

GODIŠNJI IZVJEŠTAJ

31. PROSINCA 2025.

InterCapital Real Estate d.o.o.

SADRŽAJ

	Stranica
Izveštaj posloводства	2
Odgovornost za godišnji izvještaj	4
Izvešće neovisnog revizora	5
Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti.....	11
Izveštaj o financijskom položaju	12
Izveštaj o promjenama kapitala	13
Izveštaj o novčanim tokovima.....	14
Bilješke uz godišnje financijske izvještaje	15
Regulatorni financijski izvještaji.....	33

InterCapital Real Estate d.o.o. opis poslovanja i plan budućeg razvoja poslovanja

Poslovanje u 2025. godini

Jedini fond kojim je Društvo upravljalo u 2025. godini jest InterCapital Real Estate Fund Alfa — regulirani otvoreni alternativni investicijski fond za ulaganje u komercijalne nekretnine s privatnom ponudom, namijenjen isključivo kvalificiranim i profesionalnim ulagateljima.

Tijekom 2025. godine Društvo je izgradilo poslovnu i operativnu infrastrukturu uspostavivši sve ključne pretpostavke za profesionalno upravljanje fondom, uključujući regulatorni okvir, investicijski tim, upravljačke procedure te izvještajne standarde sukladne zahtjevima HANFA-e i relevantnih podzakonskih akata.

Ključna poslovna dostignuća u 2025. godini uključuju pokretanje Fonda i prvu rundu prikupljanja kapitala, stjecanje udjela u City Center One Split kao inicijalne investicije u srpnju 2025., akviziciju Grand Hotela Bonavia Rijeka te realizaciju strukturiranog ulaganja u uredsku zgradu Matrix D u Zagrebu u četvrtom kvartalu 2025. godine.

Na dan 31. prosinca 2025. Fond je dostigao neto vrijednost imovine (NAV) od 52,3 milijuna eura uz bruto vrijednost imovine (GAV) od 78,2 milijuna eura, dok je ukupna vrijednost nekretnina u portfelju iznosila 67,4 milijuna eura. U drugom polugodištu 2025. Fond je ostvario prinos od 5,01 posto.

Početkom 2026. godine u vlasničku strukturu Društva ušla je Hrvatska osiguravajuća kuća d.d. (HOK), čime je ojačana kapitalna osnova Društva, povećana institucionalna vjerodostojnost te proširen tim kompetencijama relevantnima za planiranu dinamiku rasta imovine pod upravljanjem.

Društvo ne provodi aktivnosti istraživanja i razvoja, nema podružnice te nije stjecalo vlastite poslovne udjele.

Strateški prioriteti i izgledi za 2026. godinu

U narednom razdoblju Društvo će se fokusirati na rast imovine pod upravljanjem i diversifikaciju portfelja Fonda te na postavljanje temelja za eventualno osnivanje novih alternativnih investicijskih fondova sukladno tržišnim prilikama i strateškim procjenama. U kratkoročnom horizontu planira se realizacija novih akvizicija te prelazak iz kategorije srednjeg u kategoriju velikog UAIF društva.

Dugoročni cilj je izgradnja portfelja komercijalnih nekretnina u Republici Hrvatskoj i Republici Sloveniji ciljane vrijednosti od 500 do 750 milijuna eura. Ključni faktori uspjeha ostaju disciplina u investicijskom procesu, aktivno upravljanje imovinom te transparentnost prema ulagateljima, kao i prema regulatoru.

InterCapital Real Estate d.o.o. opis poslovanja i plan budućeg razvoja poslovanja (nastavak)

Financijski instrumenti i upravljanje rizicima

Financijski instrument je ugovor na temelju kojeg nastaje financijska imovina jednog poduzeća i financijska obveza drugog poduzeća. Društvo je klasificiralo svoju financijsku imovinu u kategoriju po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka i potraživanja. Klasifikacija ovisi o svrsi za koju je financijska imovina stečena. Uprava klasificira financijsku imovinu kod početnog priznavanja.

Detaljniji opis financijskih instrumenata i upravljanje rizicima je dostupan u bilješci 16. u nastavku izvještaja.

Događaji nakon kraja poslovne godine

Događaji nakon datuma bilance objavljeni su u bilješci 17. financijskih izvještaja.

Postojanje podružnica

Društvo nema podružnica.

Otkup vlastitih dionica društva

Društvo nije stjecalo vlastite dionice.

U Zagrebu, 28. travnja 2026.



Arn Willems
Predsjednik uprave



Andrej Erjavec
Član uprave

InterCapital Real Estate d.o.o.
Masarykova 1
10 000 Zagreb
Republika Hrvatska

Odgovornost za Godišnji izvještaj

Sukladno Zakonu o računovodstvu Republike Hrvatske („Zakon“), Uprava je dužna pobrinuti se da za svaku financijsku godinu financijski izvještaji budu sastavljeni u skladu sa Zakonom o alternativnim investicijskim fondovima (NN 21/18, 126/19, 110/21, 83/23, 152/24), Pravilnikom o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih financijskih izvještaja i drugih izvještaja društva za upravljanje alternativnim investicijskim fondovima (NN 150/22) te Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenima u Europskoj Uniji („MSFI“), tako da daju istinitu i objektivnu sliku financijskog stanja i rezultata poslovanja društva InterCapital Real Estate d.o.o., Zagreb („Društvo“).

Nakon provedbe odgovarajućeg istraživanja, Uprava Društva očekuje da će Društvo u dogledno vrijeme raspolagati odgovarajućim resursima, te stoga i dalje usvaja načelo vremenske neograničenosti poslovanja pri sastavljanju financijskih izvještaja. Odgovornosti Uprave Društva pri izradi financijskih izvještaja obuhvaćaju sljedeće:

- odabir i dosljednu primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika;
- davanje opravdanih i razboritih prosudbi i procjena;
- postupanje u skladu s važećim računovodstvenim standardima, uz objavu i obrazloženje svih materijalno značajnih odstupanja u financijskim izvještajima; i
- sastavljanje financijskih izvještaja pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja.

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj Društva, kao i njihovu usklađenost s hrvatskim Zakonom o računovodstvu. Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Društva, pa stoga i za poduzimanje razumnih mjera da bi se spriječile i otkrile pronevjere i ostale nezakonitosti.

Uprava je također odgovorna za pripremu i fer prezentaciju dopunskih informacija pripremljenih u skladu s Pravilnikom o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja i drugih izvještaja društva za upravljanje AIF Fondovima i Pravilnikom o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih financijskih izvještaja i drugih izvještaja društva za upravljanje alternativnim investicijskim fondovima (NN 150/22).

Uprava je odgovorna za pripremu i sadržaj ostalih informacija sadržanih u Izvješću posloводства sukladno odredbama Zakona o računovodstvu (NN 85/24, 145/24, 151/25).

Potpisali u ime Uprave na dan 28. travnja 2026. godine:



Arn Willems
Predsjednik uprave



Andrej Erjavec
Član uprave

InterCapital Real Estate d.o.o.
Masarykova 1
10 000 Zagreb
Republika Hrvatska

Izvešće neovisnog revizora

Vlasnicima društva InterCapital Real Estate d.o.o.

Izvešće o reviziji financijskih izvještaja

Naše mišljenje

Prema našem mišljenju, financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj društva InterCapital Real Estate d.o.o. („Društvo”) na dan 31. prosinca 2025. godine i financijsku uspješnost i novčane tokove Društva za razdoblje od 2. svibnja do 31. prosinca 2025. godine u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji.

Naše mišljenje je usklađeno s našim dodatnim izvještajem Revizijskom odboru od 27. travnja 2026.

Što smo revidirali

Financijski izvještaji Društva obuhvaćaju:

- izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti za razdoblje od 2. svibnja do 31. prosinca 2025.
- izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2025.
- izvještaj o promjenama kapitala za razdoblje od 2. svibnja do 31. prosinca 2025.
- izvještaj o novčanim tokovima za razdoblje od 2. svibnja do 31. prosinca 2025. i
- bilješke uz financijske izvještaje, koje sadrže značajne informacije o računovodstvenim politikama i ostale objašnjavajuće informacije.

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

Osnova za mišljenje

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću u odjeljku o Odgovornostima revizora za reviziju financijskih izvještaja.

Uvjereni smo da su pribavljeni dokazi dostatni i primjereni te da pružaju odgovarajuću osnovu za izražavanje našeg mišljenja.

Neovisnost

Neovisni smo od Društva u skladu s etičkim zahtjevima propisanim Uredbom (EU) br. 537/2014 koji su primjenjivi na revizije financijskih izvještaja subjekata od javnog interesa, etičkim zahtjevima propisanim Zakonom o reviziji koji su primjenjivi na revizije financijskih izvještaja u Republici Hrvatskoj te Međunarodnim kodeksom etike za profesionalne računovođe (uključujući Međunarodne standarde neovisnosti) koji je izdao Odbor za međunarodne standarde etike za računovođe (Kodeks), koji se primjenjuje na revizije financijskih izvještaja subjekata od javnog interesa. Također smo ispunili naše ostale etičke odgovornosti u skladu s etičkim zahtjevima propisanim Uredbom (EU) br. 537/2014, Zakonom o reviziji i Kodeksom.

Prema našim najboljim saznanjima i uvjerenju, izjavljujemo da nismo pružili nerevizijske usluge koje su zabranjene člankom 5(1) Uredbe (EU) br. 537/2014, te nadalje, da Društvu nismo pružili nikakve nerevizijske usluge u razdoblju od 2. svibnja 2025. do datuma izdavanja ovog izvješća.

Ključna revizijska pitanja

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

Ključno revizijsko pitanje	Kako smo revidirali ključno revizijsko pitanje
<p><i>Priznavanje prihoda od naknada</i></p> <p>Vidjeti bilješku 4 uz financijske izvještaje pod nazivom Prihodi od naknada i bilješku 2 pod nazivom Značajne informacije o računovodstvenim politikama za daljnje informacije.</p> <p>Društvo je priznalo prihode od naknade za upravljanje u iznosu od 330 tisuća eura te prihode od naknada za stjecanje nekretnine u iznosu od 310 tisuća eura za razdoblje od 2. svibnja do 31. prosinca 2025. godine</p> <p>Iako su transakcije unutar tokova prihoda unificirane i priznavanje prihoda nije kompleksno, usmjerili smo se na ovo područje zbog značajnosti navedenih stavki za financijske izvještaje Društva.</p>	<p>Naš revizijski pristup prihodima temeljio se detaljnom testu transakcija opisanom kako slijedi.</p> <p>Dobili smo razumijevanje obračuna naknade za upravljanje fondom. Usporedili smo postotak naknade za upravljanje korišten u izračunu prihoda od naknade za upravljanje s pravilima fonda.</p> <p>Preračunali smo naknadu za upravljanje fondom množeći bruto vrijednost imovine fonda s postotkom naknade za upravljanje.</p> <p>Prikupili smo neovisnu potvrdu od strane skrbničke banke te smo usporedili naš izračun bruto vrijednosti imovine s izračunom kojeg je napravila skrbnička banka.</p> <p>Za cjelokupnu populaciju naknada za stjecanje nekretnine usporedili smo priznate iznose prihoda s izdanim računom fondu.</p> <p>Također smo pregledali bankovne izvode kako bismo potvrdili da su naknade naplaćene.</p> <p>Provjerili smo objave u financijskim izvještajima koje se odnose na prihode, s obzirom na njihovu primjerenost, potpunost i usklađenost sa zahtjevima Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja.</p>

Izveštavanje o ostalim informacijama, uključujući Izveštaj posloводства

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju Izveštaj posloводства i ostale informacije obuhvaćene Godišnjim izvještajem, ali ne uključuju financijske izvještaje i naše izvještaje revizora o njima.

Naše mišljenje o financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije, uključujući Izveštaj posloводства.

U vezi s našom revizijom financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati gore navedene ostale informacije, te pri tome razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenim u reviziji ili se na neki drugi način čini da su značajno pogrešno prikazane.

U pogledu Izveštaja posloводства, obavili smo također postupke propisane odredbama Zakona o računovodstvu Republike Hrvatske. Ti postupci obuhvaćaju provjeru je li Izveštaj posloводства sastavljen u skladu s člankom 24. Zakona o računovodstvu.

Na temelju posla koji smo obavili tijekom revizije, prema našem mišljenju:

- informacije u Izveštaju posloводства za financijski period za koju su sastavljeni financijski izvještaji usklađene su, u svim značajnim odrednicama, s financijskim izvještajima
- Izveštaj posloводства sastavljen je u skladu s člankom 24. Zakona o računovodstvu.

Nadalje, na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Društva i njegovog okruženja stečenog u okviru revizije, od nas se zahtijeva da izvijestimo ako zaključimo da postoje značajni pogrešni prikazi u Izveštaju posloводства i ostalim informacijama sadržanima u Godišnjem izvještaju. U tom smislu nemamo ništa za izvijestiti.

Odgovornosti uprave i onih koji su zaduženi za nadzor za financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje i fer prikaz financijskih izvještaja u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji i za one interne kontrole za koje uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju financijskih izvještaja, uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem, za objavljivanje okolnosti povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem ako je to primjenjivo te za korištenje računovodstvene osnove utemeljene na vremenski neograničenom poslovanju, osim ako uprava namjerava likvidirati Društvo ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

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

Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja

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

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

- Prepoznamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza financijskih izvještaja, uslijed prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao odgovor na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni kako bismo osigurali osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevare može uključivati tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola.
- Stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo osmislili revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva.
- Ocjenjujemo primjerenost primijenjenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena koje donosi uprava i s njima povezanih objava.
- Zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi uprava i, na temelju pribavljenih revizijskih dokaza, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu izazvati značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću revizora na povezane objave u financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci temelje se na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća revizora. Međutim, budući događaji ili okolnosti mogu dovesti do prekida vremenski neograničenog poslovanja Društva.
- Ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima se temelje na način kojim se postiže fer prezentacija.

Komuniciramo s onima koji su zaduženi za nadzor, među ostalim pitanjima, o planiranom djelokrugu i vremenskom rasporedu revizije te važnim revizijskim nalazima, uključujući značajne nedostatke u internim kontrolama ako su otkriveni tijekom naše revizije.

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 radnjama poduzetim u svrhu uklanjanja prijetnji ili primijenjenim mjerama zaštite.

Među pitanjima o kojima se komunicira s onima koji su zaduženi za nadzor, određujemo ona pitanja koja su od najveće važnosti u reviziji financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i stoga predstavljaju ključna revizijska pitanja. Navedena pitanja opisujemo u našem izvješću 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 jer se razumno može očekivati da bi negativne posljedice priopćavanja nadmašile dobrobiti javnog interesa od takve objave.

Izvješće o ostalim zakonskim i regulatornim zahtjevima

Imenovanje

Odlukom skupštine društva imenovani smo za revizore Društva 1. lipnja 2025. godine. Prvi put smo revidirali financijske izvještaje Društva.

Ostali zakonski i regulatorni zahtjevi

Na temelju Pravilnika o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih financijskih izvještaja i drugih izvještaja društva za upravljanje AIF fondovima (NN 150/22) („Pravilnik“), Uprava Društva je izradila obrasce koji su prikazani u odjeljku Regulatorni financijski izvještaji, pod naslovima Izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinac 2025., Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti, Izvještaj o novčanim tokovima (indirektna metoda) te Izvještaj o promjeni kapitala za razdoblje od 2. svibnja do 31. prosinca 2025. godine („Obrasci“), zajedno s informacijama o usklađenju Obrazaca s financijskim izvještajima Društva pripremljenih sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji. Za pripremu ovih Obrazaca odgovorna je Uprava Društva, a isti ne predstavljaju sastavni dio ovih financijskih izvještaja, ali sadržavaju informacije koje su propisane Pravilnikom. Financijske informacije u Obrascima se temelje na financijskim izvještajima Društva koji su pripremljeni sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji prikazanim na stranicama od 11 do 32 te su prilagođeni sukladno Pravilniku.

Angažirani partner u reviziji odgovoran za ovo izvješće neovisnog revizora je Marija Mihaljević.



PricewaterhouseCoopers d.o.o.
Heinzlova 70, Zagreb
28. travanj 2026.



Marija Mihaljević
Član Uprave, ovlaštenu revizor

Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti

za razdoblje od 2. svibnja do 31. prosinca 2025.

		2.5.-31.12.2025.
	Bilješka	EUR'000
Naknada za upravljanje	4	330
Naknada za stjecanje nekretnine	4	310
<i>Ukupno prihodi od naknada</i>		640
Troškovi za posredovanje u prodaji udjela		(35)
Neto rezultat od upravljanja investicijskim fondovima		605
Prihod od kamata		-
Rashodi od kamata		(1)
Neto financijski rashodi		(1)
Opći i administrativni troškovi poslovanja	5	(208)
Ostali prihodi iz poslovanja	6	67
		(141)
Dobit prije oporezivanja		463
Porez na dobit	7	(47)
Neto dobit		416
Ostala sveobuhvatna dobit		-
Ukupna sveobuhvatna dobit		416

Bilješke prikazane na stranicama koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

InterCapital Real Estate d.o.o.
Godišnji financijski izvještaji (nastavak)

Izvještaj o financijskom položaju
na dan 31. prosinca 2025.

	2025.
Bilješka	EUR'000
Dugotrajna imovina	49
Oprema	1
Imovina s pravom korištenja	8 45
Nematerijalna imovina	3
Kratkotrajna imovina	816
Potraživanja vezana uz upravljanje fondovima	9 121
Ostala potraživanja	10 187
Novčana sredstva	11 506
Ostala imovina	2
UKUPNA IMOVINA	865
Kapital i rezerve	566
Upisani kapital	120
Kapitalne rezerve	30
Dobit razdoblja	416
Dugoročne obveze	37
Obveze za najam	13 37
Kratkoročne obveze	262
Ostale obveze	14 254
Obveze za najam	13 8
UKUPAN KAPITAL I OBVEZE	865

Bilješke prikazane na stranicama koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

InterCapital Real Estate d.o.o.
Bilješke uz godišnje financijske izvještaje (nastavak)

Izveštaj o promjenama kapitala

za razdoblje od 2. svibnja do 31. prosinca 2025.

	Upisani kapital	Kapitalne rezerve	Zadržana dobit i dobit tek. godine	Ukupno
	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000
Stanje 2. svibnja 2025. godine	100	-	-	100
Dobit razdoblja	-	-	416	416
Ukupna sveobuhvatna dobit	-	-	-	-
	100	-	416	516
Transakcije s vlasnicima:				
Uplaćen kapital (bilješka 11)	20	30	-	50
Stanje 31. prosinca 2025. godine	120	30	416	566

Bilješke prikazane na stranicama koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o novčanim tokovima

za razdoblje od 2. svibnja do 31. prosinca 2025.

		2.5.-31.12.2025.
Bilješka		
Neto novčani tok od poslovnih aktivnosti		467
Dobit prije oporezivanja		463
Amortizacija i umanjenje vrijednosti		6
Rezerviranja		9
Rashodi od kamata		1
(Povećanje)/ smanjenje potraživanja vezana uz upravljanje fondovima i portfeljima		(121)
Povećanje ostalih potraživanja		(87)
Povećanje/smanjenje ostalih stavki imovine		(1)
(Smanjenje)/ povećanje ostalih obveza		197
Neto novčani tok od investicijskih aktivnosti		(5)
Izdaci za kupnju nekretnina, postrojenja, opreme i nematerijalne imovine		(5)
Neto novčani tok od financijskih aktivnosti		44
Uplate vlasnika društava za upravljanje	11	20
Ostali primici iz financijskih aktivnosti	11	30
Ostali izdaci iz financijskih aktivnosti		(6)
Neto povećanje novčanih sredstava i novčanih ekvivalenata		506
Novčana sredstva i novčani ekvivalenti na početku razdoblja		-
Novac i novčani ekvivalenti na izvještajni datum	10	506

Bilješke prikazane na stranicama koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

1. Opći podaci

Povijest i osnutak

InterCapital Real Estate d.o.o. („Društvo“) je društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje alternativnim investicijskim fondovima, čije je sjedište u Zagrebu, Masarykova 1. Društvo je nastalo podjelom InterCapital Asset Management d.o.o. te je registrirano pri Trgovačkom sudu u Zagrebu dana 11. veljače 2025. godine po nazivom InterCapital HICP d.o.o. (bilješka 11). Dana 14. siječnja 2026. godine na Trgovačkom sudu u Zagrebu provedena je promjena tvrtke Društva (bilješka 16).

Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga („HANFA“ ili „Agencija“) izdala je Društvu odobrenje za rad dana 02. svibnja 2025. godine.

Upravljanje investicijskim fondovima kao i rad društava za upravljanje reguliran je Zakonom o alternativnim investicijskim fondovima i Zakonom o tržištu kapitala u dijelu poslova upravljanja portfeljem („Zakon“), a kontroliran je od strane HANFA-e.

Osnovna djelatnost

Društvo je registrirano za osnivanje i upravljanje investicijskim fondovima te pružanje usluga upravljanje portfeljima.

Na dan 31. prosinca 2025., Društvo upravlja fondom INTERCAPITAL REAL ESTATE FUND ALFA za ulaganje u nekretnine („Fond“).

Na dan 31. prosinca 2025. godine Društvo ima 2 zaposlenika.

Članovi Društva na 31. prosinac 2025. su:

Interkapital d.d. za svjetovanje, upravljanje i ulaganje iz Zagreba, Masarykova 1

Arn Willems

Andrej Erjavec

Upravu društva čine:

Arn Willems, predsjednik Uprave, zastupa društvo pojedinačno i samostalno

Andrej Erjavec, član Uprave, zastupa društvo pojedinačno i samostalno

Izjava o usklađenosti

Financijski izvještaji Društva su sastavljeni sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska Unija („MSFI“).

1. Opći podaci (nastavak)

Osnova pripreme

Sukladno Zakonu o računovodstvu Republike Hrvatske, Uprava je dužna pobrinuti se da za svaku financijsku godinu budu sastavljeni financijski izvještaji u skladu s Zakonom o alternativnim investicijskim fondovima (NN 21/18, NN 126/19, NN 110/21, NN 83/23, 152/24) i Pravilnikom o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih financijskih izvještaja i drugih izvještaja društva za upravljanje alternativnim investicijskim fondovima (NN 150/22), koji pružaju istinit i objektivan pregled stanja u Društvu, kao i njegove rezultate poslovanja za navedeno razdoblje. Financijski izvještaji pripremljeni su sukladno načelu povijesnog troška. Računovodstvene politike dosljedno su primjenjivane, osim tamo gdje je drugačije napomenuto. Financijski izvještaji pripremljeni su u skladu s načelom vremenske neograničenosti poslovanja.

Funkcionalna i izvještajna valuta

Financijski izvještaji pripremljeni su u eurima („EUR“), što je izvještajna valuta i valuta primarnog ekonomskog okruženja u kojem Društvo posluje („funkcionalna valuta“) te su zaokruženi na najbližu tisuću, osim ukoliko nije drugačije naznačeno.

2. Značajne informacije o računovodstvenim politikama

Priznavanje prihoda i rashoda

Prihodi nastali tijekom redovnog poslovanja Društva priznaju se u iznosu cijene transakcije. Transakcijska cijena je iznos naknade za koju Društvo očekuje da ima pravo u zamjenu za izvršenu uslugu, isključujući iznose naplaćene u ime trećih osoba. Društvo pruža usluge s varijabilnim cijenama. Ako Društvo tijekom vremena prenese kontrolu nad uslugom i stoga tijekom vremena ispuni obvezu izvršenja, prihod od pružanja usluga priznaje se u obračunskom razdoblju u kojem su usluge pružene.

Prihodi od naknada od upravljanja investicijskim fondovima

Naknada za upravljanje Fondom se računa u odnosu na ukupnu vrijednost imovine pod upravljanjem (bruto) na slijedeći način:

- 1,1% godišnje na ukupnu vrijednost imovine pod upravljanjem ispod 100.000.000,00 EUR (sto milijuna eura);
- 1,0% godišnje na ukupnu vrijednost imovine pod upravljanjem između 100.000.000,00 EUR (sto milijuna eura) i 300.000,00 EUR-a (tristo milijuna eura);
- 0,9% godišnje na ukupnu vrijednost imovine pod upravljanjem iznad 300.000.000,00 EUR-a (tristo milijuna eura).

Ukupna vrijednost imovine pod upravljanjem (bruto) znači ukupnu tržišnu vrijednost cjelokupne imovine u vlasništvu Fonda, uključujući nekretnine, stvarna prava na nekretninama, poslovne udjele i ostalu imovinu, bez umanjena za bilo kakve obveze ili financijske aranžmane. Prihod od naknade za upravljanje priznaje se u razdoblju u kojem je ostvaren, a naplaćuje se mjesečno.

Uz naknadu za upravljanje, Društvo može obračunati i naknadu za stjecanje nekretnina, koja uključuje troškove, provizije ili pristojbe vezane za transakcije s nekretninama, financijskim instrumentima i novčanim sredstvima Fonda, a sve sukladno odredbama pravila Fonda.

Rashodi od upravljanja investicijskim fondom

Rashodi od upravljanja investicijskim fondom priznaju se kroz dobit ili gubitak kako nastaju. Određeni rashodi upravljanja investicijskim fondovima i rashodi poslovanja nastali u investicijskim fondovima, priznaju se u Društvu, sukladno Zakonu o alternativnim investicijskim fondovima i pravilnicima koje je objavila HANFA.

Troškovi za posredovanje u prodaji udjela

Ugovorom o poslovnoj suradnji regulirana je prodaja i nuđenje udjela fondova kojima upravlja Društvo putem prodajnih zastupnika. Proviziju Društvo obračunava mjesečno. Provizije zastupniku Društvo ispostavlja mjesečno temeljem ispostavljenog računa od strane zastupnika.

2. Značajne informacije o računovodstvenim politikama

Financijski rashodi

Financijski rashodi uključuju troškove kamata po najmovima te tečajne razlike.

Obveze za najam

Na dan početka najma, Društvo priznaje obveze za najam, mjerene prema sadašnjoj vrijednosti plaćanja najma, koje treba izvršiti tijekom trajanja najma. Plaćanja najma uključuju fiksna plaćanja (uključujući plaćanja koja su u biti fiksna) umanjena za primljene poticaje za najam, varijabilna plaćanja najma koja ovise o indeksu ili stopi te iznose za koje se očekuje da će biti plaćeni na temelju jamstva za ostatak vrijednosti.

Društvo primjenjuje jedinstveni pristup priznavanja i mjerenja za sve najmove, osim kratkoročnih najmova (s ugovorenim rokom do 12 mjeseci) i najmova male vrijednosti. Društvo priznaje obveze po najmu za plaćanje najma i imovinu s pravom korištenja koja predstavlja pravo korištenja predmetne imovine. Imovina s pravom upotrebe amortizira se pravocrtno tijekom kraćeg od razdoblja najma i procijenjenog vijeka uporabe imovine.

Primanja zaposlenih

Obveze za mirovine i ostale obveze nakon umirovljenja

(a) Društvo nema druge mirovinske aranžmane osim onih u okviru državnog mirovinskog sustava Republike Hrvatske. Društvo je kao poslodavac dužno obračunavati i uplaćivati postotak iz tekuće bruto plaće zaposlenih u mirovinsko osiguranje. Troškovi mirovinskog osiguranja terete račun dobiti i gubitka u razdoblju u kojem zaposleni ostvare naknadu za rad. Društvo nema nikakvih obveza isplate mirovina zaposlenima u budućnosti.

Dugoročna primanja zaposlenih

Društvo priznaje rezerviranja za dugoročna primanja zaposlenih ravnomjerno tijekom razdoblja u kojem je nagrada ostvarena, na temelju stvarnog broja godina radnog staža.

Kratkoročna primanja zaposlenih

Društvo priznaje obvezu za bonuse kada postoji ugovorna obveza ili praksa iz prošlosti na temelju koje je nastala izvedena obveza. Nadalje, Društvo priznaje obvezu za akumulirane naknade za odsustvo s posla na temelju neiskorištenih dana godišnjeg odmora na dan bilance.

2. Značajne informacije o računovodstvenim politikama (nastavak)

Oporezivanje

Društvo obračunava poreze u skladu s hrvatskim poreznim zakonom. Porez na dobit obračunava se na osnovu oporezive dobiti, koju predstavlja računovodstvena dobit uvećana i umanjena za pojedine stavke, sukladne Zakonu i Pravilniku o porezu na dobit i ostalim primjenjivim zakonskim propisima.

Porez na dobit sastoji se od tekućeg i odgođenog poreza. Tekuća porezna obveza Društva obračunana je primjenom stope 10% na oporezivu dobit. Odgođeni porezi odnose se na privremene razlike. Društvo može priznati odgođenu poreznu imovinu temeljem ostvarenih prenesenih poreznih gubitak ukoliko ih može iskoristiti u razdoblju od 5 godina.

Oprema

Oprema se u izvještaju o financijskom položaju početno priznaje po trošku nabave, a naknadno iskazuje umanjeno za akumulirani iznos amortizacije i akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti.

Dobici i gubici temeljem rashodovanja ili otuđenja opreme iskazuju se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem su nastali.

Na svaki datum izvještavanja, Društvo preispituje knjigovodstvene iznose nekretnina i opreme, da bi utvrdilo postoje li naznake da je došlo do gubitka uslijed umanjenja vrijednosti navedene imovine.

Amortizacija se uključuje u račun dobiti i gubitka prema linearnoj metodi kroz procijenjeni korisni vijek upotrebe opreme. Procijenjeni korisni vijek upotrebe, ostatak vrijednosti i metoda amortizacije se preispituju na svaki datum izvještavanja, s uključenom promjenom očekivanog okvira trošenja ekonomskih koristi. Imovina u pripremi se ne amortizira. Prosječni procijenjeni korisni vijek upotrebe pojedine imovine je kako slijedi:

	2025.
Oprema	2 do 4 godine

Naknadni izdatak koji se odnosi na već priznati predmet opreme, kapitalizira se samo u slučaju kada dolazi do povećanja budućih ekonomskih koristi koje će dotjecati u Društvo. Svaki drugi naknadni izdatak priznaje se kao rashod u razdoblju u kojem nastaje.

2. Značajne informacije o računovodstvenim politikama (nastavak)

Imovina s pravom korištenja

Društvo unajmljuje poslovni prostor i automobile. Društvo je primijenilo modificirani pristup te, sukladno odredbama MSFI 16, kao najmoprimac koristi izuzetke u priznavanju za najam imovine „male vrijednosti“ te kratkoročni najam, odnosno najam s periodom od 12 mjeseci ili kraćim.

Imovina s pravom korištenja mjeri se prema trošku koji se sastoji od:

- iznosa inicijalno mjerene obveze za najam,
- iznosa plaćanja po najmu koja su nastala prije datuma primjene umanjena za dobivene poticaje,
- inicijalnih direktnih troškova, te
- troškova koji nastaju kako bi doveli imovinu u početno stanje u odnosu s uvjetima zahtijevanih u ugovorima o najmu.

Amortizacija sredstava koji su uključeni u pravo korištenja imovine izračunata je pravocrtnom metodom sukladno njenom vijeku uporabe. Poslovni prostor amortizira se u razdoblju od 6 godina, a vozila u razdoblju od 4 godine.

Financijski instrumenti

Klasifikacija financijske imovine ovisi o svrsi za koju je financijska imovina stečena. Uprava klasificira financijsku imovinu kod početnog priznavanja. Društvo klasificira financijsku imovinu u poslovni model „držanja radi naplate ugovornih novčanih tokova“ i mjeri je po amortiziranom trošku, uz korištenje efektivne kamatne stope.

Financijska imovina po amortiziranom trošku uključuje novac u banci i blagajni i kratkoročna potraživanja. Financijske obveze po amortiziranom trošku uključuju obveze s osnove upravljanja fondovima i portfeljima, ostale obveze te obveze za najam.

Umanjenje vrijednosti imovine

Društvo primjenjuje trostupanjski model umanjenja vrijednosti, temeljen na promjenama kreditne kvalitete od početnog priznavanja. Financijski instrument koji nije kreditno umanjen prilikom početnog priznavanja klasificira se u stupanj 1. U stupnju 1. ispravci vrijednosti zbog kreditnih gubitaka izračunavaju se kao 12-mjesečni očekivani kreditni gubitak. Ukoliko Društvo utvrdi značajno povećanje kreditnog rizika od početnog priznavanja, imovina se prenosi u stupanj 2, a ispravci vrijednosti zbog kreditnih gubitaka izračunavaju se kao očekivani kreditni gubitak tijekom životnog vijeka/trajanja imovine. U stupnja 3 raspoređuje se financijskoj imovini koja je u statusu neizvršenja obveza na datum izvještaja, a ispravci vrijednosti zbog kreditnih gubitaka izračunavaju se kao očekivani kreditni gubici tijekom životnog vijeka/trajanja imovine.

2. Značajne informacije o računovodstvenim politikama (nastavak)

Financijski instrumenti (nastavak)

Na svaki datum izvještavanja Društvo mjeri i priznaje, na temelju procjene budućih uvjeta, očekivani kreditni gubitak za financijsku imovinu koja se mjeri po amortiziranom trošku. Umanjenje vrijednosti temelji se na modelu očekivanih kreditnih gubitaka čija mjerenja odražavaju:

- nepristran i vjerojatnošću ponderirani iznos koji se određuje na temelju procjene brojnih mogućih ishoda,
- vremensku vrijednost novca,
- razumne i potkrijepljene informacije koje su raspoložive bez nepotrebnih troškova i napora na dan izvještavanja, o prošlim događajima, trenutnim uvjetima i prognozama budućih gospodarskih okolnosti.

U izvještaju o financijskom položaju financijska imovina koji se mjere po amortiziranom trošku iskazuju se umanjene za ispravak vrijednosti za očekivane kreditne gubitke. Društvo za potraživanja koristi simplificirani model očekivanih kreditnih gubitaka primjenjujući cjeloživotne očekivane kreditne gubitke.

Novac i novčani ekvivalenti

Stavka novac i novčani ekvivalenti obuhvaća novac kod banaka i svrstavaju se u financijsku imovinu koja se mjeri po amortiziranom trošku.

U svrhu izvještavanja o novčanim tokovima, novac i novčani ekvivalenti obuhvaćaju novac i račune kod banaka s dospjećem do tri mjeseca.

Usvajanje novih i revidiranih Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja („MSFI“)

Usvajanje novih i revidiranih Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja („MSFI“)

Sljedeći izmijenjeni standardi u primjeni su od 2. svibnja 2025. godine, usvojeni su u EU, ali nisu imali značajnog utjecaja na Društvo:

- Dodaci MRS-u 21 Nedostatak zamjenjivosti (objavljeni 15. kolovoza 2023. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2025. godine).
- MSFI 18 Prezentiranje i objave u financijskim izvještajima (objavljen 9. travnja 2024. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2027. godine).

2. Značajne informacije o računovodstvenim politikama (nastavak)

Novi računovodstveni standardi i tumačenja usvojena u EU

Objavljeno je nekoliko novih standarda i tumačenja koji su obvezni za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2026. godine ili kasnije, usvojeni su u EU, ali ne očekuje se da će značajno utjecati na financijske izvještaje Društva.

- Dodaci klasifikaciji i mjerenju financijskih instrumenata - Dodaci MSFI-ju 9 i MSFI-ju 7 (objavljeni 30. svibnja 2024. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2026. godine).
- Godišnja poboljšanja MSFI-jeva (objavljena u srpnju 2024. godine i na snazi od 1. siječnja 2026. godine).
- Dodaci MSFI-ju 9 i MSFI-ju 7 u vezi s ugovorima o električnoj energiji koja ovisi o prirodnim uvjetima (objavljeni 18. prosinca 2024. godine, na snazi od 1. siječnja 2026. godine).

Novi računovodstveni standardi i tumačenja koja nisu usvojena u EU

Objavljeno je nekoliko novih standarda i tumačenja koji su obvezni za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2026. godine ili kasnije, koja nisu usvojena u EU i koje Društvo nije ranije usvojilo. Društvo ne očekuje značajne utjecaje na financijske izvještaje.

- MSFI 19 Ovisna društva bez javne odgovornosti: Objave (objavljen 9. svibnja 2024. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2027. godine).
- Dodaci MSFI-ju 19 Ovisna društva bez javne odgovornosti: Objave (objavljeni 21. kolovoza 2025. i na snazi od 1. siječnja 2027. godine).
- Dodaci MRS-u 21 Učinci promjena tečajeva stranih valuta: Preračunavanje u hiperinflacijsku prezentacijsku valutu (objavljeni 13. studenoga 2025. godine).
- Prodaja ili unos imovine između investitora i njegovog pridruženog društva ili zajedničkog pothvata – Dodaci MSFI-ju 10 i MRS-u 28 (objavljeni 11. rujna 2014. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon dana koji će utvrditi IASB).

3. Računovodstvene prosudbe i procjene

U primjeni računovodstvenih politika opisanih u Bilješki 2, Uprava Društva radi prosudbe, procjene i pretpostavke o knjigovodstvenim vrijednostima imovine i obveza, a koja nisu dostupna iz drugih izvora. Procjene i pretpostavke temelje se na povijesnim iskustvima i drugim čimbenicima koja se smatraju relevantnim. Stvarni rezultati mogu se razlikovati od navedenih procjena. Prosudbe i pretpostavke na temelju kojih su procjene izvedene se kontinuirano preispituju. Izmjene računovodstvenih procjena se priznaju u razdoblju revidiranja procjene ako izmjena utječe samo na to razdoblje ili u razdoblju revidiranja procjene i u budućim razdobljima ako izmjena utječe i na tekuće i na buduća razdoblja.

InterCapital Real Estate d.o.o.

Bilješke uz godišnje financijske izvještaje (nastavak)

4. Prihodi od naknada

Prihodi s osnove naknade za upravljanje fondovima na dan 31. prosinca obuhvaćaju i naknadu za stjecanje nekretnine te se prikazuju kako slijedi:

	2.5.- 31.12.2025. EUR'000
InterCapital Real Estate Fund – naknada za upravljanje	330
InterCapital Real Estate Fund – naknada za stjecanje nekretnine	310
	640

5. Opći i administrativni troškovi poslovanja

	2.5-31.12.2025. EUR'000
Trošak amortizacije i umanjenja vrijednosti	6
Neto plaće	53
Porezi i doprinosi iz i na plaće	41
Troškovi eksternalizacije usluga	30
Troškovi revizije	11
Porezi koji ne ovise o dobitku	3
Troškovi reprezentacije i promidžbe	2
Ostali troškovi zaposlenih	15
Troškovi energije i energenata	2
Troškovi rezerviranja	10
Ostali troškovi	35
	208

Ukupni troškovi revizije obuhvaćaju troškove revizije Društva i troškove revizije fondova kojima Društvo upravlja, a koje Društvo nadoknađuje tijekom godine.

Tijekom 2025. godine Društvo je uplatilo 16 tisuća eura mirovinskih doprinosa u obvezne fondove mirovinskog osiguranja s definiranim iznosom doprinosa vezano za svoje zaposlenike.

6. Ostali prihodi poslovanja

Ostali prihodi poslovanja odnose se na brokersku proviziju za prodaju udjela.

7. Porez na dobit

	2.5.-31.12.2025.
	EUR'000
Tekući porez na dobit	(47)
Odgođeni porez na dobit	-
Porez na dobit	(47)

Porez na dobit je obračunat primjenom zakonske porezne stope od 10% na oporezivu dobit Društva.

Usklađenje poreza na dobit za godinu s dobiti iskazanom u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti je kako slijedi:

	2.5.-31.12.2025.
	EUR'000
Računovodstvena dobit prije oporezivanja	463
Porezno nepriznati troškovi	2
Porezno nepriznati prihodi	-
Porezna osnovica	465
Porezna stopa	10%
Trošak poreza	(47)

8. Imovina s pravom korištenja

Pregled kretanja imovine tijekom 2025. godine je kako slijedi:

Opis	Imovina s pravom korištenja – poslovni prostor EUR'000
<i>Nabavna vrijednost</i>	
Stanje 2. svibnja 2025.	-
Povećanje	74
Najam - rasknjiženje	(24)
Stanje 31. prosinca 2025.	50
<i>Akumulirana amortizacija</i>	
Stanje 2. svibnja 2025.	-
Trošak za godinu	(5)
Najam - rasknjiženje	-
Stanje 31. prosinca 2025.	(5)
<i>Neto knjigovodstvena vrijednost</i>	
Stanje 2. svibnja 2025.	-
Stanje 31. prosinca 2025.	45

9. Potraživanja vezana uz upravljanje fondovima i portfeljima

U Skladu sa Zakonom i Pravilima fondova, Društvo ima pravo obračunati i teretiti imovinu fondova za troškove naknade za upravljanje. Ovi troškovi terete imovinu fondova dnevno, a naplaćuju se mjesečno.

10. Ostala potraživanja

	2025. EUR'000
Potraživanja za uplatu novca s osnova povećanja temeljnog kapitala	120
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	1
Ostala potraživanja	66
	187

InterCapital Real Estate d.o.o.

Bilješke uz godišnje financijske izvještaje (nastavak)

11. Novčana sredstva

Novčana sredstva u iznosu od 506 tis eura obuhvaćaju novac na žiro računu kod Erste&Steiermärkische Bank d.d.

12. Kapital i rezerve

Upisani kapital

Upisani kapital Društva iznosi 120 tisuća eura.

Odlukom društva Interkapital d.d. od 11.02.2025.g. kao osnivača, odobrena je podjela društva INTERCAPITAL ASSET MANAGEMENT d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima te se proveo prijenos dijela imovine na nova društva InterCapital Digital Wealth Management d.o.o., InterCapital ETF d.o.o. i InterCapital HICP d.o.o.. Podjela je provedena na Trgovačkom sudu u Zagrebu u svibnju 2025. godine.

Početna bilanca iz podjele je:

	2025.
	EUR'000
Potraživanja	100
Temeljni kapital	100

Na dan 31.prosinca 2025., članovi Društva su:

	2025.
	Udio u vlasništvu
Interkapital d.d.	83,34 %
Arn Willems	8,33 %
Andrej Erjavec	8,33 %
	100 %

Kapitalne rezerve

Kapitalne rezerve Društva formirane su dodatnim činidbama odnosno uplatama u novcu od strane vlasnika Društva. Kapitalne rezerve su raspodjeljive.

13. Obveze za najam

Pregled kretanja obveza po najmovima

	2025.
	EUR'000
Stanje na dan 2. svibnja 2025.	-
Novi ugovori	74
Najam - rasknjiženje	(24)
Plaćanja po najmovima	(6)
Trošak kamata	1
Stanje na dan 31. prosinca	45
Dugoročna obveza za najam	37
Kratkoročna obveza za najam	8

Buduća minimalna plaćanja po najmovima

	2025.
	EUR'000
do jedne godine	8
od jedne do pet godina	33
preko pet godina	4
ukupno	45

Iznosi uključeni u izvještaj o sveobuhvatnoj dobit:

	2025.
	EUR'000
Rashodi od kamata	1
Amortizacija imovine s pravom korištenja	5
Neto prihod od raskida/aneksa ugovora o najmu	-

Novčani odljevi po ugovorima o najmu iznose 6 tisuća eura.

14. Ostale obveze

	2025.
	EUR'000
Obveze prema dobavljačima u zemlji	53
Obveze prema dobavljačima u inozemstvu	6
Obveze za neto plaće zaposlenima	7
Porezi i doprinosi na i iz plaća	7
Obveze za porez na dodanu vrijednost	2
Rezerviranja	9
Obveze prema članovima za povećanje temeljnog kapitala	120
Obveze za porez na dobit	47
Ostale obveze	3
	254

15. Transakcije s povezanim osobama

Stranke se smatraju povezanim ako jedna stranka ima sposobnost kontrole nad drugom strankom ili ima značajan utjecaj na drugu stranku pri donošenju financijskih ili poslovnih odluka ili je pod zajedničkom kontrolom.

Povezanim osobama Društva za upravljanje smatraju se vlasnici Društva, krajnje kontrolno društvo i društva pod zajedničkom kontrolom krajnjeg kontrolnog Društva te fond kojim Društvo upravlja.

Transakcije u sklopu redovnog poslovanja

	2025.	2025.	2.5.-	2.5.-
	Imovina	Obveze	31.12.2025.	31.12.2025.
Povezane osobe	EUR'000	EUR'000	Prihodi	Rashodi
			EUR'000	EUR'000
Vlasnici i krajnje kontrolno društvo	-	-	-	17
Ostala povezana društva	-	36	-	58
Fond kojim Društvo upravlja:				
InterCapital Real Estate Fund	121	-	640	-
	121	36	640	75

15. Transakcije s povezanim osobama (nastavak)

Isplate ključnom rukovodstvu

Naknade isplaćene članovima ključnog rukovodstva tijekom godine su kako slijedi:

	2.5.- 31.12.2025. EUR'000
Neto plaća	32
Mirovinski doprinosi	10
Porez i prirez	6
Naknade u naravi	-
Božićnica	1
	49

Tijekom 2025. godine Društvo je uplatilo 10 tisuća eura mirovinskih doprinosa u obvezne fondove mirovinskog osiguranja s definiranim iznosom doprinosa vezano za ključno rukovodstvo.

Tijekom 2025. godine ključnom rukovodstvu nisu isplaćivani varijabilni primitci.

16. Financijski instrumenti i upravljanje rizicima

Upravljanje rizikom kapitala

Društvo upravlja svojim kapitalom na način da osigura kontinuitet poslovanja, uz maksimiziranje povrata vlasnicima kroz optimizaciju salda dugovanja i kapitala.

Struktura kapitala Društva sastoji se od kapitala koji se može pripisati kapitalu vlasnika, uključujući kapitalne rezerve. Uprava Društva pregledava strukturu kapitala na redovitoj osnovi. Kao dio tog pregleda, Uprava razmatra trošak kapitala i rizik povezan sa svakom klasom kapitala.

Osnovni cilj Društva u upravljanju kapitalom jest usklađenost sa zakonskim zahtjevom održavanja iznosa regulatornog kapitala, sukladno Zakonu o alternativnim investicijskim fondovima (NN 21/18, 126/19, 110/21, 83/23, 152/24), u iznosu od najmanje 100 tisuća eura. Društvo u potpunosti zadovoljava kapitalne zahtjeve na 31. prosinca 2025. godine.

Ciljevi upravljanja financijskim rizikom

Poslovne aktivnosti koje Društvo obavlja izlažu ga različitim vrstama financijskih rizika koji uključuju tržišni rizik (uključujući valutni rizik, kamatni rizik i cjenovni rizik), kreditni rizik i rizik likvidnosti.

Uprava pažljivo provodi nadzor te prati i upravlja financijskim rizicima koji se odnose na poslovanje Društva.

Tržišni rizik

Tržišni rizik je rizik od mogućih promjena tržišnih cijena u budućnosti, tečaja stranih valuta i kamatnih stopa uslijed kojih može doći do umanjenja vrijednosti ili štetnosti financijskog instrumenta. Društvo ne ulazi u različite derivativne financijske instrumente kako bi upravljalo izloženošću tržišnom riziku.

Kamatni rizik

Društvo nije izloženo riziku promjene kamatnih stopa obzirom da su na dan 31. prosinca 2025. godine ukupna imovina i obveze Društva beskamratne.

Valutni rizik

Valutni rizik je rizik pada vrijednosti imovine Društva uslijed promjene valutnog tečaja. Društvo nije izloženo valutnom riziku.

Cjenovni rizik

Društvo ne ulaže u vlasničke vrijednosne papire i nije izloženo cjenovnom riziku.

InterCapital Real Estate d.o.o.

Bilješke uz godišnje financijske izvještaje (nastavak)

16. Financijski instrumenti i upravljanje rizicima (nastavak)

Kreditni rizik

Kreditni rizik, odnosi se na rizik neispunjenja ugovornih obveza drugih ugovornih strana koji će proizvesti financijski gubitak Društva. Društvo je usvojilo politiku prema kojoj posluje samo s kreditno sposobnim ugovornim stranama, osiguravajući prema potrebi višak osiguranja za ublažavanje rizika financijskog gubitka zbog neispunjenja ugovornih obveza. Kreditni rizik proizlazi iz novčanih sredstava i potraživanja vezanih uz upravljanje fondovima. Maksimalna izloženost kreditnom riziku predstavljena je knjigovodstvenim iznosima svake pojedine financijske imovine u izvještaju o financijskom položaju.

Na dan 31. prosinca 2025. godine Društvo nema dospjela, a nenaplaćena potraživanja.

Rizik likvidnosti

Krajnja odgovornost za rizik likvidnosti leži na Upravi, koja je izradila prikladan okvir za upravljanje rizikom likvidnosti, kratkoročnim, srednjoročnim i dugoročnim financiranjem i zahtjevima upravljanja likvidnošću.

Društvo upravlja rizikom likvidnosti održavajući prikladne pričuve, bankovna sredstva i pričuve pozajmljenih sredstava, neprekidnim praćenjem predviđenih i stvarnih novčanih tijekova, te uspoređujući rokove dospjeća financijske imovine i obveza.

Politika Društva je da održava dovoljnu razinu novca i novčanih ekvivalenata odnosno da ima dovoljno raspoloživih sredstava kroz adekvatne izvore koji će biti dostatni za pokriće preuzetih obveza sukladno zahtjevima redovnog poslovanja.

Tablica u nastavku prikazuje dospjeća imovine i obveze Društva po ugovorenoj ročnosti:

2025.	Do jednog mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Od 1 do 5 godina	Preko 5 godina	Ukupno
	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur
Imovina						
Novac i novčani ekvivalenti	506	-	-	-	-	506
Potraživanja vezana uz upravljanje fondovima i portfeljima	121	-	-	-	-	121
Ostala potraživanja	187	-	-	-	-	187
Ukupno imovina	814	-	-	-	-	814
Obveze						
Ostale obveze	(207)	(8)	(39)	-	-	(254)
Obveze za najam	(1)	(1)	(6)	(33)	(4)	(45)
Ukupno obveze	(208)	(9)	(45)	(33)	(4)	(299)
Neusklađenost ročne strukture	606	(9)	(45)	(33)	(4)	515

InterCapital Real Estate d.o.o.
Bilješke uz godišnje financijske izvještaje (nastavak)

16. Financijski instrumenti i upravljanje rizicima (nastavak)

Sljedeća tablica prikazuje dospijeća nediskontiranih obveza za najam:

	Do jednog mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Od 1 do 5 godina	Preko 5 godina	Ukupno
	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur
2025.	1	1	7	36	4	49

Nediskontirani novčani tokovi ostalih financijskih obveza približno su jednake su knjigovodstvenim vrijednostima zbog njihovih kratkoročnih dospijeća.

Rizik fer vrijednosti

Društvo nema financijsku imovinu i obveze koje mjeri po fer vrijednosti.

Fer vrijednost potraživanja, novčanih sredstava i obveza približno je jednaka fer vrijednosti zbog neposrednog ili kratkoročnog dospijeća ove financijske imovine i obveza.

17. Značajni poslovni događaji nakon kraja poslovne godine

U siječnju 2026. godine Društvo je promijenilo naziv iz InterCapital HICP d.o.o. u InterCapital Real Estate d.o.o., te povećalo temeljni kapital s iznosa od 120 tisuća eura na iznos od 240 tisuća eura uplatom u novcu.

HOK-OSIGURANJE d.d. je postao član društva u siječnju 2026. godine, u trenutku kada je upisano povećanje temeljnog kapitala u sudski registar i provedeno je izdavanje novih poslovnih udjela.

InterCapital Real Estate d.o.o.

Regulatorni financijski izvještaj

Prilog 1. Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja i drugih izvještaja društva za upravljanje AIF fondovima (NN 150/22)

IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU			
InterCapital Real Estate d.o.o.			
OIB: 33825906432			
Na datum 31. prosinca 2025. godine			
			<i>(u EUR)</i>
Pozicija	AOP	31.12.24	31.12.2025.
IMOVINA	1		
Novčana sredstva	2	0,00	505.591,89
Financijska imovina po fer vrijednosti	3	0,00	0,00
Financijska imovina po amortiziranom trošku	4	0,00	0,00
Potraživanja s osnove upravljanja fondovima i portfeljima	5	0,00	121.483,15
Ostala potraživanja	6	0,00	186.500,00
Nekretnine, postrojenja i oprema	7	0,00	46.245,55
Nematerijalna imovina	8	0,00	3.359,35
Odgođena porezna imovina	9	0,00	0,00
Ostala imovina	10	0,00	1.324,57
Ukupna imovina (sum od AOP2 do AOP10)	11	0,00	864.504,51
Izvanbilančni zapisi	12	0,00	0,00
KAPITAL I OBVEZE	13		
Kapital i rezerve (sum od AOP15 do AOP20)	14	0,00	566.250,13
Temeljni kapital	15	0,00	120.000,00
Rezerve kapitala	16	0,00	30.000,00
Rezerve fer vrijednosti	17	0,00	0,00
Ostale revalorizacijske rezerve	18	0,00	0,00
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	19	0,00	0,00
Dobit ili gubitak tekuće godine	20	0,00	416.250,13
Obveze (sum od AOP22 do AOP25)	21	0,00	298.254,38
Obveze s osnova upravljanja fondovima i portfeljima	22	0,00	0,00
Financijske obveze	23	0,00	45.422,93
Ostale obveze	24	0,00	252.831,45
Odgođene porezne obveze	25	0,00	0,00
Ukupno kapital i obveze (AOP14+AOP21)	26	0,00	864.504,51
Izvanbilančni zapisi	27	0,00	0,00
Dodatak	28		
Pripisano imateljima matice	29	0,00	0,00
Pripisano manjinskom interesu	30	0,00	0,00

InterCapital Real Estate d.o.o.

Regulatorni financijski izvještaj

IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVAATNOJ DOBITI			
InterCapital Real Estate d.o.o.			
OIB: 33825906432			
Za razdoblje od 02. svibnja do 31. prosinca 2025. godine			
			(u EUR)
Pozicija	AOP	01.01. - 30.06.2024.	02.05. - 31.12.2025.
Prihodi od upravljanja fondovima (AOP32+AOP35+AOP38+AOP41)	31	0,00	640.326,69
Naknada za upravljanje (AOP33+AOP34)	32	0,00	640.326,69
UCITS fondom	33	0,00	0,00
Alternativim investicijskim fondom	34	0,00	640.326,69
Prihod od ulaznih naknada (AOP36+AOP37)	35	0,00	0,00
UCITS fonda	36	0,00	0,00
Alternativnim investicijskim fondom	37	0,00	0,00
Prihod od izlaznih naknada (AOP39+AOP40)	38	0,00	0,00
UCITS fonda	39	0,00	0,00
Alternativnim investicijskim fondom	40	0,00	0,00
Ostali prihodi	41	0,00	0,00
Rashodi od upravljanja fondovima (AOP43+AOP44)	42	0,00	-35.404,95
Troškovi za posredovanja u prodaji udjeli	43	0,00	-35.404,95
Ostali rashodi	44	0,00	0,00
Neto rezultat od upravljanja investicijskim fondovima (AOP31+AOP42)	45	0,00	604.921,74
Neto prihod od upravljanja porfeljem	46	0,00	0,00
Prihod od investicijskog savjetovanja	47	0,00	0,00
Opći i administrativni troškovi poslovanja	48	0,00	-207.871,05
Neto financijski rezultat (sum od AOP50 do AOP53)	49	0,00	-898,85
Neto prihod od kamata	50	0,00	-898,85
Neto tečajne razlike	51	0,00	0,00
Neto rezultat od umanjenja vrijednosti za očekivane kreditne gubitke	52	0,00	0,00
Ostali prihodi i rashodi od financijskih instrumenata	53	0,00	0,00
Ostali prihodi i rashodi od poslovanja	54	0,00	66.541,89
Ukupni prihodi	55	0,00	706.868,58
Ukupni rashodi	56	0,00	-244.174,85
Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP45+AOP46+AOP47+AOP48+AOP49+AOP54)	57	0,00	462.693,73
Porez na dobit	58	0,00	46.443,60
Dobit ili gubitak (AOP57-AOP58)	59	0,00	416.250,13
Ostala sveobuhvatna dobit (AOP61+AOP66)	60	0,00	0,00
Stavke koje neće biti reklasificirane u račun dobiti i gubitka (sum od AOP62 do AOP65)	61	0,00	0,00
Promjena revalorizacijskih rezervi: nekretnine, postrojenja, oprema i nematerijalna imovina	62	0,00	0,00
Promjena fer vrijednosti vlasničkih instrumenata	63	0,00	0,00
Promjene na ostalim stavkama koje neće biti reklasificirane u račun dobiti i gubitka	64	0,00	0,00
Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje neće biti reklasificirane	65	0,00	0,00
Stavke koje je moguće reklasificirati u račun dobiti i gubitka (AOP67+AOP70+AOP73)	66	0,00	0,00
Promjena revalorizacijskih rezervi: dužnički vrijednosni papiri (AOP68+AOP69)	67	0,00	0,00
- Nerealizirani dobici/gubici	68	0,00	0,00
- Preneseno u račun dobiti i gubitka (reklasifikacijske usklade)	69	0,00	0,00
Promjene na ostalim stavkama koje je moguće reklasificirati u račun dobiti i gubitka (AOP71+AOP72)	70	0,00	0,00
Dobici/gubici	71	0,00	0,00
Preneseno u račun dobiti i gubitka (reklasifikacijske usklade)	72	0,00	0,00
Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje je moguće reklasificirati u račun dobiti i gubitka	73	0,00	0,00
Ukupna sveobuhvatna dobit (AOP59+AOP60)	74	0,00	416.250,13
Dodatak	75		
Pripisano imateljima matice	76	0,00	0,00
Pripisano manijskom interesu	77	0,00	0,00

InterCapital Real Estate d.o.o.

Regulatorni financijski izvještaj

IZVJEŠTAJ O NOVČANIM TOKOVIMA (indirektna metoda)			
InterCapital Real Estate d.o.o.			
OIB: 33825906432			
Za razdoblje od 02. svibnja do 31. prosinca 2025. godine			
			(u EUR)
Pozicija	AOP	01.01. - 31.12.2024.	02.05. - 31.12.2025.
Neto novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti (sum od AOP115 do AOP129)	114	0,00	366.537,60
Dobit/gubitak prije oporezivanja tekuće godine ili tekućeg razdoblja	115	0,00	462.693,73
Amortizacija nekretnina, postrojenja, opreme i nematerijalne imovine	116	0,00	5.892,78
Ispravak vrijednosti potraživanja i sl. otpisi	117	0,00	0,00
Rezerviranja	118	0,00	9.207,00
Prihodi od kamata	119	0,00	0,00
Rashodi od kamata	120	0,00	898,85
Dobici/gubici od ulaganja u financijske instrumente	121	0,00	0,00
Neto rezultat od umanjenja vrijednosti za očekivane kreditne gubitke	122	0,00	0,00
Povećanje/smanjenje potraživanja s osnove upravljanja fondovima i portfeljima	123	0,00	-121.483,15
Povećanje/smanjenje ostalih potraživanja	124	0,00	-186.500,00
Izdaci od kamata	125	0,00	0,00
Povećanje/smanjenje ostalih stavki imovine	126	0,00	-1.352,46
Povećanje/smanjenje obveze s osnova upravljanja fondovima i portfeljima	127	0,00	0,00
Povećanje/smanjenje ostalih obveza	128	0,00	197.180,85
Plaćen porez na dobit	129	0,00	0,00
Neto novčani tokovi od investicijskih aktivnosti (sum AOP131 do AOP140)	130	0,00	-5.275,49
Primici od prodaje financijskih instrumenata	131	0,00	0,00
Izdaci za kupnju financijskih instrumenata	132	0,00	0,00
Primici od kamata	133	0,00	0,00
Primici od dividendi	134	0,00	0,00
Izdaci po plasmanima u dane kredite i ostale financijske instrumente	135	0,00	0,00
Primici od naplata danih kredita i ostalih financijskih instrumenata	136	0,00	0,00
Izdaci za kupnju nekretnina, postrojenja, opreme i nematerijalne imovine	137	0,00	-5.275,49
Primici od prodaje nekretnina, postrojenja, opreme i nematerijalne imovine	138	0,00	0,00
Ostali primici iz investicijskih aktivnosti	139	0,00	0,00
Ostali izdaci iz investicijskih aktivnosti	140	0,00	0,00
Neto novčani tokovi od financijskih aktivnosti (sum AOP142 do AOP150)	141	0,00	144.329,78
Uplate vlasnika društva za upravljanje	142	0,00	120.000,00
Izdaci za kupnju vlastitih dionica/otkup udjela	143	0,00	0,00
Isplata dividende ili udjela u dobiti	144	0,00	0,00
Primici od kredita	145	0,00	0,00
Izdaci za otplatu primljenih kredita	146	0,00	0,00
Primici po izdanim financijskim instrumentima	147	0,00	0,00
Izdaci po izdanim financijskim instrumentima	148	0,00	0,00
Ostali primici iz financijskih aktivnosti	149	0,00	30.000,00
Ostali izdaci iz financijskih aktivnosti	150	0,00	-5.670,22
Neto povećanje/smanjenje novčanih sredstava (AOP114+AOP130+AOP141)	151	0,00	505.591,89
Novac na početku razdoblja	152	0,00	0,00
Novac na kraju razdoblja (AOP151+AOP152)	153	0,00	505.591,89

InterCapital Real Estate d.o.o.

Regulatorni financijski izvještaj

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA								
InterCapital Real Estate d.o.o. OIB: 33825906432 Za razdoblje od 02. svibnja do 31. prosinac 2025. godine								
								(u EUR)
Kapital i rezerve Pozicija	Raspodjeljivo vlasnicima matice						Raspodjeljivo vlasnicima nekontrolirajućih interesa	Ukupno kapital i rezerve
	Upisani kapital	Rezerve kapitala	Rezerve fer vrijednosti	Ostale revalorizacijske rezerve	Zadržana dobit ili preneseni gubitak	Dobit ili gubitak tekuće godine (razdoblja)		
Stanje na dan početka prethodne poslovne godine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Promjene računovodstvenih politika	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ispravak pogreški prethodnih razdoblja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stanje na dan početka prethodne poslovne godine (prepravljeno)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dobit ili gubitak razdoblja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Promjene fer vrijednosti financijskih instrumenta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostali dobiti i gubici od ulaganja u financijske instrumente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Promjene ostalih revalorizacijskih rezervi (nekretnine, postrojenja, oprema i nematerijalna imovina)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostale nevlasničke promjene kapitala	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Porez na stavke izravno priznate ili prenesene iz kapitala i rezervi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ukupno izravno priznati prihodi i rashodi prethodne godine (razdoblja iz prethodne godine)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Povećanje/smanjenje upisanog kapitala	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostale uplate vlasnika	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Isplata udjela u dobiti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostale raspodjele vlasnicima	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja prethodne poslovne godine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stanje na dan početka tekuće poslovne godine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Promjene računovodstvenih politika	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ispravak pogreški prethodnih razdoblja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stanje na dan početka tekuće poslovne godine (prepravljeno)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dobit ili gubitak razdoblja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	416.250,13	0,00	416.250,13
Promjene fer vrijednosti financijskih instrumenta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostali dobiti i gubici od ulaganja u financijske instrumente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Promjene ostalih revalorizacijskih rezervi (nekretnine, postrojenja, oprema i nematerijalna imovina)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostale nevlasničke promjene kapitala	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Porez na stavke izravno priznate ili prenesene iz kapitala i rezervi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ukupno izravno priznati prihodi i rashodi tekuće godine (tekućeg razdoblja)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	416.250,13	0,00	416.250,13
Povećanje/smanjenje upisanog kapitala	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostale uplate vlasnika	100.000,00	30.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Isplata udjela u dobiti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostale raspodjele vlasnicima	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja tekuće poslovne godine	120.000,00	30.000,00	0,00	0,00	0,00	416.250,13	0,00	566.250,13

Prilog 2. Usklada financijskih izvještaja

Računovodstveni propisi HANFA-e temelje se na Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska unija. Regulatorni financijski izvještaji pripremljeni su u skladu s Pravilnikom o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja i drugih izvještaja društva za upravljanje alternativnim fondovima (NN 105/17, 155/22) i Pravilnikom o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih financijskih izvještaja i drugih izvještaja društva za upravljanje alternativnim investicijskim fondovima (Narodne novine 150/22) „Pravilnici“.

Glavne razlike između regulatornih financijskih izvještaja i financijskih izvještaja pripremljenih u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja („MSFI izvještaji“) odnose se na reklasifikacije određenih stavki u financijskim izvještajima.

Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti

- U regulatornim financijskim izvještajima su prihodi i rashod od kamata te pozitivne i negativne tečajne razlike prikazane neto.

Izvještaj o novčanim tokovima

- Određene pozicije unutar novčanih tokova iz poslovnih aktivnosti su različito prikazane u regulatornim financijskim izvještajima obzirom na drugačiji prikaz izvještaja o financijskom položaju u MSFI izvještajima.

Uprava Društva smatra kako nisu potrebne dodatne bilješke uz regulatorne financijske izvještaje te da je moguće na osnovu gore navedene usklade povezati bilješke uz MSFI izvještaje s regulatornim financijskim izvještajima.