, uključujući procjenu rizika značajnih odstupanja od zahtjeva navedenih u Uredbi o ESEF-u, bilo zbog prijave ili pogreške. Naši postupci su između ostalog uključivali:

- Stjecanje razumijevanja procesa označavanja;
- Ocjenjivanje dizajna i implementacije relevantnih kontrola nad procesom označavanja;
- Uspoređivanje označenih podataka s financijskim izvještajima Društva prikazanim u ljudski čitljivom formatu;
- Ocjenjivanje potpunosti označavanja financijskih izvještaja Društva;
- Ocjenjivanje prikladnosti upotrebe iXBRL oznaka odabranih iz korištene taksonomije ESEF-a i stvaranje dodatnih oznaka (ekstenzija) ako nije identificirana odgovarajuća oznaka u taksonomiji ESEF-a;
- Ocjenjivanje primjerenosti sidrenja vezano uz dodatne oznake taksonomije; i
- Ocjenjivanje prikladnosti formata financijskih izvještaja.

#### *Mišljenje*

Prema našem mišljenju, financijski izvještaji Društva na dan i za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. sastavljeni su, u svim značajnim odrednicama, u skladu sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u.

#### **Ostalo**

Priloženi standardni godišnji financijski izvještaji Fonda za 2021. godinu sukladni su informacijama iznesenim u godišnjim financijskim izvještajima Fonda na koje smo iskazali mišljenje.

Angažirani partner u reviziji koja ima za posljedicu ovo izvješće neovisnog revizora je Paško Anić-Antić.

29. travnja 2022.

Russell Bedford Croatia - Revizija d.o.o. za reviziju  
Selska cesta 90b  
10000 Zagreb

Paško Anić-Antić  
Hrvatski ovlaštteni revizor

Paško Anić-Antić  
Direktor



**Russell Bedford**  
Croatia-revizija d.o.o.  
Selska cesta 90b/2.kat  
10000 Zagreb - Hrvatska / Croatia

## Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

za godinu koja je završila 31. prosinca 2021.god.

	Bilješka	2020. u kunama	2021.
Prihodi od najma	4	12.749	-
Prihodi od kamata	5	44.974	6.311
Ostali prihodi	6	17.717	70.051
<b>Ukupno prihodi od ulaganja</b>		<b>75.440</b>	<b>76.362</b>
Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	7	(13.296.968)	-
Umanjenje imovine		(3.606)	-
Rashodi od kamata	8	(96.480)	(9.671)
Ostali dozvoljeni troškovi fonda	9	(1.153.398)	(528.128)
<b>Ukupno rashodi</b>		<b>(14.550.452)</b>	<b>(537.799)</b>
<b>Neto gubitak od ulaganja</b>		<b>(14.475.012)</b>	<b>(461.437)</b>
<b>Gubitak prije oporezivanja</b>		<b>(14.475.012)</b>	<b>(461.437)</b>
<b>Porez na dobit</b>	10	-	-
<b>Gubitak razdoblja</b>		<b>(14.475.012)</b>	<b>(461.437)</b>
<b>Ostala sveobuhvatna dobit</b>		<b>563.299</b>	<b>(112.136)</b>
Promjena revalorizacijskih rezervi ulaganja u ovisna društva	11	563.299	(112.136)
<b>Ukupni sveobuhvati gubitak za godinu</b>		<b>(13.911.713)</b>	<b>(573.573)</b>

Značajne računovodstvene politike i bilješke u nastavku su sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

**Izveštaj o financijskom položaju**

na dan 31.12.2021.

	Bilješka	31.12.2020.	31.12.2021.
<i>u kunama</i>			
<b>IMOVINA</b>			
<b>Materijalna imovina</b>			
Ulaganja u ovisna društva	12	24.711.359	59.373.410
<b>Ukupno ulaganja u ovisna društva</b>		<b>24.711.359</b>	<b>59.373.410</b>
<b>Financijska imovina</b>			
Novac i novčani ekvivalenti	13	21.158	13.729
Zajmovi i potraživanja	14	1.880.000	-
<b>Ukupno financijska imovina</b>		<b>1.901.158</b>	<b>13.729</b>
<b>Ostala imovina</b>			
Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina	15	12.857	33
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	16	1.705	-
Ostala potraživanja	17	33.543.310	10.012
<b>Ukupno ostala imovina</b>		<b>33.557.872</b>	<b>10.045</b>
<b>UKUPNO IMOVINA</b>		<b>60.170.389</b>	<b>59.397.184</b>
<b>KAPITAL I OBVEZE</b>			
<b>Obveze</b>			
Obveze s osnove primljenih zajmova	18	-	1.000.000
Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda	19	45.046	34.957
Obveze plaćanja		0	1.397
Ostale obveze	20	1.248.940	58.000
<b>Ukupno obveze</b>		<b>1.293.986</b>	<b>1.094.354</b>
<b>Neto imovina fonda</b>		<b>58.876.403</b>	<b>58.302.830</b>
<b>Broj izdanih dionica</b>		<b>2.003.172</b>	<b>2.003.172</b>
<b>Neto imovina po dionici</b>		<b>29,392</b>	<b>29,105</b>
<b>Kapital</b>			
Upisani kapital		60.095.160	60.095.160
Kapitalne rezerve		17.860.382	17.860.382
Vlastite dionice		(73.088)	(73.088)
Revalorizacijske rezerve		(1.466.854)	(1.578.990)
Preneseni gubitak		(3.064.185)	(17.539.197)
Gubitak tekuće godine		(14.475.012)	(461.437)
<b>Ukupno kapital i rezerve</b>	21	<b>58.876.403</b>	<b>58.302.830</b>
<b>UKUPNO KAPITAL I OBVEZE</b>		<b>60.170.389</b>	<b>59.397.184</b>

Značajne računovodstvene politike i bilješke u nastavku su sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

**Izveštaj o promjenama kapitala**

na dan 31.12.2021.

	Upisani kapital	Kapitalne rezerve	Vlastite dionice	Revalorizacijske rezerve	Preneseni gubitak	Gubitak tekuće godine	UKUPNO
	<i>u kunama</i>						
<b>Stanje 31. prosinca 2019. godine</b>	<b>60.095.160</b>	<b>17.860.382</b>	<b>(73.088)</b>	<b>(19.216.018)</b>	<b>(3.039.145)</b>	<b>(25.040)</b>	<b>55.602.251</b>
Raspored gubika iz 2019. godine	-	-	-	-	(25.040)	25.040	-
Promjene ostalih rezervi	-	-	-	17.749.164	-	-	<b>17.749.164</b>
Gubitak tekuće godine	-	-	-	-	-	(14.475.012)	<b>(14.475.012)</b>
<b>Stanje 31. prosinca 2020. godine</b>	<b>60.095.160</b>	<b>17.860.382</b>	<b>(73.088)</b>	<b>(1.466.854)</b>	<b>(3.064.185)</b>	<b>(14.475.012)</b>	<b>58.876.403</b>
Raspored gubitka 2020. godine	-	-	-	-	(14.475.012)	14.475.012	-
Promjene ostalih rezervi	-	-	-	(112.136)	-	-	<b>(112.136)</b>
Gubitak tekuće godine	-	-	-	-	-	(461.437)	<b>(461.437)</b>
<b>Stanje 31. prosinca 2021. godine</b>	<b>60.095.160</b>	<b>17.860.382</b>	<b>(73.088)</b>	<b>(1.578.990)</b>	<b>(17.539.197)</b>	<b>(461.437)</b>	<b>58.302.830</b>

Značajne računovodstvene politike i bilješke u nastavku su sastavni dio ovih financijskih izvještaja.



## Izveštaj o novčanim tokovima

za godinu koja je završila 31. prosinca 2021.

	2020.	2021.
	<i>u kunama</i>	
<b>Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti</b>		
Gubitak za godinu	(14.475.012)	(461.437)
Rashodi od prodaje nekretnina i udjela u nekretninskim društvima	13.296.968	-
Prihodi od kamata	(44.974)	(6.311)
Rashodi od kamata	96.480	9.671
Povećanje ulaganja u prenosive vrijednosne papire	1.076.618	-
Smanjenje ulaganja u nekretnine	(16.582.782)	-
Povećanje ulaganja u ovisna društva	32.863.782	-
Smanjenje ulaganja u poslovne udjele	-	(34.662.051)
Primici od kamata	32.151	19.134
Izdaci od kamata	(96.480)	(8.273)
Povećanje ostalih ulaganja	-	1.880.000
Smanjenje / povećanje ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti	(32.410.587)	33.535.003
Povećanje obveza s osnove primljenih zajmova	-	1.000.000
Smanjenje ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	(1.721.154)	(1.201.029)
<b>Neto novčani tok iz poslovnih aktivnosti</b>	<b>(17.964.990)</b>	<b>104.707</b>
<b>Novčani tok iz financijskih aktivnosti</b>		
Povećanje / smanjenje ostalih financijskih aktivnosti	17.749.164	(112.136)
<b>Neto novčani tok iz financijskih aktivnosti</b>	<b>17.749.164</b>	<b>(112.136)</b>
<b>NETO NOVČANI TOK</b>	<b>(215.826)</b>	<b>(7.429)</b>
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	236.984	21.158
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	21.158	13.729
<b>SMANJENJE NOVCA</b>	<b>(215.826)</b>	<b>(7.429)</b>

Značajne računovodstvene politike i bilješke u nastavku su sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

## **BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE NA DAN 31.12.2021.**

### **BILJEŠKA 1 – OPĆI PODACI**

#### **1.1. Nastanak, povijest i osnovna djelatnost**

Proprius d.d. zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u likvidaciji („Fond“) je pravna osoba osnovana u obliku dioničkog društva. Dionice u Fondu nisu otkupive iz imovine Fonda. Osnovan je sa svrhom i namjenom prikupljanja sredstava javnom ponudom te ulaganja tih sredstava u različite vrste imovine u skladu s unaprijed određenom strategijom i ciljem Fonda.

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

#### **1.2. Likvidacija fonda**

Kako se Fond nalazi u postupku likvidacije koji je propisan Zakonom i pripadajućim mu Pravilnikom te drugim primjenjujućim pozitivnim zakonskim i podzakonskim propisima, Fond se ne može razvijati u smislu pretpostavljenog neograničenog vremenskog okvira poslovanja. Vremensko ograničenje poslovanja Fonda u likvidaciji propisano je i likvidatori Fonda trebaju prilagoditi postupak likvidacije tom vremenskom ograničenju, imajući uvijek u vidu jednakopravnost svih dioničara Fonda i koliko je god to objektivno moguće jednaku zaštitu svih dioničara Fonda i njihove imovine u Fondu. U tom smislu likvidatori Fonda i Nadzorni odbor Fonda kao interni nadzorni organi Fonda su već prilikom početka provođenja postupka likvidacije Fonda predvidjeli i planirali podjelu imovine Fonda dioničarima Fonda kroz Plan likvidacije Fonda.

Prema izmijenjenom planu likvidacije, kako je navedeno u bilješci 22 - Plan i tijek likvidacije i prestanka poslovanja Fonda dioničarima Fonda bi se podijelila financijska imovina - dionice preoblikovanog ovisnog društva Fonda Punta Cesarica d.d. u kojem Fond ima 100% vlasničkih i ostalih članskih prava, te u kojem preoblikovanom dioničkom ovisnom društvu Fonda će Fond imati jednak broj dionica koji će odgovarati broju dionica koje dioničari Fonda imaju u Fondu, kako bi kod podjele financijske imovine Fonda dioničarima Fonda svi dioničari Fonda bili u jednako pravnom položaju razmjerno svome broju dionica koje imaju kao dioničari Fonda u trenutku podjele financijske imovine Fonda, sve pod uvjetom da dioničari Fonda na Glavnoj skupštini Fonda prihvate ovakvu odluku o podjeli financijske imovine Fonda dioničarima Fonda, te prihvate Izvještaj likvidatora Fonda o provedenoj likvidaciji Fonda i utvrde zaključna revidirana likvidacijska financijska izvješća Fonda.

#### **1.3. Upravljanje Fondom**

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

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:

- gđa. Manuela Andrić i g. Denis Štambuk.

## **BILJEŠKA 1 – OPĆI PODACI (nastavak)**

### **1.4. Depozitna banka**

Sukladno Zakonu, Depozitaru je povjereno čuvanje imovine Fonda. Osim usluge pohrane zasebne imovine uvođenja posebnog računa za imovinu Fonda, Depozitar nadzire utvrđivanje vrijednosti pojedinačnih udjela i neto vrijednosti imovine Fonda u skladu sa zakonskim propisima, Statutom i Pravilima, te izvršava naloge društva koje upravlja Fondom u vezi s transakcijama s nekretnina, vrijednosnim papirima i drugom imovinom.

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

Agencija je regulatorno tijelo Fonda.

Fond je dana 16. listopada 2019. godine Agenciji uputio zahtjev za pisanim mišljenjem Agencije da li je Fond obavezan i tijekom likvidacijskog postupka imati i izvještavati Depozitara. Na navedeni zahtjev Agencija je dana 7. svibnja 2020. godine izdala Mišljenje u kojem tumači kako je Fond dok traje postupak likvidacije i dalje dužan imati Depozitara. Agencija smatra da je likvidator dužan preuzeti obveze iz ugovora o obavljanju poslova Depozitara kojeg su sklopili OTP Invest d.o.o. za račun Fonda kao njegov UAIF i Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb kao Depozitar Fonda s time da je likvidator slobodan i odabrali drugog depozitara koji zadovoljava zakonske uvjete. Uvažavajući navedeno Mišljenje, Likvidatori Fonda su tijekom 2020. godine objavili 4 Javna poziva svim ovlaštenim depozitarima u Republici Hrvatskoj za dostavu ponuda o obavljanju poslova depozitara Fonda, na koji nije bilo odaziva.

### **1.5. Uprava Fonda**

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

### **1.6. Likvidatori Fonda**

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

### **1.7. Nadzorni odbor Fonda**

g. Ranko Matić	predsjednik Nadzornog odbora, od 30. kolovoza 2018. godine
g. Toni Jeličić-Purko	zamjenik, od 30. kolovoza 2018. godine
g. Miha Dolinar	član, od 30. kolovoza 2018. godine
g. Marino Kotoraš	član, od 30. kolovoza 2018. godine
g. Bojan Vrančić	član, od 30. kolovoza 2018. godine

## **BILJEŠKA 2 - SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA**

Slijedi prikaz značajnih računovodstvenih politika usvojenih za pripremu ovih nekonsolidiranih financijskih izvještaja. Ove računovodstvene politike dosljedno su primjenjivane za sva razdoblja uključena u ove izvještaje, osim tamo gdje je drugačije navedeno

### **2.1. Osnova za pripremu financijskih izvještaja**

Nekonsolidirani godišnji financijski izvještaji sastavljeni su i prezentirani u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije i sukladno Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (NN 16/19, 82/19, 31/20 i 98/20), propisanim kao okvirom financijskog izvještavanja temeljem odredbi zakona o alternativnim investicijskim fondovima (NN 21/2018 i 126/91).

Fond je također obveznik sastavljanja konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja koji su izdani kao zasebni set financijskih izvještaja Fonda dana 27. travnja 2022. godine.

### **2.2. Osnove mjerenja**

Nekonsolidirani godišnji 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.

### **2.3. Korištenje prosudbi i procjena**

Priprema nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja u skladu s MSFI-jevima usvojenim od strane EU zahtjeva 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 utvrđiva iz drugih izvora. Stvarni rezultati mogu se razlikovati od procjena.

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

Informacije o prosudbama Likvidatora Fonda koje se odnose na primjenu MSFI-jeva usvojenim od strane EU koji imaju značajan utjecaj na nekonsolidirane godišnje financijske izvještaje kao i informacije o procjenama sa znatnim rizikom mogućeg značajnog usklađenja u idućoj godini objavljene su u bilješci 2.

### **2.4. Funkcionalna i izvještajna valuta**

Stavke uključene u nekonsolidirane financijske izvještaje Društva iskazane su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem Društvo posluje (funkcionalna valuta). Financijski izvještaji prikazani su u kunama, što predstavlja funkcionalnu i izvještajnu valutu Društva.

Transakcije u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju se u funkcionalnu valutu tako da se iznosi u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju po tečaju na dan transakcije. Dobici ili gubici od tečajnih razlika koji nastaju prilikom podmirenja tih transakcija i preračuna monetarne imovine i obveza izraženih u stranim valutama priznaju se u računu dobiti i gubitka.

Korišteni tečaj za preračunavanje pozicija bilance iskazanih u stranim valutama je službeni tečaj objavljen od strane Hrvatske narodne banke na dan 31. prosinca 2021. god. bio je 7, 517174 kn za jedan euro (31. prosinca 2020. godine: 7,536898 kn za euro), te 6,643548 kn za jedan USD (31. prosinca 2020: 6,139039 kn), te 7,248263 kn za jedan CHF ( 31. prosinca 2020.god.: 6,948371 kn).

### **2.5. Prihod od najma**

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

## **BILJEŠKA 2 - SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**

### **2.6. Prihod 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.

### **2.7. Prihod 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”.

### **2.8. Dobici i gubici od financijskih instrumenata**

Dobici i gubici od trgovanja financijskim instrumentima uključuju nerealizirane i realizirane dobitke i gubitke. Nerealizirani dobici i gubici nastaju kao rezultat usklađenja financijskih instrumenata na tržišnu ili fer vrijednost.

Nerealizirani dobici nastaju kada je tekuća tržišna vrijednost (fer vrijednost) ulaganja u financijske instrumente veća od troška ulaganja ili knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u financijske instrumente.

Nerealizirani gubici nastaju kada je tekuća tržišna vrijednost manja od troška ili knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u financijske instrumente. Nerealizirani dobici i gubici od financijske imovine po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka se evidentiraju u Izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti. Realizirani dobici i gubici nastaju prilikom prodaje financijskih instrumenata. Realiziranu dobit ili gubitak obračunskog razdoblja čini razlika prodajnih cijena i knjigovodstvene vrijednosti prodanih financijskih instrumenata. Razlika između ostvarene prodajne cijene i knjigovodstvene cijene ulaganja evidentira se u okviru ove stavke u Izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti razdoblja kada je prodaja ostvarena.

### **2.9. Dobici i gubici od vrednovanja i otuđenja nekretnina**

Dobici i gubici od vrednovanja i prodaje nekretnina uključuju nerealizirane i realizirane dobitke i gubitke. Nerealizirani dobici i gubici nastaju kao rezultat svođenja vrijednosti nekretnina na njihovu fer vrijednost.

Nerealizirani dobici nastaju kada je fer vrijednost ulaganja u nekretnine veća od troška ulaganja ili knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u nekretnine. Nerealizirani gubici nastaju kada je fer vrijednost manja od troška ili knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u nekretnine. Realizirani dobici i gubici nastaju prilikom prodaje nekretnina.

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

### **2.10. 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.

## BILJEŠKA 2 - SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

### 2.11. Troškovi koji se izravno naplaćuju iz imovine Fonda su:

- troškovi, provizije ili pristojbe vezane uz stjecanje ili prodaju imovine Fonda, u stvarnoj visini, koji uključuju i troškove provizije posrednika u prometu nekretninama, troškove oglašavanja i slične troškove.
- troškovi odvjetnika, geodeta, procjenitelja i drugih ovlaštenih pružatelja usluga vezanih uz stjecanje ili prodaju imovine Fonda, što primjerice uključuje:
  - trošak u vidu sastavljanja isprava o pravnim poslovima 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 svih prije navedenih pružatelja stručnih usluga vezani uz imovinu Fonda propisani posebnim zakonima (primjerice Zakon o parničnom postupku, Zakon o geodetskoj izmjeri i drugi primjenjujući propisi),
- troškovi javnog bilježnika vezanih uz imovinu Fonda ukoliko se radi o:
  - troškovima, provizijama ili pristojbama vezanim uz stjecanje ili prodaju imovine Fonda,
  - troškovima Fonda koji se javljaju kao neophodni temeljem odredaba posebnih zakona (primjerice Zakon o javnom bilježništvu, Zakon o trgovačkim društvima, Zakon o sudskom registru, Ovršni zakon),
- troškovi vođenja registra SKDD, uključujući troškove izdavanja potvrda o transakciji ili stanju vlasničkih udjela, te troškovi isplate prihoda ili dobiti, prema važećem cjeniku SKDD,
- troškovi godišnje revizije, do visine utanačene relevantnim ugovorom,
- sve propisane naknade i pristojbe platve Agenciji u vezi s izdavanjem odobrenja Fondu, prema propisima o administrativnim pristojbama i naknadama,
- porezi koje je Fond dužan platiti na svoju imovinu ili dobit,
- troškovi objave izmjena pravila i/ili prospekta i drugih propisanih objava, prema stvarnim troškovima,
- troškovi naknada članovima Nadzornog odbora Fonda,
- ostali troškovi određeni posebnim zakonima, uključujući i slijedeće troškove:
  - propisanih objava u Narodnim novinama,
  - naknade Hrvatskoj novinskoj agenciji,
  - uplate u korist Državnog proračuna RH vezane uz primjerice upis promjena u Sudski registar, sudske pristojbe za upis novog člana Nadzornog odbora Fonda, pristojbe za upis vlasništva Fonda u zemljišnim knjigama kao i ostale sudske pristojbe vezane uz poslovanje Fonda,
  - naknade Financijskoj agenciji za javnu objavu godišnjeg financijskog izvještaja Fonda,
- ostali troškovi i naknade koje Agencija propiše posebnim pravilnikom,
- specifični troškovi Fonda vezani uz imovinu Fonda odnosno održavanje ili povećanje vrijednosti imovine Fonda kao primjerice:
  - redovno i investicijsko održavanje poslovnih prostora,
  - režijski troškovi nekretnina u vlasništvu Fonda,
  - ulaganje u poboljšanje ili opremanje radi održavanja ili povećanja vrijednosti nekretnine,
  - provedba propisanih komunalnih i sanitarnih mjera (primjerice košnja, uništavanje ambrozije, sječa samoniklog drveća),
  - postavljanje i održavanje ograde na nekretnini
  - drugi troškovi potrebni za provođenje likvidacije Fonda na temelju prethodnog odobrenja Nadzornog odbora Fonda kao što su npr. troškovi najma ili kupnje vozila i slični troškovi.

## **BILJEŠKA 2 - SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**

### **2.12. Ulaganja u nekretnine**

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

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

Kupnja nekretnina priznaje se u imovini Fonda na datum sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine. Zaključena transakcija kupnje nekretnine priznaje se u imovini Fonda prema vrsti i provedenoj klasifikaciji uz istovremeno priznavanje obveze s osnovne 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 tijek većeg broja sklopljenih kupoprodajnih transakcija objektima kupoprodaje, pa se sukladno zakonskoj regulativi koja definira poslovanje investicijskih fondova za nekretnine, vrednovanje nekretninskog dijela portfelja temelji na procjeni ovlaštenog sudskog procjenitelja.

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

Radi procjene fer vrijednosti nekretnine Fond najmanje jednom godišnje angažira ovlaštenog procjenitelja radi procjene nekretnina na način da se izradi elaborat procjene, dok je najmanje na datum sastavljanja godišnjih i polugodišnjih financijskih izvještaja dužan revidirati izrađene elaborate procjene ukoliko Likvidatori Fonda procjene da je došlo do znatnog odstupanja u vrijednosti nekretnina u portfelju Fonda u odnosu na zadnju procjenu.

### **2.13. Ulaganja u ovisna društva**

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

Ulaganje u ovisno društvo inicijalno se vrednuje po trošku stjecanja.

Naknadno, sukladno MSFI-u 10 Konsolidirana financijska izvješća ulaganja u ovisna društva vode se ili po trošku stjecanja ili po fer vrijednosti u skladu s MRS-om 39. Ulaganje u ovisno društvo vrednuje se po fer vrijednosti. Budući da se imovina Punta Cesarice d.d. sastoji od ulaganja u nekretnine koja se vode po fer vrijednosti i ulaganja u ovisna društva koja u svom portfelju imaju nekretnine koje se također vrednuju po fer vrijednosti, fer vrijednost ulaganja u ovisna društva temelji na iznosu neto imovine ovisnih društava.

## **BILJEŠKA 2 - SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**

### **2.14. Financijski instrumenti**

Klasifikacija i mjerenje

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

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

Pri tome MSFI 9 definira slijedeće poslovne modele:

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

#### 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 zaradena držanjem imovine iskazuje se u računu dobiti i gubitka kao prihod od kamata.

#### 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.

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.

#### 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.

#### Ostale financijske obveze

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



## **BILJEŠKA 2 - SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**

### **2.15. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **BILJEŠKA 2 - SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**

### **2.16. Umanjenje vrijednosti financijske imovine (nastavak)**

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 vrjednosti će se ispraviti, a ispravljeni iznos se priznati u dobit ili gubitak.

### **2.17. Novac i novičani ekvivalenti**

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

Novac i novčani ekvivalenti obuhvaćaju sredstva u domaćoj i stranoj valuti na računima kod poslovnih banaka i ostale kratkotrajne visoko likvidne instrumente s ugovornim rokovima naplate do 90 dana ili kraće (kratkoročne depozite).

### **2.18. Porez na dobit**

Fond je obveznik poreza na dobit u Republici Hrvatskoj sukladno Zakonu o porezu na dobit. Razdoblje za koje porezni obveznik u likvidaciji sastavlja obračun poreza na dobit je od otvaranja postupka likvidacije pa do okončanja likvidacije. S tog osnova Fond nije obveznik obračuna obveze poreza na dobit za 31.12.2021. god.

### **2.19. 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.

### **2.20. Neto vrijednost imovine po obračunskoj jedinici**

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

### **2.21. Usporedni podaci**

Tamo gdje je to bilo potrebno financijske informacije za 2020. godinu su prepravljene kako bi bile usporedive s iznosima u 2021. godini. Učinci prepravljanja nisu bili značajni.

## **3. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE I PROSUDBE**

Bilješka Računovodstvene procjene i prosudbe nadopunjuje bilješku o upravljanju financijskim rizicima (bilješka 24).

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 zahtjeva različit stupanj prosudbe ovisno o likvidnosti, koncentraciji, neizvjesnosti tržišnih faktora, cjenovnim pretpostavkama i ostalim rizicima koji utječu na pojedini instrument.

### **3. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE I PROSUDBE (nastavak)**

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

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

Za ulaganje u ovisno društvo, fer vrijednost predstavlja neto imovina ovisnog društva, budući da se imovina odnosi na ulaganje u nekretnine koje se vrednuju po fer vrijednosti. Likvidatori Fonda smatraju da je vrijednost ulaganja u nekretnine i ovisna društva iskazana u financijskim izvještajima Fonda na 31. prosinca 2021. 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).

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.

#### 4 -PRIHOD OD NAJMA

	<b>2020.</b>	<b>2021.</b>
	<i>u kunama</i>	
Prihodi od najma zgrada i opreme	12.749	-
<b>UKUPNO</b>	<b>12.749</b>	<b>-</b>

#### 5 - PRIHODI OD KAMATA

	<b>2020.</b>	<b>2021.</b>
	<i>u kunama</i>	
Prihodi od kamata na pozajmice i depozite	30.683	6.311
Prihodi od kamata na obveznice	14.289	-
Prihodi od kamata na novac i novčane ekvivalente	2	-
<b>UKUPNO</b>	<b>44.974</b>	<b>6.311</b>

#### 6- OSTALI PRIHODI

	<b>2020.</b>	<b>2021.</b>
	<i>u kunama</i>	
Ostali poslovni prihodi	17.717	40.051
Prihodi od ukidanja rezerviranja	-	30.000
<b>UKUPNO</b>	<b>17.717</b>	<b>70.051</b>

#### 7- RASHODI OD PRODAJE MATERIJALNE IMOVINE I NEKRETNINSKIH DRUŠTAVA

	<b>2020.</b>	<b>2021.</b>
	<i>u kunama</i>	
Rashod od prodaje udjela u nekretninama društvima	13.086.363	-
Rashod od prodaje nekretnine	210.605	-
<b>UKUPNO</b>	<b>13.296.968</b>	<b>-</b>

**8 - RASHOD OD KAMATA**

	<b>2020.</b>	<b>2021.</b>
	<i>u kunama</i>	
Trošak kamata po Pravorijeku HGK	96.476	-
Zatezne kamate	4	1.051
Ostale kamate	-	8.620
<b>UKUPNO</b>	<b>96.480</b>	<b>9.671</b>

**9 - OSTALI DOZVOLJENI TROŠKOVI FONDA**

	<b>2020.</b>	<b>2021.</b>
	<i>u kunama</i>	
Naknada članovima Nadzornog odbora	39.292	24.771
Naknada likvidatorima	157.591	148.918
Režijski troškovi i komunalne naknade	49.420	22.525
Troškovi knjigovodstva	60.000	60.000
Troškovi revizije	64.000	58.000
Troškovi uvršenja dionica na uređeno tržište	20.000	20.000
Ostali rashodi	763.095	193.914
<b>UKUPNO</b>	<b>1.153.398</b>	<b>528.128</b>

**10 - 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. Obveza poreza na dobit Fonda u likvidaciji, sukladno Zakonu o porezu na dobit nastaje za razdoblje od otvaranja pa do okončanja postupka likvidacije.

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

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

**11 - PROMJENA REVALORIZACIJSKIH REZERVU**

	<b>2020.</b>	<b>2021.</b>
	<i>u kunama</i>	
Promjena revalorizacijskih rezervi ovisnih društava //	563.299	112.136
<b>UKUPNO</b>	<b>563.299</b>	<b>112.136</b>

// Promjena revalorizacijskih rezervi odnosi se na promjene za imovinu iskazanu u bilješki 12.

**12 - ULAGANJA U OVISNA DRUŠTA**

	<b>31.12.2020.</b>	<b>31.12.2021.</b>
	<i>u kunama</i>	
Punta Cesarica d.d., Split , 100% vlasništvo //	24.711.359	59.373.410
<b>UKUPNO</b>	<b>24.711.359</b>	<b>59.373.410</b>

Promjene na ulaganjima u ovisna društva

	<b>31.12.2020.</b>	<b>31.12.2021.</b>
	<i>u kunama</i>	
<b>Stanje 1. siječnja</b>	<b>36.548.285</b>	<b>24.711.359</b>
Povećanje/ smanjenje zbog promjene fer vrijednosti ulaganja	17.749.164	(112.136)
Dokapitalizacija društva Global Rent d.o.o.	3.066.405	-
Prodaja društva Global Rent d.o.o.	(36.968.405)	-
Prodaja društva Nekretnine Proprius d.o.o., Banja Luka	(7.732.303)	-
Dokapitalizacija društva Punta Cesarica d.d.	12.048.213	34.774.187
<b>Stanje 31. prosinca</b>	<b>24.711.359</b>	<b>59.373.410</b>

Ulaganja u ovisna društva, 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. Ulaganja u ovisna društva vrednuju se po fer vrijednosti kao imovina po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit. Budući da se imovina ovisnih društava sastoji od ulaganja u nekretnine koja se vode po fer vrijednosti, fer vrijednost ovisnog društva temelji na iznosu neto imovine ovisnih društava.

**13 - NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI**

	<b>31.12.2020.</b>	<b>31.12.2021.</b>
	<i>u kunama</i>	
Žiro račun	21.158	13.729
<b>UKUPNO</b>	<b>21.158</b>	<b>13.729</b>

**14 - ZAJMOVI I POTRAŽIVANJA**

	<b>31.12.2020.</b>	<b>31.12.2021.</b>
	<i>u kunama</i>	
Potraživanja s temelja danih zajmova ovisnom društvu	1.880.000	-
<b>UKUPNO</b>	<b>1.880.000</b>	<b>-</b>

**15 - POTRAŽIVANJA PO STEČENOJ KAMATI**

	<b>31.12.2020.</b>	<b>31.12.2021.</b>
	<i>u kunama</i>	
Potraživanja za kamatu s temelja danih zajmova ovisnom društvu	12.824	-
Potraživanja za kamatu po žiru računu	33	33
<b>UKUPNO</b>	<b>12.857</b>	<b>33</b>

**16 - PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA**

	<b>31.12.2020.</b>	<b>31.12.2021.</b>
	<i>u kunama</i>	
Unaprijed plaćene premije osiguranja	1.705	-
<b>UKUPNO</b>	<b>1.705</b>	<b>-</b>

**17 - OSTALA POTRAŽIVANJA**

	<b>31.12.2020.</b>	<b>31.12.2021.</b>
	<i>u kunama</i>	
Potraživanja s osnove danih predujmova	1.150	1.150
Potraživanja s osnove prodaje nekretnine i udjela u nekretninskim društvima	33.464.148	-
Potraživanja s osnove pretporeza i više plaćenih naknada	10.480	8.862
Ostala potraživanja	67.532	-
<b>UKUPNO</b>	<b>33.543.310</b>	<b>10.012</b>

**18 – OBVEZE S OSNOVE PRIMLJENIH ZAJMOVA**

	<b>31.12.2020.</b>	<b>31.12.2021.</b>
	<i>u kunama</i>	
Obveze s osnove primljenih zajmova	-	1.000.000
<b>UKUPNO</b>	<b>-</b>	<b>1.000.000</b>

**19 - OBVEZE S OSNOVE OSTALIH DOZVOLJENIH TROŠKOVA FONDA**

	<b>31.12.2020.</b>	<b>31.12.2021.</b>
	<i>u kunama</i>	
Obveze prema Likvidatorima	12.410	12.410
Ostali dozvoljeni troškovi Fonda	32.636	22.547
<b>UKUPNO</b>	<b>45.046</b>	<b>34.957</b>

**20 -OSTALE OBVEZE**

	<b>31.12.2020.</b>	<b>31.12.2021.</b>
	<i>u kunama</i>	
Rezerviranja za obveze	815.348	-
Obračunati troškovi za koje nije primljen račun	64.000	58.000
Obveze za PDV	369.577	-
Ostale obveze fonda	15	-
	<b>1.248.940</b>	<b>58.000</b>

**21 - KAPITAL**

/i/ Upisani kapital iskazan na 31. prosinca 2021. godine u iznosu od 60.095.160 kn (31. prosinca 2020. god. u istom iznosu) i predstavlja 2.003.172 registriranih, autoriziranih te u potpunosti plaćenih redovnih dionica. Nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 30 kn.

Vlasnička struktura na dan 31. prosinca 2021.god. :

	<b>2020.</b>		<b>2021.</b>	
	Nominalna vrijednost kapitala	Postotak vlasništva	Nominalna vrijednost kapitala	Postotak vlasništva
	<i>u kunama</i>	%	<i>u kunama</i>	%
Fizičke osobe	5.439.090	9,05%	5.439.090	9,05%
Pravne osobe	54.414.030	90,55%	54.414.030	90,55%
Vlastite dionice	242.040	0,40%	242.040	0,40%
	<b>60.095.160</b>	<b>100%</b>	<b>60.095.160</b>	<b>100%</b>

/ii/ Kapitalne rezerve na 31. prosinca 2021. godine iznose 17.860.382 kn (31. prosinca 2020. god.u istom iznosu).

/iii/ Vlastite dionice na dan 31. prosinca 2021. godine iznose (73.088) kn (31. prosinca 2020. god. u istom iznosu). Tijekom 2021. godine Fond nije stjecao nove vlastite dionice.

/iv/ Revalorizacijske rezerve na dan 31. prosinca 2021. godine iznose (1.578.900 kn) (31. prosinca 2020. god.: (1.466.854 kn)) i odnose se na ulaganja u ovisna društva.

/v/ Preneseni gubitak iskazan na 31. prosinca 2021. godine u iznosu od 17.539.197 kn (31. prosinca 2020. god. (3.064.185 kn)) predstavlja kumulirani preneseni gubitak iz prethodnih godina.

/vi/ Gubitak tekuće 2021. godine iskazan je u iznosu od 461.437 kn (Račun dobiti i gubitka za 2020. godinu iskazana je u iznosu 14.475.012 kn).



## 22 - PLAN I TIJEK LIKVIDACIJE I PRESTANKA POSLOVANJA FONDA

Dana 29. travnja 2019. održana je Izvanredna glavna skupština Fonda na kojoj je donijeta odluka o likvidaciji Fonda, odluka o opozivu Uprave Fonda te odluka o imenovanju likvidatora Fonda. Sukladno čl.2. st.1. Pravilnika o likvidaciji i produljenju trajanja AIF-a (NN 26/2019), sastavljen je Plan likvidacije Fonda koji nosi datum 28.5.2019. godine, izmjene kojeg su donesene 8. ožujka 2021. godine od strane Likvidatora, a uz suglasnost Nadzornog odbora Fonda. Plan likvidacije dostavljen je HANFA-i i objavljen je stranicama Zagrebačke burze, a u nastavu je naveden tijek postupka likvidacije:

### I.

- a) Od svih nekretnina koje su bile u portfelju Fonda na dan 28.05.2019. godine kada su likvidatori uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora Fonda donijeli Plan likvidacije Fonda, te ga dostavili HANFA-i i javno objavili, Fond je 27.12.2019. godine prodao poslovni prostor s pripadajućim jednim garažnim parkirnim mjestom za iznos od 3.340.000,00 kn i naplatio isti ugovoreni kupoprodajni iznos, te je Fond 09.11.2020. godine prodao poslovni prostor u roh-bau u Varaždinu, na adresi Ive Mikaca na temelju objavljenog natječaja za prikupljanje ponuda u dnevnom listu Jutarnji List od 21.10.2020. godine za ugovorenu kupoprodajnu cijenu od 154.375,00 EUR plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banka važećem na dan plaćanja, koju je transakciju Fond u cijelosti naplatio od kupca, o čemu je Fond pravovremeno obavijestio nadležna tijela i javnost na propisan način;
- b) Fond je oglašavao prodaju nekretnina u svojem vlasničkom portfelju, kao i nekretnina u vlasništvu ovisnih i povezanih društava Fonda na svojim internetskim stranicama, na specijaliziranim internetskim stranicama za prodaju nekretnina, u dnevnim novinama „Jutarnji List“ i „Slobodna Dalmacija“ i putem ugovornih ovlaštenih posrednika u prometu nekretnina po fer cijenama koje nisu bile manje od procjena ovlaštenih sudskih vještaka za nekretnine i graditeljstvo obavljenih na dan 31.12.2018. godine, umanjeno do maksimalnog diskonta od 30%, kako je odlučila Glavna skupština Fonda dana 29.04.2019. godine na kojoj je i donesena odluka o likvidaciji Fonda. Tako je tijekom 2019. godine, što direktno od strane Fonda i što putem ugovornih ovlaštenih posrednika u prometu nekretnina javno oglašena prodaja nekretnina i natječaji za prodaju nekretnina više od devet puta, a tijekom 2020. godine više od osam puta. Kako nije bilo zainteresiranih kupaca koji bi sklopili ugovore o kupoprodaji tako oglašanih nekretnina s Fondom, osim u dva slučaja navedena u točki a), a kako ne bi dodatno obezvrijedili vrijednost nekretnina u vlasništvu Fonda i ovisnih društava Fonda i time povećali gubitke Fonda i njegovih ovisnih društava, likvidatori Fonda i nadzorni odbor Fonda su odlučili da neće koristiti mogućnost sazivanja Glavne skupštine Fonda kako bi od nje dobili suglasnost ili odobrenje za prodaju nekretnina koje se nisu uspjele prodati javnim oglašavanjem ili putem ugovornih ovlaštenih posrednika u prometu nekretnina za dobivanje dopuštenja za prodaju ostalih neprodanih nekretnina za veći diskont. Zbog toga su likvidatori Fonda uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora Fonda odlučili da će s preostalim nekretninama u vlasništvu Fonda osnovati ili dokapitalizirati ovisna društva Fonda ili prodati te nekretnine ovisnim društvima Fonda. O tim transferima Fond je pravovremeno obavijestio nadležna tijela i javnost na propisan način;
- c) Za potrebe transfera nekretnina u vlasništvu Fonda prema ovisnim i povezanim društvima Fonda, likvidatori su uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora Fonda koristili procijenjene fer vrijednosti nekretnina na dan 31.12.2018. godine, uz dozvoljeni diskont do maksimalno 30% kako je navedeno u točki b), kao i one procijenjene fer vrijednosti nekretnina koje su bile ažurirane i relevantne u datom vremenu obavljanja transfera, odnosno donošenja odluka o fer vrijednostima nekretnina koje su bile predmetom transfera između Fonda i njegovih ovisnih i povezanih društava, te između Fonda i trećih osoba, tako da Fond na dan donošenja ovih Izmjena početnog Plana likvidacije Fonda nema u svom vlasničkom portfelju nijednu nekretninu;

## 22 - PLAN I TIJEK LIKVIDACIJE I PRESTANKA POSLOVANJA FONDA (nastavak)

- d) U cilju realizacije najvećeg dijela početnog Plana likvidacije Fonda, te u cilju postizanja mogućnosti održivog servisiranja kreditnih obveza GLOBAL RENT d.o.o. kao tada ovisnog društva Fonda, a sada povezanog društva Fonda, likvidatori su uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora Fonda osnovali PUNTA CESARICA d.o.o., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 85002522857 kao ovisno društvo Fonda unosom dijela nekretnina-neizgrađenih građevinskih i poljoprivrednih zemljišta na otoku Pagu u vlasništvu Fonda u temeljni kapital ovog ovisnog društva Fonda i kasnije prodajom preostalog dijela tih nekretnina ovisnom društvu PUNTA CESARICA d.o.o., kojim je transferom Fond stekao dodatne poslovne udjele u ovom ovisnom društvu pretvaranjem svojih dospjelih tražbina kao prava u poslovne udjele u PUNTA CESARICA d.o.o. i na taj način je povećao temeljni kapital ovog ovisnog društva, o čemu je Fond na vrijeme obavijestio nadležna tijela i javnost na propisani način. Likvidatori Fonda su uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora Fonda odlučili da će, tada ovisno društvo GLOBAL RENT d.o.o., a u cilju izbjegavanja ovrhe na nekretninama na kojima je PODRAVSKA BANKA d.d. imala upisani zalog-hipoteku prije pokretanja postupka likvidacije Fonda i radi nemogućnosti ovog ovisnog društva Fonda da pravovremeno i redovno servisira kreditne obveze vraćanja glavnice s pripadajućom kamatom Podravskoj banci, dokapitalizirati ovo ovisno društvo Fonda s likvidnim sredstvima trećih osoba i prihodovnim nekretninama u vlasništvu trećih osoba. Zbog tih transfera je GLOBAL RENT d.o.o. od ovisnog društva Fonda postao indirektno povezano društvo Fonda zbog toga što je Fond najprije imenovao upravu GLOBAL RENT d.o.o. i nakon izmjena osnivačkog akta je ustrojen nadzorni odbor koji je imenovan od strane Fonda u vrijeme kada je Fond imao 100% udjela i ostalih članskih prava u GLOBAL RENT d.o.o., te nakon što je Fond prodao svoje poslovne udjele u GLOBAL RENT d.o.o. ovisnom društvu PUNTA CESARICA d.o.o. i pretvorio na temelju te transakcije svoja dospjela potraživanja kao prava u dodatne poslovne udjele i time ujedno i povećao temeljni kapital ovisnog društva PUNTA CESARICA d.o.o. u kojem Fond ima 100% poslovnih udjela i ostalih članskih prava. O tim transferima Fond je pravovremeno obavijestio nadležna tijela i javnost na propisan način;
- e) Na prije navedeni i opisani način Fond je nastojao osigurati, koliko je to u datom trenutku bilo objektivno moguće, redovno i održivo servisiranje otplate kredita kojeg GLOBAL RENT d.o.o. ima prema PODRAVSKA BANKA d.d., uz dodatni učinak održivog poslovanja GLOBAL RENT d.o.o. nakon rekonstrukcije Trgovačkog centra Jug u Čakovcu i ugovaranja daleko povoljnijih i tržišno opravdanih zakupnina u tom Trgovačkom centru u vlasništvu GLOBAL RENT d.o.o. s novim renomiranim i brendiranim zakupcima, čime je s objektivno nepredviđenim nastupom raznih odgodnih uvjeta realiziran s određenim zakašnjenjem početni Plan likvidacije Fonda i stvoreni uvjeti za okončanje likvidacije Fonda i nastavak poslovanja ovisnih i povezanih društava Fonda nakon okončanja likvidacije Fonda, kako je bilo navedeno u početnom Planu likvidacije Fonda. O tim događajima Fond je pravovremeno obavijestio nadležna tijela i javnost na propisan način;
- f) Prema ovom izmijenjenom Planu likvidacije Fonda u odnosu na početni Plan likvidacije Fonda od 28.05.2019. godine, ovaj izmijenjeni Plan likvidacije Fonda se mijenja utoliko što se planira GLOBAL RENT d.o.o. kao povezano društvo Fonda pripojiti društvu STANOVI JADRAN d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 88680117715 kao Preuzimatelju čije su dionice uvrštene na Uređeno tržište –

Službenu kotaciju Zagrebačke burze d.d., a koje društvo Preuzimatelj ima značajne institucionalne dioničare i koje društvo Preuzimatelj ima značajne investicije u razvoju nekretnina poslovne i stambene namjene, te se bavi uslugama u turizmu i ugostiteljstvu u vlastitim nekretninama i ostvaruje dobit od takvog načina poslovanja.

- g) Prema ovom izmijenjenom Planu likvidacije Fonda u odnosu na početni Plan likvidacije Fonda od 28.05.2019. godine isti se mijenja utoliko što se planira umjesto preoblikovanja GLOBAL RENT d.o.o. u dioničko društvo obaviti preoblikovanje PUNTA CESARICA d.o.o. u dioničko društvo u kojem Fond ima 100% vlasničkih i ostalih članskih prava, te u kojem preoblikovanom dioničkom ovisnom društvu Fonda će Fond imati jednak broj dionica koji će odgovarati broju dionica koje dioničari Fonda imaju u Fondu, kako bi kod podjele financijske imovine Fonda dioničarima Fonda svi dioničari Fonda bili u jednako pravnom položaju razmjerno svome broju dionica koje imaju kao dioničari Fonda u trenutku podjele financijske imovine Fonda, sve pod uvjetom da dioničari Fonda

## **22 - PLAN I TIJEK LIKVIDACIJE I PRESTANKA POSLOVANJA FONDA (nastavak)**

na Glavnoj skupštini Fonda prihvate ovakvu odluku o podjeli financijske imovine Fonda dioničarima Fonda, te prihvate Izvještaj likvidatora Fonda o provedenoj likvidaciji Fonda i zaključna revidirana likvidacijska financijska izvješća Fonda. Na ovakav planirani način podjele financijske imovine Fonda, dioničari Fonda bi preko stjecanja statusa dioničara u preoblikovanom PUNTA CESARICA d.d. participirali indirektno u dobiti koju bi ostvarivalo društvo STANOVI JADRAN d.d. kao društvo od javnog interesa. Vlasnički udio društva PUNTA CESARICA d.d. kao ovisnog društva Fonda u društvu GLOBAL RENT d.o.o. kao povezanom društvu Fonda preko društva PUNTA CESARICA d.d. kao ovisnog društva Fonda iznosi 41,77% vlasničkih i ostalih članskih prava prije pripajanja društva GLOBAL RENT d.o.o. društvu STANOVI JADRAN d.d..

- h) Fond je svoje vlasničke udjele u ovisnom društvu NEKRETNINE PROPRIUS d.o.o. Banja Luka prodao po knjigovodstvenoj vrijednosti ovisnom društvu PUNTA CESARICA d.o.o., te je svoje potraživanje kao pravo unio u temeljni kapital i na taj način povećao temeljni kapital ovisnog društva i stekao dodatne poslovne udjele u PUNTA CESARICA d.o.o. kao ovisnom društvu Fonda, o čemu je Fond pravovremeno obavijestio nadležna tijela i javnost na propisan način.

### **II.**

Kao što je prije navedeno u ovom izmijenjenom početnom Planu likvidacije Fonda, dokapitalizacijom društva GLOBAL RENT d.o.o. u novcu i stvarima – prihodovnim nekretninama u vlasništvu trećih osoba, GLOBAL RENT d.o.o. je osigurao uvjete za dugoročno održivo poslovanje i za završetak djelomične rekonstrukcije Trgovačkog centra Jug u Čakovcu koji ostvaruje daleko veće prihode od zakupa poslovnih prostora s uglavnom novim zakupcima u tom Trgovačkom centru u odnosu na vrijeme prije početka likvidacije Fonda.

### **III.**

Kako je prije navedeno i objašnjeno, u točkama I. i II., dioničarima Fonda bi se podijelila financijska imovina – dionice preoblikovanog ovisnog društva Fonda PUNTA CESARICA d.d. u kojem Fond ima 100% vlasničkih i ostalih članskih prava, te u kojem preoblikovanom dioničkom ovisnom društvu Fonda će Fond imati jednak broj dionica koji će odgovarati broju dionica koje dioničari Fonda imaju u Fondu, kako bi kod podjele financijske imovine Fonda dioničarima Fonda svi dioničari Fonda bili u jednako pravnom položaju razmjerno svome broju dionica koje imaju kao dioničari Fonda u trenutku podjele financijske imovine Fonda, sve pod uvjetom da dioničari Fonda na Glavnoj skupštini Fonda prihvate ovakvu odluku o podjeli financijske imovine Fonda dioničarima Fonda, te prihvate Izvještaj likvidatora Fonda o provedenoj likvidaciji Fonda i utvrde zaključna revidirana likvidacijska financijska izvješća Fonda.

### **IV.**

Nakon provedenih radnji i postupaka navedenih i opisanih u točkama I. – III., likvidatori Fonda bi usvojili izvješće o provedenoj likvidaciji i zaključna financijska likvidacijska izvješća, koja bi revidirao imenovani neovisni i ovlašteni revizor s kojima bi likvidatori Fonda upoznali nadzorni odbor Fonda i zatražili njegovu suglasnost na iste, te ih dostavili Glavnoj skupštini Fonda radi utvrđivanja istih, a zatim ih dostavili drugim nadležnim tijelima radi javne objave i javno objavili na mrežnim stranicama Fonda. Nakon što bi Glavna skupština Fonda donijela odluke kojima prihvaća dostavljene joj prije navedene odluke likvidatora i nadzornog odbora Fonda, te prije navedeno Izvješće likvidatora o provođenju likvidacije Fonda, te nakon što bi Glavna skupština Fonda utvrdila zaključna revidirana likvidacijska financijska izvješća, likvidatori Fonda bi podnijeli prijavu sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu radi upisa prestanka Fonda i brisanja Fonda iz sudskog registra Trgovačkog suda u Splitu, te poduzeli prethodno i naknadno sve propisane radnje u svrhu prestanka Fonda i brisanja Fonda iz sudskog registra Trgovačkog suda u Splitu.

## **22 - PLAN I TIJEK LIKVIDACIJE I PRESTANKA POSLOVANJA FONDA (nastavak)**

### **V.**

Likvidatori su u duhu dobrog gospodara, nastojeći jednako zaštititi interese i prava svih dioničara Fonda, od samog početka postupali sukladno odredbama Odjeljka 10. Zakona o trgovačkim društvima od čl. 367. i dalje, te sukladno ostalim pozitivnim posebnim i općim propisima, javno objavljujući sve propisane informacije kako bi regulatorna i nadzorna tijela i dioničari Fonda bili u cijelosti upoznati sa svim radnjama koje su poduzeli likvidatori Fonda i uprave ovisnih i povezanih društava Fonda, a čemu ujedno služe i ove izmjene početnog Plana likvidacije Fonda.

## **23 - VREMENSKA NEOGRANIČENOST POSLOVANJA – KONTINUITET POSLOVANJA FONDA**

Dana 29. travnja 2019. održana je Izvanredna glavna skupština Fonda na kojoj je donijeta odluka o likvidaciji Fonda, odluka o opozivu Uprave Fonda te odluka o imenovanju likvidatora Fonda. Plan likvidacije i tijek provođenja opisani su u bilješci 22. i Izvješću posloводства - Likvidatora. Ovi financijski izvještaji sastavljeni su na likvidacijskoj osnovi.

## **24 - FINANCIJSKI INSTRUMENTI I POVEZANI RIZICI**

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 31. prosinca 2021. Fond nije izložen tečajnom riziku.

### **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: 7%, 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 ne postoji jer Fond ne posjeduje imovinu u valuti.

Budući da Fond nije izložen valutnom riziku, ne prikazuje se osjetljivost na promjene valuta.

### **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.

**24 - FINANCIJSKI INSTRUMENTI I POVEZANI RIZICI (nastavak)****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.

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.

**Rizik likvidnosti**

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

Rizik likvidnosti pojavljuje se u financiranju aktivnosti Fonda i u upravljanju pozicijama. Uključuje i rizik nesposobnosti financiranja imovine u prikladnim rokovima i kamatama i rizik nesposobnosti likvidacije imovine po razumnoj cijeni i u prikladnom vremenskom roku.

Rizik likvidnosti izražen je u poslovanju Fonda s obzirom da je veličina 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. 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 novianog tijeka (u normalnim okolnostima), održavanju rezervi visokolikvidne imovine, te provođenju stres testiranja.

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

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

	<b>Na poziv</b>	<b>Do 3 mjeseca</b>	<b>Od 3 do 12 mjeseci</b>	<b>Preko 1 godine</b>	<b>Ukupno</b>
<b>2020.god.</b>	<i>u kunama</i>				
<b>Imovina</b>					
Novac i novčani ekvivalenti	21.158	-	-	-	<b>21.158</b>
Zajmovi i potraživanja	-	1.880.000	-	-	<b>1.880.000</b>
Ulaganja u ovisna društva	-	-	24.711.359	-	<b>24.711.359</b>
Ostala imovina	-	33.557.872	-	-	<b>33.557.872</b>
<b>Ukupno imovina</b>	<b>21.158</b>	<b>35.437.872</b>	<b>24.711.359</b>	-	<b>60.170.389</b>
<b>Obveze</b>					
<b>Kratkoročne obveze</b>	-	<b>414.638</b>	<b>879.348</b>	-	<b>1.293.986</b>
<b>Ročna neusklađenost</b>	<b>21.158</b>	<b>35.023.234</b>	<b>23.832.011</b>	-	<b>58.876.403</b>

**24 - FINANCIJSKI INSTRUMENTI I POVEZANI RIZICI (nastavak)****Rizik likvidnosti (nastavak)**

	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 1 godine	Ukupno
<b>2021.god.</b>	<i>u kunama</i>				
<b>Imovina</b>					-
Novac i novčani ekvivalenti	13.729	-	-	-	<b>13.729</b>
Zajmovi i potraživanja	-	-	-	-	-
Ulaganja u ovisna društva	-	-	59.373.410	-	<b>59.373.410</b>
Ostala imovina	-	10.045	-	-	<b>10.045</b>
<b>Ukupno imovina</b>	<b>13.729</b>	<b>10.045</b>	<b>59.373.410</b>	-	<b>59.397.184</b>
<b>Obveze</b>					
<b>Kratkoročne obveze</b>	-	<b>36.354</b>	<b>1.058.000</b>	-	<b>1.094.354</b>
<b>Ročna neusklađenost</b>	<b>13.729</b>	<b>(26.309)</b>	<b>58.315.410</b>	-	<b>58.302.830</b>

**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 dospijeca.

Koncentracija kreditnog rizika u Fondu nije značajna.

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

	Rejting	31.12.2020. <i>u kunama</i>	31.12.2020. %	31.12.2021. <i>u kunama</i>	31.12.2021. %
Novac i novčani ekvivalenti	<i>bez rejtinga</i>	21.158	0,04%	13.729	0,02%
Financijska imovna po amortiziranom trošku	<i>bez rejtinga</i>	1.880.000	3,12%	-	0,00%
Ostala imovina	<i>bez rejtinga</i>	33.557.872	55,77%	10.045	0,02%
		<b>35.459.030</b>	<b>58,93%</b>	<b>23.774</b>	<b>0,04%</b>
Ostala ulaganja koja nisu izložena kreditnom riziku		24.711.359	41,07%	59.373.410	99,96%
<b>Ukupno imovina</b>		<b>60.170.389</b>	<b>100%</b>	<b>59.397.184</b>	<b>100%</b>

**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.

**25 - FER VRIJEDNOST FINACIJSKIH INSTRUMENTATA I NEKRETNINA**

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

Određivanje fer vrijednosti i hijerarhije

Međunarodni standard financijskog izvještavanja 7 Financijski instrumenti: Objavljivanje zahtjeva 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:

<b>2020.godina</b>	<b>Razina 1</b>	<b>Razina 2</b>	<b>Razina 3</b>	<b>Ukupno</b>
	<i>u kunama</i>			
Ulaganja u ovisna društva	-	-	24.711.359	24.711.359
<b>Ukupno</b>	-	-	<b>24.711.359</b>	<b>24.711.359</b>

<b>2021. godina</b>	<b>Razina 1</b>	<b>Razina 2</b>	<b>Razina 3</b>	<b>Ukupno</b>
	<i>u kunama</i>			
Ulaganja u ovisna društva	-	-	59.373.410	59.373.410
<b>Ukupno</b>	-	-	<b>59.373.410</b>	<b>59.373.410</b>

Financijska imovina koja se ne mjeri po fer vrijednosti Financijski instrumenti koji se ne mjere po fer vrijednosti uključuju kratkotrajnu financijsku imovinu i obveze čija neto knjigovodstvena vrijednost približno predstavlja fer vrijednost te je određena na temelju razine 2.

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

	<b>Ulaganje u nekretnine</b>	<b>Ulaganja u ovisna društva u kunama</b>
	<i>u kunama</i>	
<b>Stanje 1.siječnja 2020.god.</b>	<b>17.741.042</b>	<b>36.548.285</b>
Povećanje / smanjenje od svođenja na fer vrijednost	(3.606)	17.749.164
Povećanje / smanjenje radi ulaganja u ovisno društvo	(15.114.618)	-
Dokapitalizacija društva	-	15.114.618
Smanjenje od prodaje	(2.622.818)	(44.700.708)
<b>Stanje 31. prosinca 2020.god.</b>	<b>-</b>	<b>24.711.359</b>
Povećanje / smanjenje od svođenja na fer vrijednost	-	(112.136)
Dokapitalizacija društva	-	34.774.187
<b>Stanje na 31. prosinca 2021.god.</b>	<b>-</b>	<b>59.373.410</b>

**25 - FER VRIJEDNOST FINACIJSKIH INSTRUMENTATA I NEKRETNINA (nastavak)**

Ulaganje u ovisna društva, 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 ovisna društva vrednuju se po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit. Budući da se imovina ovisnih društava sastoji od ulaganja u nekretnine koja se vode po fer vrijednosti, fer vrijednosti ovisnih društava temelji se na iznosu neto imovine ovisnih društava. Fer vrijednost ulaganja u nekretnine temelje se na procjeni stalnih sudskih vještaka za procjenu nekretnina.

**26 - TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA**

Većinu dionica Fonda drie hrvatski investitori. Smatra se da je Fond neposredno povezana osoba s društvom za upravljanje (do 29. travnja 2019.), članovima Nadzornog odbora i likvidatorima 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

	<b>Imovina</b>		<b>Obveze</b>	
	<b>31.12.2020.</b>	<b>31.12.2021.</b>	<b>31.12.2020.</b>	<b>31.12.2021.</b>
	<i>u kunama</i>		<i>u kunama</i>	
Nadzorni odbor	-	-	-	-
Likvidatori	-	-	12.410	12.410
Punta Cesarica d.d.	35.395.486	-	-	1.233
Global rent d.o.o.	206.209	-	2.156	-
<b>Ukupno</b>	<b>35.601.695</b>	<b>-</b>	<b>14.566</b>	<b>13.643</b>

	<b>Prihodi</b>		<b>Rashodi</b>		<b>Ostalo</b>	
	<b>31.12.2020.</b>	<b>31.12.2021.</b>	<b>31.12.2020.</b>	<b>31.12.2021.</b>	<b>31.12.2020.</b>	<b>31.12.2021.</b>
	<i>u kunama</i>		<i>u kunama</i>		<i>u kunama</i>	
Nadzorni odbor	-	-	39.292	24.771	-	-
Likvidatori	-	-	157.591	148.918	-	-
Punta Cesarica d.d.	6.615	7.542	13.086.363	1.233	3.309	-
Global rent d.o.o.	24.068	-	-	-	-	-
<b>Ukupno</b>	<b>30.683</b>	<b>7.542</b>	<b>13.283.246</b>	<b>174.922</b>	<b>3.309</b>	<b>-</b>



## 26 - TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA (nastavak)

### b) Naknade isplaćene članovima Nadzornog odbora

	Ukupna naknada(Bruto II)		Broj dionica	
	2020.	2021.	2020.	2021.
	<i>u kunama</i>		<i>u kunama</i>	
g. Ranko Matić	11.497	7.257	-	-
g. Toni Jeličić-Purko	7.303	4.594	-	-
g. Miha Dolinar	5.921	3.750	-	-
g. Marino Kotoraš	7.072	4.479	31.496	32.726
g. Bojan Vrančić	7.499	4.690	-	-
<b>Ukupno</b>	<b>39.292</b>	<b>24.771</b>	<b>31.496</b>	<b>32.726</b>

### c) Naknade isplaćene likvidatorima Fonda

	Ukupna naknada(Bruto II)		Broj dionica	
	2020.	2021.	2020.	2021.
	<i>u kunama</i>		<i>u kunama</i>	
gđa. Manuela Andrić	98.494	93.074	-	-
g. Denis Štambuk	59.097	55.844	-	-
<b>Ukupno</b>	<b>157.591</b>	<b>148.918</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 27 – SUDSKI SPOROVI

Do dana usvajanja ovih financijskih izvještaja protiv Društva nisu pokrenuti značajni sudski sporovi temeljem kojih bi bilo potrebno izvršiti rezerviranje troškova.

## 27 - DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Bitni događaji nakon isteka poslovne 2021. godine napisani su i opisani u Bilješci 22. Plan i tijek likvidacije i prestanka poslovanja Fonda.

## 28 - ODOBRENJE FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA

Likvidatori Fonda odobrili su objavljivanje ovih financijskih izvještaja 15. travnja 2022. te ih u ime Uprave potpisuju:

Manuela Andrić, Likvidator

ZAIF Proprius d.d.  
u likvidaciji  
Split

Denis Štambuk, likvidator

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

Obrazac IFP

## Izvještaj o financijskom položaju

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji

OIB AIF fonda: 56903349567

Izvještajno razdoblje: 01.01.2021. - 31.12.2021.

u kunama

Pozicija	AOP	31.12.2020.	31.12.2021.
I. Ulaganja (AOP 002 + 005 do 014)	1	26.591.359	59.373.410
6. Nekretnine	9	-	-
8. Poslovni udjeli	11	24.711.359	59.373.410
9. Potraživanja po danim zajmovima	12	1.880.000	-
II. Novac i novčani ekvivalenti (AOP 016 do 018)	15	21.158	13.729
1. Novčana sredstva	16	21.158	13.729
III. Potraživanja (AOP 020 do 023)	19	14.562	33
1. Potraživanja od dividendi i kamata	20	12.857	33
4. Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	23	1.705	-
IV. Ostala imovina	24	33.543.310	10.012
<b>Ukupna imovina (AOP 001+015+019+024)</b>	<b>25</b>	<b>60.170.389</b>	<b>59.397.184</b>
I. Obveze plaćanja (AOP 028 do 034)	27	-	1.397
4. Obveze za naknade za upravljanje	31	-	-
7. Obveze za kamate i druge izdatke	34	-	1.397
II. Obveze s osnove primljenih zajmova (AOP 036+037)	35	-	1.000.000
2. Obveze s osnove primljenih zajmova od drugih ugovornih strana	37	-	1.000.000
III. Druge obveze (AOP 039 do 041)	38	64.000	58.000
2. Prihod budućeg razdoblja	40	64.000	58.000
IV. Ostale obveze AIF-a	42	1.229.986	34.957
<b>Ukupno obveze AIF-a (AOP 027+035+038+042)</b>	<b>43</b>	<b>1.293.986</b>	<b>1.094.354</b>
<b>Neto imovina AIF-a (AOP 025 - 043)</b>	<b>44</b>	<b>58.876.403</b>	<b>58.302.830</b>
<b>Broj izdanih dionica</b>	<b>45</b>	<b>2.003.172</b>	<b>2.003.172</b>
<b>Neto imovina po dionici (AOP 044/045)</b>	<b>46</b>	<b>29,3916</b>	<b>29,1053</b>
Temeljni kapital	47	60.095.160	60.095.160
Premija na emitirane dionice/kapitalne rezerve	48	17.860.382	17.860.382
Vlastite dionice	49	-73.088	-73.088
Dobit/gubitak tekuće poslovne godine	50	-14.475.012	-461.437
Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	51	-3.064.185	-17.539.197
Rezerve fer vrijednosti (AOP 053+054)	52	-1.466.854	-1.578.990
a) Fer vrijednost financijske imovine	53	-1.466.854	-1.578.990
<b>Ukupno kapital i rezerve (AOP 047 do 052 + 055)</b>	<b>56</b>	<b>58.876.403</b>	<b>58.302.830</b>

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

Obrazac ISD

## Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji

OIB AIF fonda: 56903349567

Izvještajno razdoblje: 01.01.2021. - 31.12.2021.

u kunama

Pozicija	AOP	01.01.2020. - 31.12.2020.	01.01.2021. - 31.12.2021.
Prihodi			
I. Prihodi od ulaganja (AOP 061 do 063)	60	57.723	6.311
2. Prihodi od kamata	62	44.974	6.311
3. Prihodi od najma	63	12.749	-
II. Realizirani dobiti od ulaganja	64	-	-
III. Nerealizirani dobiti od ulaganja	65	-	-
IV. Drugi prihodi (AOP 067+068)	66	17.717	70.051
1. Prihodi od naknada za pozajmljene vrijednosne papire	67	-	-
2. Ostali prihodi	68	17.717	70.051
<b>Ukupno prihodi (AOP 060 + 064 do 066)</b>	<b>69</b>	<b>75.440</b>	<b>76.362</b>
Rashodi			
I. Realizirani gubici od ulaganja	70	13.296.968	-
II. Nerealizirani gubici od ulaganja	71	-	-
IV. Umanjenje imovine	73	3.606	-
VIII. Drugi rashodi (AOP 078 do 082)	77	1.249.878	537.799
1. Administrativne pristojbe	78	1.170	125
4. Kamate	81	96.480	9.671
5. Ostali rashodi	82	1.152.228	528.003
<b>Ukupni rashodi (AOP 070 do 077)</b>	<b>83</b>	<b>14.550.452</b>	<b>537.799</b>
<b>Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP 069 – 083)</b>	<b>84</b>	<b>-14.475.012</b>	<b>-461.437</b>
Porez na dobit	85	-	-
<b>Dobit ili gubitak (AOP 084 - 085)</b>	<b>86</b>	<b>-14.475.012</b>	<b>-461.437</b>
Ostala sveobuhvatna dobit			
<b>Ostala sveobuhvatna dobit (AOP 088+093)</b>	<b>87</b>	<b>563.299</b>	<b>-112.136</b>
<b>Stavke koje neće biti reklasificirane u računu dobiti i gubitka (AOP 089 do 092)</b>	<b>88</b>	<b>563.299</b>	<b>-112.136</b>
Promjena revalorizacijskih rezervi: nekretnine, postrojenja, oprema i nematerijalna imovina	89	563.299	-112.136
<b>4. Ukupna sveobuhvatna dobit (AOP 086+087)</b>	<b>105</b>	<b>-13.911.713</b>	<b>-573.573</b>

u kunama

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

Obrazac INTi

## Izvještaj o novčanim tokovima (indirektna metoda)

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji

OIB AIF fonda: 56903349567

Izvještajno razdoblje: 01.01.2021. - 31.12.2021.

u kunama

Pozicija	AOP	01.01.2020. - 31.12.2020.	01.01.2021. - 31.12.2021.
<b>Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti (AOP 002 do 024)</b>	<b>001</b>	-17.964.990	104.707
Dobit ili gubitak	002	-14.475.012	-461.437
Prihodi od kamata	006	-44.974	-6.311
Rashodi od kamata	007	96.480	9.671
Povećanje (smanjenje) ulaganja u prenosive vrijednosne papire	009	1.076.618	-
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	013	29.577.968	-
Povećanje (smanjenje) ulaganja u poslovne udjele	015	-	-34.662.051
Primici od kamata	016	32.151	19.134
Izdaci od kamata	017	-96.480	-8.273
Povećanje (smanjenje) ostalih ulaganja	019	-	1.880.000
Povećanje (smanjenje) ostale imovine	020	-32.410.587	33.535.003
Povećanje (smanjenje) obveza s osnove primljenih zajmova	022	-	1.000.000
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	024	-1.721.154	-1.201.029
<b>Novčani tokovi iz financijskih aktivnosti (AOP 026 do 030)</b>	<b>025</b>	<b>17.749.164</b>	<b>-112.136</b>
Ostali izdaci iz financijskih aktivnosti	030	17.749.164	-112.136
<b>Neto povećanje (smanjenje) novčanih sredstava (AOP 001+025)</b>	<b>031</b>	<b>-215.826</b>	<b>-7.429</b>
<b>Novac na početku razdoblja</b>	<b>032</b>	<b>236.984</b>	<b>21.158</b>
<b>Novac na kraju razdoblja (AOP 031+032)</b>	<b>033</b>	<b>21.158</b>	<b>13.729</b>

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

## Izveštaj o promjenama kapitala zatvorenog AIF-a

Obrazac IPK

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji

OIB AIF fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2021. - 31.12.2021.

u kunama

Pozicija	AOP	Temeljni kapital	Kapitalne rezerve	Vlastite dionice	Rezerve fer vrijednosti	Ostale revalorizacijske rezerve	Zadržana dobit ili preneseni gubitak	Dobit ili gubitak tekuće godine (razdoblja)	Ukupno kapital i rezerve
<b>Prethodno razdoblje</b>									
Stanje na dan početka prethodne poslovne godine	01	60.095.160	17.860.382	-73.088	-19.216.018	-	-3.039.145	-25.040	55.602.251
Stanje na dan početka prethodne poslovne godine (prepravljeno) (AOP 01 do 03)	04	60.095.160	17.860.382	-73.088	-19.216.018	-	-3.039.145	-25.040	55.602.251
Dobit ili gubitak razdoblja	05	-	-	-	-	-	-	-14.475.012	-14.475.012
Promjene ostalih revalorizacijskih rezervi (nekretnine, postrojenja, oprema i nematerijalna imovina)	09	-	-	-	17.749.164	-	-	-	17.749.164
Ostale nevlasničke promjene kapitala	11	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ukupno izravno priznati prihodi i rashodi prethodne godine (razdoblja iz prethodne godine) (AOP 05 do 11)</b>	<b>12</b>	-	-	-	17.749.164	-	-	-14.475.012	3.274.152
Otkup vlastitih udjela/dionica	15	-	-	-	-	-	-	-	-
Isplata udjela u dobiti	16	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostale raspodjele vlasnicima	17	-	-	-	-	-	-25.040	25.040	-
<b>Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja prethodne poslovne godine (AOP 04 + 12 do 17)</b>	<b>18</b>	60.095.160	17.860.382	-73.088	-1.466.854	-	-3.064.185	-14.475.012	58.876.403

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

Izveštaj o promjenama kapitala zatvorenog AIF-a

Obrazac IPK

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji

OIB AIF fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2021. - 31.12.2021.

u kunama

Pozicija	AO P	Temeljni kapital	Kapitalne rezerve	Vlastite dionice	Rezerve fer vrijednosti	Ostale revalorizacijske rezerve	Zadržana dobit ili preneseni gubitak	Dobit ili gubitak tekuće godine (razdoblja)	Ukupno kapital i rezerve
<b>Tekuće razdoblje</b>									
Stanje na dan početka tekuće poslovne godine	19	60.095.160	17.860.382	-73.088	-1.466.854	-	-3.064.185	-14.475.012	58.876.403
Stanje na dan početka tekuće poslovne godine (prepravljeno) (AOP 19 do 21)	22	60.095.160	17.860.382	-73.088	-1.466.854	-	-3.064.185	-14.475.012	58.876.403
Dobit ili gubitak razdoblja	23	-	-	-	-	-	-	-461.437	-461.437
Promjene ostalih revalorizacijskih rezervi (nekretnine, postrojenja, oprema i nematerijalna imovina)	27	-	-	-	-112.136	-	-	-	-112.136
Ostale ne vlasničke promjene kapitala	29	-	-	-	-	-	-	-	-
Ukupno izravno priznati prihodi i rashodi tekuće godine (tekućeg razdoblja) (AOP 23 do 29)	30	-	-	-	-112.136	-	-	-461.437	-573.573
Otkup vlastitih udjela/dionica	33	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostale raspodjele vlasnicima	35	-	-	-	-	-	-	-	-
Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja tekuće poslovne godine (AOP 22 + 30 do 35)	36	60.095.160	17.860.382	-73.088	-1.578.990	-	-3.064.185	-14.936.449	58.302.830

**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**

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 prema Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda je pozicija smanjenja ulaganja u poslovne udjele prikazana u ukupnom iznosu od (34.662.051) kn, dok je novčani tijek u Izvještaju u skladu s EU MSFI-em prikazan na pozicijama prihodi/ rashodi od prodaje neretnina i povećanje / smanjenje ostalih potraživnja iz poslovnih aktivnosti.