

**NEREVIDIRANA KONSOLIDIRANA FINANCIJSKA
IZVJEŠĆA**

**ZATVORENOG ALTERNATIVNOG INVESTICIJSKOG
FONDA PROPRIUS D.D. VARAŽDIN ZA RAZDOBLJE**

01.01.2015. – 30.09.2015. GOD.

Sjedište:

Radićeva 14, 10000 Zagreb, Hrvatska

T: + 385 1 4819 572

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 trećem kvartalu 2015. godine.....	3
Izjava osoba odgovornih za sastavljanje tromjesečnog izvještaja.....	4
Financijski izvještaji.....	5

Izjava posloводства Global Invest d.o.o. o poslovnom rezultatu ZAIF-a Proprius d.d. Grupe u trećem kvartalu 2015. godine

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.

Vrijednost neto imovine Grupe na dan 30. rujna 2015. godine iznosi 90.282.680 kuna dok je ista na dan 31. prosinca iznosila 118.809.238 kuna što predstavlja pad za 24,01% . Neto vrijednost imovine Grupe po dionici iznosila je 45,07 kuna.

Dana 13. veljače 2015. sklopljen je ugovor o kupoprodaji nekretnine između ZAIF Proprius d.d. (dalje u tekstu: fond) i Marlex Invest d.o.o. Navedenim ugovorom, ugovorena je prodaja preostalog dijela zemljišta u ulici Vilka Novaka u Varaždinu ukupne površine 11.495 m². Ukupna financijska vrijednost sklopljenog kupoprodajnog ugovora iznosi 7.914.307,50 HRK uvećana za obvezu po PDV-u, a koja će se realizirati u iznosu od 1.912.500,00 HRK u novcu dok će se preostali dio iznosa od 6.001.807,50 HRK realizirati prijenosom prava vlasništva nad poslovnim prostorima u Varaždinu površine 750 m² u vlasništvu društva Marlex Invest d.o.o. Navedenom transakcijom dodatno se povećava udio nekretnina od kojih fond ostvaruje prihode od najma što je u skladu sa strateškim ciljem Uprave o prodaji zemljišta i ostale imovine po kojoj se prihodi ne ostvaruju i alociranje sredstava u nekretnine od kojih će se isti ostvarivati te na taj način postizanja održivog razvoja fonda i stvaranje dodatne vrijednosti za dioničare.

Dana 18. veljače 2015. godine provedena dokapitalizacija društva FIMA Rent d.o.o., društva u 100% vlasništvu zatvorenog alternativnog investicijskog fonda Proprius d.d. od strane fonda u iznosu od 1.445.000 HRK, a sve temeljem rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu.

U srpnju 2015. društvo posebne namjene FIMA Rent d.o.o. u 100% vlasništvu fonda potpisalo je Ugovor o izradi materijala za potrebe marketinga, projektne dokumentacije i savjetovanja za adaptaciju trgovačkog centra u Čakovcu sa projektantskom tvrtkom Aplan d.o.o. iz Zagreba. U rujnu iste godine potpisani su Ugovor o osnivanju prava nepravilne služnosti na čestici br.kat.čest. 620/1 k.o. Jalkovec u vlasništvu fonda između fonda i komunalne tvrtke Varkom d.d. Varaždin , a pravo iz ugovora se osniva radi izgradnje dijela „Sustava prikupljanja i odvodnje sanitarnih otpadnih voda za područje aglomeracije Varaždin-jugozapadni kolektor naselja Gojanec, Jalkovec i Poljana Biškupečka, te Aneks II Ugovora o dugoročnom kreditu između Podravske Banke i društva posebne namjene FIMA Rent d.o.o. u 100% vlasništvu fonda kojim se vrijeme počeka produljuje za godinu dana do 01. rujna 2016. godine. Navedeni aneks sklopljen je u svrhu završavanja projekta renovacije i popunjavanja trgovačkog centra Čakovec u čiju svrhu su u tijeku intenzivni pregovori sa potencijalnim zakupoprincipima.

Prihodi od ulaganja iznose 2.632.844 kuna od čega su 1.985.750 kuna prihoda od najma, 10.198 kuna realiziranih prihoda od prodaje financijske imovine te 636.895 kuna prihoda koje čine tečajne razlike, prihod od kamata i ostale prihode. Rashodi Grupe iznose ukupno 6.770.351 kuna od čega su 2.909.279 kuna realizirani gubici od prodaje materijalne imovine, 1.591.953 kuna naknada društvu za upravljanje te iznos od 2.268.764 kuna koji se odnosi na naknadu depozitnoj banci, negativne tečajne razlike , rashode za kamate i ostale dozvoljene troškove fonda. Neto tečajne razlike od ulaganja u vrijednosne papire iznosile su 760 kuna. Gubitak Grupe na kraju trećeg kvartala iznosio je 30.020.828 kuna. Ukupna sveobuhvatna dobit iznosi -29.540.477

kuna. Ukupna imovina Grupe na 30. rujna iznosi 118.413.064 kuna. Struktura ulaganja u ukupnoj imovini grupe na dan 30. rujna 2015. sastoji se od 89,67 % nekretnina, 3,45 % domaćih korporativnih obveznica i udjela u domaćim otvorenim investicijskim fondovima te 6,88 % novčanih sredstava i potraživanja. Ukupno obveze iznosile su 28.130.384 kuna.

Uprava Global Invest d.o.o.

Vesna Lončar



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 01.01.2015. – 30.09.2015. 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.
- Izvještaj poslovodstva sadrži istinit prikaz razvoja poslovanja i položaj izdavatelja uz opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Fond izložen.

Andrea Potrebica

Voditelj Back office-a



Vesna Lončar

Uprava



Prilog 5.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.201

do

30.9.2015

**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

Tvrtka izdavatelja: ZAIF PROPRIUS DD

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: DA

Šifra NKD-a: 6430

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

Telefon: 014819562

Telefaks: 042203187

Adresa e-pošte: apotrebica@fgi.hr

Prezime i ime: VESNA LONČAR
(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)

Izveštaj o financijskom položaju

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

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

Izveštajno razdoblje: 01.01.2015.-30.09.2015.

u kunama

Konto	Pozicija imovine	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
	ULAGANJA U NEKRETNINE (AOP2+ AOP6+AOP10)	1	139.759.629	106.186.029
	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma (AOP3+ AOP4+AOP5)	2	46.047.456	49.204.024
00x	Zemljišta i šume	3	0	0
00y	Građevinski objekti	4	45.958.331	48.091.903
00w	Ostala imovina	5	89.125	1.112.121
	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji (AOP7+ AOP8+AOP9)	6	93.691.599	56.961.431
01x+02x	Zemljišta i šume	7	91.169.307	56.961.330
01y+02y	Građevinski objekti	8	2.521.835	0
01w+02w	Ostala imovina	9	457	101
	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	1.995.217	4.597.221
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	1.149.084	234.925
raz 3	Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka	15	0	2.013.588
raz 4	Financijska imovina raspoloživa za prodaju	16	532.752	2.076.030
raz 8	Zajmovi i potraživanja	17	0	0
raz 5	Ulaganja koja se drže do dospelosti	18	313.381	272.678
	OSTALA IMOVINA (Σ od AOP20 do AOP29)	19	6.352.650	7.629.813
12x	Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	20	0	6.001.808
12y	Potraživanja od najma	21	269.298	682.725
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	2.969
15	Potraživanja od društva za upravljanje	25	2.053.009	844.352
16	Potraživanja od depozitne banke	26	0	0
18	Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina	27	170	48
17	Ostala potraživanja	28	4.030.173	97.911
19	Odgodena porezna imovina	29	0	0
	Ukupna imovina (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	148.107.496	118.413.064
990-994	Izvanbilančna evidencija aktiva	31		0

	OBVEZE	32		0
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	189.971	142.615
24	Obveze prema depozitnoj banci	36	12.514	9.426
25	Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda	37	45.571	1.203
26	Obveze s osnove isplate dioničarima	38	0	0
28	Obveze po obračunatoj kamati	39	0	0
27	Ostale obveze	40	29.050.202	27.977.140
29	Odgođene porezne obveze	41	0	0
	Ukupno obveze (Σ od AOP33 do AOP41)	42	29.298.258	28.130.384
	Neto imovina fonda (AOP30-AOP42)	43	118.809.238	90.282.680
	Broj izdanih dionica	44	2.003.172	2.003.172
	Neto imovina po dionici (AOP43/AOP44)	45	59,3106	45,06986
	KAPITAL	46		0
90	Upisani temeljni kapital	47	120.190.320	120.190.320
91	Premija na emitirane dionice/kapitalne rezerve	48	0	
92	Vlastite dionice	49	0	
93	Rezerve	50	27.221.249	16.702.263
96	Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	51	18.917	32.613
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	-19.294.201	-17.574.043
	Tečajne razlike		485.700	952.355
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	56	-9.812.747	-30.020.828
	Ukupno kapital i rezerve (Σ od AOP47 do AOP56)	57	118.809.238	90.282.680
995-999	Izvanbilančna evidencija pasiva	58		
	Dodatak *	59		
	Pripisano imateljima matice	60	118.809.238	90.282.680
	Pripisano manjinskom interesu	61	0	0

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2015.-30.09.2015.

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	34.336	0	0	0
76	Prihod od najma	64	1.050.637	350.001	1.985.750	622.255
73x	Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	65	149.454	19.787	10.198	471
70	Prihodi od kamata	66	32.808	13.783	137.192	29.163
71 (osim 71y i 71w)	Pozitivne tečajne razlike	67	70	54	3.510	1.202
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	31.088	9.708	496.193	141.069
	Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)	71	1.298.393	393.333	2.632.844	794.161
	RASHODI	72			0	0
63y	Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	73	59	0,00	2.909.279	0
63x	Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	74	636.776	0	0	0
60 (osim 60y i 60w)	Negativne tečajne razlike	75	16	9	355	-55
61	Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	76	1.801.621	598.572	1.591.953	502.618
67	Rashodi od kamata	77	16.012	11.887	927.649	310.069
65	Naknada depozitnoj banci	78	119.754	39.712	105.923	33.361
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	311.799	118.507	417.172	139.449
*	Ostali troškovi poslovanja	84	356.758	189.190	818.020	187.316
	Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)	85	3.242.795	957.877	6.770.351	1.172.758
	Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)	86	-1.944.402	-564.544	-4.137.506	-378.596
	NERALIZIRANI DOBICI/GUBICI OD ULAGANJA	87			0	0
72w-62w	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	88	47	0	-25.884.082	-25.884.082
72x-62x	Nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja u financijske instrumente	89	0	0		0
72y-62y	Nerealizirani dobiti (gubici) od izvedenica	90	0	0	0	0
71y+71w-60y-60w	Neto tečajne razlike	91	-567	2.747	760	2.530
	Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja (Σ od AOP88 do AOP91)	92	-520	2.747	-25.883.322	-25.881.552
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)	93	-1.944.922	-561.797	-30.020.828	-26.260.148
	Porez na dobit	94				0
	Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)	95	-1.944.922	-561.797	-30.020.828	-26.260.148

	Ostala sveobuhvatna dobit <i>(Σ od AOP97 do AOP101)</i>	96	899.622	109.474	480.351	652.869
	Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	97	0	0		0
	Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	98	362.553	126.110	466.655	641.761
	Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	99	537.069	-16.636	13.696	11.108
	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	-1.045.300	-452.323	-29.540.477	-25.607.279
	Reklasifikacijske usklade	103				0
						0
	Dodatak *	104				0
	Pripisano imateljima matice	105	-1.944.922	-561.797	-30.020.828	-26.260.148
	Pripisano manjinskom interesu	106				

Izveštaj o novčanom toku (indirektna metoda)

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2015.-30.09.2015.

u kunama

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti <i>(Σ od AOP144 do AOP168)</i>	143	552.399	345.182
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-1.944.922	-30.020.828
Nerealizirani i realizirani gubitak vrednovanja ulaganja u nekretnine, neto	145	0	0
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	2.909.279
Prihod od kamata	149	-32.808	-137.192
Rashodi kamata	150	16.012	927.649
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151	0	790
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152	0	25.884.082
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	153	-7.648.662	0
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu raspoloživo za prodaju	154	4.899.066	0
Povećanje smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu do dospijea	155	0	-1.543.278
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	156	-2.500.000	-6.001.808
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma	157	-138.306	-413.427
Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine	158	0	0
Primici od kamata	159	14.441	137.192
Izdaci od kamata	160	-16.012	-927.649
Primici od dividendi/udjela u dobiti	161	0	0
Povećanje (smanjenje) potraživanja od društva za upravljanje i depozitne banke	162	0	1.208.656
Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti	163	152.040	9.445.222
Povećanje (smanjenje) obveza s osnove ulaganja u materijalne imovinu i nekretninska društva	164	2.500.000	0
Povećanje (smanjenje) obveza s osnove ulaganja u financijsku imovinu	165	0	0
Povećanje (smanjenje) obveza prema društvu za upravljanje i depozitnoj banci	166	19.144	-50.444
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	167	5.232.406	-1.073.062
Plaćen porez na dobit	168	0	0
Novčani tok iz financijskih aktivnosti <i>(Σ od AOP170 do AOP172)</i>	169	899.622	-161.413
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	170	0	0
Isplaćene dividende	171	0	0
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	172	899.622	-161.413
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata <i>(AOP143+ AOP169)</i>	173	1.452.021	183.769
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	174	512.517	51.156
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	175	1.964.538	234.925

Izvjestaj o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izvjestajno razdoblje: 01.01.2015.-30.09.2015.

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Povećanje	Smanjenje	u kunama	
					Na izvještajni datum tekućeg razdoblja	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	27.221.249	0	10.518.986	16.702.263	
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	180	18.917	13.696		32.613	
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	0	
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	184	-19.294.201	1.720.158		-17.574.043	
Dobit ili gubitak tekuće godine	185	-9.812.747		20.208.081	-30.020.828	
Dividende	186	0	0	0	0	
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	187	485.700	466.655		952.355	
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala (Σ od AOP176 do AOP187)	188	118.809.238	2.200.509	30.727.067	90.282.680	
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	118.809.238	2.200.509	30.727.067	90.282.680	

Bilješke uz financijske izvještaje

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.
OIB: 56903349567
Za razdoblje: 01.01.2015.-30.09.2015.

Nije bilo promjena računovodstvenih politika.
Neto vrijednost po dionici iznosi 45,069 kuna.

Datum izvješća: 30.09.2015.
Sastavio: Andrea Potrebica
Telefon: 014819562

Ovlaštena osoba društva:

Vesna Lončar

