

**NEREVIDIRANA NEKONSOLIDIRANA 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. 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. u trećem kvartalu 2015. godine

Vrijednost neto imovine Fonda na dan 30. rujna 2015. godine iznosila je 90.280.681 kuna dok je ista na dan 31. prosinca iznosila 118.831.287 kuna što predstavlja pad od 24,03%. Neto vrijednost imovine Fonda po dionici iznosi 45,0689 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.

Dana 19.05. društvo posebne namjene u 100% vlasništvu fonda sklopilo je Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Koprivnici od 455,40 m². Trajanje ugovora je 10 godina a 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 zakupoprimcima.

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 iznosili su 650.854 kuna od čega su 505.396 kuna prihoda od najma, 10.198 kuna realiziranih prihoda od prodaje financijske imovine te 135.260 kuna prihoda koje čine tečajne razlike, prihodi od kamata i ostali prihodi. Rashodi Fonda iznosili su ukupno 5.028.440 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 527.208 kuna koji se odnosi na naknadu depozitnoj banci, negativne tečajne razlike i ostale dozvoljene troškove fonda. Neto tečajne razlike od ulaganja u vrijednosne papire iznosile su 790 kuna. Gubitak Fonda na kraju trećeg kvartala iznosi 22.961.767 kuna. Ukupna sveobuhvatna dobit iznosi -21.886.483 kuna. Ukupna imovina Fonda na 30. rujna iznosi 90.536.162 kuna. Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Fonda na dan 30. rujna 2015. sastojala se od 89,93% nekretnina, 2,28% domaćih korporativnih obveznica i udjela u domaćim otvorenim investicijskim fondovima te 7,79% novčanih sredstava i potraživanja. Ukupno kratkoročne obveze iznose 255.481 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 posloводства 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:

1.1.2015

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 izdatelja: **ZAIF PROPRIUS**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**Konsolidirani izvještaj: **NE**

(krajem izvještajnog razdoblja)

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: **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 izdatelja

**ZAIF Proprius d.d.
Varaždin**

M.P.

1



(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

Izveštaj o finansijskom položaju

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Naziv društva za upravljanje investicijskim fondom: 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	114.974.808	81.421.773
	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma (AOP3+ AOP4+AOP5)	2	7.337.825	7.052.040
00x	Zemljišta i šume	3	0	0
00y	Građevinski objekti	4	7.337.825	7.052.040
00w	Ostala imovina	5	0	0
	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji (AOP7+ AOP8+AOP9)	6	72.922.567	43.799.794
01x+02x	Zemljišta i šume	7	72.922.567	43.799.794
01y+02y	Građevinski objekti	8	0	0
01w+02w	Ostala imovina	9	0	0
	Ostala ulaganja u nekretnine (AOP11+ AOP12)	10	34.714.416	30.569.939
03x	Ulaganja u nekretninska društava (metoda udjela)	11	34.714.416	30.569.939
03 (osim 03x)	Ostala imovina	12	0	0
	FINANCIJSKA IMOVINA (E od AOP14 do AOP18)	13	583.908	2.135.177
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	51.156	59.147
raz 3	Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka	15	0	0
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 dospelja	18	0	0
	OSTALA IMOVINA (E od AOP20 do AOP29)	19	4.579.190	6.979.212
12x	Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	20	2.500.000	6.001.808
12y	Potraživanja od najma	21	23.944	69.621
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	2.053.008	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	2.068	63.363
19	Odgodena porezna imovina	29	0	0
	Ukupna imovina (AOP1 + AOP13+AOP19)	30	120.137.906	90.536.162
990-994	Izvanbilančna evidencija aktiva	31		
	OBEVEZE	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 finansijsku 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	1.058.563	102.237
29	Odgodene porezne obveze	41	0	0
	Ukupno obveze (E od AOP33 do AOP41)	42	1.306.619	255.481
	Neto imovina fonda (AOP30-AOP42)	43	118.831.287	90.280.681
	Broj izdanih dionica	44	2.003.172	2.003.172
	Neto imovina po dionici (AOP43/AOP44)	45	59.3216	45.0689
	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	27.221.249	27.221.249
96	Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	51	18.917	19.556
97	Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	52	0	0
98y	Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	53	2.257.416	3.332.061
98x	Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	54	0	0
95	Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	55	-20.337.630	-30.856.615
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	56	-10.518.985	-22.961.767
	Ukupno kapital i rezerve (E od AOP47 do AOP56)	57	118.831.287	96.944.804
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: 01.01.2015.-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	727.880	188.180	505.396	167.488
73x	Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	65	149.454	19.787	10.198	1.001
70	Prihodi od kamata	66	25.937	10.493	125.003	28.916
71 (osim 71y i 71w)	Pozitivne tečajne razlike	67	55	39	111	91
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	14.909	0	10.146	5.658
	Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)	71	952.571	218.499	650.854	203.154
	RASHODI	72				
63y	Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	73	59	0	2.909.279	2.909.279
63x	Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	74	636.776	0	0	0
60 (osim 60y i 60w)	Negativne tečajne razlike	75	16	9	0	-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	817	0	4.113	15
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				0
	Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)	85	2.870.842	756.800	5.028.440	3.584.667
	Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)	86	-1.918.271	-538.301	-4.377.586	-3.381.513
	NEREALIZIRANI DOBICI/GUBICI OD ULAGANJA	87				
72w-62w	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	88	47	0	-18.584.971	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	-567	2.747	790	2.560
	Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja (Σ od AOP88 do AOP91)	92	-520	2.747	-18.584.181	2.560
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)	93	-1.918.791	-535.554	-22.961.767	-3.378.953
	Porez na dobit	94				
	Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)	95	-1.918.791	-535.554	-22.961.767	-3.378.953

	Ostala sveobuhvatna dobit (Σ od AOP97 do AOP101)	96	483.275	90.553	1.075.284	-22.994
	Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	97	-53.794	107.189	1.074.645	-27.879
	Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	98	0	0	0	0
	Nerealizirani dobici/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	99	537.069	-16.636	639	4885
	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	-1.435.516	-445.001	-21.886.483	-3.401.947
	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: 01.01.2015.-30.09.2015.

u kunama

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti <i>(Σ od AOP144 do AOP168)</i>	143	-563.795	-1.067.293
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-1.918.791	-22.961.767
Amortizacija	145	0	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	0
Prihodi/rashodi od prodaje nekretnina	148	-34.336	2.909.279
Prihod od kamata	149	-25.934	-125.003
Rashodi kamata	150	817	4.113
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151	0	790
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152	14.355.060	18.584.971
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretninska društva	153	-15.301.206	5.505.546
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu po fer vrijednosti kroz RDG	154	0	0
Povećanje smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu	155	4.899.066	-1.543.278
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	156	0	-3.501.808
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma	157	-70.913	-45.677
Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine	158	0	0
Primici od kamata	159	14.441	12.766
Izdaci od kamata	160	-817	-4.113
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	-2.261.604	-60.630
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	19.146	-50.444
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	167	-238.724	-1.000.694
Plaćen porez na dobit	168	0	0
Novčani tok iz financijskih aktivnosti <i>(Σ od AOP170 do AOP172)</i>	169	483.275	1.075.284
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	170	0	0
Isplaćene dividende	171	0	0
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	172	483.275	1.075.284
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata <i>(AOP143+ AOP169)</i>	173	-80.520	7.991
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	174	99.699	51.156
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	175	19.179	59.147

Izveštaj o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2015-30.09.2015.

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Povećanje	Smanjenje	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja	u kunama	
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	0	27.221.249		
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	180	18.917	639	0	19.556		
Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	181	0	0	0	0		
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	182	2.257.416	1.074.645		3.332.061		
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	183	0	0	0	0		
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	184	-20.337.630	0	10.518.985	-30.856.615		
Dobit ili gubitak tekuće godine	185	-10.518.985		12.442.782	-22.961.767		
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	118.831.287	1.075.284	22.961.767	96.944.804		
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	118.831.287	1.075.284	22.961.767	96.944.804		

Bilješke uz financijske izvještaje

Naziv fonda: ZAIF Fima Proprius d.d.

OIB: 56903349567

Za razdoblje: 01.01.2015.-30.09.2015.

Nije bilo promjena računovodstvenih politika.

Vrijednost po dionici iznosi 45,0689 kuna.

Datum izvješća: 30.09.2015.

Sastavio: Andrea Potrebica

Telefon: 014819562

Ovlaštena osoba društva:

Vesna Lončar