

**NEREVIDIRANA, NEKONSOLIDIRANA  
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA**

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

**PROPRIUS D.D. VARAŽDIN**

**ZA RAZDOBLJE**

**01.01.2014. – 31.12.2014. GODINE**

**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:

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

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 od ulaganja iznosili su 1.169.555 (903.752 kuna prihoda od najma, 34.336 kuna realizirani dobiti od prodaje materijalne imovine, 158.108 kuna realizirani dobiti od prodaje financijske imovine, 73.359 čine prihodi od kamata, tečajnih razlika i ostali prihodi). Rashodi Fonda iznosili su ukupno 3.632.972 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 450.895 kuna ostali troškovi Fonda ).Nerealizirani gubici od ulaganja u materijalnu imovinu iznosili su 8.056.761 kuna. Gubitak Fonda iznosi 10.518.985 kuna a sveobuhvatni gubitak 9.233.258 kuna.

Ukupna imovina Fonda na dan 31. prosinca iznosila je 120.137.906 kuna. Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Fonda na dan 31. prosinca 2014. sastojala se od 95,70 % nekretnina, 0,45 % obveznica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima, 3,81 % ostale imovine uključujući potraživanja od društva za upravljanje, najam i kupnju nekretnine. Novčana sredstva činila su 0,04 % ukupne imovine Fonda. Ukupno kratkoročne obveze iznosile su 1.306.619 kuna.

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.

**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. 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 Potrebića

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): 2223856

Matični broj subjekta (MBS): 070078733

Osobni identifikacijski broj  
(OIB): 56903349567

Tvrtna izdavatelja: ZAIF PROPRIUS D.D.

Poštanski broj i mjesto: 42000

VARAŽDIN

Ulica i kućni broj: STANKA VRAZA 25

Adresa e-pošte: info@fgi.hr

Internet adresa: www.fgi.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

Tvrtna 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@fgi.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.-31.12.2014.

u kunama

Konto	Pozicija imovine	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
	<b>ULAGANJA U NEKRETNINE</b> (AOP2+ AOP6+AOP10)	1	121.286.418	114.974.808
	<b>Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma</b> (AOP3+ AOP4+AOP5)	2	22.286.618	7.337.826
00x	Zemljišta i šume	3	0	0
00y	Građevinski objekti	4	22.286.618	7.337.826
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	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
	<b>Ostala ulaganja u nekretnine</b> (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
	<b>FINANCIJSKA IMOVINA</b> (I 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 dospijeća	18	0	0
	<b>OSTALA IMOVINA</b> (I od AOP20 do AOP29)	19	1.592.869	4.579.190
12x	Potraživanja s osnovne 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 osnovne prodaje financijske imovine	22	0	0
13	Potraživanja s osnovne dividendi, depozita, repo ugovora i otplata obveznica	23	0	0
14	Potraživanja s osnovne 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 stečenju kamati i ostala imovina	27	0	170
17	Ostala potraživanja	28	1.489.185	2.068
19	Odgodena porezna imovina	29	0	0
	<b>Ukupna imovina</b> (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	128.613.106	120.137.906
990-994	<b>Izvanbilančna evidencija aktiva</b>	31		
	<b>OBVEZE</b>	32		
20y	Obveze s osnovne ulaganja u materijalnu imovinu i nekretninska društva	33	0	0
20+21+22 (osim 20y)	Obveze s osnovne 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 osnovne ostalih dozvoljenih troškova fonda	37	74.166	45.571
26	Obveze s osnovne isplate dioničarima	38	0	0
28	Obveze po obračunatoj kamati	39	0	0
27	Ostale obveze	40	251.625	1.058.562
29	Odgodene porezne obveze	41	0	0
	<b>Ukupno obveze</b> (I od AOP33 do AOP41)	42	548.561	1.306.619
	<b>Neto imovina fonda</b> (AOP30-AOP42)	43	128.064.545	118.831.287
	<b>Broj izdanih dionica</b>	44	2.003.172	2.003.172
	<b>Neto imovina po dionici</b> (AOP43/AOP44)	45	63.9309	59.3216
	<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	18.917
97	Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	52	0	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 dobiti/gubitak iz prethodnih razdoblja	55	-20.337.630	-20.337.630
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	56	-8.381.159	-10.518.985
	<b>Ukupno kapital i rezerve</b> (I od AOP47 do AOP56)	57	128.064.545	118.831.287
995-999	<b>Izvanbilančna evidencija pasiva</b>	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.-31.12.2014.

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	261.933	220.542	34.336	0
76	Prihod od najma	64	656.528	238.794	903.752	175.872
73x	Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	65	156.617	94.263	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	Prihodi od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine	69	0	0	0	0
75+77	Ostali prihodi	70	59.486	9.708	14.945	36
	<b>Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)</b>	71	<b>1.167.828</b>	<b>573.853</b>	<b>1.169.555</b>	<b>216.984</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	18.995	18.520	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
64w	Udio u gubicima obračunat metodom udjela	82	0	0	0	0
69	Ostali dozvoljeni troškovi fonda	83	615.018	211.981	424.313	112.514
*	Ostali troškovi poslovanja	84	0	0	0	0
	<b>Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)</b>	85	<b>3.790.430</b>	<b>883.903</b>	<b>3.632.972</b>	<b>762.130</b>
	<b>Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)</b>	86	<b>-2.622.602</b>	<b>-310.050</b>	<b>-2.463.417</b>	<b>-545.146</b>
	<b>NEREALIZIRANI DOBITI/GUBICI OD ULAGANJA</b>	87				
72w-62w	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	88	-5.763.295	-2.994.701	-8.056.761	-8.056.808
72x-62x	Nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja u financijske instrumente	89			0	0
72y-62y	Nerealizirani dobiti (gubici) od izvedenica	90			0	0
71y+71w-60y-60w	Neto tečajne razlike	91	4.586	1.303	1.193	1.760
	<b>Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja (Σ od AOP88 do AOP91)</b>	92	<b>-5.758.709</b>	<b>-2.993.398</b>	<b>-8.055.568</b>	<b>-8.055.048</b>
	<b>Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)</b>	93	<b>-8.381.311</b>	<b>-3.303.448</b>	<b>-10.518.985</b>	<b>-8.600.194</b>
	<b>Porez na dobit</b>	94				
	<b>Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)</b>	95	<b>-8.381.311</b>	<b>-3.303.448</b>	<b>-10.518.985</b>	<b>-8.600.194</b>

<b>Ostala sveobuhvatna dobit</b> <i>(Σ od AOP97 do AOP101)</i>	96	<b>341.319</b>	<b>-18.012</b>	<b>1.285.727</b>	<b>802.452</b>
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
Nerealizirani dobici/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	99	187.773	-25.083	745.258	208.189
Dobici/gubici od instrumenata zaštite novčanog tijeka	100			0	0
Udjel u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti pridruženih društava i zajedničkih pothvata obračunatih metodom udjela	101			0	0
<b>Ukupna sveobuhvatna dobit</b> <i>(AOP95+ AOP96)</i>	102	<b>-8.039.992</b>	<b>-3.321.460</b>	<b>-9.233.258</b>	<b>-7.797.742</b>
<b>Reklasifikacijske usklade</b>	103				
<b>Dodatak *</b>	104			0	0
<b>Pripisano imateljima matice</b>	105			0	0
<b>Pripisano manjinskom interesu</b>	106			0	0



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
<b>Novčani tok iz poslovnih aktivnosti</b> (Σ od AOP144 do AOP168)	143	-1.703.398	-1.334.270
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-8.381.311	-10.518.985
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		-34.277
Prihod od kamata	149	-30.028	-58.358
Rashodi kamata	150	8	26.562
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151	4.585	1.193
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152	7.167.798	22.411.868
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretninska društva	153	-153.546	-16.100.258
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu po fer vrijednosti kroz RDG	154	0	0
Povećanje smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu	155	63.060	5.101.368
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnovne 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
Primici od kamata	159	25.303	34.495
Izdaci od kamata	160	-8	-817
Primici od dividendi/udjela u dobiti	161		
Povećanje (smanjenje) potraživanja od društva za upravljanje i depozitne banke	162		-2.053.009
Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti	163	203.904	1.518.151
Povećanje (smanjenje) obveza s osnovne ulaganja u materijalne imovinu i nekretninska društva	164		0
Povećanje (smanjenje) obveza s osnovne ulaganja u financijsku imovinu	165		0
Povećanje (smanjenje) obveza prema društvu za upravljanje i depozitnoj banci	166	-69.565	-20.285
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	167	-576.354	778.342
Plaćen porez na dobit	168		0
<b>Novčani tok iz financijskih aktivnosti</b> (Σ od AOP170 do AOP172)	169	341.319	1.285.727
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	170		0
Isplaćene dividende	171		0
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	172	341.319	1.285.727
<b>Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata</b> (AOP143+ AOP169)	173	-1.362.079	-48.543
<b>Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja</b>	174	1.461.778	99.699
<b>Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja</b>	175	99.699	51.156

Izvjestaj o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2014.-31.12.2014.

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Povećanje	Smanjenje	u kunama	
					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	
<b>Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala</b> <i>(Z od AOP176 do AOP187)</i>	<b>188</b>	<b>128.064.545</b>	<b>1.285.727</b>	<b>10.518.985</b>	<b>118.831.287</b>	
Promjena računovodstvenih politika	189	0	0	0	0	
Ispravak temeljnih pogrešaka	190	0	0	0	0	
<b>Ukupno povećanje (smanjenje) zadržane dobiti</b> <i>(AOP189+ AOP190)</i>	<b>191</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Ukupno kapital i rezerve</b> <i>(AOP188+ AOP191)</i>	<b>192</b>	<b>128.064.545</b>	<b>1.285.727</b>	<b>10.518.985</b>	<b>118.831.287</b>	

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 59,32 kuna.

Datum izvješća: 31.12.2014.

Sastavio: Andrea Potrebica

Telefon: 042660908

Ovlaštena osoba društva:

Kostel Kristina

