

**REVIDIRANA, NEKONSOLIDIRANA
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA
ZATVORENOG ALTERNATIVNOG
INVESTICIJSKOG FONDA ZA ULAGANJE U
NEKRETNINE
PROPRIUS D.D. VARAŽDIN
ZA 2014.GODINU**

Global Invest d.o.o.

Sjedište:

Radićeva 14, 10000 Zagreb, Hrvatska

Adresa za korespondenciju:

Stanka Vraza 25, 42000 Varaždin, Hrvatska

T: + 385 42 660 900

F: + 385 42 203 187

e: info@fgi.hr

www.fgi.hr

Sadržaj:

1. Izjava posloводства Global Invest-a o poslovnom rezultatu ZAIF-a za ulaganje u nekretnine Proprius d.d. u 2014. godini
2. Izjava osoba odgovornih za sastavljanje godišnjih izvještaja izvještaja
3. Odluka o utvrđivanju financijskih izvješća
4. Prijedlog odluke o pokriću gubitka
5. Financijski izvještaji GFI-ZIFN
6. Financijski izvještaj za godinu koja je završila 31. prosinca 2014. zajedno sa izvještajem neovisnog revizora

Sjedište:

Radićeva 14, 10000 Zagreb, Hrvatska

Adresa za korespondenciju:

Stanka Vraza 25, 42000 Varaždin, Hrvatska

T: + 385 42 660 900

F: + 385 42 203 187

e: info@fgi.hr

www.fgi.hr

Godišnje izvješće posloводства Global Invest-a o poslovnom rezultatu ZAIF-a Proprius d.d. za 2014. godinu

Vrijednost neto imovine Fonda na dan 31. prosinca 2014. iznosila je 118.831.287 kuna. Neto vrijednost imovine Fonda po dionici iznosila je 59,32 kuna. Vrijednost neto imovine Fonda na dan 31. prosinca 2013. iznosila je 128.064.545 kuna, odnosno 63,93 kuna po dionici što predstavlja godišnji pad vrijednosti neto imovine od -7,21%.

Ukupni prihodi od ulaganja iznosili su 1.169.555 kuna od čega je 903.752 kuna prihoda od najma, 192.444 kuna iznosili su realizirani dobici od prodaje materijalne i financijske imovine a ostatak prihoda čine prihodi od kamata, tečajnih razlika i ostali prihodi. Rashodi Fonda iznosili su ukupno 3.632.972 kuna od čega 2.386.476 kuna naknada Društvu za upravljanje, 158.766 kuna naknada depozitnoj banci, 636.835 kuna realiziranih gubitaka od prodaje materijalne i financijske imovine te ostali troškovi Fonda koji iznose 450.895 kuna. Nerealizirani gubici od ulaganja u materijalnu imovinu iznosili su 8.056.761 kuna, a neto tečajni dobici iznosili su 1.193 kuna.

Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Fonda na dan 31. prosinca 2014. sastojala se od 95,70 % nekretnina, 0,44 % obveznica i udjela, 3,82 % ostale imovine uključujući potraživanja od društva za upravljanje, potraživanje s osnove prodaje materijalne imovine, najam, kamate i ostalu imovinu. Novčana sredstva činila su 0,04 % ukupne imovine Fonda.

Fond je dana 28. veljače 2014. sudjelovao na javnoj dražbi za prodaju nekretnina na Općinskom sudu u Koprivnici te ponudio najvišu cijenu za nekretninu upisanu u zk. ul. 13431, poduložak 201, k.o. Koprivnica, čkr. 2170/2, etaža 488/10000, prizemlje, samoposluga, površine 455,40 m² i to u iznosu od kn 2.022.901,50 kuna. Sukladno navedenom, sud je donio Rješenje o dosudi nekretnina kojim je ponuditelju – kupcu ZAIF Proprius d.d. dosuđena opisana ovršenikova nekretnina. Primarni cilj kupnje je da isti bude dugoročno u funkciji u smislu zakupa, ne isključujući mogućnost prodaje ukoliko bi se za isti dobila odgovarajuća ponuda. Dana 30. travnja 2014. potpisan je Ugovor o kupoprodaji gore spomenute nekretnine između Fonda kao prodavatelja i društva posebne namjene FIMA Rent d.o.o. kao kupca. Kupoprodajna cijena nekretnine bila je 2.500.000,00 kuna sa uključenim porezom na dodanu vrijednost.

2. travnja 2014. provedena je dokapitalizacija društva posebne namjene FIMA Rent d.o.o. Varaždin u 100% vlasništvu fonda ZAIF Proprius d.d. sa iznosa od 17.100.000,00 kuna na iznos od 32.455.000,00 kuna uplatom u novcu i unosom nekretnine, poslovnih prostora u Zagrebu, Vukovarska 271, poslovni kompleks „Chromos“.

Dana 12. svibnja 2014. sklopljen je Ugovor o zakupu zemljišta u Jalkovcu kod Varaždina ukupne površine 15.612 m². Ugovor uključuje i redovno održavanje zemljišta u skladu s komunalnim propisima grada Varaždina.

Sjedište:

Radićeva 14, 10000 Zagreb, Hrvatska

Adresa za korespondenciju:

Stanka Vraza 25, 42000 Varaždin, Hrvatska

T: + 385 42 660 900

F: + 385 42 203 187

e: info@fgi.hr

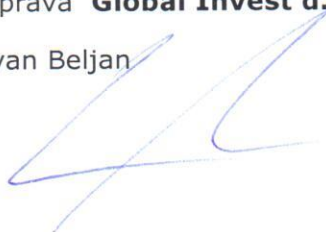
www.fgi.hr

Nastavno na Zahtjev za promjenom gospodarske namjene zemljišta u Županji koji je 30.08.2012. prema gradu Županji poslalo Društvo, dana 2. travnja 2014. primljena je obavijest Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo, prostorno uređenje i geodetske poslove gdje je potvrđeno da je u postupku ciljanih Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Grada Županje utvrđen Konačni prijedlog Plana koji će se dostaviti Gradskom vijeću grada Županje na razmatranje i donošenje. U navedenom prijedlogu gore spomenuti gradski odjel izvršio je izmjene iz sukladno gore navedenom zahtjevu Društva te je provedena prenamjena zemljišta iz poslovne K2 u mješovitu namjenu M.

Društvo aktivno radi na prodaji nekretnina iz portfelja s ciljem povećanja likvidnosti Fonda koju Uprava društva namjerava usmjeriti u nekretninske projekte sa stabilnim prihodima od zakupa. Društvo istovremeno samostalno i u suradnji sa konzultantima prati tržište nekretnina i analizira nove potencijalne nekretninske projekte sukladno navedenoj strategiji ulaganja.

Uprava **Global Invest d.o.o.**

Ivan Beljan



Sjedište:

Radićeva 14, 10000 Zagreb, Hrvatska

Adresa za korespondenciju:

Stanka Vraza 25, 42000 Varaždin, Hrvatska

T: + 385 42 660 900

F: + 385 42 203 187

e: info@fgi.hr

www.fgi.hr

Izjava osoba odgovornih za sastavljanje godišnjeg izvještaja

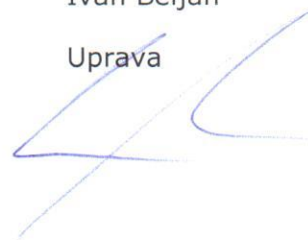
Ovom izjavom, sukladno Zakonu o tržištu kapitala izjavljujemo da je prema našem najboljem saznanju

- set financijskih izvještaja ZAIF-a Proprius d.d. za razdoblje 01.01.2014. – 31.12.2014. godine, sastavljen uz primjenu odgovarajućih standarda financijskog izvješćivanja, te daje cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, financijskog položaja i poslovanja izdavatelja.
- Među izvještaj posloводства sadrži istinit prikaz razvoja poslovanja i položaj izdavatelja uz opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Fond izložen.

Andrea Potreblica
Voditelj Back office-a



Ivan Beljan
Uprava



Sjedište:

Radićeva 14, 10000 Zagreb, Hrvatska

Adresa za korespondenciju:

Stanka Vraza 25, 42000 Varaždin, Hrvatska

T: + 385 42 660 900

F: + 385 42 203 187

e: info@fgi.hr

www.fgi.hr

Nadzorni odbor Proprius d.d. zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, sa sjedištem u Varaždinu, Stanka Vraza 25, MBS:070078733, OIB:56903349567 (u daljnjem tekstu: Fond), na svojoj sjednici dana 30. travnja 2015 g. donio je slijedeću

ODLUKU

o utvrđivanju nekonsolidiranih financijskih izvještaja za 2014. godinu sa slijedećim dijelovima:

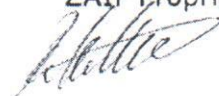
1. Izvještaj o financijskom položaju sa zbrojem pozicije aktive, odnosno pasive 120.137.905,70 kn
2. Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti s pozicijama:

- ukupni prihod	1.176.269,45 kn
- ukupni rashod	11.695.255,08 kn
- gubitak	10.518.985,63 kn
3. Izvještaj o novčanim tokovima
4. Izvještaj o promjenama kapitala
5. Bilješke uz financijske izvještaje za 2014. godinu.

U Zagreb, 30. travnja 2015. g.

Predsjednik nadzornog odbora

ZAIF Proprius d.d.



Uprava Proprius d.d. zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, sa sjedištem u Varaždinu, Stanka Vraza 25, MBS:070078733, OIB:56903349567 (u daljnjem tekstu: Fond), uz suglasnost Nadzornog odbora, podnosi Glavnoj skupštini Fonda slijedeći:

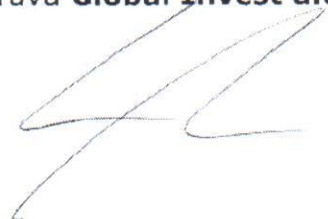
PRIJEDLOG ODLUKE

o pokriću gubitaka za 2014. godinu

Ostvareni gubitak za 2014. godinu u iznosu od 10.518.985,63 kune u cijelosti se pokriva rezervama kapitala.

U Zagrebu, 30. travnja 2015. g.

Za **ZAIF Proprius d.d.**
Uprava **Global Invest d.o.o.**

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes, positioned below the printed text of the company name.

Prilog 4.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2014

do

31.12.2014

**Godišnji financijski izvještaj GFI-ZIFN
zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine**

Matični broj (MB): 2223856

Matični broj suda (MBS): 070078733

Osobni identifikacijski broj (OIB): 56903349567

Tvrtka izdavateljca: ZAIF PROPRIUS DD

Poštanski broj i mjesto: 42000 VARAŽDIN

Ulica i kućni broj: STABKA VRAZA 25

Adresa e-pošte: info@fgi.hr

Internet adresa: info@fgi.hr

Šifra i naziv općine/grada: 472 VARAŽDIN

Šifra i naziv županije: 5 VARAŽDINSKA Broj zaposlenih: _____
(krajem godine)

Konsolidirani izvještaj: NE Šifra NKD-a: _____ 6430

Tvrtke konsolidacije (prema MSFI): _____ Sjedište: _____ MB: _____

Knjigovodstveni servis: _____

Osoba za kontakt: POTREBICA ANDREA
(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 042660908 Telefaks: 042203187

Adresa e-pošte: apotrebica@fgi.hr

Prezime i ime: BELJAN IVAN
(osoba ovlaštene za zastupanje)

Dokumentacija za objavu:

1. Revidirani godišnji financijski izvještaji s revizorskim izvješćem
2. Izvještaj posloводства
3. Izjava osoba odgovornih za sastavljanje godišnjeg izvještaja,
4. Odluka nadležnog tijela (prijedlog) o utvrđivanju godišnjih financijskih izvještaja
5. Odluka o prijedlogu raspodjele dobiti ili pokriću gubitka

u PDF formatu

ZAIF Proprius d.d.
Varaždin

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

Izvještaj o financijskom položaju

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Naziv društva za upravljanje investicijskim fondom: Global Invest d.o.o.

Izvršajno razdoblje: 01.01.2014 -31.12.2014

u kunama

Konto	Pozicija imovine	AOP	31.12. prethodna godina	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
	ULAGANJA U NEKRETNINE (AOP2+ AOP6+AOP10)	1	121.286.418	114.974.808
	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma (AOP3+ AOP4+AOP5)	2	22.286.518	7.337.825
00x	Zemljišta i šume	3	0	0
00y	Građevinski objekti	4	22.286.518	7.337.825
00w	Ostala imovina	5	0	0
	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji (AOP7+ AOP8+AOP9)	6	80.385.742	72.922.567
01x+02x	Zemljišta i šume	7	80.385.742	72.922.567
01y+02y	Građevinski objekti	8	0	0
01w+02w	Ostala imovina	9	0	0
	Ostala ulaganja u nekretnine (AOP11+ AOP12)	10	18.614.158	34.714.416
03x	Ulaganja u nekretninska društava (metoda udjela)	11	18.614.158	34.714.416
03 (osim 03x)	Ostala imovina	12	0	0
	FINANCIJSKA IMOVINA (Σ od AOP14 do AOP18)	13	5.733.819	583.908
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	99.699	51.156
raz 3	Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka	15	0	0
raz 4	Financijska imovina raspoloživa za prodaju	16	5.634.120	532.752
raz 8	Zajmovi i potraživanja	17	0	0
raz 5	Ulaganja koja se drže do dospjeća	18	0	0
	OSTALA IMOVINA (Σ od AOP20 do AOP29)	19	1.592.869	4.579.190
12x	Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	20	0	2.500.000
12y	Potraživanja od najma	21	103.684	23.944
12 +11 (osim 12x+12y)	Potraživanja s osnove prodaje financijske imovine	22	0	0
13	Potraživanja s osnove dividendi, depozita, repo ugovora i otplata obveznica	23	0	0
14	Potraživanja s osnove danih predujmova	24	0	0
15	Potraživanja od društva za upravljanje	25	0	2.053.009
16	Potraživanja od depozitne banke	26	0	0
18	Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina	27	0	170
17	Ostala potraživanja	28	1.489.185	2.068
19	Odgodena porezna imovina	29	0	0
	Ukupna imovina (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	128.613.106	120.137.906
990-994	Izvanbilančna evidencija aktiva	31		

	OBVEZE	32		
20y	Obveze s osnove ulaganja u materijalnu imovinu i nekretninska društva	33	0	0
20+21+22 (osim 20y)	Obveze s osnove ulaganja u financijsku imovinu	34	0	0
23	Obveze prema društvu za upravljanje fondovima	35	209.403	189.971
24	Obveze prema depozitnoj banci	36	13.367	12.514
25	Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda	37	74.166	45.571
26	Obveze s osnove isplate dioničarima	38	0	
28	Obveze po obračunatoj kamati	39	0	
27	Ostale obveze	40	251.625	1.058.562
29	Odgodene porezne obveze	41	0	0
	Ukupno obveze (Σ od AOP33 do AOP41)	42	548.561	1.306.619
	Neto imovina fonda (AOP30-AOP42)	43	128.064.545	118.831.287
	Broj izdanih dionica	44	2.003.172	2.003.172
	Neto imovina po dionici (AOP43/AOP44)	45	63,9309	59,3216
	KAPITAL	46		
90	Upisani temeljni kapital	47	120.190.320	120.190.320
91	Premija na emitirane dionice/kapitalne rezerve	48	0	0
92	Vlastite dionice	49	0	0
93	Rezerve	50	35.602.408	27.221.249
96	Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	51	-521.552	18.917
97	Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	52	0	
98y	Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	53	1.512.158	2.257.416
98x	Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	54	0	0
95	Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	55	-20.337.630	-20.337.630
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	56	-8.381.159	-10.518.985
	Ukupno kapital i rezerve (Σ od AOP47 do AOP56)	57	128.064.545	118.831.287
995-999	Izvanbilančna evidencija pasiva	58		
	Dodatak *	59		
	Pripisano imateljima matice	60		
	Pripisano manjinskom interesu	61		

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2014. -31.12.2014.

u kunama

Konta skupine	Pozicija	AOP	Isto razdoblje prethodne godine		Tekuće razdoblje	
			Kumulativ	Tromjesečje	Kumulativ	Tromjesečje
	PRIHODI OD ULAGANJA	62				
73y	Prihod od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	63	220.542	179.151	34.336	0
76	Prihod od najma	64	656.528	238.794	903.752	175.872
73x	Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	65	156.598	94.244	158.108	8.654
70	Prihodi od kamata	66	30.028	7.799	58.358	32.421
71 (osim 71y i 71w)	Pozitivne tečajne razlike	67	3.236	2.747	56	1
74 (osim 74y)	Prihod od dividendi i udjela u dobiti	68	0	0	0	0
74y	Prihod od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine	69	0	0	0	0
75+77	Ostali prihodi	70	59.486	9.708	14.945	36
	Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)	71	1.126.418	532.443	1.169.555	216.984
	RASHODI	72			0	0
63y	Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	73	191.979	191.979	59	0
63x	Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	74	0	0	636.776	0
60 (osim 60y i 60w)	Negativne tečajne razlike	75	475	0	20	4
61	Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	76	2.752.220	612.635	2.386.476	584.855
67	Rashodi od kamata	77	18	0	26.562	25.745
65	Naknada depozitnoj banci	78	204.179	40.767	158.766	39.012
66	Transakcijski troškovi	79	0	0	0	0
68	Vrijednosna usklađenja (amortizacija)	80	0	0	0	0
64 (osim 64w)	Umanjenje imovine	81	0	0	0	0
64w	Udio u gubicima obračunat metodom udjela	82	0	0	0	0
69	Ostali dozvoljeni troškovi fonda	83	814.847	211.810	424.313	112.514
*	Ostali troškovi poslovanja	84			0	0
	Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)	85	3.963.718	1.057.191	3.632.972	762.130
	Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)	86	-2.837.300	-524.748	-2.463.417	-545.146
	NEREALIZIRANI DOBITI/GUBICI OD ULAGANJA	87				
72w-62w	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	88	-5.548.445	-2.779.851	-8.056.761	-8.056.808
72x-62x	Nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja u financijske instrumente	89	0	0	0	0
72y-62y	Nerealizirani dobiti (gubici) od izvedenica	90	0	0	0	0
71y+71w-60y-60w	Neto tečajne razlike	91	4.586	1.303	1.193	1.760
	Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja (Σ od AOP88 do AOP91)	92	-5.543.859	-2.778.548	-8.055.568	-8.055.048
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)	93	-8.381.159	-3.303.296	-10.518.985	-8.600.194
	Porez na dobit	94				
	Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)	95	-8.381.159	-3.303.296	-10.518.985	-8.600.194

	Ostala sveobuhvatna dobit (Σ od AOP97 do AOP101)	96	341.338	-17.993	1.285.727	802.452
	Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	97	153.546	7.071	540.469	594.263
	Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	98	0	0	0	0
	Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	99	187.792	-25.064	745.258	208.189
	Dobici/gubici od instrumenata zaštite novčanog tijeka	100	0	0	0	0
	Udjel u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti pridruženih društava i zajedničkih pothvata obračunatih metodom udjela	101	0	0	0	0
	Ukupna sveobuhvatna dobit (AOP95+ AOP96)	102	-8.039.821	-3.321.289	-9.233.258	-7.797.742
	Reklasifikacijske usklade	103				
	Dodatak *	104				
	Pripisano imateljima matice	105				
	Pripisano manjinskom interesu	106				

Izveštaj o novčanom toku (indirektna metoda)

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2014. -31.12.2014.

u kunama

Pozicija	AOP	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti (Σ od AOP144 do AOP168)	143	-1.362.078	-1.334.270
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-8.381.159	-10.518.985
Nerealizirani i realizirani gubitak vrednovanja ulaganja u nekretnine, neto	145	404.379	0
Ispravak vrijednosti potraživanja i ostale imovine i sl. otpisi koji nemaju novčani tijek	146	4.586	0
Neraspodijeljeni dobiti nekretninskih društava i manjinski interes	147	0	0
Prihodi od dividenda i udjela u dobiti	148	0	-34.277
Prihod od kamata	149	-30.028	-58.358
Rashodi kamata	150	8	26.562
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151	0	1.193
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152	0	22.411.868
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	153	7.014.252	-16.100.258
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu raspoloživu za prodaju	154	0	0
Povećanje smanjenje ulaganja u financijsku imovinu do dospjeca	155	0	5.101.368
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	156	0	-2.500.000
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma	157	42.756	79.740
Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine	158	0	0
Primici od kamata	159	25.295	34.495
Izdaci od kamata	160	0	-817
Primici od dividendi/udjela u dobiti	161	0	
Povećanje (smanjenje) potraživanja od društva za upravljanje i depozitne banke	162	0	-2.053.009
Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti	163	203.904	1.518.151
Povećanje (smanjenje) obveza s osnove ulaganja u materijalne imovinu i nekretninska društva	164	0	0
Povećanje (smanjenje) obveza s osnove ulaganja u financijsku imovinu	165	0	0
Povećanje (smanjenje) obveza prema društvu za upravljanje i depozitnoj banci	166	-69.565	-20.285
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	167	-576.506	778.342
Plaćen porez na dobit	168	0	0
Novčani tok iz financijskih aktivnosti (Σ od AOP170 do AOP172)	169	0	1.285.727
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	170	0	0
Isplaćene dividende	171	0	0
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	172	0	1.285.727
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata (AOP143+ AOP169)	173	-1.362.078	-48.543
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	174	1.461.777	99.699
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	175	99.699	51.156

Izveštaj o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2014. -31.12.2014.

u kunama

Pozicija	AOP	31.12. prethodne godine	Povećanje	Smanjenje	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
Upisani temeljni kapital	176	120.190.320	0	0	120.190.320
Premija na emitirane dionice (kapitalne rezerve)	177	0	0	0	0
Vlastite dionice	178	0	0	0	0
Rezerve	179	35.602.408	0	8.381.159	27.221.249
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	180	-521.552	540.469	0	18.917
Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	181	0	0	0	0
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	182	1.512.158	745.258	0	2.257.416
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	183	0	0	0	0
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	184	-20.337.630	0	0	-20.337.630
Dobit ili gubitak tekuće godine	185	-8.381.159	-2.137.826	0	-10.518.985
Dividende	186	0	0	0	0
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	187	0	0	0	0
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala (Σ od AOP176 do AOP187)	188	128.064.545	-852.099	8.381.159	118.831.287
Promjena računovodstvenih politika	189	0	0	0	0
Ispravak temeljnih pogrešaka	190	0	0	0	0
Ukupno povećanje (smanjenje) zadržane dobiti (AOP189+ AOP190)	191	0	0	0	0
Ukupno kapital i rezerve (AOP188+ AOP191)	192	128.064.545	-852.099	8.381.159	118.831.287

Bilješke uz financijske izvještaje

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB: 56903349567

Za razdoblje: 01.01.2014. -31.12.2014.

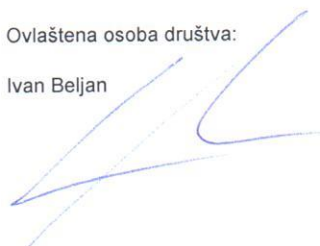
Nije bilo promjena računovodstvenih politika.

Neto imovina po dionici iznosi 59,32

Datum izvješća: 31.12.2013.
Sastavio: Andrea Potrebica
Telefon: 042660908

Ovlaštena osoba društva:

Ivan Beljan



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

Nekonsolidirani financijski izvještaji i godišnje izvješće za 2014. godinu

Sadržaj

	<i>Stranica</i>
Godišnje izvješće	1
Odgovornosti Uprave Društva za upravljanje za pripremu i odobravanje godišnjih financijskih izvještaja i godišnjeg izvješća	5
Izvješće neovisnog revizora vlasnicima udjela Proprius d.d. – zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine	6
Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti	9
Izvještaj o financijskom položaju	10
Izvještaj o promjenama kapitala	11
Izvještaj o novčanom toku	12
Bilješke uz financijske izvještaje	13
Prilog 1 – Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja alternativnog investicijskog fonda	44
Prilog 2 - Usklada financijskih izvještaja u skladu s MSFI i izvještaja prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja alternativnog investicijskog fonda	51

Godišnje izvješće

Izvještaj Uprave strukturiran je kroz poslove i aktivnosti koje je Društvo provodilo na i u svezi s nekretninama iz portfelja Fonda, rezultate održane Glavne skupštine dioničara Fonda, pregled trgovanja dionicom Fonda na Zagrebačkoj burzi i kretanjem neto vrijednosti imovine Fonda tijekom godine, te osvrt na potencijalne nove projekte. Na web stranicama društva objavljen je pregled svih nekretnina u portfelju Fonda sa svim značajnim karakteristikama pojedine nekretnine.

Vrijednost neto imovine Fonda na dan 31. prosinca 2014. godine iznosila je 118.831.287 kuna dok je 31. prosinca 2013. iznosila 128.064.545 kuna što je pad vrijednosti od 7,21 %. Neto vrijednost imovine Fonda po udjelu iznosila je 59,32 kune dok je u istom razdoblju prošle godine iznosila 63,93 kune.

Do kraja 2014. godine ukupni prihodi od ulaganja iznosili su 1.176.269 kuna od čega je 903.752 kuna prihoda od najma, 192.445 kuna iznosili su realizirani dobici od prodaje materijalne i financijske imovine a ostatak prihoda čine prihodi od kamata, tečajnih razlika i ostali prihodi. Rashodi Fonda iznosili su ukupno 11.695.255 kuna od čega 2.386.476 kuna naknada Društvu za upravljanje, 158.766 kuna naknada depozitnoj banci te ostali troškovi Fonda koji iznose 428.656 kuna. Nerealizirani gubici od ulaganja u materijalnu imovinu iznosili su 8.056.761 kuna, a realizirani gubici 636.776 kuna.

Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Fonda na dan 31. prosinca 2014. sastojala se od 96,75 % nekretnina, 3,85 % ostale imovine i potraživanja, 0,45 % obveznica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima. Novčana sredstva činila su 0,04 % ukupne imovine Fonda.

Fond je dana 28. veljače 2014. sudjelovao na javnoj dražbi za prodaju nekretnina na Općinskom sudu u Koprivnici te ponudio najvišu cijenu za nekretninu, u naravi poslovni prostor u stambeno poslovnoj zgradi, površine 455,40 m² i to u iznosu od kn 2.022.901,50 kuna. Sukladno navedenom, sud je donio Rješenje o dosudi nekretnina kojim je ponuditelju – kupcu ZAIF Proprius d.d. dosuđena opisana ovršenikova nekretnina. Primarni ciljem da isti bude dugoročno u funkciji u smislu zakupa, ne isključujući mogućnost prodaje ukoliko bi se za isti dobila odgovarajuća ponuda. Postoji više djelatnosti koje je moguće u prostoru obavljati, a jedna od mogućnosti je davanje prostora u zakup jednom od renomiranih trgovačkih lanaca u Republici Hrvatskoj. Zaključkom Općinskog suda u Koprivnici od 31.03.2014. Fondu je predana nekretnina upisana u zk. ul. 13431, poduložak 201, k.o. Koprivnica, čkbr. 2170/2 u naravi višestambeno-poslovna građevina, gospodarska zgrada, dvorište površine 4.532 m², gospodarska zgrada u Križevačkoj ulici površine 34 m², dvorište u Križevačkoj ulici površine 2.432 m², višestambeno-poslovna građevina u Križevačkoj ulici površine 2066 m², povezano s vlasništvom posebne etažne cjeline 201, etaža 488/10000, prizemlje, samoposluga, sveukupne površine 455,40 m² u planu posebnih dijelova zgrade označene kao samoposluga. Predmetnim Zaključkom je određen upis prava vlasništva na opisanoj nekretnini u korist Fonda, kao i brisanje svih tereta založnog prava upisanog pod brojem Z-5278/10, Z-5279/10 i Z-6901/12 i brisanje zabilježbe dosude provedene po rješenju pod brojem Z-8381/12. Dana 30. travnja 2014. potpisan je Ugovor o kupoprodaji gore spomenute nekretnine između Fonda kao prodavatelja i društva posebne namjene FIMA Rent d.o.o. kao kupca. Kupoprodajna cijena nekretnine bila je 2.500.000,00 kuna sa uključenim porezom na dodanu vrijednost. Društvo je stupilo u kontakt sa više potencijalnih zakupaca nekretnine te se trenutno vrše pregovori oko zakupa iste. Ponuda nekretnine za davanje u zakup ne isključuje prodaju nekretnine te je i na taj način nekretnina ponuđena na tržištu s obzirom na činjenicu da je kupoprodajna cijena iste bitno manja od vrijednosti u elaboratu procjene nekretnine izrađenog od strane ovlaštenog sudskog vještaka prije dražbovanja, a u skladu sa procedurama Društva za kupnju nekretnina.

Godišnje izvješće (nastavak)

2. travnja 2014. provedena je dokapitalizacija društva posebne namjene FIMA Rent d.o.o. Varaždin u 100% vlasništvu fonda ZAIF Proprius d.d. sa iznosa od 17.100.000,00 kuna na iznos od 32.455.000,00 kuna uplatom u novcu i unosom nekretnine, poslovnih prostora u Zagrebu, Vukovarska 271, poslovni kompleks „Chromos“.

7. travnja 2014. društvo posebne namjene FIMA Rent d.o.o. je sklopilo Predugovor o kupoprodaji nekretnina upisanih u k.č. br. 2964/11, dvorište površine 2791 m², poslovna zgrada površine 189 m², pomoćna zgrada površine 13 m² upisano u zk. ul. 519, k.o. Labin, Zemljišnoknjižnog odjela Kaštel Lukšić, Općinskog suda u Splitu i k.č. br. 2964/12, dvorište površine 2757 m², pomoćna zgrada površine 49 m², poslovna zgrada površine 42 m², upisano u zk. ul. 601, k.o. Labin, Zemljišnoknjižnog odjela Kaštel Lukšić, Općinskog suda u Splitu. Kupoprodajna cijena nekretnina određena je u iznosu od 325.000 eura uvećano za iznos PDV-a (slovima: tristodvadesetpettisuća eura), a koju cijenu čini vrijednost zemljišta u iznosu od 79.430,00 eura u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate i vrijednost građevinskog dijela u iznosu 245.570,00 eura uvećano za PDV koji iznosi 61.392,50 eura, sve u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate. Dana 30. travnja 2014. potpisan je i Ugovor o kupoprodaji gore spomenutih nekretnina. Istovremeno sa kupoprodajnim ugovorom potpisan je i ugovor o zakupu nekretnina između društva posebne namjene FIMA Rent d.o.o. i prodavatelja.

Dana 12. svibnja 2014. sklopljen je Ugovor o zakupu zemljišta u Jalkovcu kod Varaždina ukupne površine 15.612 m². Ugovor uključuje i redovno održavanje zemljišta u skladu s komunalnim propisima grada Varaždina.

Nastavno na Zahtjev za promjenom gospodarske namjene zemljišta u Županji koji je 30.08.2012. prema gradu Županji poslalo Društvo, dana 2. travnja 2014. primljena je obavijest Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo, prostorno uređenje i geodetske poslove gdje je potvrđeno da je u postupku ciljanih Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Grada Županje utvrđen Konačni prijedlog Plana koji će se dostaviti Gradskom vijeću grada Županje na razmatranje i donošenje. U navedenom prijedlogu gore spomenuti gradski odjel izvršio je izmjene iz sukladno gore navedenom zahtjevu Društva te je provedena prenamjena zemljišta iz poslovne K2 u mješovitu namjenu M.

Tijekom mjeseca lipnja društvo posebne namjene FIMA Rent d.o.o. je započelo pregovore sa potencijalnim zakupcima 7. kata poslovnih prostora u Zagrebu, Vukovarska 271, poslovni kompleks „Chromos“, a istovremeno aktivno radi na prodaji nekretnine u cijelosti. 24. prosinca potpisan je ugovor o zakupu 7. kata poslovnih prostora tako da je time popunjenost istih 100%-tna te se radi o istom zakupcu na sva tri kata. Isto tako smatramo da valja istaknuti interes spomenutih zakupaca za kupnju sva tri kata prostora te su se na tu temu otvorili pregovori.

Dana 17. rujna 2014. Fond je putem društva posebne namjene sudjelovao na javnoj dražbi za poslovnu zgradu - trgovački centar u Čakovcu, Ulica Tomaža Goričanca 1, z.k.ul.br. 6414 E k.o. Čakovec, čest.br. 448/2 i pripadajuće zemljište sa cestama z.k.ul.br. 6597 k.o. Čakovec, čest.br. 448/1/1/1/2 i 448/3/2 te je putem dražbe spomenuta nekretnina kupljena po cijeni od 20.825.112,11 kuna sa pripadajućim PDV-om na građevinu. Cilj investicije je pronalaženje novih zakupaca i revitalizacija centra za što su se već sada poduzele potrebne aktivnosti.

Društvo aktivno radi na prodaji nekretnina iz portfelja s ciljem povećanja likvidnosti Fonda koju Uprava društva namjerava usmjeriti u nekretninske projekte sa stabilnim prihodima od zakupa. Društvo istovremeno samostalno i u suradnji sa konzultantima prati tržište nekretnina i analizira nove potencijalne nekretninske projekte sukladno navedenoj strategiji ulaganja.

Godišnje izvješće (nastavak)

Pravila korporativnog upravljanja

Pravila korporativnog upravljanja implementirana su u Društvu koje upravlja Fondom.

Efikasno korporativno upravljanje nužan je preduvjet uspješnosti Društva. Isto se realizira kroz postavljanje strateških ciljeva, osiguranje infrastrukture koja omogućuje njihovu realizaciju, uspostavu jasne linije odgovornosti, osobnog integriteta Uprave i zaposlenika. Društvo primjenjuje eksterne i interne propise i prati kompatibilnost organizacijske strukture.

Uprava Društva

Uprava Društva zastupa Društvo prema trećima. U vođenju poslovanja Uprava naročito vodi računa da Društvo posluje sukladno važećim zakonskim propisima, internim pravilima o upravljanju rizicima, a odgovorna je i za sustavno praćenje, procjenu i strategiju poslovanja. Uprava je dužna sastavljati financijska izvješća, izvješćivati Hrvatsku agenciju za nadzor financijskih usluga („Agencija“), te realno procjenjivati ukupnu imovinu i obveze.

Nadzorni Odbor

Nadzorni odbor nadzire vođenje poslova i kontrolira ispravnost financijskog poslovanja Društva u skladu sa zakonom, općim aktima i odlukama uprave Društva te usvaja poslovne planove za naredne godine. Članove Nadzornog odbora imenuje Skupština Društva, a svi članovi moraju zadovoljavati uvjete iz Pravilniku o uvjetima za članstvo u upravi i nadzornom odboru UAIF-a te u nadzornom odboru zatvorenog AIF-a s vanjskim upraviteljem (NN 105/2013).

Revizorski odbor

Sukladno Zakonu o reviziji, Društvo ima Revizorski odbor kojega čine svi članovi Nadzornog odbora Društva te jedan član imenovan od strane Nadzornog odbora.

Revizorski odbor prati postupak financijskog izvješćivanja te učinkovitost sustava unutarnje kontrole, unutarnje revizije te sustav upravljanja rizicima, nadgleda provođenje revizije godišnjih financijskih izvještaja, prati neovisnost samostalnih revizora ili revizorskog društva koje obavlja reviziju, a posebno ugovore o dodatnim uslugama, daje preporuke Skupštini o odabiru samostalnog revizora ili revizorskog društva, raspravlja o planovima i godišnjem izvješću unutarnje revizije te o značajnim pitanjima koja se odnose na ovo područje.

Skupština Društva

Skupštinu Društva saziva Uprava nakon što Nadzorni odbor da suglasnost na odluke koje Skupština temeljem Društvenog ugovora i zakona usvaja.

Skupština odlučuje o broju i imenovanju članova Uprave i Nadzornog odbora Društva, financijskim izvješćima, uporabi dobiti i pokrivanju gubitka, davanju razrješnice članovima Uprave i Nadzornog odbora, imenovanju revizora, prestanku Društva i imenovanju likvidatora te izmjenama Društvenog ugovora. Skupština Društva donosi i druge odluke koje je dužna i ovlaštena donositi temeljem zakona i drugih propisa. Održavanje Skupštine nije potrebno ako se članovi Društva u pismenom obliku suglase o donošenju pojedine odluke.

Odgovornosti Uprave Društva za upravljanje za pripremu i odobravanje godišnjih financijskih izvještaja i godišnjeg izvješća

Uprava Društva za upravljanje odgovorna je za upravljanje Fondom u skladu s njegovim Statutom, Prospektom i hrvatskim Zakonom o alternativnim investicijskim fondovima. Isti zahtijevaju da Društvo za upravljanje pripremi financijske izvještaje za svaku financijsku godinu koji fer prezentiraju financijski položaj Fonda i rezultate njegovog poslovanja, promjene kapitala i novčane tokove u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni od strane Europske unije, te je odgovorno za vođenje odgovarajućih računovodstvenih evidencija potrebnih za pripremu tih financijskih izvještaja u bilo koje vrijeme. Uprava Društva za upravljanje ima općenitu odgovornost za poduzimanje razumno raspoloživih mjera u cilju očuvanja imovine Fonda, te sprječavanja i otkrivanja prijevare i drugih nepravilnosti.

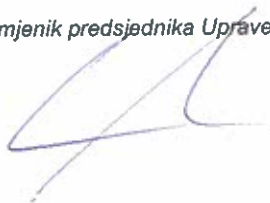
Uprava Društva za upravljanje je odgovorna za odabir prikladnih računovodstvenih politika koje su u skladu s važećim računovodstvenim standardima i za njihovu dosljednu primjenu, donošenje razumnih i razboritih prosudbi i procjena, te pripremanje financijskih izvještaja temeljem principa neograničenog vremena poslovanja, osim ako je pretpostavka da će Fond nastaviti s poslovanjem neprimjerena.

Financijski izvještaji prikazani na stranicama od 9 do 43, kao i obrasci pripremljeni u skladu s Pravilnikom o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (NN 142/13 i 81/14) zajedno s pripadajućim uskladama prikazani na stranicama od 44 do 52, odobreni su od strane Društva za upravljanje 28. travnja 2015., što je potvrđeno potpisom u nastavku.

Uprava Društva za upravljanje je također odgovorna za sastavljanje i sadržaj godišnjeg izvješća, sukladno zahtjevima članka 18. Zakona o računovodstvu. Godišnje izvješće prikazano je na stranicama 1 do 4 i odobreno od strane Uprave 28. travnja 2015. te potpisano u skladu s tim.

Ivan Beljan

Zamjenik predsjednika Uprave



ZAIF Proprius d.d.
Varaždin

Gerhard Sattler Vukadinović

Zamjenik člana Uprave



1

Izvešće neovisnog revizora vlasnicima udjela Proprius d.d. - zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine

Obavili smo reviziju priloženih nekonsolidiranih financijskih izvještaja Proprius d.d. - zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine („Fond”), koji se sastoje od nekonsolidiranog izvještaja o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2014. godine, nekonsolidiranog izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti, nekonsolidiranog izvještaja o promjenama kapitala i nekonsolidiranog izvještaja o novčanom toku za tada završenu godinu te sažetka značajnih računovodstvenih politika i drugih objašnjavajućih informacija.

Odgovornost Uprave Društva za upravljanje za financijske izvještaje

Društvo za upravljanje je odgovorno za sastavljanje i fer prezentaciju tih nekonsolidiranih financijskih izvještaja u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni od strane Europske unije te interne kontrole za koje Društvo za upravljanje utvrdi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja nekonsolidiranih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikazivanja uslijed prijevare ili pogreške.

Revizorova odgovornost

Naša je odgovornost izraziti mišljenje o tim nekonsolidiranim financijskim izvještajima temeljeno na našoj reviziji. Reviziju smo obavili u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima. Ti standardi zahtijevaju da postupamo u skladu s etičkim zahtjevima i planiramo te obavimo reviziju kako bismo stekli razumno uvjerenje o tome jesu li nekonsolidirani financijski izvještaji bez značajnog pogrešnog prikazivanja.

Revizija uključuje obavljanje postupaka radi dobivanja revizijskih dokaza o iznosima i objavama u nekonsolidiranim financijskim izvještajima. Odabrani postupci ovise o revizorovoj prosudbi, kao i o procjeni rizika značajnog pogrešnog prikazivanja nekonsolidiranih financijskih izvještaja uslijed prijevare ili pogreške. U stvaranju tih procjena rizika, revizor razmatra interne kontrole relevantne za subjektovo sastavljanje i fer prezentaciju nekonsolidiranih financijskih izvještaja kako bi se oblikovali revizijski postupci koji su primjereni u okolnostima, ali ne i za namjenu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola poslovnog subjekta. Revizija također uključuje ocjenjivanje primjerenosti primijenjenih računovodstvenih politika i razumnosti računovodstvenih procjena koje je stvorilo Društvo za upravljanje, kao i ocjenjivanje cjelokupne prezentacije nekonsolidiranih financijskih izvještaja.

Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje s rezervom.

Izvešće neovisnog revizora vlasnicima udjela Proprius d.d. - zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (nastavak)

Osnove za mišljenje s rezervom

1. Kako je prikazano u bilješci 13 ovih nekonsolidiranih financijskih izvještaja, portfelj ulaganja u nekretnine uključuje nekretnine koje se drže radi porasta tržišne vrijednosti u ukupnom iznosu od 72.922 tisuće kuna, te ih vrednuje po njihovoj fer vrijednosti tehnikom procjene. Zbog nelikvidnosti hrvatskog tržišta nekretnina te relativno malog broja transakcija kupoprodaje te budući da Društvo za upravljanje neuspješno pokušava prodati navedene nekretnine već duži niz godina, knjigovodstvena vrijednost navedenog portfelja na kraju godine, ne predstavlja nužno pouzdanu indikaciju fer vrijednosti. S obzirom na prethodno navedeno, nismo mogli utvrditi iznos potrebnih usklađenja vrijednosti navedenih u nekonsolidiranim financijskim izvještajima za ulaganja u nekretnine na 31. prosinca 2014., nerealizirani gubitak od ulaganja u nekretnine priznat tijekom 2014. godine, ukupni sveobuhvatni gubitak za 2014. godinu te neto imovinu vlasnika udjela Fonda na 31. prosinca 2014. prikazanu u nekonsolidiranim financijskim izvještajima.
2. Kako je prikazano u bilješci 14 ovih nekonsolidiranih financijskih izvještaja, Fond vrednuje ulaganje u ovisno društvo FIMA Rent d.o.o. u nekonsolidiranim financijskim izvještajima po fer vrijednosti u skladu s Međunarodnim računovodstvenim standardom 39 „Financijski instrumenti: Priznavanje i mjerenje“, kao imovinu raspoloživu za prodaju. Budući da se imovina FIMA Renta d.o.o. uglavnom sastoji od ulaganja u nekretnine koje se vode po fer vrijednosti, Društvo za upravljanje fer vrijednost ovisnog društva temelji na iznosu neto imovine FIMA Renta d.o.o. koja na dan 31. prosinca 2014. iznosi 34.714 tisuća kuna. Fer vrijednost ulaganja u nekretnine FIMA Renta d.o.o. temelji se na financijskim i komercijalnim pretpostavkama vezano uz očekivanja o budućim događajima, a koje su prema našem mišljenju preoptimistične, uzevši u obzir povijesno i trenutno iskustvo. S obzirom na prethodno navedeno, iznos potrebnih usklađenja vrijednosti navedenih u nekonsolidiranom financijskom izvještaju za ulaganje u ovisno društvo na dan 31. prosinca 2014., nerealizirani gubitak od ulaganja u ovisno društvo za 2014. godinu, ukupni sveobuhvatni gubitak za 2014. godinu te neto imovinu vlasnika udjela Fonda na 31. prosinca 2014 nije utvrđen.

Mišljenje s rezervom

Prema našem mišljenju, osim učinaka opisanih u odlomku *Osnova za mišljenje s rezervom*, nekonsolidirani financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Fonda na dan 31. prosinca 2014. godine, rezultate njegovog poslovanja i njegove novčane tokove za 2014. godinu, sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od strane Europske unije.

Izvešće neovisnog revizora vlasnicima udjela Proprius d.d. - zatvorenog AIF-a s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (nastavak)

Ostale zakonske i regulatorne obveze

Na temelju Pravilnika o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (NN 142/13 i 81/14) izdanog od Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga dana 27. lipnja 2014. godine, Uprava Društva za upravljanje izradila je obrasce prikazane na stranicama od 44 do 50 („Obrasci“) koji sadrže alternativni prikaz nekonsolidiranog izvještaja o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2014. godine, nekonsolidiranog izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti, nekonsolidiranog izvještaja o promjenama kapitala te nekonsolidiranog izvještaja o novčanom toku za 2014. godinu, kao i uskladu Obrazaca („Usklada“), prikazanu na stranicama od 51 do 52, s nekonsolidiranim financijskim izvještajima prikazanim na stranicama od 9 do 43. Uprava Društva za upravljanje je odgovorna za ove Obrasce i Uskladu. Financijske informacije u Obrascima izvedene su iz nekonsolidiranih financijskih izvještaja Fonda prikazanih na stranicama od 9 do 43 na koje smo izrazili mišljenje s rezervom kao što je gore navedeno.

Nadalje, sukladno zahtjevima članka 18. Zakona o računovodstvu, Uprava Društva za upravljanje sastavila je godišnje izvješće vlasnicima udjela, prikazano na stranicama 1 do 4. Uprava Društva za upravljanje odgovorna je za sastavljanje i sadržaj godišnjeg izvješća. U skladu sa zahtjevima članka 17 Zakona o računovodstvu, proveli smo procedure koje smo smatrali prikladnima kako bismo se uvjerali o usklađenosti relevantnih financijskih informacija iz godišnjeg izvješća s nekonsolidiranim financijskim izvještajima. Na osnovi provedenih procedura, financijske informacije iz godišnjeg izvješća usklađene su s nekonsolidiranim financijskim izvještajima prikazanim na stranicama 9 do 43.

Ostalo

Nekonsolidirani financijski izvještaji na dan 31. prosinca 2013. i za godinu koja je tada završila revidirani su od strane drugog revizora, u čijem je izvješću objavljenom 31. ožujka 2014. godine izraženo pozitivno mišljenje na te financijske izvještaje. Mi nismo revidirali usporedne informacije te ne izdajemo naše mišljenje na financijske izvještaje na dan 31. prosinca 2013. i za godinu koja je tada završila.

28. travnja 2015.

KPMG Croatia d.o.o. za reviziju
Hrvatski ovlašteni revizori
Eurotower, 17. kat
Ivana Lučića 2a
10000 Zagreb
Hrvatska

U ime i za KPMG-Croatia d.o.o. za reviziju:


Goran Horvat
Direktor, Hrvatski ovlašteni revizor

KPMG Croatia
d.o.o. za reviziju
Eurotower, 17. kat
Ivana Lučića 2a, 10000 Zagreb
5

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

za godinu koja je završila 31. prosinca

	Bilješke	2014. kune	2013. kune
Prihod od najma	13	903.752	656.528
Neto prihod od kamata	5	31.796	30.020
Neto dobit od prodaje nekretnine	15	34.277	28.563
Neto (gubici)/dobici od financijske imovine raspoložive za prodaju	6	(477.475)	161.184
Neto dobiti od tečajnih razlika pri preračunavanju monetarne imovine i obveza denominiranih u stranim valutama		36	2.761
Ostali prihodi		14.945	59.486
Neto dobit od ulaganja		507.331	938.542
Rashodi s osnova odnosa s Društvom za upravljanje	7	(2.386.476)	(2.752.220)
Naknada depozitnoj banci	8	(158.766)	(204.179)
Ostali poslovni rashodi	9	(424.313)	(814.857)
Troškovi poslovanja		(2.969.555)	(3.771.256)
Neto gubitak iz poslovanja		(2.462.224)	(2.832.714)
Nerealizirani gubitak od ulaganja u nekretnine	13	(8.056.761)	(5.548.445)
Gubitak prije oporezivanja		(10.518.985)	(8.381.159)
Porez na dobit	10	-	-
Gubitak godine		(10.518.985)	(8.381.159)
Ostala sveobuhvatna dobit			
Promjena fer vrijednosti ulaganja u ovisna društva	14	745.258	153.546
Promjena fer vrijednosti financijske imovine raspoložive za prodaju, neto od prodanih iznosa		540.469	187.792
Ukupni sveobuhvatni gubitak za godinu		(9.233.258)	(8.039.821)

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 13 do 43 čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o financijskom položaju

na dan

	Bilješke	31. prosinca 2014. kune	31. prosinca 2013. kune
Imovina			
Novac i novčani ekvivalenti	11	51.156	99.699
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	12	532.752	5.638.757
Ulaganja u nekretnine	13	80.260.392	102.672.260
Ulaganja u ovisna društva	14	34.714.416	18.614.158
Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine	15	2.500.000	-
Ostala potraživanja	16	2.079.190	1.588.232
Ukupna imovina		<u>120.137.906</u>	<u>128.613.106</u>
Obveze			
Obveze prema Društvu za upravljanje		189.971	209.403
Obveze prema depozitnoj banci		12.514	13.367
Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda		45.571	74.166
Ostale obveze	17	1.058.563	251.625
Ukupne obveze		<u>1.306.619</u>	<u>548.561</u>
Neto imovina fonda		<u>118.831.287</u>	<u>128.064.545</u>
Upisani temeljni kapital	18 a	120.190.320	120.190.320
Ostale rezerve	18 b	27.221.249	35.602.408
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju		18.917	(521.552)
Revalorizacijske rezerve ulaganja u ovisna društva		2.257.416	1.512.158
Preneseni gubitak		(30.856.615)	(28.718.789)
Ukupno kapital i rezerve		<u>118.831.287</u>	<u>128.064.545</u>
		Broj udjela	Broj udjela
Broj izdanih udjela		<u>2.003.172</u>	<u>2.003.172</u>
		kune	kune
Neto imovina po udjelu		<u>59,32</u>	<u>63,93</u>

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 13 do 43 čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Izvještaj o promjenama kapitala
za godinu koja je završila 31. prosinca 2014.

kune	Upisani temeljni kapital	Ostale rezerve	Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	Revalorizacijske rezerve ulaganja u ovisna društva	Preneseni gubitak	Ukupno
Stanje 1. siječnja 2013. godine	200.317.200	-	(709.344)	1.358.612	(64.862.102)	136.104.366
<i>Ostala sveobuhvatna dobit</i>						
Promjena fer vrijednosti financijske imovine raspoložive za prodaju, neto od prodanih iznosa	-	-	187.792	-	-	187.792
Promjena revalorizacijske rezerve ulaganja u ovisna društva	-	-	-	153.546	-	153.546
Ukupno ostala sveobuhvatna dobit	-	-	187.792	153.546	-	341.338
Gubitak za godinu	-	-	-	-	(8.381.159)	(8.381.159)
Smanjenje temeljnog kapitala za pokriće prenesenih gubitaka i raspoređivanje u zakonske rezerve	(80.126.880)	35.602.408	-	-	44.524.472	-
Stanje 31. prosinca 2013. godine	120.190.320	35.602.408	(521.552)	1.512.158	(28.718.789)	128.064.545
<i>Ostala sveobuhvatna dobit</i>						
Promjena fer vrijednosti financijske imovine raspoložive za prodaju, neto od prodanih iznosa	-	-	540.469	-	-	540.469
Promjena revalorizacijske rezerve ulaganja u ovisna društva	-	-	-	745.258	-	745.258
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-	540.469	745.258	-	1.285.727
Gubitak za godinu	-	-	-	-	(10.518.985)	(10.518.985)
Pokriće gubitka prethodne godine	-	(8.381.159)	-	-	8.381.159	-
Stanje 31. prosinca 2014. godine	120.190.320	27.221.249	18.917	2.257.416	(30.856.615)	118.831.287

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 13 do 43 čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Izvještaj o novčanom toku

za godinu koja je završila 31. prosinca

	Bilješka	31. prosinca 2014. kune	31. prosinca 2013. kune
Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti			
Gubitak prije oporezivanja		(10.518.985)	(8.381.159)
<i>Usklade za:</i>			
Neto dobit od prodaje nekretnina		(34.277)	(28.563)
Prihodi od kamata		(58.358)	(30.028)
Rashodi od kamata		26.562	8
Nerealizirane neto tečajne razlike		1.193	4.585
Smanjenje vrijednosti ulaganja u nekretnine		8.056.761	7.509.117
		(2.527.104)	(926.040)
<i>Promjene poslovne imovine i poslovnih obveza</i>			
Povećanje ulaganja u ovisna društva		(999.893)	(153.546)
Smanjenje ulaganja u financijsku imovinu raspoloživu za prodaju		5.646.474	63.060
Povećanje potraživanja s osnove prodaje nekretnina		(2.500.000)	-
Smanjenje potraživanja od najma		79.695	42.756
Povećanje potraživanja od društva za upravljanje		(2.053.009)	-
Smanjenje ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti		1.513.559	232.467
Smanjenje obveza prema društvu za upravljanje i depozitnoj banci		(20.285)	(69.565)
Povećanje / (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti		778.342	(576.506)
		(82.221)	(1.387.374)
Promjene poslovne imovine i poslovnih obveza			
Primici od kamata		34.495	25.303
Izdaci za kamate		(817)	(8)
		(48.543)	(1.362.079)
Novčani tijek iz poslovnih aktivnosti			
		(48.543)	(1.362.079)
Neto smanjenje novca i novčanih ekvivalenata			
		(48.543)	(1.362.079)
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja		99.699	1.461.778
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	11	51.156	99.699

Računovodstvene politike i ostale bilješke na stranicama 13 do 43 čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Bilješke uz financijske izvještaje

1 Fond koji je predmet izvještavanja

Nastanak, povijest i osnovne djelatnost

ZAIF Proprius d.d. sa sjedištem u Varaždinu, Stanka Vraza 25 je zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, utemeljen kao dioničko društvo čija je osnovna djelatnost nabava novčanih sredstava neograničenom javnom ponudom svojih udjela i ulaganje tih sredstava, uvažavajući načela sigurnosti, profitabilnosti, likvidnosti i distribucije rizika s odobrenjem i pod nadzorom Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga ("HANFA").

Trajanje Fonda je neograničeno. Dozvolu za osnivanje zatvorenog investicijskog fonda ZAIF Proprius d.d je 18. siječnja 2007. godine izdala HANFA. Fond je započeo s poslovanjem 11. svibnja 2007. godine.

Društvo za upravljanje Fondom

U skladu sa Statutom Fonda i uvjetima i za investicijske fondove ("Zakon") Fondom upravlja Global Invest d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima ("Društvo"), registrirano u Zagrebu.

Društvo za upravljanje je registrirano u Trgovačkom sudu u Varaždinu 14. travnja 2003. godine. Upisani i uplaćeni temeljni kapital društva iznosi 1.000 tisuća kuna.

Društvo je odgovorno za možebitnu štetu počinjenu vlasnicima udjela ako se ona dogodi zbog povrede Zakona o investicijskim fondovima i Statuta Fonda. Naknada Društvu godišnje iznosi 1,9 % neto vrijednosti imovine Fonda.

Zamjenici predsjednika i člana Uprave Društva za upravljanje investicijskim fondovima imenovani su od strane Nadzornog odbora na rok od 3 mjeseca u skladu s člankom 44., stavkom 5. Zakona o otvorenim investicijskim fondovima i člankom 42., stavkom 5. Zakona o alternativnim investicijskim fondovima.

Depozitna banka

Sukladno Zakonu, Društvo treba odabrati depozitnu banku („depozitna banka“). Pored usluga pohrane zasebne imovine i vođenja posebnog računa za imovinu Fonda, depozitna banka izvršava naloge Društva u vezi s transakcijama s vrijednosnim papirima i drugom imovinom te vodi računa da je izračun neto vrijednosti imovine u Fondu obavljen u skladu sa zakonskom regulativom, te Prospektom i Statutom Fonda. Depozitna banka društva je Erste & Steiermarkische Bank. Depozitna banka odgovara Društvu i udjelničarima za svu štetu koju su oni pretrpjeli uslijed kršenja Zakona. Sukladno Zakonu, depozitna banka zaračunava naknadu za svoje usluge u visini od 0,125% od neto imovine Fonda, uvećano za iznos poreza.

Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga („Agencija“) je regulatorno tijelo Fonda.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

2 Osnova za pripremu

a) Izjava o usklađenosti

Nekonsolidirani financijski izvještaji (u nastavku „Financijski izvještaji“) Fonda pripremljena su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni od strane Europske Unije („MSFI usvojeni od strane EU“).

Fond je također obveznik sastavljanja konsolidiranih financijskih izvještaja koji su izdani kao zasebni set financijskih izvještaja.

Financijski izvještaji odobreni su od strane Uprave Društva za upravljanje dana 28. travnja 2015. godine.

b) Osnova za mjerenje

Financijski izvještaji Fonda pripremljena su na osnovi amortiziranog troška, osim financijske imovine raspoložive za prodaju, ulaganja u nekretnine i ovisna društva koji se mjere po fer vrijednosti.

c) Korištenje prosudbi i procjena

Priprema financijskih izvještaja u skladu s MSFI-jevima usvojenim od strane EU zahtijeva od rukovodstva Društva za upravljanje 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 financijskih izvještaja, a čiji rezultat čini osnovu za prosuđivanje knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza koja nije lako utvrdiva iz drugih izvora. Stvarni rezultati mogu se razlikovati od ovih procjena.

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

Informacije o prosudbama rukovodstva Društva za upravljanje koje se odnose na primjenu MSFI-jeva usvojenim od strane EU koji imaju značajan utjecaj na financijske izvještaje kao i informacije o procjenama sa znatnim rizikom mogućeg značajnog usklađenja u idućoj godini objavljene su u bilješci 4.

d) Funkcionalna i izvještajna valuta

Financijska izvješća Fonda pripremljena su u kunama (HRK), što je ujedno i funkcionalna valuta Fonda. Na dan 31. prosinca 2014. i 2013. godine, službeni tečaj kune u odnosu na EUR bio je 7,661471 odnosno 7,637643.

e) Promjene u prezentaciji financijskih izvještaja

Određeni usporedni podaci su reklasificirani kako bi bili u skladu s prezentacijom tekuće godine. Reklasifikacija je samo prezentacijske prirode te nema utjecaj na rezultat za godinu.

Najznačajnija promjena u prezentaciji financijskih izvještaja za 2013. odnosi se na prihod od prodaje nekretnina koji je prikazan neto od rashoda u iznosu od 191.979 kuna u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3 Značajne računovodstvene politike

Standardi, tumačenja i izmjene objavljenih standarda koji još nisu važeći

Određeni broj novih standarda, izmjena postojećih standarda i tumačenja izdan je od strane Odbora za međunarodne računovodstvene standarde i Odbora za tumačenje međunarodnih standarda financijskog izvješćivanja, ali još nisu stupili na snagu za računovodstveno razdoblje koje završava 31. prosinca 2014. godine i/ili nisu usvojeni od strane Europske unije te kao takvi nisu primijenjeni u pripremi ovih financijskih izvješća. Većina novih standarda, izmjena postojećih standarda i tumačenja koje je usvojila Europska unija, a koji još nisu u primjeni, neće imati značajan utjecaj na financijske izvještaje Fonda.

Promjena računovodstvene politike za konsolidaciju

U 2014. Fond je primijenio MSFI 10 Konsolidirana financijska izvješća i MSFI 12 Objavljivanje udjela u drugim subjektima, kao i povezane izmjene. Ova promjena nema značajan utjecaj na mjerenje imovine i obveza, ali je Fond uključio nove objave u financijskim izvještajima.

Prihod od najma

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

Prihodi od kamata

Prihodi od kamata iskazuju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti za sve kamatonosne instrumente po načelu obračunatih kamata. Prihodi od kamata uključuju kupone zarađene od ulaganja u vrijednosnice s fiksnim prihodom, obveznice te obračunani diskont na trezorske i komercijalne zapise i druge financijske instrumente klasificirane kao imovina raspoloživa za prodaju i ostale razlike između početne knjigovodstvene vrijednosti kamatonosnog instrumenta i njegove vrijednosti po dospjeću izračunate primjenom efektivne kamatne stope.

Prihodi od dividendi

Prihodi od dividendi, tj. dionica po osnovi ulaganja se priznaju kad je utvrđeno pravo dioničara na primitak dividende, a povezana potraživanja iskazuju se u izvještaju o financijskom položaju u okviru "ostalih potraživanja", odnosno u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u okviru "prihoda od dividendi".

Neto dobiti i gubici od financijske imovine raspoložive za prodaju

Neto dobiti i gubici od financijske imovine raspoložive za prodaju uključuju dobitke umanjene za gubitke od prodaje financijske imovine raspoložive za prodaju. Tečajne razlike pri preračunavanju financijske imovine raspoložive za prodaju uključene su u Neto dobitke i gubitke od tečajnih razlika pri preračunavanju monetarne imovine i obveza.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3 Značajne računovodstvene politike (nastavak)

Neto dobiti od tečajnih razlika pri preračunavanju monetarne imovine i obveza denominiranih u stranoj valuti

Transakcije u stranim valutama preračunate su po službenom tečaju Hrvatske narodne banke na dan poslovne promjene. Monetarna imovina i obveze izražene u stranim valutama preračunati su u kune po službenom srednjem tečaju Hrvatske narodne banke koji se primjenjuje na datum izvještavanja. Razlike tečajeva stranih valuta koje proizlaze iz preračunavanja stranih valuta i svi realizirani dobiti i gubici kod prodaje ili namire monetarne imovine ili obveza priznaju se kroz dobit ili gubitak.

Troškovi upravljanja i ostali troškovi koji terete fond

Troškovi upravljanja koji terete imovinu Fonda su kako slijedi:

- Naknada Društvu za upravljanje investicijskim fondom, koja iznosi 1,9% godišnje od neto vrijednosti imovine Fonda;
- Naknada depozitnoj banci koja iznosi od 0,125% od neto vrijednosti imovine Fonda ovisno o volumenu Fonda;
- Naknade i troškovi članovima Nadzornog obora Fonda;
- Troškovi, provizije ili pristojbe neposredno povezane sa stjecanjem ili prodajom imovine Fonda;
- Naknade i troškovi vođenja registra udjela te troškovi isplate dividendi;
- Revizorski i odvjetnički troškovi te ostali troškovi u svezi sa stručnim poslovima potrebitim za obavljanje djelatnosti Fonda, a koji nisu u djelatnosti Društva za upravljanje;
- Troškovi izrade, tiskanja i poštarine vezani uz objave i dostavu izvješća koja se sukladno Zakonu i ovom Prospektu dostavljaju udjelničarima Fonda;
- Troškovi održavanja Glavne Skupštine, osim u slučaju Izvanredne Skupštine koju Društvo sazove u kojem slučaju te troškove snosi Društvo;
- Sve propisane naknade i pristojbe koje se plaćaju Nadzornom tijelu u vezi s izdavanjem odobrenja Fondu;
- Troškovi uvrštenja udjela Fonda na burzu ili uređeno javno tržište te troškovi održavanja kotacije;
- Porezi koje je Fond sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske dužan platiti na imovinu i/ili dobit od poslovanja;
- Troškovi obveznih oglašavanja i
- Ostali troškovi određeni posebnim Zakonima (troškovi Nadzornog tijela).

Naknada za upravljanje Društvu i naknada depozitnoj banci obračunavaju se svakodnevno, a plaćaju mjesečno, dok se troškovi nastali u svezi sa stjecanjem i prodajom imovine iz imovine Fonda obračunavaju na datum transakcije. Ostali troškovi terete imovinu Fonda u skladu s odlukama Uprave Društva u stvarno nastalom iznosu.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3 Značajne računovodstvene politike (nastavak)

Ulaganja u nekretnine

Ulaganja u nekretnine odnose se na materijalnu imovinu koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma i materijalnu imovinu koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti. Ona se početno mjere po trošku nabave, koji uključuje troškove transakcije. Nakon početnog priznavanja, ulaganja u nekretnine se mjere po fer vrijednosti. Dobici i gubici proizašli iz promjena fer vrijednosti ulaganja u nekretnine se uključuju u izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti 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 evaluacija nekretnine prilikom kupnje vrednuje po procijenjenoj vrijednosti od neovisnog ovlaštenog procjenitelja.

Ulaganja u ovisna društva

Fond ima 100% udjela u ovisnom društvu FIMA Rent d.o.o. te kroz ulaganje u FIMA Rent d.o.o. 100% udjela u Proprius d.o.o. Banja Luka. 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 Grupu 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. Društvo za upravljanje odlučilo ga je vrednovati po fer vrijednosti kao imovina raspoloživa za prodaju. Budući da se imovina FIMA Rent d.o.o. uglavnom sastoji od ulaganja u nekretnine koja se vode po fer vrijednosti Društvo za upravljanje fer vrijednost ulaganja u ovisna društva temelji na iznosu neto imovine ovisnih društava.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3 Značajne računovodstvene politike (nastavak)

Financijski instrumenti

Klasifikacija

Društvo za upravljanje klasificira financijsku imovinu i obveze Fonda u sljedeće kategorije: raspoloživo za prodaju, zajmovi i potraživanja te ostale financijske obveze. Društvo za upravljanje odlučuje o klasifikaciji pri inicijalnom priznavanju.

Financijska imovina raspoloživa za prodaju

Financijska imovina raspoloživa za prodaju je nederivativna financijska imovina koja je klasificirana u ovu kategoriju ili nije klasificirana u neku drugu kategoriju. Financijska imovina klasificirana kao raspoloživa za prodaju namjerava se držati na neodređeno vrijeme, ali može biti prodana kao odgovor na potrebe održavanja likvidnosti ili promjenu kamatnih stopa, tečajeva ili cijena vlasničkih instrumenata. Financijska imovina raspoloživa za prodaju uključuje vlasničke vrijednosne papire, dužničke vrijednosne papire i udjele u investicijskim fondovima.

Zajmovi i potraživanja

Zajmovi i potraživanja su nederivativna financijska imovina s fiksnim ili odredivim plaćanjima koja ne kotiraju na aktivnom tržištu. Zajmovi i potraživanja se mjere po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne kamate, umanjenom za eventualne gubitke zbog umanjenja. Zajmovi i potraživanja uključuju sredstva na žiro-računima banaka, potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine, potraživanja od društva za upravljanje i ostala potraživanja.

Ostale financijske obveze

Financijske obveze vode se po amortiziranom trošku i uključuju obveze za kupljene vrijednosne papire u postupku namire, financijske obveze proizašle iz imovine vlasnika udjela Fonda te ostale obveze.

Priznavanje i prestanak priznavanja

Uobičajene kupnje i prodaje financijske imovine raspoložive za prodaju priznaju se na datum trgovanja, odnosno datum kada se Fond obveže na kupnju ili prodaju instrumenta. Zajmovi i potraživanja i financijske obveze koji se vode po amortiziranom trošku priznaju se u trenutku nastanka ugovornog odnosa.

Fond prestaje priznavati financijsku imovinu (u cijelosti ili djelomično) kada isteknu prava na primitke gotovinskih tokova od financijske imovine ili kada izgubi kontrolu nad ugovornim pravima nad financijskom imovinom. Navedeno se događa kada Fond suštinski prenese sve rizike i koristi od vlasništva na drugi poslovni subjekt ili kada su prava ostvarena, predana ili istekla.

Fond prestaje priznavati financijske obveze samo kada one prestanu postojati, tj. kada su ispunjene, otkazane ili istekle. Ukoliko se uvjeti financijske obveze promijene, Fond će prestati priznavati tu obvezu i istovremeno priznati novu financijsku obvezu pod novim uvjetima.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3 Značajne računovodstvene politike (nastavak)

Financijski instrumenti (nastavak)

Početno i naknadno mjerenje

Financijska imovina i obveze početno se priznaju po fer vrijednosti uvećanoj za, u slučaju financijske imovine i financijskih obveza koje nisu po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka, transakcijske troškove koji se izravno povezuju sa stjecanjem ili izdavanjem financijske imovine ili financijske obveze.

Nakon početnog priznavanja, Društvo vrednuje financijsku imovinu raspoloživu za prodaju bez umanjenja za troškove prodaje. Ako tržište financijske imovine nije aktivno (ili za vrijednosnice koje ne kotiraju) ili iz bilo kojeg drugog razloga fer vrijednost ne može biti pouzdano utvrđena kroz tržišne cijene, Društvo određuje fer vrijednost koristeći tehnike procjene. To uključuje upotrebu nedavnih transakcija po tržišnim uvjetima i usporedbu s drugim instrumentima podjednakih karakteristika te analizu diskontiranih novčanih tokova.

Zajmovi i potraživanja vrednuju se po amortiziranom trošku umanjenom za umanjenja vrijednosti. Ostale financijske obveze se vrednuju po amortiziranom trošku. Premije i diskonti, uključujući početne transakcijske troškove, uključuju se u knjigovodstveni iznos pripadajućeg instrumenta te amortiziraju koristeći efektivnu kamatnu stopu tog instrumenta.

Principi mjerenja fer vrijednosti

Fer vrijednost utvrđuje se kao cijena koja se može ostvariti prodajom imovine ili platiti za prijenos obveze u redovnoj transakciji između tržišnih sudionika na datum mjerenja, ili u njihovom nedostatku, cijena koja se može ostvariti na najpovoljnijem tržištu na kojem Fond ima pristup na datum mjerenja. Fer vrijednost obveze također odražava njezin rizik neizvršenja.

Ukoliko je dostupna, Fond mjeri fer vrijednost instrumenta koristeći kotiranu tržišnu cijenu tog instrumenta na aktivnom tržištu. Sukladno pravilima vrednovanja koje je propisala Agencija, koriste se sljedeće kotirane cijene:

- za domaće i strane vlasničke vrijednosne papire koristi se zadnja cijena trgovanja objavljena na tržištu
- za domaće dužničke vrijednosne papire koristi se prosječna vagana cijena trgovanja
- za investicijske fondove koristi se neto vrijednost imovine po udjelu koja je objavljena od strane tih društava za upravljanje tih fondova.
- za instrumente tržišta novca koristi se metoda amortiziranog troška primjenom metode efektivne kamatne stope po prinosu do dospijeća.

Tržište se smatra aktivnim ukoliko se transakcije vezane za imovinu ili obveze obavljaju dovoljno učestalo i u dovoljnom volumenu koji bi omogućio stalne informacije o cijenama. Ukoliko kotirana cijena na aktivnom tržištu nije dostupna, Fond koristi tehnike vrednovanja koje maksimiziraju korištenje relevantnih vidljivih ulaznih podataka te minimiziraju korištenje ulaznih podataka koji nisu vidljivi. Fond priznaje prijelaze između razina hijerarhije fer vrijednosti na kraju izvještajnog razdoblja tijekom kojeg se dogodila promjena.

Najprikladniji dokaz fer vrijednosti financijskog instrumenta pri početnom priznavanju je u pravilu transakcijska cijena, odnosno fer vrijednost dane ili primljene naknade. Ukoliko Fond utvrdi da se fer vrijednost pri početnom priznavanju razlikuje od transakcijske cijene pri čemu fer vrijednost nije određena cijenom koja kotira na tržištu, za identičnu imovinu ili obvezu, niti se temelji na tehnici procjene koja koristi samo podatke sa promatranih tržišta, financijski instrument će se početno mjeriti po fer vrijednosti koja je prilagođena kako bi se razlika između fer vrijednosti pri početnom priznavanju i transakcijske cijene anulirala (poništila). Nadalje, ta razlika se priznaje u dobiti ili gubitku, proporcionalno kroz vrijeme trajanja instrumenta, ali ne i nakon što se za vrednovanje iskoriste podaci s promatranog tržišta ili je transakcija završena.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3 Značajne računovodstvene politike (nastavak)

Financijski instrumenti (nastavak)

Dobici i gubici

Dobici ili gubici proizašli od promjene fer vrijednosti financijske imovine raspoložive za prodaju i ulaganja u ovisna društva priznaju se u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti. Gubici od umanjenja vrijednosti, dobiti i gubici od tečajnih razlika, prihod od kamata te amortizacija premije ili diskonta uz primjenu metode efektivne kamatne stope, za monetarnu imovinu raspoloživu za prodaju, priznaju se kroz dobit i gubitak. Za nemonetarnu financijsku imovinu raspoloživu za prodaju sve promjene fer vrijednosti, uključivo one koje se odnose na tečajne razlike priznaju se u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti. U trenutku prodaje ili drugačijeg prestanka priznavanja financijske imovine raspoložive za prodaju, svi kumulativni dobiti ili gubici prenose se iz ostale sveobuhvatne dobiti u dobit ili gubitak.

Dobici i gubici od financijskih instrumenata koji se vrednuju po amortiziranom trošku mogu također nastati, prilikom prestanka priznavanja ili umanjenja vrijednosti financijskog instrumenta, i priznaju se kroz dobit ili gubitak.

Umanjenje vrijednosti financijske imovine

Društvo za upravljanje na svaki datum izvještavanja provjerava postoje li objektivni dokazi za umanjenje vrijednosti financijske imovine koja nije klasificirana po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka. Umanjenje vrijednosti financijske imovine provodi se ukoliko postoji objektivni dokaz da je nastupio događaj koji uzrokuje umanjenje vrijednosti nakon početnog priznavanja imovine ili ako navedeni događaj, koji uzrokuje umanjenje vrijednost, ima utjecaj na buduće novčane tokove od imovine koji se mogu pouzdano procijeniti. Društvo za upravljanje uzima u obzir dokaz o umanjenju vrijednosti na pojedinačnoj razini.

Objektivni dokaz umanjenja vrijednosti financijske imovine uključuje značajne financijske teškoće izdavatelja ili dužnika, nepodmirenje obveza ili kašnjenje dužnika, restrukturiranje kredita ili predujma Društva za upravljanje prema uvjetima koje Društvo za upravljanje inače ne bi razmatralo, indikacije da će dužnik ili izdavatelj ući u stečajni postupak, nestanak aktivnog tržišta za vrijednosnicu, ili ostale dostupne podatke vezane uz skupinu imovine, kao što su nepovoljne promjene u platnom položaju dužnika ili izdavatelja unutar te skupine, ili ekonomski uvjeti koji su povezani s nepodmirenjima obveza unutar te skupine.

Gubitak od umanjenja vrijednosti imovine koja se vodi po amortiziranom trošku utvrđuje se kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti financijske imovine i sadašnje vrijednosti očekivanih novčanih tokova diskontiranih originalnom efektivnom stopom te imovine. Gubici se priznaju kroz dobit ili gubitak putem kretanja u rezervaciji za umanjenje vrijednosti zajmova i potraživanja. Kamatni prihod na imovinu umanjene vrijednosti i dalje se priznaje kao amortizacija diskonta. Ukoliko naknadni događaj rezultira smanjenjem iznosa gubitka od umanjenja vrijednosti imovine koja se vodi po amortiziranom trošku, prethodno priznati gubitak od umanjenja vrijednosti se vraća kroz dobiti ili gubitak.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3 Značajne računovodstvene politike (nastavak)

Financijski instrumenti (nastavak)

Umanjenje vrijednosti financijske imovine (nastavak)

U slučaju vlasničkih ulaganja klasificiranih kao raspoloživih za prodaju, značajno ili produljeno smanjenje fer vrijednosti ulaganja ispod troška stjecanja uzima se u obzir kod utvrđivanja je li vrijednost imovine umanjena. Ukoliko postoji takav dokaz za vlasničke vrijednosnice raspoložive za prodaju, kumulativni gubitak, utvrđen kao razlika između troška stjecanja i tekuće fer vrijednosti, umanjen za gubitak od umanjenja vrijednosti po toj financijskoj imovini prethodno priznatoj kroz dobit ili gubitak, prenosi se iz ostale sveobuhvatne dobiti i priznaje kroz dobit ili gubitak. Gubici od umanjenja vrijednosti priznati kroz dobit ili gubitak po vlasničkim vrijednosnicama ne ukidaju se naknadno kroz dobit ili gubitak, nego se sva povećanja vrijednosti do konačne prodaje priznaju u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti.

Ukoliko naknadni događaj rezultira smanjenjem iznosa gubitka od umanjenja vrijednosti dužničkih vrijednosnica raspoloživih za prodaju, prethodno priznati gubitak od umanjenja vrijednosti se otpušta te priznaje kroz dobit ili gubitak. Promjene u rezervaciji za umanjenje vrijednosti koje se odnose na vremensku vrijednost novca su sastavni dio prihoda od kamata.

Specifični instrumenti

Novac i novčani ekvivalenti

Novac obuhvaća novac na računima i depozite kod banaka s ugovornim rokom dospjeća do 3 mjeseca. Novčani ekvivalenti su kratkoročna ulaganja visoke likvidnosti koja se mogu u svakom trenutku zamijeniti za poznati iznos novca i koja nisu izložena značajnim promjenama vrijednosti.

Porez na dobit

Porezni rashod s temelja poreza na dobit jest zbirni iznos tekuće porezne obveze i odgođenih poreza.

Tekuća porezna obveza temelji se na oporezivoj dobiti za godinu. Oporeziva dobit razlikuje se od neto dobiti razdoblja iskazanoj u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti jer ne uključuje stavke prihoda i rashoda koje su oporezive ili neoporezive u drugim godinama, kao i stavke koje nikada nisu oporezive ni odbitne. Tekuća porezna obveza izračunava se primjenom poreznih stopa koje su na snazi, odnosno u postupku donošenja na datum izvještaja.

Odgođeni porez jest iznos za koji se očekuje da će po njemu nastati obveza ili povrat temeljem razlike između knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza u financijskim izvještajima i pripadajuće porezne osnove koja se koristi za izračunavanje oporezive dobiti.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3 Značajne računovodstvene politike (nastavak)

Porez na dobit (nastavak)

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

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

Neto imovina namijenjena udjelničarima Fonda

Neto imovina namijenjena udjelničarima Fonda predstavlja nominalnu vrijednost uplaćenih redovnih poslovnih udjela izraženu u kunama (temeljni kapital) i neto povećanje ili smanjenje imovine namijenjene udjelničarima Fonda iz poslovanja.

Upisani kapital i rezerve

Upisani kapital je iskazan u kunama po nominalnoj vrijednosti.

Dobit ili gubitak poslovne godine se prebacuje u zadržanu dobit ili preneseni gubitak.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

4 Računovodstvene procjene i prosudbe

Bilješka Računovodstvene procjene i prosudbe nadopunjuje bilješku o upravljanju financijskim rizicima (bilješka 19).

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 bilješki 3: *Financijski instrumenti*. 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.

Fer vrijednost financijskih instrumenata te ostalih ulaganja kojima se trguje na neaktivnom tržištu utvrđuje se tehnikama procjene, kojima je cilj utvrditi koje cijene bi se mogle 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 ovlaštenog procjenitelja. Procjene fer vrijednosti nekretnina rade ovlašteni procjenitelji najmanje jednom godišnje.

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. Bez obzira na neizvjesnost koja proizlazi iz nelikvidnosti hrvatskog tržišta nekretnina, Uprava Društva za upravljanje smatra da je vrijednost ulaganja u nekretnine i ovisna društva iskazana u financijskim izvještajima Fonda na 31. prosinca 2014. realna.

Gubici od umanjenja vrijednosti zajmova i potraživanja

Potreba za umanjenjem vrijednosti imovine koja se vodi po amortiziranom trošku procjenjuje se kako je opisano u bilješki 3: *Umanjenje vrijednosti financijske imovine*. Umanjenje vrijednosti za pojedinačne izloženosti temelji se na najboljoj procjeni rukovodstva Društva za upravljanje o sadašnjoj vrijednosti očekivanih budućih novčanih primitaka. Pri procjeni tih novčanih primitaka, rukovodstvo procjenjuje financijski položaj dužnika i neto nadoknadivu vrijednost instrumenata osiguranja.

Regulatorni zahtjevi

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

Klasifikacija financijske imovine i obveza

Računovodstvene politike predstavljaju okvir po kojem se imovina i obveze Fonda inicijalno raspoređuju u različite računovodstvene kategorije. Prilikom klasifikacije financijske imovine i obveza, Društvo za upravljanje utvrđuje da zadovoljavaju definiciju sukladno MSFI.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

5 Neto prihod od kamata

	2014. kune	2013. kune
Financijska imovina raspoloživa za prodaju – dužnički vrijednosni papiri	24.807	24.635
Prihodi od kamata na depozite i novčane račune	4.016	789
Kamate po ostalim stavkama	2.973	4.596
	31.796	30.020

6 Neto (gubici)/dobici od financijske imovine raspoložive za prodaju

	Neto realizirana dobit/(gubitak) kune
2014.	
<i>Financijska imovina raspoloživa za prodaju</i>	
Investicijski fondovi	158.108
Vlasnički vrijednosni papiri	(636.776)
	(478.668)
Efekt nerealiziranih promjena tečajeva stranih valuta	1.193
	(477.475)
2013.	
Neto realizirana dobit kune	
<i>Financijska imovina raspoloživa za prodaju</i>	
Investicijski fondovi	156.598
Vlasnički vrijednosni papiri	-
	156.598
Efekt nerealiziranih promjena tečajeva stranih valuta	4.586
	161.184

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

7 Rashodi s osnova odnosa s Društvom za upravljanje

Društvo za upravljanje prima naknadu za upravljanje Fondom u iznosu od 1,9% godišnje (2013.: 1,9%) od ukupne mjesečne vrijednosti imovine vlasnika udjela Fonda umanjene za financijske obveze i ulaganje u drugi fond pod upravljanjem Društva za upravljanje. Naknada se obračunava i isplaćuje mjesečno.

8 Naknada depozitnoj banci

Depozitna banka prima naknadu za skrbništvo u iznosu od 0,125% godišnje (2013.: 0,125%) od ukupne mjesečne vrijednosti imovine vlasnika udjela Fonda umanjene za financijske obveze i ulaganje u drugi fond pod upravljanjem Društva za upravljanje. Naknada se obračunava i isplaćuje mjesečno.

9 Ostali poslovni rashodi

	2014. kune	2013. kune
Režijski troškovi i komunalne naknade	136.282	420.958
Naknade članovima Nadzornog odbora	111.494	52.794
Naknada HANFA-i	38.134	39.707
Troškovi revizije	26.815	25.704
Ostali rashodi	111.588	275.694
	424.313	814.857

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

10 Porez na dobit

Fond je obveznik poreza na dobit u skladu s hrvatskim zakonima i propisima. Stopa poreza na dobit u tekućoj godini bila je 20% (u 2013.g. 20%).

Usklada između poreznog i računovodstvenog gubitka prikazana je u nastavku:

	2014.	2013.
	kune	kune
Gubitak prije oporezivanja	(10.518.986)	(8.381.159)
<i>Efekti poreza</i>		
Porez na dobit po stopi od 20% (2013.: 20%)	2.103.797	1.676.232
Porezno priznate olakšice	170.662	-
Porezno nepriznati rashodi	(1.611.362)	(1.154.655)
Efekti nepriznatog odgođenog poreza	(663.097)	(521.577)
Porez na dobit priznat u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti	-	-

Pregled poreznih gubitaka je kako slijedi:

	Preneseni porezni gubici	Neto po stopi od 20 %
	kune	kune
U 2019. najviše pet godina (iz 2014.g.)	3.315.488	663.097
U 2018. najviše pet godina (iz 2013.g.)	2.607.886	521.577
U 2017. najviše pet godina (iz 2012.g.)	25.276.702	5.055.340
U 2016. najviše pet godina (iz 2011.g.)	4.640.405	928.081
U 2015. najviše pet godina (iz 2010.g.)	9.966.660	1.993.332
	45.807.141	9.161.427

Na dan 31. prosinca 2014. Fond je imao 45.807 tisuća kuna bruto poreznih gubitaka koji se mogu iskoristiti u narednih pet godina u svrhu umanjenja oporezive dobiti budućih razdoblja.

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

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

11 Novac i novčani ekvivalenti

	31. prosinca 2014. kune	31. prosinca 2013. kune
Žiroračun (domaća valuta)	51.156	99.699
	<u>51.156</u>	<u>99.699</u>

12 Financijska imovina raspoloživa za prodaju

	31. prosinca 2014. kune	31. prosinca 2013. kune
Dužnički vrijednosni papiri	399.217	387.092
Investicijski fondovi	133.535	4.859.723
Vlasnički vrijednosni papiri	-	391.942
	<u>532.752</u>	<u>5.638.757</u>

Fond je tijekom 2014. i 2013. godine ulagao u slijedeće fondove s pripadajućim naknadama za upravljanje:

2014.

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

2013.

Ulaganja sa stanjem na 31.12.	Naknada za upravljanje	Ulaganje tijekom godine bez stanja na 31.12.	Naknada za upravljanje
Locusta Cash	1,25%	Erste Money	1,00%

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

13 Ulaganja u nekretnine

2014.	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma kune	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti kune	Ukupno kune
Stanje na 1. siječnja poslovne godine	22.286.518	80.385.742	102.672.260
Smanjenje od svođenja na fer vrijednost	(593.586)	(7.463.175)	(8.056.761)
Smanjenje po ostalim aktivnostima (i)	(14.355.107)	-	(14.355.107)
Stanje na 31. prosinca poslovne godine	<u>7.337.825</u>	<u>72.922.567</u>	<u>80.260.392</u>

- (i) Većina iznosa odnosi se na dokapitalizaciju društva FIMA Rent d.o.o. 18. ožujka 2014. (bilješka 14), unosom nekretnine Chromos u ovisno društvo FIMA Rent d.o.o.

2013.	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma kune	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti kune	Ukupno kune
Stanje na 1. siječnja poslovne godine	18.361.739	91.478.319	109.840.058
Smanjenje od svođenja na fer vrijednost	(1.127.191)	(4.421.254)	(5.548.445)
Povećanje od kupnje (i)	5.045.970	-	5.045.970
Smanjenje od prodaje (ii)	-	(6.657.708)	(6.657.708)
Povećanje/(smanjenje) po ostalim aktivnostima	6.000	(13.615)	(7.615)
Stanje na 31. prosinca poslovne godine	<u>22.286.518</u>	<u>80.385.742</u>	<u>102.672.260</u>

- (i) 23. prosinca 2013. potpisan je Ugovor o kupoprodaji poslovnih prostora u Metkoviću i Osijeku. Kupoprodajna cijena koja uključuje porez na promet nekretnina ugovorena je u iznosu 5.046 tisuća kuna.
- (ii) 02. rujna 2013. potpisan je Ugovor o prodaji 1.348 m² zemljišta u ulici Vilka Novaka sa tvrtkom Marlex Invest d.o.o. Varaždin. Vrijednost transakcije bila je 1.270 tisuća kuna. Dana 10. listopada 2013. sklopljen je Ugovor o prijenosu poslovnih udjela između prenositelja ZIF FIMA Proprius d.d. i stjecatelja Marlex Invest d.o.o. Predmet prijenosa je 100% poslovnih udjela u trgovačkom društvu MI Stanovi d.o.o. Varaždin koje je osnovano od strane ZIF FIMA Proprius d.d. Stjecatelj je za stečeni udio prenositelju isplatio 5.388 tisuća kuna.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

13 Ulaganja u nekretnine (nastavak)

Fond ima ulaganja u nekretnine - materijalna imovina koja se drži s ciljem porasta vrijednosti, te ih vrednuje po njihovoj fer vrijednosti. Zbog nelikvidnosti hrvatskog tržišta nekretnina koje ostvaruje relativno mali broj transakcija kupoprodaje unatoč značajnom smanjenju cijena od 2009. godine, nekretnine Fonda koje se drže radi porasta vrijednosti u iznosu od 72.923 tisuće kuna na 31. prosinca 2014. Društvo za upravljanje već duže vrijeme neuspješno pokušava prodati međutim za iste trenutno ne postoji aktivno tržište. Smanjenje cijena i nelikvidnost tržišta nekretnina imaju negativan utjecaj na nadoknadivost imovine te na očekivano vrijeme njezine realizacije. Zbog nedostatka aktivnog tržišta, vrijednosti po kojima je ta imovina vrednovana na kraju godine ne predstavljaju nužno pouzdanu indicaciju fer vrijednosti na kraju godine.

Fond je ostvario prihod od iznajmljivanja nekretnina koja se drže radi ostvarivanja prihoda od najma u iznosu od 904 tisuća kuna (2013.: 657 tisuća kuna).

14 Ulaganja u ovisna društva

Ulaganja u ovisna društva se odnose na ulaganja u društvo FIMA Rent d.o.o. („ovisno društvo“). Društvo FIMA Rent d.o.o. sa sjedištem u Varaždinu, Stanka Vraza 25, registrirano je za iznajmljivanje i upravljanje nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup. FIMA Rent d.o.o. je većinski vlasnik FIMA Proprius d.o.o. Banja Luka (100%), društva za posebne namjene, koje je osnovano za potrebe kupnje zemljišta u Banja Luci.

	2014.	2013.
Udio u ovisnom Društvu FIMA Rent d.o.o.	100%	100%

Kretanje ulaganja u ovisno društvo FIMA Rent d.o.o.

	2014. kune	2013. kune
Stanje 1. siječnja	18.614.158	18.460.612
Povećanje zbog promjene fer vrijednosti ulaganja	745.258	153.546
Povećanje zbog dokapitalizacije		
- unos nekretnine Chromos (bilješka 12)	14.355.107	-
- uplata u novcu	999.893	-
Stanje 31. prosinca	34.714.416	18.614.158

Ulaganje u ovisno društvo FIMA Rent d.o.o., čiji je predmet poslovanja upravljanje nekretninama u odvojenim nekonsolidiranim izvještajima Fonda vode se sukladno MSFi-jevima po trošku stjecanja illi MRS-u 39. Društvo za upravljanje odlučilo ga je vrednovati po fer vrijednosti kao imovinu raspoloživu za prodaju. Budući da se imovina FIMA Rent d.o.o. sastoji od ulaganja u nekretnine koja se vode po fer vrijednosti, Društvo za upravljanje fer vrijednosti ovisnog društva temelji na iznosu neto imovine FIMA Rent d.o.o. Zbog nedostatka aktivnog tržišta, vrijednosti po kojima je ta imovina vrednovana na kraju godine, ne predstavljaju nužno indicaciju fer vrijednosti na kraju godine.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

15 Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine

Fond je 28. veljače 2014. kupio nekretninu u Koprivnici na javnoj dražbi za iznos od 2.466 tisuća kuna. 30. travnja 2014. ista nekretnina prodana je ovisnom društvu FIMA Rent d.o.o. za 2,5 milijuna kuna te je Fond ostvario dobit od 34 tisuće kuna.

Na dan 31. prosinca 2014. godine Fond je imao potraživanja za prodaju nekretnine u Koprivnici povezanom društvu FIMA Rent d.o.o. u ukupnom iznosu od 2.500.000 kuna, a koje su podmirene u siječnju 2015. godine. Na dan 31. prosinca 2013. godine Fond nije imao potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine.

16 Ostala potraživanja

	31. prosinca 2014. kune	31. prosinca 2013. kune
Potraživanja s osnove pretporeza	-	1.461.133
Potraživanja od društva za upravljanje	2.053.009	-
Potraživanja od najma	23.989	103.684
Ostalo	2.192	23.415
	<u>2.079.190</u>	<u>1.588.232</u>

Potraživanja od društva za upravljanje odnose se na potraživanja prema Global Invest d.o.o. prema poreznom rješenju na temelju obavljenog poreznog nadzora za porez na dodanu vrijednost. Naime, prema rješenju Porezne uprave utvrđeno je da ZAIF Proprius nije mogao odbiti iskazani porez na dodanu vrijednost po ulaznim računima Global Invest d.o.o. pa je porezna uprava potraživala iznos od 2.027.745 kune od ZAIF Proprius. Fond je navedenu obvezu namirio prebijanjem potraživanja za pretporez iz ranijih razdoblja. Za ostatak iznosa otvorena je obveza za uplatu PDV-a i obveza po obračunatoj kamati (bilješka 17) koje su podmirene tijekom siječnja 2015. godine. Društvo za upravljanje smatra da je navedeno potraživanje Fonda u cijelosti nadoknadivo od društvo za upravljanje koje će navedeno potraživanje podmiriti po osnovi povrata više plaćenog PDV-a od strane Porezne uprave.

Potraživanja u iznosu od 1.461.133 kuna iz 2013. godine odnosi se na potraživanja za pretporez koja su nastala u 2010., 2011. i 2012. godini.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

17 Ostale obveze

	31. prosinca 2014. kune	31. prosinca 2013. kune
Obveze po obračunatoj kamati	162.386	-
Obveze za uplatu PDV-a	869.361	-
Obveze za garantni depozit	-	51.066
Obračunati troškovi za koje nije primljen račun	26.816	200.559
	1.058.563	251.625

Obveze po obračunatoj kamati odnose se na zateznu kamatu Poreznoj upravi.

Obveze za uplatu PDV-a odnosi se na obračun poreza na dodanu vrijednost prema poreznom rješenju te obveze poreza na dodanu vrijednost za mjesec prosinac.

18 Kapital

a) Upisani temeljni kapital

Na dan 31. prosinca 2014. godine, registrirani upisani kapital predstavlja 2.003.172 registriranih, autoriziranih te u potpunosti plaćenih redovnih poslovnih udjela s ukupnom vrijednosti 120.190.320 kuna. Nominalna vrijednost jednog udjela iznosi 60 kuna.

Odlukom skupštine društva od 15.07.2013. godine o pojednostavljenom smanjenju temeljnog kapitala društva radi pokrića gubitka smanjio se temeljni kapital s iznosa od 200.317.200 kuna, za iznos od 80.126.880 na iznos od 120.190.320 kuna i to smanjenjem nominalnog iznosa svakog udjela sa 100 kuna na iznos od 60 kuna.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

18 Kapital (nastavak)

a) Upisani kapital (nastavak)

Vlasnička struktura na dan 31. prosinca je kako slijedi:

Struktura udjelničara

	2014.	
	Nominalna vrijednost kapitala kune	Postotak vlasništva %
Zagrebačka banka d.d. zbirni custody račun	25.117.080	20,90
Croatianspect d.o.o.	16.112.040	13,41
Podravska banka d.d.	11.879.580	9,88
Privredna banka d.d. zbirni custody račun	6.609.480	5,50
Jadran Kapital d.d.	6.247.440	5,20
Splitska banka d.d./zbirni račun domaći investitori	6.000.000	4,99
Karlovačka banka d.d.	5.400.000	4,49
Croatia banka d.d./crba-s	4.800.000	3,99
Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb custody račun	4.380.000	3,64
Radnik d.d.	4.359.660	3,63
Ostali	29.285.040	24,37
	120.190.320	100,00

	2013.	
	Nominalna vrijednost kapitala kune	Postotak vlasništva %
Zagrebačka banka d.d. zbirni custody račun	19.237.080	16,00
Privredna banka d.d. zbirni custody račun	13.771.200	11,46
Erste & Steiermaerkische bank d.d.custody račun	9.000.000	7,49
Basler osiguranje-matematička pričuva	8.700.000	7,24
Basler osiguranje	7.412.040	6,17
Jadran Kapital d.d.	6.247.440	5,20
Kapitalni Fond d.d.	6.000.000	4,99
Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb custody račun	5.606.880	4,66
Karlovačka banka d.d.	5.400.000	4,49
Radnik d.d.	4.359.660	3,63
Ostali	34.456.020	28,67
	120.190.320	100,00

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

18 Kapital (nastavak)

b) Ostale rezerve

Smanjenjem temeljnog kapitala Fonda kreirane su ostale rezerve u 2013. godini u iznosu od 35.602.408 kuna. Društvo je tijekom 2014. godine koristilo ostale rezerve za pokriće gubitaka iz prethodne godine u iznosu od 8.381.159 kuna te na 31. prosinca 2014. godine one iznose 27.221.249 kune.

19 Financijski instrumenti i upravljanje rizicima

Fond je izložen učincima promjena uvjeta na međunarodnom tržištu. Slijedom navedenoga, Fond je izložen riziku povezanom s promjenom fer vrijednosti financijskih instrumenata na svjetskom tržištu. Značajniji rizici, zajedno s metodama koje se koriste za upravljanje tim rizicima, izloženi su u nastavku.

Tržišni rizik

Tržišni rizik predstavlja mogućnost potencijalnih dobitaka i gubitaka po financijskim instrumentima, a uključuje tečajni rizik, kamatni rizik i cjenovni rizik.

Fond upravlja tržišnim rizikom diverzifikacijom 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. Manje rizična ulaganja, diverzificirani portfelj i neprestano praćenje promjena deviznih tečajeva smanjuju ovaj rizik.

Ukupna sredstva i obveze u kunama i u stranim valutama na dan 31. prosinca 2014. godine su kako slijedi:

	EUR	HRK	Ukupno
Imovina			
Novac i novčani ekvivalenti	-	51.156	51.156
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	399.217	133.535	532.752
Ulaganja u nekretnine	-	80.260.392	80.260.392
Ulaganja u ovisna društva	-	34.714.416	34.714.416
Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine	-	2.500.000	2.500.000
Ostala potraživanja	-	2.079.190	2.079.190
Ukupno imovina	399.217	119.738.689	120.137.906
Kratkoročne obveze	-	(1.306.619)	(1.306.619)
Neto imovina fonda	399.217	118.432.070	118.831.287

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

19 Financijski instrumenti i upravljanje rizicima (nastavak)

Tržišni rizik (nastavak)

Tečajni rizik (nastavak)

Ukupna sredstva i obveze u kunama i u stranim valutama na dan 31. prosinca 2013. godine su kako slijedi:

	EUR	HRK	Ukupno
Imovina	-		
Novac i novčani ekvivalenti	-	99.699	99.699
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	387.092	5.251.665	5.638.757
Ulaganja u nekretnine	-	102.672.260	102.672.260
Ulaganja u ovisna društva	-	18.614.158	18.614.158
Ostala potraživanja	-	1.588.232	1.588.232
Ukupna imovina	387.092	128.226.014	128.613.106
Kratkoročne obveze	-	(548.561)	(548.561)
Neto imovina fonda	387.092	127.677.453	128.064.545

Valutna osjetljivost

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

Efekt na neto imovinu imatelja udjela u fondu

Valuta	Promjena tečaja	2014.	2013.
		kune (+/-)	kune (+/-)
EUR	(+/-) 1%	3.992	3.871
	(+/-) 5%	19.961	19.355
	(+/-) 10%	39.922	38.709

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

19 Financijski instrumenti i upravljanje rizicima (nastavak)

Tržišni rizik (nastavak)

Kamatni rizik

Kamatni rizik je rizik da će promjene vrijednosti kamatnih stopa utjecati na buduće novčane tokove financijskih instrumenata ili njihove fer vrijednosti.

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

Ulaganja u dužničke vrijednosnice imaju nominalnu kamatnu stopu od 6,5%, dok sredstva koja se drže na žiro računu 0,4%.

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

Cjenovni rizik

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

Fond je izložen promjenama rizika cijena za udjele u investicijskim fondovima i dužničke vrijednosnice. Povećanje ili smanjenje u vrijednosti udjela od 5% (2013.: 5%) bi dovelo do povećanja ili smanjenja rezultata za 6.677 kuna (2013.: 242.986 kuna). Povećanje ili smanjenje u vrijednosti dužničkih vrijednosnica od 5% (2013.: 5%) bi dovelo do povećanja ili smanjenja rezultata za 19.961 kunu (2013.: 19.355 kuna).

Društvo provodi aktivnosti analiziranja strukture portfelja, analiziranje kretanja cijena vrijednosnica i općih kretanja na tržištu. Fond upravlja tržišnim rizikom promjene cijene diversifikacijom investicijskog portfelja. Utjecaj rizika promjene cijene financijskih instrumenata nije moguće u potpunosti ukloniti iz portfelja vrijednosnih papira Fonda, ali se diversifikacijom ulaganja njegov utjecaj umanjuje.

Front office svakodnevni praćenjem kretanje cijena na tržištu, parametara potražnje i ponude kao i cijena povezanim sa istima procjenjuje i donosi odluku o prodaji određenog financijskog instrumenta. U suradnji sa Middle office-om prate se sve relevantne obavijesti izdavatelja te se vrši uvid u posljednja financijska izvješća kako bi se na vrijeme moglo preventivno djelovati.

Prilikom procjene rizika promjene cijene Front office koristi i analize izrađene od različitih analitičarskih/brokerskih društva.

Također, u sklopu aplikacije za podršku upravljanja fondovima svakodnevno su dostupni izvještaji koji omogućuju uvid u dobit/gubitak po pojedinom financijskom instrumentu.

Rizik likvidnosti

Fond je izložen riziku da u danom trenutku ne može pravovremeno ispuniti svoje dospjele obveze zbog nedostatka likvidnih sredstava. U tom slučaju Fond bi morao likvidirati jedan dio imovine kako bi osigurao dovoljna sredstva za ispunjavanje dospjelih obveza. Kad bi stanje likvidnosti na tržištu kapitala u tom trenutku bilo nedovoljno da se imovina likvidira po fer vrijednosti, Fond bi dotičnu imovinu morao prisilno likvidirati. Prisilna likvidacija vrlo bi vjerojatno mogla doprinijeti značajnijem padu tržišne cijene dotične imovine, čime bi vrijednost pozicija koje se na taj način parcijalno likvidiraju mogla značajno pasti, što bi pak moglo ugroziti interese vlasnika udjela u Fondu.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

19 Financijski instrumenti i upravljanje rizicima (nastavak)

Rizik likvidnosti (nastavak)

Rizikom likvidnosti Društvo upravlja praćenjem stanja novčanih sredstava i usklađivanjem sa predviđenim novčanim tijekovima. U tu svrhu dva puta mjesečno Back office sastavlja izvješće o stanju likvidnih sredstava na temelju ulaznih i izlaznih računa koje Uprava odobrava pri dolasku ili odlasku iz društva te pruža pregled planiranih priljeva i odljeva Društva. Izvještaj se šalje Upravi društva koja temeljem istog može efikasno planirati novčane tokove za Društvo.

Na razini fondova redovito se provjerava likvidnost vrijednosnih papira iz portfelja fonda te ocjenjuje potrebno vrijeme za njihovo unovčavanje u slučaju potrebe za podmirivanjem većih obveza fonda.

Za potrebe planiranja likvidnosti po ZAIF Proprius d.d. kao i povezanim društvima sa istim od strane Back office-a sastavlja se dva puta mjesečno pregled likvidnih sredstava sa planiranim priljevima i odljevima temeljem kojeg Uprava Društva može planirati likvidnost fondova.

Tablice u nastavku sadrže analizu sredstava, obveza i neto imovine prema preostalim razdobljima od datuma bilance do ugovornog dospjeća. Visokolikvidna imovina svrstana je u okviru kategorije "na poziv". Iz tablice je vidljivo da je ukupno gledajući rizik likvidnosti visok uzimajući u obzir likvidnost pojedinih klasa imovine zasebno naročito u dijelu nekretnina – zemljišta. Strategija Fonda je prodati nekretnine/zemljišta koja se drže radi porasta vrijednosti i zamijeniti ih nekretninama koje se drže radi ostvarivanja prihoda od najamnine kako bi se smanjio rizik likvidnosti. Kao što je ranije navedeno, postoji značajna neizvjesnost utrživosti tih nekretnina zbog nelikvidnosti hrvatskog tržišta nekretninama. Rizikom likvidnosti novčanih pozicija upravlja se na način da se sva ostala imovina drži u visoko likvidnim instrumentima unovčivima trenutno ili u vrlo kratkom roku.

2014.	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 1 godinu	Ukupno
kune					
Imovina					
Novac i novčani ekvivalenti	51.156	-	-	-	51.156
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	532.752	-	-	-	532.752
Ulaganja u nekretnine	-	-	7.337.825	72.922.567	80.260.392
Ulaganja u ovisna društva	-	-	34.714.416	-	34.714.416
Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine	-	2.500.000	-	-	2.500.000
Ostala potraživanja	-	2.079.190	-	-	2.079.190
Ukupna imovina	583.908	4.579.190	42.052.241	72.922.567	120.137.906
Ukupan kapital	-	-	-	(118.831.287)	(118.831.287)
Kratkoročne obveze	-	(1.306.619)	-	-	(1.306.619)
Ukupne obveze	-	(1.306.619)	-	-	(1.306.619)
Ukupno kapital i obveze	-	(1.306.619)	-	(118.831.287)	(120.137.906)

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

19 Financijski instrumenti i upravljanje rizicima (nastavak)

Rizik likvidnosti (nastavak)

2013.	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 1 godinu	Ukupno
kune					
Imovina					
Novac i novčani ekvivalenti	99.699	-	-	-	99.699
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	5.638.757	-	-	-	5.638.757
Ulaganja u nekretnine	-	-	22.286.518	80.385.742	102.672.260
Ulaganja u ovisna društva	-	-	18.614.158	-	18.614.158
Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine	-	-	-	-	-
Ostala potraživanja	-	1.588.232	-	-	1.588.232
Ukupna imovina	5.738.456	1.588.232	40.900.676	80.385.742	128.613.106
Ukupan kapital	-	-	-	(128.064.545)	(128.064.545)
Kratkoročne obveze	-	(548.561)	-	-	(548.561)
Ukupne obveze	-	(548.561)	-	-	(548.561)
Ukupno kapital i obveze	-	(548.561)	-	(128.064.545)	(128.613.106)

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

19 Financijski instrumenti i upravljanje rizicima (nastavak)

Kreditni rizik

Kreditni rizik je rizik da jedna strana u financijskoj transakciji neće podmiriti iznose obveza prema drugoj strani čime će drugoj strani uzrokovati financijski gubitak. Fond je izložen riziku financijskih gubitaka ako druga strana u transakciji ili izdavatelj vrijednosnih papira ne može ili ne želi ispuniti svoju ugovornu obvezu.

Koncentracija kreditnog rizika u Fondu nije značajna i najvećim dijelom odnosi se na društvo za upravljanje i potraživanja od povezanog društva. Usprkos tome pokušava se dodatno umanjiti diverzifikacijom, te praćenjem kreditnog položaja izdavatelja vrijednosnih papira pri stjecanju i dnevnim praćenjem tržišta vodeći računa o zakonskim limitima držanja pojedinih financijskih instrumenata.

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

		31. prosinca 2014.	31. prosinca 2014.	31. prosinca 2013.	31. prosinca 2013.
	Rejting	kune	%	kune	%
Imovina					
Novac i novčani ekvivalenti	Bez rejtinga	51.156	0,05	99.699	0,08
Dužnički vrijednosni papiri	Bez rejtinga	399.317	0,33	387.092	0,30
Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine	Bez rejtinga	2.500.000	2,08	-	-
Ostala potraživanja	Bez rejtinga	2.079.190	1,73	1.588.232	1,23
		5.029.663	4,19	2.075.023	1,61
Ostala ulaganja koja nisu izložena kreditnom riziku		115.108.243	95,81	126.538.083	98,39
Ukupno imovina		120.137.906	100,00	128.613.106	100,00

Na dan 31. prosinca 2014. i 31. prosinca 2013. Fond nema dospjele nenaplaćene imovine čija je vrijednost umanjena.

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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

20 Fer vrijednost financijskih instrumenata

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.

Određivanje fer vrijednosti i hijerarhije

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

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

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

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

Financijski instrumenti koji se mjere po fer vrijednosti

	2014.			
	Razina 1	Razina 2	Razina 3	Ukupno
	kune	kune	kune	kune
Dužnički vrijednosni papiri	-	399.217	-	399.217
Investicijski fondovi	133.535	-	-	133.535
Ulaganja u nekretnine	-	-	80.260.392	80.260.392
Ulaganja u ovisna društva	-	-	34.714.416	34.714.416
	133.535	399.217	114.974.808	115.507.560
	2013.			
	Razina 1	Razina 2	Razina 3	Ukupno
	kune	kune	kune	kune
Vlasnički vrijednosni papiri	391.942	-	-	391.942
Dužnički vrijednosni papiri	387.092	-	-	387.092
Investicijski fondovi	4.859.723	-	-	4.859.723
Ulaganja u nekretnine	-	-	102.672.260	102.672.260
Ulaganja u ovisna društva	-	-	18.614.158	18.614.158
	5.638.757	-	121.286.418	126.925.175

Financijski instrumenti koji se ne mjere po fer vrijednosti uključuju kratkoročnu financijsku imovinu i obveze čija neto knjigovodstvena vrijednost približno predstavlja fer vrijednost te je raspoređena u klasifikacije razine 2.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

20 Fer vrijednost financijskih instrumenata

Sljedeća tablica prikazuje uskladu između početnih i završnih stanja za mjerenje fer vrijednosti u razini 3 unutar hijerarhije fer vrijednosti.

	Ulaganja u nekretnine kune	Ulaganja u ovisna društva kune
Stanje na 1. siječnja 2013.	109.840.058	18.460.612
(Smanjenje)/povećanje od svođenja na fer vrijednost	(5.548.445)	153.546
Povećanje od kupnje	5.045.970	-
(Smanjenje) od prodaje	(6.657.708)	-
(Smanjenje) po ostalim aktivnostima	(7.615)	-
	<hr/>	<hr/>
Stanje na 31. prosinca 2013.	102.672.260	18.614.158
(Smanjenje)/povećanje od svođenja na fer vrijednost	(8.056.761)	745.258
Dokapitalizacija prijenosom nekretnine u ovisno društvo	(14.355.107)	14.355.107
Povećanje zbog dokapitalizacije	-	999.893
	<hr/>	<hr/>
Stanje na 31. prosinca 2014.	80.260.392	34.714.416

Zbog nelikvidnosti hrvatskog tržišta nekretnina koje ostvaruje relativno mali broj transakcija kupoprodaje unatoč značajnom smanjenju cijena od 2009. godine, nekretnine Fonda koje se drže radi porasta vrijednosti u iznosu od 72.923 tisuće kuna na 31. prosinca 2014. Društvo već duže vrijeme neuspješno pokušava prodati međutim za iste trenutno ne postoji aktivno tržište. Smanjenje cijena i nelikvidnost tržišta nekretnina imaju negativan utjecaj na nadoknadivost imovine te na očekivano vrijeme njezine realizacije. Zbog nedostatka aktivnog tržišta, vrijednosti po kojima je ta imovina vrednovana na kraju godine ne predstavljaju nužno pouzdanu indicaciju fer vrijednosti na kraju godine.

Ulaganje u ovisno društvo FIMA Rent d.o.o., čiji je predmet poslovanja upravljanje nekretninama u odvojenim nekonsolidiranim izvještajima Fonda vode se sukladno MSFi-jevima po trošku stjecanja illi MRS-u 39. Društvo za upravljanje odlučilo ga je vrednovati po fer vrijednosti kao imovinu raspoloživu za prodaju. Budući da se imovina FIMA Rent d.o.o. sastoji od ulaganja u nekretnine koja se vode po fer vrijednosti, Društvo za upravljanje fer vrijednosti ovisnog društva temelji na iznosu neto imovine FIMA Rent d.o.o.. Fer vrijednost ulaganja u nekretnine FIMA Rent d.o.o. temelje se na procjeni ovlaštenih procjenitelja. Zbog nedostatka aktivnog tržišta, vrijednosti po kojima je ta imovina vrednovana na kraju godine, ne predstavljaju nužno indicaciju fer vrijednosti na kraju godine.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

21 Transakcije s povezanim stranama

Većinu udjela Fonda drže hrvatski investitori. Društvo za upravljanje smatra da je Fond neposredno povezana osoba s Društvom za upravljanje, depozitnom bankom, članovima Nadzornog odbora i Uprave Društva za upravljanje (zajedno „ključno rukovodstvo Društva za upravljanje”), članovima uže obitelji ključnog rukovodstva, zajednički kontroliranim društvima ili društvima pod značajnim utjecajem putem članova Uprave i članova njihovih uži obitelji, i ostalim investicijskim fondovima kojima upravlja isto Društvo za upravljanje.

a) Naknade isplaćene članovima Nadzornog odbora

2014.

Ime i prezime člana Nadzornog odbora	Ukupna naknada (Bruto II)	Broj udjela
Ranko Matić	24.468	-
Dejan Pogorevc	6.667	-
Pavle Gegaj	6.667	-
Miha Dolinar	6.667	40.000
Darko Jambrečković	24.784	-
Darko Horvat	19.828	14.448
Ivan Lepoglavec	12.413	-
Janko Vukoje	10.000	-
	<hr/>	
	111.494	
	<hr/>	

2013.

Ime i prezime člana Nadzornog odbora	Ukupna naknada (Bruto II)	Broj udjela
Nada Kozulić	12.414	15
Goran Pavlović	15.026	1
Ivan Lepoglavec	10.345	-
Neven Kaić	5.009	-
Janko Vukoje	10.000	-
	<hr/>	
	52.794	
	<hr/>	

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

21 Transakcije s povezanim stranama (nastavak)

b) Iznosi koji proizlaze iz transakcija s neposredno povezanim osobama

	Imovina		Obveze	
	31. prosinca 2014. godine kune	31. prosinca 2013. godine kune	31. prosinca 2014. godine kune	31. prosinca 2013. godine kune
Global Invest d.o.o.	2.053.009	-	189.971	209.404
Erste&Steiermarkische banka d.d. (Depozitna banka)	170	229	12.657	13.367
Hrvatska poštanska banka	-	-	-	-
Nadzorni odbor	-	-	44.187	-
FIMA Rent d.o.o.	2.500.000	-	-	-
	4.553.179	229	246.815	222.771

	Prihodi		Rashodi	
	2014. kune	2013. kune	2014. kune	2013. kune
Global Invest d.o.o.	-	-	2.386.476	2.752.220
Erste&Steiermarkische banka d.d. (Depozitna banka)	524	332	158.766	79.177
Hrvatska poštanska banka (Depozitna banka)	-	457	-	125.002
Nadzorni odbor	-	-	111.494	52.794
FIMA Rent d.o.o.	34.336	-	-	-
	34.860	789	2.656.736	3.009.193

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

22 Događaji nakon datuma bilance

5. veljače 2015. godine gđa. Kristina Kostel podnijela je ostavku na mjesto predsjednice uprave.

6. veljače 2015. godine kao zamjenik predsjednika uprave odlukom Nadzornog odbora imenovan je gđin. Ivan Beljan na rok od najviše 3 mjeseca.

13. veljače 2015. godine sklopljen je kupoprodaji ugovor o prodaji 11.495 m² zemljišta u ulici Vilka Novaka po cijeni od 7.914.307,50 kuna uvećano za obvezu po PDV-u.

Prilog 1 – Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja alternativnog investicijskog fonda

Izveštaj o financijskom položaju

Obrazac IFP

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB AIF fonda: 56903349567

Naziv društva za upravljanje investicijskim fondom: FIMA Global Invest

Izveštajno razdoblje: 01.01.2014 - 31.12.2014

(u kunama)

Konta skupine	Pozicija	AOP	31.12.2013	31.12.2014
	I. Ulaganja (AOP176+(Σ od AOP179 do AOP188))	175	126.920.537,51	115.507.559,87
	1. Prenosivi vrijednosni papiri (AOP177+AOP178)	176	774.396,77	399.217,35
30+40	– koji se vrednuju po fer vrijednosti	177	774.396,77	399.217,35
50+80	– koji se vrednuju po amortiziranom trošku	178	0,00	0,00
35+51+82	2. Instrumenti tržišta novca	179	0,00	0,00
36+37+41+42	3. Udjeli u subjektima za zajednička ulaganja	180	4.859.723,06	133.534,73
34	4. Izvedeni financijski instrumenti	181	0,00	0,00
83	5. Depoziti kod kreditnih institucija	182	0,00	0,00
00+02+03+04	6. Nekretnine	183	121.286.417,68	114.974.807,79
06	7. Roba	184	0,00	0,00
05	8. Poslovni udjeli	185	0,00	0,00
86	9. Potraživanja po danim zajmovima	186	0,00	0,00
	10. Instrumenti nalik vlasničkim instrumentima	187	0,00	0,00
00+02+03+04+07+3 8+43+52+81+84+85	11. Ostala ulaganja	188	0,00	0,00
	II. Novac i novčani ekvivalenti (Σ od AOP190 do AOP192)	189	99.699,08	51.156,01
10	1. Novčana sredstva	190	99.699,08	51.156,01
83	2. Depoziti po viđenju	191	0,00	0,00
35+51+823+83	3. Ostala kratkoročna likvidna ulaganja	192	0,00	0,00
	III. Potraživanja (Σ od AOP194 do AOP197)	193	4.637,14	2.500.169,55
130+18	1. Potraživanja od dividendi i kamata	194	4.637,14	169,55
11+12	2. Potraživanja s osnove prodaje ulaganja	195	0,00	2.500.000,00
14+161	3. Potraživanja od brokera i danih predujmova	196	0,00	0,00
190	4. Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	197	0,00	0,00
01+15+17 191+131+160	IV. Ostala imovina	198	1.588.232,42	2.079.020,27
A	Ukupna imovina (AOP175+AOP189+AOP193+AOP198)	199	128.613.106,15	120.137.905,70
990-994	Izvanbilančna evidencija aktiva	200	0,00	0,00

Prilog 1 – Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (nastavak)

Izvještaj o financijskom položaju (nastavak)

Obrazac IFP

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB AIF fonda: 56903349567

Naziv društva za upravljanje investicijskim fondom: FIMA Global Invest

Izvještajno razdoblje: 01.01.2014 - 31.12.2014

(u kunama)

Konta skupine	Pozicija	AOP	31.12.2013	31.12.2014
	I. Obveze plaćanja (Σ od AOP202 do AOP208)	201	200.862,70	349.353,91
20+211	1. Obveze s osnove ulaganja	202	0,00	0,00
260	2. Obveze s osnove isplate udjela	203	0,00	0,00
241	3. Obveze prema brokerima	204	0,00	0,00
230	4. Obveze za naknade za upravljanje	205	200.862,70	186.967,75
270	5. Obveze za naknade za savjetodavne usluge	206	0,00	0,00
231	6. Obveze za naknadu za uspješnost	207	0,00	0,00
28	7. Obveze za kamate	208	0,00	162.386,16
	II. Obveze s osnove primljenih zajmova (AOP210+AOP211)	209	0,00	0,00
221	1. Obveze s osnove primljenih zajmova od banaka	210	0,00	0,00
222	2. Obveze s osnove primljenih zajmova od drugih ugovornih strana	211	0,00	0,00
	III. Druge obveze (Σ od AOP213 do AOP215)	212	0,00	0,00
210	1. Obveze s osnove prinosa od pozajmljenih vrijednosnih papira	213	0,00	0,00
291	2. Prihod budućeg razdoblja	214	0,00	0,00
261	3. Obveze s osnove isplate dividende i plative raspodjele	215	0,00	0,00
220+223+232+240+25+262+271+290	IV. Ostale obveze AIF-a	216	347.698,36	957.264,76
B	Ukupno obveze AIF-a (AOP201+AOP209+AOP212+AOP216)	217	548.561,06	1.306.618,67
C	Neto imovina AIF-a (AOP199-AOP217)	218	128.064.545,09	118.831.287,03
D	Broj izdanih dionica	219	2.003.172,00	2.003.172,00
E	Neto imovina po dionici (AOP218/AOP219)	220	63,93	59,32
90	Upisani temeljni kapital	221	120.190.320,00	120.190.320,00
91	Premija na emitirane dionice/kapitalne rezerve	222	0,00	0,00
92	Vlastite dionice	223	0,00	0,00
94	Dobit/gubitak tekuće poslovne godine	224	-8.381.158,57	-10.518.985,63
95	Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	225	-20.337.629,77	-20.337.629,77
96	Revalorizacija financijske imovine raspoložive za prodaju	226	-521.552,57	18.917,00
97	Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	227	0,00	0,00
98	Ostale revalorizacijske rezerve	228	37.114.566,00	29.478.665,43
F	Ukupno kapital i rezerve (Σ od AOP221 do AOP228)	229	128.064.545,09	118.831.287,03
995-999	Izvanbilančna evidencija pasiva	230	0,00	0,00
	Dodatak1			
	Pripisano imateljima matice	231	0,00	0,00
	Pripisano manjinskom interesu	232	0,00	0,00
			200.862,70	349.353,91

Prilog 1 – Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (nastavak)

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Obrazac ISD

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB AIF fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2014 - 31.12.2014

(u kunama)

Konta skupine	Pozicija	AOP	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2014 - 31.12.2014
	Prihodi			
	I. Prihodi od ulaganja (Σ od AOP234 do AOP236)	233	686.556,87	962.109,80
74	1. Prihodi od dividendi i udjela u dobiti	234	0,00	0,00
70	2. Prihodi od kamata	235	30.028,39	58.357,97
751	3. Prihodi od najma	236	656.528,48	903.751,83
73	II. Realizirani dobiti od ulaganja	237	377.140,58	192.444,73
71+72	III. Nerealizirani dobiti od ulaganja	238	224.827,01	47,13
	IV. Drugi prihodi (AOP240+AOP241)	239	74.781,55	21.667,79
750	1. Prihodi od naknada za pozajmljene vrijednosne papire	240		
71+78	2. Ostali prihodi	241	74.781,55	21.667,79
	Ukupno prihodi (AOP233+AOP237+AOP238+AOP239)	242	1.363.306,01	1.176.269,45
	Rashodi			
63	I. Realizirani gubici od ulaganja	243	191.979,37	636.835,69
60+62	II. Nerealizirani gubici od ulaganja	244	5.773.272,15	8.056.808,42
64	III. Umanjenje imovine	245		
693	IV. Naknade za usluge investicijskog savjetovanja	246		
610	V. Naknade za upravljanje	247	2.752.219,52	2.386.476,35
65	VI. Naknade za depozitara	248	204.178,86	158.766,30
	VII. Drugi rashodi (Σ od AOP250 do AOP254)	249	822.814,68	456.368,32
690	1. Administrativne pristojbe	250	305,00	1.150,00
691	2. Profesionalni honorari	251		
692	3. Naknade za skrbničke usluge	252		
67	4. Kamate	253	8,44	26.562,12
60+611+66+68+694	5. Ostali rashodi	254	822.501,24	428.656,20
	Ukupni rashodi (Σ od AOP243 do AOP249)	255	9.744.464,58	11.695.255,08
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP242 – AOP255)	256	-8.381.158,57	-10.518.985,63
	Porez na dobit	257	0,00	0,00
	Dobit ili gubitak (AOP256-AOP257)	258	-8.381.158,57	-10.518.985,63

Prilog 1 – Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (nastavak)

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti (nastavak)

Obrazac ISD

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB AIF fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2014 - 31.12.2014

(u kunama)

Konta skupine	Pozicija	AOP	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2014 - 31.12.2014
	Ostala sveobuhvatna dobit			
	Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	259	0,00	0,00
	Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	260	153.546,00	540.469,57
	Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	261	187.792,00	745.258,00
	Dobici/gubici od instrumenata zaštite novčanog tijeka	262	0,00	0,00
	Dobici/gubici s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	263	0,00	0,00
	Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku pridruženih poduzetnika	264	0,00	0,00
	Ukupno ostala sveobuhvatna dobit (Σ od AOP259 do AOP264)	265	341.338,00	1.285.727,57
	Porez na ostalu sveobuhvatnu dobit	266	0,00	0,00
	Neto ostala sveobuhvatna dobit (AOP265-AOP266)	267	341.338,00	1.285.727,57
	Ukupna sveobuhvatna dobit (AOP258+AOP267)	268	-8.039.820,57	-9.233.258,06
	Reklasifikacijske usklade	269	0,00	0,00
	Dodatak1			
	Pripisano imateljima matice	270	0,00	0,00
	Pripisano manjinskom interesu	271	0,00	0,00

Prilog 1 – Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (nastavak)

Izveštaj o novčanim tokovima (indirektna metoda)

Obrazac INTi

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB AIF fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2014-31.12.2014

(u kunama)

Pozicija	AOP	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2014 - 31.12.2014
Dobit ili gubitak	309	-8.381.159,00	-10.518.985,00
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	310	4.585,00	1.193,00
Ispravak vrijednosti potraživanja i sl. otpisi	311		
Amortizacija	312		
Neraspodijeljeni dobiti društava i manjinski interesi	313		
Prihodi od kamata	314	-30.028,00	-58.358,00
Rashodi od kamata	315	8,00	26.562,00
Prihodi od dividendi	316		
Umanjenje imovine	317		
Povećanje (smanjenje) ulaganja u prenosive vrijednosne papire	318	63.060,00	5.101.368,00
Povećanje (smanjenje) ulaganja u instrumente tržišta novca	319		
Povećanje (smanjenje) ulaganja u subjektima za zajednička ulaganja	320		
Povećanje (smanjenje) ulaganja u izvedenice	321		
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	322	7.014.252,00	6.277.333,00
Povećanje (smanjenje) ulaganja u robu	323		
Povećanje (smanjenje) ulaganja u poslovne udjele	324		
Primici od kamata	325	25.303,00	34.494,00
Izdaci od kamata	326	-8,00	-817,00
Primici od dividendi	327		
Povećanje (smanjenje) ostalih ulaganja	328		-2.500.000,00
Povećanje (smanjenje) ostale imovine	329	246.660,00	-455.118,00
Povećanje (smanjenje) obveze s osnove ulaganja	330		
Povećanje (smanjenje) s osnove primljenih zajmova	331		
Povećanje (smanjenje) obveza za naknadu za upravljanje	332	-69.565,00	-19.432,00
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	333	-576.506,00	777.490,00
Novčani tijek iz poslovnih aktivnosti (Σ od AOP309 do AOP333)	334	-1.703.398,00	-1.334.270,00
Primici od izdavanja udjela/ dionica	335		
Izdaci od otkupa udjela/kupnje vlastitih dionica	336		
Isplate imateljima udjela iz ostvarene dobiti/dividenda	337		
Ostali primici iz financijskih aktivnosti	338	341.319,00	1.285.727,00
Ostali izdaci iz financijskih aktivnosti	339		
Novčani tijek iz financijskih aktivnosti (Σ od AOP335 do AOP339)	340	341.319,00	1.285.727,00
Neto povećanje (smanjenje) novca (AOP334+ AOP340)	341	-1.362.079,00	-48.543,00
Novac na početku razdoblja	342	1.461.778,00	99.699,08
Novac na kraju razdoblja (AOP341+AOP342)	343	99.699,08	51.156,01

Prilog 1 – Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (nastavak)

Izveštaj o promjenama kapitala zatvorenog AIF-a

Obrazac IPK

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB AIF fonda: 56903349567

Za razdoblje: 01.01.2014 - 31.12.2014

(u kunama)

Pozicija	Raspodjeljivo vlasnicima matice							Raspodjeljivo vlasnicima nekontrolirajućih interesa	Ukupno kapital i rezerve
	Upisani temeljni kapital	Kapitalne rezerve	Vlastite dionice	Revalorizacija financijske imovine raspoložive za prodaju	Ostale revalorizacijske rezerve	Zadržana dobit ili preneseni gubitak	Dobit ili gubitak tekuće godine (razdoblja)		
Stanje na dan početka prethodne poslovne godine	200.317.200,00	0,00	0,00	-709.344,02	1.358.611,91	-64.862.101,77	0,00	0,00	136.104.366,12
Promjene računovodstvenih politika	0,00	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	0,00
Stanje na dan početka prethodne poslovne godine (prepravljeno)	200.317.200,00	0,00	0,00	-709.344,02	1.358.611,91	-64.862.101,77	0,00	0,00	136.104.366,12
Dobit ili gubitak razdoblja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-8.381.158,57	0,00	-8.381.158,57
Nerealizirani dobiti ili gubici od financijske imovine raspoložive za prodaju	0,00	0,00	0,00	187.791,45	0,00	0,00	0,00	0,00	187.791,45
Ostale nevlasničke promjene kapitala	0,00	0,00	0,00	0,00	153.546,09	0,00	0,00	0,00	153.546,09
Ukupno izravno priznati prihodi i rashodi prethodne godine (razdoblja iz prethodne godine)	0,00	0,00	0,00	187.791,45	153.546,09	0,00	-8.381.158,57	0,00	-8.039.821,03
Povećanje/smanjenje upisanog kapitala	-80.126.880,00	0,00	0,00	0,00	35.602.408,00	44.524.472,00	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	0,00
Isplata udjela u dobiti	0,00	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	0,00
Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja prethodne poslovne godine	120.190.320,00	0,00	0,00	-521.552,57	37.114.566,00	-20.337.629,77	-8.381.158,57	0,00	128.064.545,09

Prilog 1 – Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (nastavak)

Izveštaj o promjenama kapitala zatvorenog AIF-a (nastavak)

Obrazac IPK

Naziv AIF fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB AIF fonda: 56903349567

Za razdoblje: 01.01.2014 - 31.12.2014

(u kunama)

Pozicija	Raspodjeljivo vlasnicima matice							Raspodjeljivo vlasnicima nekontrolirajućih interesa	Ukupno kapital i rezerve
	Upisani temeljni kapital	Kapitalne rezerve	Vlastite dionice	Revalorizacija financijske imovine raspoložive za prodaju	Ostale revalorizacijske rezerve	Zadržana dobit ili preneseni gubitak	Dobit ili gubitak tekuće godine (razdoblja)		
Stanje na dan početka tekuće poslovne godine	120.190.320,00	0,00	0,00	-521.552,57	37.114.566,00	-28.718.788,34	0,00	0,00	128.064.545,09
Promjene računovodstvenih politika	0,00	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	0,00
Stanje na dan početka tekuće poslovne godine (prepravljeno)	120.190.320,00	0,00	0,00	-521.552,57	37.114.566,00	-28.718.788,34	0,00	0,00	128.064.545,09
Dobit ili gubitak razdoblja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-10.518.985,63	0,00	-10.518.985,63
Nerealizirani dobiti ili gubici od financijske imovine raspoložive za prodaju	0,00	0,00	0,00	540.469,57	0,00	0,00	0,00	0,00	540.469,57
Ostale ne vlasničke promjene kapitala	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.635.900,57	8.381.158,57	0,00	0,00	745.258,00
Ukupno izravno priznati prihodi i rashodi tekuće godine (tekućeg razdoblja)	0,00	0,00	0,00	540.469,57	-7.635.900,57	8.381.158,57	-10.518.985,63	0,00	-9.233.258,06
Povećanje/smanjenje upisanog kapitala	0,00	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	0,00
Isplata udjela u dobiti	0,00	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	0,00
Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja tekuće poslovne godine	120.190.320,00	0,00	0,00	18.917,00	29.478.665,43	-20.337.629,77	-10.518.985,63	0,00	118.831.287,03

Prilog 2 – Usklada financijskih izvještaja u skladu s MSFI i izvještaja prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja alternativnog investicijskog fonda

Financijski izvještaji u skladu s MSFI		2014.	Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja alternativnog investicijskog fonda		2014.	Razlika
Izveštaj o financijskom položaju	Bilješka	'000 kn	Izveštaj o financijskom položaju	AOP	'000 kn	'000 kn
Novac i novčani ekvivalenti	11	51	Novčana sredstva	190	51	-
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	12	533	Prenosivi vrijednosni papiri	176	399	-
			Udjeli u subjektima za zajednička ulaganja	180	134	
Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine	15	2.500	Potraživanja s osnove prodaje ulaganja	195	2.500	-
Ostala potraživanja	16	2.079	Ostala imovina	198	2.079	-
Ulaganje u nekretnine	13	80.260	Nekretnine	183	114.975	-
Ulaganja u ovisna društva	14	34.715				
Ukupna imovina		120.138	Ukupna imovina	199	120.138	-
Ukupne obveze		1.307	Ukupne obveze AIF-a	217	1.307	-
Neto imovina fonda		118.831	Neto imovina AIF-a	218	118.831	-

Prilog 2 – Usklada financijskih izvještaja u skladu s MSFI i izvještaja prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (nastavak)

Financijski izvještaji u skladu s MSFI		2014.	Financijski izvještaji prema Pravilniku o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja alternativnog investicijskog fonda		2014.	Razlika
Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti	Bilješka	kn	Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti	AOP	kn	kn
Neto dobit od ulaganja		507	Ukupni prihodi	242	1.176	669
Troškovi poslovanja		(2.970)	Ukupni rashodi	255	(11.695)	(668)
Nerealizirani gubitak od ulaganja u nekretnine	13	(8.057)				
Gubitak godine		(10.519)	Dobit ili gubitak	258	(10.519)	-
Ukupna sveobuhvatna dobit za godinu		(9.233)	Ukupna sveobuhvatna dobit	268	(9.233)	-

Razlika u prezentaciji financijskih izvještaja nastaje zbog činjenice da su prihodi od ulaganja prikazani neto od rashoda u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti sukladno MSFI-ju.