

**NEREVIDIRANA, NEKONSOLIDIRANA  
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA  
ZATVORENOG AIF S JAVNOM PONUDOM ZA  
ULAGANJE U NEKRETNINE  
PROPRIUS D.D. VARAŽDIN  
ZA RAZDOBLJE  
01.01.2014. – 30.09.2014. GODINE**

**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](mailto:info@fgi.hr)

**www.fgi.hr**

## Sadržaj:

Izjava posloводства Global Invest d.o.o. o poslovnom rezultatu ZAIF Proprius d.d. u trećem kvartalu 2014. godine.....	3
Izjava osoba odgovornih za sastavljanje tromjesečnog izvještaja.....	4
Financijski izvještaji.....	5

**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 posloводства Global Invest d.o.o. o poslovnom rezultatu ZAIF-a Proprius d.d. u trećem kvartalu 2014.

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 kn sa pripadajućim PDV-om na građevinu. Cilj investicije je pronalaženje novih zakupaca i revitalizacija centra za što su se već sada poduzele potrebne aktivnosti, a nekretnina će u portfelj Fonda biti uvrštena nakon pravomoćnog upisa vlasništva.

Tijekom mjeseca rujna Društvo je započelo pregovore sa novim potencijalnim zakupcima 7. kata poslovnih prostora u Zagrebu, Vukovarska 271, poslovni kompleks „Chromos“, a istovremeno aktivno radi na prodaji nekretnine u cijelosti.

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

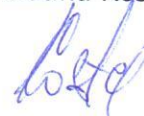
Do kraja trećeg kvartala ukupni prihodi od ulaganja iznosili su 956.919 (727.880 kuna prihoda od najma, 34.336 kuna realizirani dobiti od prodaje materijalne imovine, 149.454 kuna realizirani dobiti od prodaje financijske imovine, 40.901 čine prihodi od kamata, tečajnih razlika i ostali prihodi). Rashodi Fonda iznosili su ukupno 2.875.710 kuna ( 1.801.621 kuna naknada Društvu za upravljanje, 636.835 kuna realiziranih gubitaka od prodaje financijske imovine, 119.754 kuna naknada banci skrbniku te 312.632 kuna ostali troškovi Fonda ). Gubitak Fonda iznosi 1.918.791 kuna a sveobuhvatni gubitak 1.435.516 kuna.

Ukupna imovina Fonda na dan 30. rujna iznosila je 126.958.011 kuna. Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Fonda na dan 30. rujna 2014. sastojala se od 96,28 % nekretnina, 0,58 % dionica, obveznica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima, 3,13 % ostale imovine uključujući potraživanja za PDV, najam i kupnju nekretnine. Novčana sredstva činila su 0,01 % ukupne imovine Fonda. Ukupno kratkoročne obveze iznosile su 328.982 kuna.

Vrijednost neto imovine Fonda na dan 30. rujna 2014. iznosila je 126.629.029 kuna. Neto vrijednost imovine Fonda po dionici iznosila je 63,21 kuna.

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

Kristina Kostel



**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 tromjesečnog izvještaja

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

- set finansijskih izvještaja ZAIF-a Proprius d.d. za razdoblje 01.01.2014. – 30.09.2014. godine, sastavljen uz primjenu odgovarajućih standarda finansijskog izvješćivanja, te daje cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, finansijskog položaja i poslovanja izdavatelja.
- međuizvještaj posloводства sadrži istinit prikaz razvoja poslovanja i položaj izdavatelja uz opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Fond izložen.

Andrea Potreblica

Kristina Kostel

Voditelj Back office-a

Predsjednica Uprave



**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**

**Prilog 5.**

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2014

do

30.9.2014

**Tromjesečni financijski izvještaj TFI-ZIFN**  
zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnineMatični broj (MB): **2223856**Matični broj subjekta (MBS): **070078733**Osobni identifikacijski broj  
(OIB): **56903349567**Tvrtka izdavateljca: **ZAIF PROPRIUS D.D.**Poštanski broj i mjesto: **42000** **VARAŽDIN**Ulica i kućni broj: **STANKA VRAZA 25**Adresa e-pošte: **info@fqi.hr**Internet adresa: **www.fqi.hr**Šifra i naziv općine/grada: **472** **VARAŽDIN**Šifra i naziv županije: **5** **VARAŽDINSKA** Broj zaposlenih: **0**

(krajem izvještajnog razdoblja)

Konsolidirani izvještaj: **NE** Šifra NKD-a: **6430**

Tvrtke subjekata konsolidacije (sukladno 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@fqi.hr**Prezime i ime: **Kostel Kristina**

(osoba ovlaštene za zastupanje)

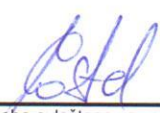
Dokumentacija za objavu:

1. Financijski izvještaji (izvještaj o financijskom položaju, izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti, izvještaj o novčanom toku, izvještaj o promjenama kapitala i bilješke uz financijske izvještaje)
2. Međuizvještaj posloводства,
3. Izjavu osoba odgovornih za sastavljanje izvještaja izdavatelja

**ZAIF Proprius d.d.**  
Varaždin

M.P.

1

  
(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

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

Izveštajno razdoblje: 01.01.2014.-30.09.2014.

u kunama

Konto	Polozicija imovine	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
	<b>ULAGANJA U NEKRETNINE</b> (AOP2+ AOP6+AOP10)	1	121.286.418	122.232.664
	<b>Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma</b> (AOP3+ AOP4+AOP5)	2	22.286.518	7.931.458
00x	Zemljišta i šume	3	0	0
00y	Građevinski objekti	4	22.286.518	7.931.458
00w	Ostala imovina	5	0	0
	<b>Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji</b> (AOP7+ AOP8+AOP9)	6	80.385.742	80.385.742
01x+02x	Zemljišta i šume	7	80.385.742	80.385.742
01y+02y	Građevinski objekti	8	0	0
01w+02w	Ostala imovina	9	0	0
	<b>Ostala ulaganja u nekretnine</b> (AOP11+ AOP12)	10	18.614.158	33.915.364
03x	Ulaganja u nekretninska društva (metoda udjela)	11	18.614.158	33.915.364
03 (osim 03x)	Ostala imovina	12	0	0
	<b>FINANCIJSKA IMOVINA</b> (£ od AOP14 do AOP18)	13	5.733.819	754.233
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	99.699	19.179
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	735.054
raz.8	Zajmovi i potraživanja	17	0	0
raz.5	Ulaganja koja se drže do dospijeća	18	0	0
	<b>OSTALA IMOVINA</b> (£ od AOP20 do AOP29)	19	1.592.889	3.971.214
12x	Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	20	0	2.500.000
12y	Potraživanja od najma	21	103.684	174.597
12 +11 (osim 12x+12y)	Potraživanja s osnove prodaje financijske imovine	22	0	0
13	Potraživanja s osnove dividendi, depozita, repo ugovora i otplate obveznica	23	0	215.000
14	Potraživanja s osnove danih predujmova	24	0	0
15	Potraživanja od društva za upravljanje	25	0	0
16	Potraživanja od depozitne banke	26	0	0
18	Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina	27	0	0
17	Ostala potraživanja	28	1.489.185	1.081.617
19	Odgođena porezna imovina	29	0	0
	<b>Ukupna imovina</b> (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	128.613.106	126.958.012
990-994	Izvanbilančna evidencija aktiva	31		
	<b>OBEVEZE</b>	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	228.696
24	Obveze prema depozitnoj banci	36	13.367	13.219
25	Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda	37	74.166	36.001
26	Obveze s osnove isplate dioničarima	38	0	0
28	Obveze po obračunatoj kamati	39	0	0
27	Ostale obveze	40	251.625	51.066
29	Odgođene porezne obveze	41	0	0
	<b>Ukupno obveze</b> (£ od AOP33 do AOP41)	42	548.561	328.982
	<b>Neto imovina fonda</b> (AOP30-AOP42)	43	128.064.545	126.629.029
	<b>Broj izdanih dionica</b>	44	2.003.172	2.003.172
	<b>Neto imovina po dionici</b> (AOP43/AOP44)	45	63.9309	63.2143
	<b>KAPITAL</b>	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	15.517
97	Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	52	0	0
98y	Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	53	1.512.158	1.458.364
98x	Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	54	0	0
95	Zadržana dobiti/gubitak iz prethodnih razdoblja	55	-20.337.630	-20.337.630
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	56	-8.381.159	-1.918.791
	<b>Ukupno kapital i rezerve</b> (£ od AOP47 do AOP56)	57	128.064.545	126.629.029
995-999	Izvanbilančna evidencija pasiva	58		
	<b>Dodatak *</b>	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.-30.09.2014.

u kunama

Konta skupine	Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje		Tekuće razdoblje	
			Kumulativ	Tromjesečje	Kumulativ	Tromjesečje
	<b>PRIHODI OD ULAGANJA</b>	62				
73y	Prihod od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	63	41.391	41.391	34.336	0
76	Prihod od najma	64	417.734	129.572	727.880	188.180
73x	Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	65	62.354	29.459	149.454	19.787
70	Prihodi od kamata	66	22.229	9.563	25.937	10.493
71 (osim 71y i 71w)	Pozitivne tečajne razlike	67	489	145	55	39
74 (osim 74y)	Prihod od dividendi i udjela u dobiti	68	0	0	0	0
74y	Prihodi od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine	69	0	0	0	0
75+77	Ostali prihodi	70	49.778	5.585	14.909	0
	<b>Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)</b>	71	<b>593.975</b>	<b>215.715</b>	<b>952.571</b>	<b>218.499</b>
	<b>RASHODI</b>	72		0	0	0
63y	Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	73	0	0	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	16	9
61	Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	76	2.139.585	684.779	1.801.621	598.572
67	Rashodi od kamata	77	18	4	817	0
65	Naknada depozitnoj banci	78	163.412	42.991	119.754	39.712
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	603.037	171.228	311.799	118.507
*	Ostali troškovi poslovanja	84	0	0	0	0
	<b>Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)</b>	85	<b>2.906.527</b>	<b>899.002</b>	<b>2.870.842</b>	<b>756.800</b>
	<b>Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)</b>	86	<b>-2.312.552</b>	<b>-683.287</b>	<b>-1.918.271</b>	<b>-538.301</b>
	<b>NERALIZIRANI DOBICI/GUBICI OD ULAGANJA</b>	87				
72w-62w	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	88	-2.768.594	0	47	0
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	3.283	8.012	-567	2.747
	<b>Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja (Σ od AOP88 do AOP91)</b>	92	<b>-2.765.311</b>	<b>8.012</b>	<b>-520</b>	<b>2.747</b>
	<b>Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)</b>	93	<b>-5.077.863</b>	<b>-675.275</b>	<b>-1.918.791</b>	<b>-535.554</b>
	<b>Porez na dobit</b>	94				
	<b>Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)</b>	95	<b>-5.077.863</b>	<b>-675.275</b>	<b>-1.918.791</b>	<b>-535.554</b>

<b>Ostala sveobuhvatna dobit</b> (Σ od AOP97 do AOP101)	96	<b>359.331</b>	<b>448.377</b>	<b>483.275</b>	<b>90.553</b>
Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	97	146.475	396.447	-53.794	107.189
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	98	0	0	0	0
Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	99	212.856	51.930	537.069	-16.636
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
<b>Ukupna sveobuhvatna dobit</b> ( AOP95+ AOP96)	102	<b>-4.718.532</b>	<b>-226.898</b>	<b>-1.435.516</b>	<b>-445.001</b>
<b>Reklasifikacijske usklade</b>	103				
<b>Dodatak *</b>	104	0	0	0	0
<b>Pripisano imateljima matice</b>	105	0	0	0	0
<b>Pripisano manjinskom interesu</b>	106	0	0	0	0



Izveštaj o novčanom toku (indirektna metoda)

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2014.-30.09.2014.

u kunama

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
<b>Novčani tok iz poslovnih aktivnosti</b> (Σ od AOP144 do AOP168)	143	-1.737.433	-563.795
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-5.077.863	-1.918.791
Amortizacija	145		0
Ispravak vrijednosti potraživanja i ostale imovine i sl. otpisi koji nemaju novčani tijek	146		0
Neraspodijeljeni dobiti nekretninskih društava i manjinski interesi	147		0
Prihodi/rashodi od prodaje nekretnina	148		-34.336
Prihod od kamata	149	-22.229	-25.934
Rashodi kamata	150	18	817
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151		0
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152	4.050.946	14.355.060
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretninska društva	153	-146.745	-15.301.206
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu po fer vrijednosti kroz RDG	154	0	0
Povećanje smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu	155	585.696	4.899.066
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	156	145.812	0
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma	157	32.539	-70.913
Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine	158		0
Primici od kamata	159	22.229	14.441
Izdaci od kamata	160	-18	-817
Primici od dividendi/udjela u dobiti	161		
Povećanje (smanjenje) potraživanja od društva za upravljanje i depozitne banke	162		0
Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti	163	-450.068	-2.261.604
Povećanje (smanjenje) obveza s osnove ulaganja u materijalne imovinu i nekretninska društva	164		0
Povećanje (smanjenje) obveza s osnove ulaganja u financijsku imovinu	165		0
Povećanje (smanjenje) obveza prema društvu za upravljanje i depozitnoj banci	166	-61.165	19.146
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	167	-816.585	-238.724
Plaćen porez na dobit	168		0
<b>Novčani tok iz financijskih aktivnosti</b> (Σ od AOP170 do AOP172)	169	359.601	483.275
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	170		0
Isplaćene dividende	171		0
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	172	359.601	483.275
<b>Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata</b> (AOP143+ AOP169)	173	-1.377.832	-80.520
<b>Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja</b>	174	1.461.777	99.699
<b>Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja</b>	175	83.945	19.179

Izveštaj o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2014.-30.09.2014.

u kunama

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	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	537.069	0	15.517
Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	181	0	0	0	0
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	182	1.512.158	0	53.794	1.458.364
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	6.462.368	0	-1.918.791
Dividende	186	0	0	0	0
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	187	0	0	0	0
<b>Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala (Σ od AOP176 do AOP187)</b>	<b>188</b>	<b>128.064.545</b>	<b>6.999.437</b>	<b>8.434.953</b>	<b>126.629.029</b>
Promjena računovodstvenih politika	189	0	0	0	0
Ispravak temeljnih pogrešaka	190	0	0	0	0
<b>Ukupno povećanje (smanjenje) zadržane dobiti ( AOP189+ AOP190)</b>	<b>191</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ukupno kapital i rezerve ( AOP188+ AOP191)</b>	<b>192</b>	<b>128.064.545</b>	<b>6.999.437</b>	<b>8.434.953</b>	<b>126.629.029</b>

Bilješke uz financijske izvještaje

Obrazac IB

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB: 56903349567

Za razdoblje: 01.01.2014.-30.09.2014.

Nije bilo promjena računovodstvenih politika.

Neto vrijednost po dionici iznosi 63,21 kuna.

Datum izvješća: 30.09.2014.

Sastavio: Andrea Potrebica

Telefon: 042660908

Ovlaštena osoba društva:

Kostel Kristina

