

InterCapital Real Estate d.o.o.

**IZVJEŠTAJ O IZRAČUNU REGULATORNOG
KAPITALA ZA 2025. GODINU**

Izvešće neovisnog revizora s izražavanjem razumnog uvjerenja o Izvještaju o izračunu regulatornog kapitala za 2025. godinu

Upravi društva InterCapital Real Estate d.o.o.

Uvod

Na temelju ugovora od 30. rujna 2025. godine Uprava društva InterCapital Real Estate d.o.o. („Društvo”) angažirala nas je za obavljanje angažmana s izražavanjem razumnog uvjerenja za provjeru usklađenosti Izvještaja o izračunu regulatornog kapitala na dan 31. prosinca 2025. godine („Izvještaj”) koji je sastavila Uprava Društva s primjenjivim zahtjevima.

Opis predmeta angažmana i primjenjivi kriteriji

Uprava Društva pripremila je informacije o izračunu regulatornog kapitala na dan 31. prosinca 2025. godine koje su navedene u Izvještaju radi ispunjavanja zahtjeva iz odredaba Zakona o alternativnim investicijskim fondovima te Pravilnika o regulatornom kapitalu društva za upravljanje alternativnim investicijskim fondovima (Narodne novine 132/2022) koje je izdala Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga (zajedno: 'Regulativa').

Primjenjivi kriteriji za izračun regulatornog kapitala sadržani su u odredbama Regulative.

Zahtjevi opisani u prethodnom odlomku određuju osnovu za sastavljanje Izvještaja i, prema našem mišljenju, predstavljaju odgovarajuće kriterije za donošenje zaključka s izražavanjem razumnog uvjerenja.

U skladu sa zahtjevima Regulative, Izvještaj podliježe provjeri od strane neovisnog revizora o tome je li Izvještaj, u svim značajnim odrednicama, u skladu s financijskim izvještajima Društva za relevantnu godinu i je li sastavljen, u svim značajnim odrednicama, u skladu s kriterijima navedenima u Regulativi u svrhu podnošenja ovog izvješća Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga i objave na internetskim stranicama Društva. Ovo izvješće sastavljeno kako bi poslužio kao pomoć Društvu u ispunjavanju navedenih zahtjeva.

PricewaterhouseCoopers d.o.o., Heinzelova 70, 10000 Zagreb, Hrvatska
T: +385 1 632 8888, F: +385 1 6111 556

Odgovornost Uprave

Uprava Društva odgovorna je za sastavljanje Izvještaja u skladu s kriterijima navedenima u Regulativi, odnosno za pravilan, točan i potpun prikaz Izvještaja te za njegovu usklađenost s godišnjim financijskim izvještajima Društva za godinu koja je završila 31. prosinca 2025.

Uprava Društva je također odgovorna za odabir i primjenu odgovarajućih metoda za pripremu financijskih podataka, kao i za izradu, provedbu i održavanje sustava i procesa interne kontrole i računovodstvenih evidencija, koji su potrebni za sastavljanje Izvještaja koji je bez značajnih pogrešnih prikaza, bilo zbog prijevare ili pogreške, odnosno za sastavljanje Izvještaja u skladu s primjenjivim kriterijima.

Naša odgovornost

Naša je odgovornost bila procijeniti usklađenost, u svim značajnim odrednicama, Izvještaja s revidiranim financijskim izvještajima odnosno provjeriti je li sastavljen u skladu s Regulativom, te izraziti, na temelju prikupljenih dokaza, neovisan zaključak s izražavanjem razumnog uvjerenja.

Obavili smo naš angažman u skladu s Međunarodnim standardima za angažmane s izražavanjem uvjerenja (MSIU) 3000 (izmijenjen) - *Angažmani s izražavanjem uvjerenja različiti od revizija ili uvida u povijesne financijske informacije („MSIU 3000 (izmijenjen)“)*. Ovaj standard zahtijeva da se pridržavamo etičkih zahtjeva te da planiramo i provodimo postupke kako bismo dobili razumno uvjerenje o tome je li Izvještaj, u svim značajnim odrednicama, u skladu s revidiranim financijskim izvještajima Društva za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. i je li sastavljen, u svim značajnim odrednicama, u skladu s kriterijima navedenima u Regulativi.

Razumno uvjerenje visoka je razina izražavanja uvjerenja, ali ne jamči da će usluga izvršena u skladu s MSIU 3000 (izmijenjen) uvijek otkriti postojeće značajne pogrešne prikaze (značajna neusklađenost sa zahtjevima).

Zahtjevi upravljanja kvalitetom i profesionalna etika

Primjenjujemo Međunarodni standard upravljanja kvalitetom 1, koji nam nalaže da osiguramo uspostavu, implementaciju i funkcioniranje sustava upravljanja kvalitetom, uključujući provedbu politika ili postupaka u vezi s poštivanjem etičkih zahtjeva, profesionalnih standarda te primjenjivih zakonskih i regulatornih zahtjeva.

Ispunjavamo zahtjeve neovisnosti i druge etičke zahtjeve Međunarodnog kodeksa etike za profesionalne računovođe (uključujući Međunarodne standarde neovisnosti) koji je izdao Odbor za međunarodne standarde etike za računovođe, a koji se temelji na načelima integriteta, objektivnosti, profesionalne kompetentnosti i dužne pažnje, povjerljivosti i profesionalnog ponašanja.

Sažetak obavljenog posla

Naši planirani i provedeni postupci bili su usmjereni na izražavanje razumnog uvjerenja o tome je li Izvještaj sastavljen, u svim značajnim odrednicama, u skladu s revidiranim financijskim izvještajima Društva za godinu koja završila 31. prosinca 2025. odnosno je li sastavljen, u svim značajnim odrednicama, u skladu s kriterijima navedenima u Regulativi.

Proveli smo sljedeće postupke:

- upoznali smo se s procesima u Društvu koji obuhvaćaju stanja i transakcije koji su uključeni u Izvještaj
- upoznali smo se s internim kontrolama u procesu sastavljanja Izvještaja
- povezali smo iznose objavljene u Izvještaju s poslovnim knjigama Društva
- proveli smo, na osnovu uzorka, detaljno testiranje značajnih iznosa stanja i transakcija objavljenih u Izvještaju
- provjerili smo potpunost Izvještaja u skladu sa zahtjevima Regulative
- provjerili smo matematičku točnost Izvještaja
- uskladili smo iznose objavljene u Izvještaju s revidiranim financijskim izvještajima Društva
- ocijenili smo usklađenost Društva s minimalnim potrebnim iznosom regulatornog kapitala koji je propisala Regulativa
- provjerili smo pravilnost prikaza informacija objavljenih u Izvještaju.

Informacije sadržane u Izvještaju nisu bile predmetom revizije kako je definirano Međunarodnim revizijskim standardima. U postupke koje smo obavili za potrebe izražavanja uvjerenja nije bila uključena revizija ili pregled povijesnih financijskih informacija korištenih u procesu sastavljanja informacija o transakciji koje su objavljene u Izvještaju te stoga ne prihvaćamo nikakvu odgovornost za izdavanje ili ažuriranje bilo kakvih izvješća ili mišljenja o povijesnim financijskim informacijama Društva.

Uvjereni smo da su nam pribavljeni dokazi dostatni i čine odgovarajuću osnovu za naš zaključak s izražavanjem razumnog uvjerenja.

Zaključak s izražavanjem razumnog uvjerenja

Prema našem mišljenju, na temelju provedenih postupaka za izražavanje uvjerenja i prikupljenih dokaza, Izvještaj je, u svim značajnim odrednicama, usklađen s revidiranim financijskim izvještajima Društva za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. te je sastavljen, u svim značajnim odrednicama, u skladu s kriterijima navedenima u Regulativi.

Ograničenja uporabe i distribucije

Ovo izvješće sastavilo je društvo PricewaterhouseCoopers d.o.o. za Upravu Društva i namijenjeno je isključivo u svrhu opisanu u odjeljku „Opis predmeta angažmana i primjenjivi kriteriji”. Ne smije se koristiti ni u koju drugu svrhu ili distribuirati trećim stranama.

Dajemo dopuštenje da ovo izvješće bude objavljeno na internetskim stranicama Društva kako je propisano Pravilnikom o iznosu regulatornog kapitala društva za upravljanje alternativnim investicijskim fondovima (NN 132/2022) zajedno s Izvještajem o izračunu regulatornog kapitala Društva [1] za 2025. godinu kako bi se Upravi omogućilo da potvrdi primitak neovisnog izvješća s izražavanjem razumnog uvjerenja u vezi s Izvještajem o izračunu regulatornog kapitala za godinu koja je završila 31. prosinca 2025.

U vezi s ovim izvješćem, društvo PricewaterhouseCoopers d.o.o. Hrvatska ne prihvaća nikakvu odgovornost koja proizlazi iz ugovornih i izvanugovornih odnosa (uključujući nemar) s poslovnim subjektima osim s Društvom. Gore navedeno ne oslobađa nas odgovornosti ako je takvo oslobađanje isključeno zakonom.



PricewaterhouseCoopers d.o.o.
Zagreb, 28. travnja 2026.



Marija Mihaljević
Član Uprave, ovlaštenu revizor

[1] Uprava Društva je odgovorna za objavljivanje informacija na službenim internetskim stranicama Društva i za točnost tih informacija. Opseg našeg posla ne uključuje pregled tih pitanja. Prema tome, ne preuzimamo nikakvu odgovornost za moguće izmjene u Izvještaju o izračunu kapitala na kojem se temelji neovisno izvješće s izražavanjem razumnog uvjerenja ili bilo kakve razlike između izvješća koje smo izdali i informacija prikazanih na službenim internetskim stranicama Društva.

IZVJEŠTAJ O IZRAČUNU REGULATORNOG KAPITALA

Naziv društva za upravljanje: InterCapital Real Estate d.o.o.

OIB društva za upravljanje: 33825906432

Datum: 31.12.2025

Redovni osnovni kapital	EUR
1. Instrumenti kapitala i povezani računi premija na dionice	120.000,00
2. Zadržana dobit	0,00
3. Akumulirane ostale sveobuhvatne dobiti (i druge rezerve)	30.000,00
4. Neovisno revidirana dobit tekuće godine ostvarena tijekom poslovne godine bez predvidivih troškova ili dividendi	416.250,13
5. Redovni osnovni kapital prije regulatornog usklađenja (zbroj pozicija od 1. do 4.)	566.250,13
6. Nematerijalna imovina (bez povezanih poreznih obaveza) (negativni iznos)	-3.359,35
7. odgođena porezna imovina koja ovisi o budućoj profitabilnosti, isključujući onu koja proizlazi iz privremenih razlika (bez povezanih poreznih obaveza, ako su ispunjeni uvjeti iz članka 38. stavka 3.) (negativni iznos)	0,00
8. Rezerve iz fer vrednovanja u vezi s dobitima ili gubicima na osnovi zaštite novčanog toka	0,00
9. Dobici ili gubici po obvezama vrednovanim po fer vrijednosti nastali kao posljedica promjena vlastite kreditne sposobnosti	0,00
10. imovina mirovinskog plana koja se nalazi u izvještaju o financijskom položaju UAIF-a (negativni iznos)	0,00
11. izravna i neizravna ulaganja UAIF-a u vlastite instrumente redovnog osnovnog kapitala (negativni iznos)	0,00
12. izravna, neizravna i sintetska ulaganja u instrumente redovnog osnovnog kapitala subjekata financij. sek. ako ti subjekti imaju s institucijom recipročna međusobna ulaganja kojima je cilj umjetno povećati regulatorni kapital UAIF-a (negativni iznos)	0,00
13. izravna, neizravna i sintetska ulaganja UAIF-a u instrumente redovnog osnovnog kapitala subjekata financijskog sektora, ako UAIF u tim subjektima nema značajno ulaganje (iznos iznad praga od 10%, bez priznatih kratkih pozicija) (negativni iznos)	0,00
14. izravna, neizravna i sintetska ulaganja UAIF-a u instrumente redovnog osnovnog kapitala subjekata financijskog sektora, ako UAIF u tim subjektima ima značajna ulaganja (iznos iznad praga od 10%, bez priznatih kratkih pozicija) (negativni iznos)	0,00
15. odgođena porezna imovina koja proizlazi iz privremenih razlika (iznos iznad praga od 10%, bez povezanih poreznih obaveza ako su ispunjeni uvjeti iz članka 38. stavka 3.) (negativni iznos)	0,00
16. iznos iznad praga od 15% (negativni iznos)	0,00

17. od čega: izravna i neizravna ulaganja UAIF-a u instrumente redovnog osnovnog kapitala subjekata financijskog sektora, ako UAIF u tim subjektima ima značajno ulaganje	0,00
18. od čega: odgođena porezna imovina koja proizlazi iz privremenih razlika	0,00
19. gubici tekuće financijske godine (negativni iznos)	0,00
20. predvidivi porezni troškovi povezani sa stavkama redovnog osnovnog kapitala (negativni iznos)	0,00
21. kvalificirani odbici dodatnog osnovnog kapitala koji prelaze dodatni osnovni kapital UAIF-a (negativni iznos)	0,00
22. ukupna regulatorna usklađenja redovnog osnovnog kapitala (zbroj pozicija od 6. do 16. i 19. do 21.)	-3.359,35
23. redovni osnovni kapitala (zbroj pozicija 5. i 22.)	562.890,78
dodatni osnovni kapital	
24. instrumenti regulatornog kapitala i povezani računi premije na dionice	0,00
25. od čega: raspoređeno kao kapital na temelju primjenjivih računovodstvenih standarda	0,00
26. od čega: raspoređeno kao obveze na temelju primjenjivih računovodstvenih standarda	0,00
27. dodatni osnovni kapital prije regulatornih usklađenja (pozicija 24.)	0,00
28. izravna i neizravna ulaganja UAIF-a u vlastite instrumente dodatnog osnovnog kapitala (negativni iznos)	0,00
29. izravna, neizravna i sintetska ulaganja u instrumente dodatnog osnovnog kapitala subjekata financ. sektora, ako ti subjekti imaju s UAIF-om recipročna međusobna ulaganja kojima je cilj umjetno povećati regulatorni kapital UAIF-a (negativni iznos)	0,00
30. izravna, neizravna i sintetska ulaganja u instrumente dodatnog osnovnog kapitala subjekata financijskog sektora, ako UAIF u tim subjektima nema značajno ulaganja (iznos iznad praga od 10% bez priznatih kratkih pozicija) (negativni iznos)	0,00
31. izravna, neizravna i sintetska ulaganja UAIF-a u instrumente dodatnog osnovnog kapitala subjekata financijskog sektora, ako UAIF u tim subjektima ima značajno ulaganja (bez priznatih kratkih pozicija) (negativni iznos)	0,00
32. kvalificirani odbici dopunskog kapitala koji prelaze dopunski kapital UAIF-a (negativni iznos)	0,00
33. ukupna regulatorna usklađenja dodatnog osnovnog kapitala (zbroj pozicija od 28. do 32.)	0,00
34. dodatni osnovni kapital (zbroj pozicije 27. i pozicije 33.)	0,00
35. osnovni kapital (zbroj pozicije 23. i pozicije 34.)	562.890,78
Dopunski kapital	
36. Instrumenti regulatornog kapitala i povezani računi premija na dionice	0,00
37. dopunski kapital prije regulatornih usklađenja (pozicija 36.)	0,00

38. izravna i neizravna ulaganja UAIF-a u vlastite instrumente dopunskog kapitala i podređene kredite (negativan iznos)	0,00
39. ulaganja u instrumente dopunskog kapitala i podređene kredite subjekata financijskog sektora, ako ti subjekti imaju s UAIF-om recipročna međusobna ulaganja kojima je cilj umjetno povećati regulatorni kapital UAIF-a (negativan iznos)	0,00
40. izravna i neizravna ulaganja u instrumente dopunskog kapitala i podređene kredite subjekata financijskog sektora, ako UAIF u tim subjektima nema značajno ulaganje (iznos iznad praga od 10% bez priznatih kratkih pozicija) (negativni iznos)	0,00
41. izravna i neizravna ulaganja UAIF-a u instrumente dopunskog kapitala i podređene kredite subjekata financijskog sektora, ako UAIF u tim subjektima ima značajno ulaganje (bez priznatih kratkih pozicija) (negativni iznos)	0,00
42. Ukupna regulatorna usklađenja dopunskog kapitala (zbroj pozicije od 38. do pozicije 41.)	0,00
43. dopunski kapital (zbroj pozicije 37. i pozicije 42.)	0,00
44. Omjer osnovnog kapitala i minimalnog iznosa regulatornog kapitala	565,49%
Fiksni opći troškovi poslovanja UAIF-a iz prethodne poslovne godine	
45. ukupni rashodi iz prethodne godine	181.519,00
46. bonusi i ostali primici za osoblje (negativni iznos)	0,00
47. udjeli zaposlenika, direktora i partnera u neto dobiti (negativni iznos)	0,00
48. druge diskrecijske isplate dobiti i varijabilni primici (negativni iznos)	0,00
49. obveza za dijeljenje provizije i naknade (negativni iznos)	0,00
50. naknade za trgovanje (negativni iznos)	0,00
51. jednokratni rashodi od neuobičajenih aktivnosti (negativni iznos)	0,00
52. porezni rashodi (negativni iznos)	0,00
53. gubici od trgovanja financijskim instrumentima za vlastiti račun (negativni iznos)	0,00
54. Ugovorni sporazumi o prijenosu dobiti i gubitka (negativni iznos)	0,00
55. rashodi povezani sa stavkama koje su već odbijene od regulatornog kapitala (negativni iznos)	0,00
56. ukupni fiksni opći troškovi poslovanja iz prethodne poslovne godine (zbroj retka 45. do 55.)	181.519,00
dodatni kapital za pokriće rizika od profesionalne odgovornosti	621.830,70
57. 0,01% ukupne vrijednosti imovine AIF-ova kojima upravljaju UAIF	5.244,34
58. likvidna sredstva	627.075,04
59. 0,9% ukupne vrijednosti imovine AIF-ova kojima upravlja UAIF	0,00

60. polica osiguranja	0,00
I. regulatorni kapital	562.890,78
II. Kapitalni zahtjev prema članku 26. stavku 2. točki 2. Zakona (1/4 općih troškova iz prethodne poslovne godine)	45.379,75
III. kapitalni zahtjev prema članku 26. stavku 2. točki 1. Zakona	99.540,00
V. višak (+)/manjak (-) regulatornog kapitala	463.350,78
VII. likvidna sredstva (članak 25. Zakona)	627.075,04
VIII. višak (+)/manjak (-) likvidnih sredstava	522.290,70
dodatne informacije	
61. skupštinske odluke (izglasana dividenda tekuće poslovne godine)	0,00
62. skupštinske odluke (isplaćene dividende tekuće poslovne godine)	0,00
63. rezerve kapitala ostvarene emisijom dionica	0,00
64. dobit prethodne godine (rezerve za vlastite dionice)	0,00
65. neuključena dobit tekuće godine	0,00
66. nerealizirani dobitak s osnova vrijednosnog usklađenja financijske imovine po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	0,00
67. 0,02% vrijednosti imovine AIF-ova kojima upravlja UAIF čija je ukupna vrijednost veća od 250 000 000 eur	0,00
68. garancija kreditne institucije / osiguravajućeg društva	0,00

Odobрили i potpisali u ime društva InterCapital Real Estate d.o.o.:

Arn Willems

Predsjednik Uprave

Andrej Erjavec

Član Uprave

Zagreb, 28. travnja 2026.