

**NEREVIDIRANA, KONSOLIDIRANA FINANCIJSKA
IZVJEŠĆA**

**ZATVORENOG AIF S JAVNOM PONUDOM ZA
ULAGANJE U NEKRETNINE**

PROPRIUS D.D. VARAŽDIN

ZA RAZDOBLJE

01.01.2014. – 31.12.2014. 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

www.fgi.hr

Sadržaj:

Izjava posloводства Global Invest d.o.o. o poslovnom rezultatu ZAIF Proprius d.d.Grupe u četvrtom 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. Grupe četvrtom kvartalu 2014.

Proprius Grupu čine ZAIF Proprius za ulaganje u nekretnine d.d., kao 100 % vlasnik FIMA Rent-a d.o.o. Varaždin koji je 100 % vlasnik FIMA Proprius d.o.o. Banja Luka.

Dana 12.11.2014. sklopljen je novi Ugovor o zakupu sa postojećim zakupnikom poslovnog prostora u Zagrebu, Ilica 253. Ugovor sadrži opciju otkupa spomenute nekretnine za što je postojeći zakupac zainteresiran.

Nakon kupnje poslovne zgrade - trgovačkog centra u Čakovcu, Ulica Tomaža Goričanca 1, društvo radi na odabiru arhitekata koji će raditi na projektu obnove centra, a za popunjavanje centra u smislu zakupa prostora angažirana je konzultantska tvrtka sa referencama rada sa renomiranim maloprodajnim brandovima u različitim djelatnostima. Osim toga dana 10. prosinca 2014. potpisan je sporazum o preuzimanju postojećih ugovora o zakupu s obzirom da je upis vlasništva u proceduri na zemljišno-knjižnom odjelu općinskog suda u Čakovcu.

Dana 24. prosinca 2014. je sa postojećim zakupcima 8. i 9. kata poslovnog prostora u Zagrebu, Vukovarska 271, poslovni kompleks Chromos potpisan četverogodišnji ugovor o zakupu za 7. kat istog. Trenutni zakupci imaju pravo prvokupa poslovnog prostora, a iskazali su interes i za kupnju predmetne nekretnine. Realizacija prodaje građevinskog zemljišta u Varaždinu, Novakova Ulica planirana je za I kvartal 2015.

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 četvrtog kvartala ukupni prihodi Grupe iznosili su 1.833.637 (1.567.669 kuna prihoda od najma, 159.202 kuna realizirani dobiti od prodaje financijske imovine, 106.766 čine prihodi od kamata, tečajnih razlika i ostali prihodi). Rashodi Grupe iznosili su ukupno 4.601.260 kuna (2.386.476 kuna naknada Društvu za upravljanje, 636.835 kuna realiziranih gubitaka od prodaje financijske imovine i materijalne imovine 158.766 kuna naknada banci skrbniku te 1.419.183 kuna ostali troškovi Grupe). Nerealizirani gubici od ulaganja u materijalnu imovinu iznosili su 7.042.796 kuna. Gubitak Grupe iznosi 9.809.226 kuna a sveobuhvatni gubitak 9.206.247 kuna.

Ukupna imovina Grupe na dan 31. prosinca iznosila je 148.154.588 kuna. Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Grupe na dan 31. prosinca 2014. sastojala se od 94,36 % nekretnina, 0,35 % obveznica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima, 4,52 % ostale imovine uključujući potraživanja od društva za upravljanje, najam i kupnju nekretnine. Novčana sredstva činila su 0,77 % ukupne imovine Grupe. Obveze su iznosile 29.294.301 kuna.

Vrijednost neto imovine Grupe na dan 31. prosinca 2014. iznosila je 118.860.287 kuna. Neto vrijednost imovine Grupe po dionici iznosila je 59,34 kuna.

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

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

Kristina Kostel



Izjava osoba odgovornih za sastavljanje tromjesečnog izvještaja

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

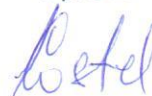
- set finansijskih izvještaja ZAIF-a Proprius d.d. Grupe za razdoblje 01.01.2014. – 31.12.2014. godine, sastavljen uz primjenu odgovarajućih standarda finansijskog izvješćivanja, te daje cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, finansijskog položaja i poslovanja izdavatelja.
- 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

Uprava



Prilog 5.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2014

do

31.12.2014

Tromjesečni financijski izvještaj TFI-ZIFN
zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine

Matični broj (MB): Matični broj subjekta (MBS): Osobni identifikacijski broj (OIB): Tvrtka izdavateljca: Poštanski broj i mjesto: Ulica i kućni broj: Adresa e-pošte: Internet adresa: Šifra i naziv općine/grada: Šifra i naziv županije:

Broj

zaposlenih:

(krajem izvještajnog razdoblja)

Konsolidirani izvještaj: Šifra NKD-a:

Tvrtke subjekata konsolidacije (sukladno MSFI):

Sjedište:

MB:

Fima Rent d.o.o.	Stanka Vraza 25, 42000 Varaždin	02250861
------------------	---------------------------------	----------

Fima Proprius Banja Luka d.o.o.	Banja Luka, Kralja Nikole br. 1/I	4402713250002
---------------------------------	-----------------------------------	---------------

Knjigovodstveni servis: Osoba za kontakt:

(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: Telefaks: Adresa e-pošte: Prezime i ime:

(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

1

M.P.


 (potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

Izveštaj o finansijskom položaju

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

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

Izveštajno razdoblje: 01.01.2014.-31.12.2014.

u kunama

Konto	Pozicija imovine	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
	ULAGANJA U NEKRETNINE (AOP2+ AOP6+AOP10)	1	120.883.754	139.786.627
	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma (AOP3+ AOP4+AOP5)	2	22.286.518	46.074.454
00x	Zemljišta i šume	3	0	0
00y	Građevinski objekti	4	22.286.518	45.985.329
00w	Ostala imovina	5	0	89.125
	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji (AOP7+ AOP8+AOP9)	6	98.576.662	93.691.599
01x+02x	Zemljišta i šume	7	98.575.733	91.169.307
01y+02y	Građevinski objekti	8	0	2.521.835
01w+02w	Ostala imovina	9	929	457
	Ostala ulaganja u nekretnine (AOP11+ AOP12)	10	20.574	20.574
03x	Ulaganja u nekretninska društava (metoda udjela)	11	0	0
03 (osim 03x)	Ostala imovina	12	20.574	20.574
	FINANCIJSKA IMOVINA (Σ od AOP14 do AOP18)	13	6.146.637	1.995.217
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	512.517	1.149.084
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	313.381
	OSTALA IMOVINA (Σ od AOP20 do AOP29)	19	1.592.870	6.372.744
12x	Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	20	0	0
12y	Potraživanja od najma	21	103.684	289.873
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	1.489.186	4.029.692
19	Odgodena porezna imovina	29	0	0
	Ukupna imovina (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	128.623.261	148.154.588
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	209.404	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	0
28	Obveze po obračunatoj kamati	39	0	
27	Ostale obveze	40	259.790	29.046.245
29	Odgodene porezne obveze	41	0	0
	Ukupno obveze (Σ od AOP33 do AOP41)	42	556.727	29.294.301
	Neto imovina fonda (AOP30-AOP42)	43	128.066.534	118.860.287
	Broj izdanih dionica	44	2.003.172	2.003.172
	Neto imovina po dionici (AOP43/AOP44)	45	63,9319	59,3360
	KAPITAL	46		
90	Upisani temeljni kapital	47	120.190.320	120.190.320
91	Premija na emitirane dionice/kapitalne rezerve	48		
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	0
98y	Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	53	0	0
98x	Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	54	0	0
95	Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	55	-19.442.454	-19.294.201
	Tečajne razlike		470.718	533.228
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	56	-8.232.906	-9.809.226
	Ukupno kapital i rezerve (Σ od AOP47 do AOP56)	57	128.066.534	118.860.287
995-999	Izvanbilančna evidencija pasiva	58		
	Dodatak *	59		
	Pripisano imateljima matice	60	128.066.534	118.860.287
	Pripisano manjinskom interesu	61	0	0

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	Prethodno razdoblje		Tekuće razdoblje	
			Kumulativ	Tromjesečje	Kumulativ	Tromjesečje
	PRIHODI OD ULAGANJA	62				
73y	Prihod od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	63	220.542	179.151	0	-34.336
76	Prihod od najma	64	656.528	238.794	1.567.669	517.032
73x	Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	65	201.732	139.378	159.202	9.748
70	Prihodi od kamata	66	40.145	17.756	65.770	32.962
71 (osim 71y i 71w)	Pozitivne tečajne razlike	67	3.236	2.747	165	95
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	59.486	9.708	40.831	9.743
	Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)	71	1.181.669	587.534	1.833.637	535.244
	RASHODI	72				
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	18.281	17.806	79.062	79.046
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	20	2	326.278	310.266
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	815.018	211.981	424.313	112.514
*	Ostali troškovi poslovanja	84	108.176	43.837	589.530	232.772
	Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)	85	4.089.873	1.119.007	4.601.260	1.358.465
	Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)	86	-2.908.204	-531.473	-2.767.623	-823.221
	NERALIZIRANI DOBITI/GUBICI OD ULAGANJA	87				
72w-62w	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	88	-5.329.288	-2.560.694	-7.042.796	-7.042.843
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	-5.324.702	-2.559.391	-7.041.603	-7.041.083
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)	93	-8.232.906	-3.090.864	-9.809.226	-7.864.304
	Porez na dobit	94				
	Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)	95	-8.232.906	-3.090.864	-9.809.226	-7.864.304

	Ostala sveobuhvatna dobit (<i>Σ od AOP97 do AOP101</i>)	96	192.899	-358.897	602.979	-296.643
	Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	97	0	0	0	0
	Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	98	5.107	-333.833	62.510	-300.043
	Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	99	187.792	-25.064	540.469	3.400
	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 (<i>AOP95+ AOP96</i>)	102	-8.040.007	-3.449.761	-9.206.247	-8.160.947
	Reklasifikacijske usklade	103				
	Dodatak *	104				
	Pripisano imateljima matice	105	-8.040.007	-3.449.761	-9.206.247	-8.160.947
	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	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti (Σ od AOP144 do AOP168)	143	-1.034.030	96.098
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-8.232.906	-9.809.226
Nerealizirani i realizirani gubitak vrednovanja ulaganja u nekretnine, neto	145	5.324.702	-7.042.796
Ispravak vrijednosti potraživanja i ostale imovine i sl. otpisi koji nemaju novčani tijek	146	0	0
Neraspodijeljeni dobiti nekretninskih društava i manjinski interesi	147	0	0
Prihodi/rashodi od prodaje nekretnina	148	0	0
Prihod od kamata	149	-40.145	-65.770
Rashodi kamata	150	20	326.278
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151	0	-1.193
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152	0	
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	153	463.639	-11.803.329
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu raspoloživo za prodaju	154	63.116	5.101.368
Povećanje smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu do dospjeća	155	385.802	-313.381
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	156	0	0
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma	157	42.756	-186.189
Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine	158	0	0
Primici od kamata	159	35.420	65.770
Izdaci od kamata	160	0	-326.278
Primici od dividendi/udjela u dobiti	161	0	0
Povećanje (smanjenje) potraživanja od društva za upravljanje i depozitne banke	162	0	-2.053.009
Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti	163	205.086	-2.540.676
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	-69.565	-20.286
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	167	788.045	28.764.815
Plaćen porez na dobit	168	0	0
Novčani tok iz financijskih aktivnosti (Σ od AOP170 do AOP172)	169	0	540.469
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	170	0	0
Isplaćene dividende	171	0	0
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	172	0	540.469
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata (AOP143+ AOP169)	173	-1.034.030	636.567
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	174	1.546.547	512.517
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	175	512.517	1.149.084

Izvjestaj o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izvjestajno razdoblje: 01.01.2014.-31.12.2014.

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	540.469		18.917
Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	181	0	0	0	0
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	182	0	0	0	0
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	183	0		0	0
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	184	-19.442.454	148.253		-19.294.201
Dobit ili gubitak tekuće godine	185	-8.232.906	0	1.576.320	-9.809.226
Dividende	186	0	0	0	0
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	187	470.718	62.510	0	533.228
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala (Σ od AOP176 do AOP187)	188	128.066.534	751.232	9.957.479	118.860.287
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	128.066.534	751.232	9.957.479	118.860.287

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 vrijednost po dionici iznosi 59,33 kuna.

Datum izvješća: 31.12.2014.

Sastavio: Andrea Potrebica

Telefon: 042660908

Ovlaštena osoba društva:

Kristina Kostel

