

Konsolidirani financijski izvještaj za 2015. godinu

Proprius d.d.
zatvoreni AIF s javnom ponudom
za ulaganje u nekretnine

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 osoba odgovornih za sastavljanje financijskih izvještaja za razdoblje 01.01.2015. – 31.12.2015.....	1
Međuzvještaj posloводства.....	2
Financijski izvještaji za razdoblje 01.01.2015. – 31.12.2015.....	7

**Izjava osoba odgovornih za sastavljanje
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. – 31.12.2015. 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.
- međuzvještaj poslovanja sadrži istinit prikaz razvoja, poslovanja i položaja izdavatelja uz opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Fond izložen.

Snježana Milovanović

Voditelj Back office-a



Vesna Lončar

Predsjednik Uprave



Međuzvještaj posloводства

Naziv fonda jednak je tvrtki fonda koja glasi: Proprius d.d. zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (dalje u tekstu: Fond).

Fond je zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (ZAIF) koji posluje kao dioničko društvo sukladno odredbama članaka 112. i 113. Zakona o alternativnim investicijskim fondovima (Narodne novine broj 16/2013 i 143/2014).

Fond je osnovan dana 11. svibnja 2007. godine upisom u sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu. Vrijeme trajanja nije ograničeno.

I. UPRAVA DRUŠTVA ZA UPRAVLJANJE

Uprava Društva je do veljače 2015. djelovala u sastavu Kristina Kostel, predsjednica uprave i Petar Brkić, član uprave. U periodu od veljače do svibnja, Ivan Beljan je obnašao funkciju predsjednika uprave, a Gerhard Sattler Vukadinović člana uprave. Od svibnja do listopada predsjednik uprave bio je Milan Senjanović a član uprave Vesna Lončar. Od 1. listopada nadalje Vesna Lončar je predsjednica uprave a Zeqir Gashi zamjenik člana uprave.

II. NADZORNI ODBOR FONDA

Predsjednik nadzornog odbora fonda je Ranko Matić a članovi su: Darko Jambrečković, Pavle Gegaj, Miha Dolinar i Dejan Pogorevc.

III. DIONICE FONDA

Sve dionice Fonda su redovne dionice na ime, serije A, nominalne vrijednosti 60,00 kuna i vode se u registru Središnjeg klirinškog depozitarnog društva. Svaka dionica daje pravo na jedan glas u Glavnoj skupštini Fonda, pravo na informiranost, pravo na dividendu- učešće u dobiti prema temeljnom kapitalu Fonda koji otpada na njihove dionice i pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske mase razmjerno udjelu u temeljnom kapitalu Fonda. Dionice su prenosive bez ograničenja uz uvažavanje propisa Republike Hrvatske.

Dionice Fonda su uvrštene u Redovito tržište Zagrebačke burze pod identifikacijskom oznakom (ISIN) HRFMPSRA0003 i oznakom FMPS-R-A.

Izdano je ukupno 2.003.172 komada dionica.

IV. TRGOVANJE DIONICOM NA ZAGREBAČKOJ BURZI TIJEKOM 2015.

U redovnoj trgovini na Zagrebačkoj burzi tijekom 2015. godine protrgovano je ukupno 18.206 komada dionica po prosječnoj cijeni od 11,65 kn. Najniža cijena trgovanja iznosila je 11,00 kn, najviša 13,90 kn, dok je zadnja trgovana cijena bila 11,06 kn dana 18.12.2015. Ostvarena je i jedna OTC transakcija dionicom u kojoj je protrgovano 6.389 komada po cijeni od 12,00 kn.

V. INVESTICIJSKA STRATEGIJA I CILJEVI FONDA

Cilj Fonda jest stabilan rast vrijednosti njegove imovine, sigurnost uloženi sredstava, te nizak rizik, sukladan očekivanom prinosu ovakve vrste fonda, a što će se nastojati ostvariti politikom ulaganja Fonda. Politika ulaganja imovine Fonda provodit će se s ciljem da se rast imovine Fonda generira kroz redovne prihode od iznajmljivanja dijela nekretnina iz portfelja Fonda, te kroz porast vrijednosti nekretnina od kojih se imovina Fonda sastoji.

Ulaganje imovine Fonda primarno je usmjereno na kupnju nekretnina za koje se očekuje porast vrijednosti u budućnosti ili za koje se može očekivati mogućnost dugoročnog iznajmljivanja koje bi Fondu generiralo redovan i stabilan prihod, te s vremenom porast vrijednosti same iznajmljene nekretnine.

U ciljeve Fonda spada i isplata dividende dioničarima pod uvjetom i na način predviđen Pravilima, koju će Društvo predlagati Skupštini Fonda ukoliko to rezultati Fonda budu dopuštali, a da se pri tome ne naruše uvjeti za ostvarivanje daljnjeg kontinuiranog rasta imovine Fonda.

Portfelj Fonda formira se ulaganjem minimalno 70% neto vrijednosti imovine Fonda u:

- stambene i/ili poslovne zgrade s pripadajućim zemljištem,
- građevinska zemljišta na kojima se grade građevine iz točke a) ovog stavka, ako se prema objektivnim kriterijima može računati sa završetkom izgradnje u primjerenom roku ne dužem od 2 godine.
- neizgrađena zemljišta na kojima je prema važećim propisima lokalne i područne (regionalne) samouprave dozvoljena gradnja stambenih ili poslovnih zgrada, odnosno zgrada ili uređaja potrebnih za obavljanje određenih djelatnosti i stoga određena za skorbu vlastitu gradnju, u skladu s odredbom točke a) ovoga stavka,
- poljoprivredna zemljišta,
- poslovne udjele i dionice trgovačkih društava čiji je predmet poslovanja isključivo ili pretežito stjecanje i prodaja, iznajmljivanje i zakup nekretnina te upravljanje nekretninama, ulaganje u udjele ili dionice drugog alternativnog investicijskog fonda za ulaganje u nekretnine ili druge vrijednosne papire, njihove izvedenice ili certifikate a čija se cijena temelji na nekretninama,

Osim u nekretnine maksimalno do 30% neto vrijednosti imovine Fonda može se ulagati u:

- vlasničke vrijednosne papire izdavatelja iz Republike Hrvatske, drugih članica Europske unije, CEFTA-e i OECD-a kojima se trguje na burzama (uređenim tržištima) ili na drugom uređenom tržištu koje redovito posluje, priznato je i otvoreno za javnost do 10 % neto vrijednosti imovine Fonda
- dužničke vrijednosne papire izdavatelja iz Republike Hrvatske, drugih članica Europske unije, CEFTA-e i OECD-a kojima se trguje na burzama (uređenim tržištima) ili na drugom uređenom tržištu koje redovito posluje, priznato je i otvoreno za javnost do 10 % neto vrijednosti imovine Fonda
- udjele ili dionice investicijskih fondova koji su odobrenje za rad dobili u Republici Hrvatskoj, drugim državama članicama Europske unije, CEFTA-e i OECD-a do 10% neto vrijednosti imovine Fonda pod uvjetima propisanim Pravilima Fonda.
- Instrumente tržišta novca i novčane depozite do 25 % neto vrijednosti imovine Fonda.
- Novac na računima.

Fond može steći nekretnine na geografskom području u Republici Hrvatskoj, drugim članicama Europske unije, CEFTA-e i OECD-a, pod uvjetom da minimalno 50% neto vrijednosti imovine Fonda mora se sastojati od nekretnina smještenih u Republici Hrvatskoj, osim ako se ne radi o ulaganju iz čl. 14. stavka 3. točke a) Pravilnika o vrstama alternativnih investicijskih fondova (NN 105/13 i 28/15).

Ulaganja u poslovne udjele ili dionice društava čiji je predmet poslovanja isključivo ili pretežito stjecanje i prodaja, iznajmljivanje i zakup nekretnina te upravljanje nekretninama, udjele ili dionice drugog fonda za nekretnine, ili druge vrijednosne papire, izvedenice ili certifikate, a čija se cijena temelji na nekretninama, smatraju se ulaganjem u nekretnine.

Društvo će se prilikom ulaganja pridržavati odredbi o dozvoljenim ograničenjima ulaganja iz članka 14. i 15. Pravilnika o vrstama alternativnih investicijskih fondova (NN 105/13 i 28/15)

VI. AKTIVNOSTI UPRAVLJANJA IMOVINOM

Kategorija	Iznos		Postotak promjene
	31.12.2014.	31.12.2015.	
Ukupna imovina Fonda	148.107.496	104.432.979	-29,49%
Ukupno obveze Fonda	29.298.258	27.996.417	-4,44%
Neto imovina Fonda	118.809.238	76.436.562	-35,66%
Broj izdanih dionica	2.003.172	2.003.172	
Neto imovina Fonda po dionici	59,3106	38,1578	-35,66%
Tržišna cijena	12,52	11,03	-11,90%
Diskont	78,89%	71,01%	-9,99%
Dobitak/gubitak tekuće godine	-9.812.747	-42.177.678	-329,83%

Tablica: Pregled kretanja imovine i tržišne cijene dionice

U veljači 2015. godine potpisan je Ugovor o kupoprodaji nekretnine u Varaždinu, Novakova Ulica gdje je Fond kao prodavatelj investitoru tvrtki Marlex Invest prodao građevinsko zemljište ukupne površine 11.495 m². Ukupna vrijednost transakcije je 7.914.307,50 HRK a ista je podijeljena na dvije faze gdje u prvoj investitor isplaćuje 1.912.500,00 HRK u gotovini dok u drugoj fazi Fond preuzima poslovne prostore u roh bau izvedbi u Varaždinu na lokacijama Vinka Međerala 4B, 13-15 te Ive Mikaca 2A2B ukupne vrijednosti 6.001.807,50 HRK.

Tijekom 2015. godine dani su u zakup poslovni prostor u Koprivnici (455,5 m²) te dva manja prostora u trgovačkom centru „Betex“ Čakovec (lokal od 54,85 i uredski prostor od 40,90 m²) te su u drugom polugodištu 2015. godine nastavljeni intenzivni pregovori u smjeru popunjavanja centra gdje se u idućoj godini očekuje završetak projekta i ostvarivanje 100%-tne popunjenosti objekta.

U prosincu 2015. godine društvo u 100%-tnom vlasništvu Fonda SPV FIMA Rent d.o.o. (u daljnjem tekstu: SPV) pokrenulo je proces utuženja protiv Dary d.o.o. Čakovec (dalje u tekstu: tuženik). S obzirom da tuženik nije ispunio svoje ugovorne obveze, navedenom tužbom FIMA Rent d.o.o. zahtijeva povrat sredstava koje je uplatilo tuženiku temeljem Sporazuma i Ugovora o poslovnoj suradnji zaključenih u 2014. godini.

Tijekom 2015. godine u svrhu revaluacije portfelja Fonda proveden je postupak procjene vrijednosti svih nekretnina. Procijenjene vrijednosti nekretnina na konsolidiranoj osnovi na dan 31.12.2015. iznosi 94.077.268 kn.

Društvo je u zadnjem kvartalu 2015. godine intenziviralo aktivnosti i na prodaji zemljišta iz portfelja Fonda.

Fond putem povezanog društva FIMA Rent d.o.o. koristi financijsku polugu u visini od 3.600.000,00 EUR-a odobrenih putem kredita Podravske banke d.d. uz varijabilnu kamatnu stopu koja minimalno iznosi 4,5 %.

Na dan 31. prosinac 2015. godine financijska poluga čini 35,96% neto vrijednosti imovine Fonda (utvrđeno metodom ukupne izloženosti).

U 2015. godini Fond je zabilježio smanjenje neto vrijednosti imovine od 35,66 %, koje je pratio i smanjenje tržišne cijene dionice od 11,90 %.

U toku 2015. g. od ukupnih prihoda prihodi od ulaganja iznose 3.490.310 kuna. Prihodi od ulaganja sastoje se od prihoda od najma u iznosu od 2.573.524 kn, realiziranih dobitaka od prodaje financijskih instrumenata u iznosu od 17.731 kn, prihoda od kamata u iznosu od 156.679 kn te ostalih prihoda u iznosu od 742.376 kn koji čine pozitivne tečajne razlike od monetarnih financijskih instrumenata, realizirani dobitci od prodaje financijske imovine i ostali prihodi. Od ukupnih rashoda rashodi od ulaganja iznose 7.990.718 kn. Rashodi od ulaganja sastoje se od rashoda od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društva u iznosu od 2.909.279 kn, rashoda s osnove odnosa s društvom za upravljanje u iznosu od 1.956.884 kn, rashodi od kamata u iznosu od 1.238.568 kn, te ostalih troškova u iznosu od 1.885.987 kn koji čine negativne tečajne razlike od monetarnih financijskih instrumenata, naknada depozitnoj banci, te ostali dozvoljeni troškovi fonda.

Neto tečajne razlike od ulaganja u vrijednosne papire iznosile su 945 kuna.

U promatranom razdoblju Fond je ostvario gubitak u iznosu od 42.177.678 kn. Primarni razlog ovog povećanja gubitka u odnosu na prethodno obračunsko razdoblje je provedeno vrijednosno usklađenje nekretninskog dijela potfelja Fonda i SPV-a u iznosu od 37.678.215 kn.

VII. UPRAVLJANJE RIZICIMA

Društvo je uspostavilo sustav upravljanja rizicima koji je primjeren opsegu poslovnih aktivnosti, prirodi financijskih instrumenata u koje ulaže i načinu ulaganja.

Funkciju upravljanja rizicima koje se odvija u ime i za račun društva i fonda provodi odjel Middle Office Društva. Provođenje procesa upravljanja rizicima sastoji se od postupaka za: utvrđivanje (identifikaciju), procjenu (mjerenje), postupanje i izvještavanje o rizicima.

Glavni rizici koji su utvrđeni u poslovanju Fonda su:

- **Rizici izdavatelja**
 - Kreditni rizik
 - Rizik druge ugovorne strane
 - Rizik transparentnosti i korektnosti podataka i financijskog izvješćivanja
- **Rizici uzrokovani kretanjima na tržištu**
 - Tržišni rizik
 - Rizik likvidnosti
 - Kamatni rizik
- **Rizici ekonomskog okruženja**
 - Rizik promjene poreznih i drugih propisa
 - Rizik makroekonomskih faktora (makroekonomski rizik)
- **Rizici ulaganja u inozemstvo**
 - Politički rizik
 - Geografski rizik
- **Rizici specifični Fondu**
 - Operativni rizik
 - Rizik upravitelja imovinom
 - Rizik zemljopisne koncentracije
 - Rizici vezani uz korištenje financijske poluge
 - Rizik koncentracije imovine (nediverzifikacije)
- **Dodatni rizici povezani s ulaganjem u nekretnine**
 - promjene i/ili razlike u računovodstvenim i revizijskim standardima
 - transakcijski troškovi na inozemnim tržištima,
 - promjene u stvarnopravnim odnosima u pogledu stjecanja vlasništva nad nekretninama u Republici Hrvatskoj,
 - restrikcije u pogledu ulaganja stranog kapitala u pojedine oblike imovine
 - rizik stanje nekretnina i potrebnih dodatnih ulaganja

VIII. PROFIL RIZIČNOSTI FONDA I DRUŠTVA

ZAIF PROPRIUS d.d.					
UZROK RIZIKA	VRSTA RIZIKA	Razina utjecaja	Ocjena rizičnosti		
Rizici izdavatelja	Kreditni rizik	UMJEREN	3		
	Rizik druge ugovorne strane	UMJEREN	3		
	Rizik transparentnosti i korektnosti podatka i financijskog izvješćivanja s subjektima u koje Fond ulaže	UMJEREN	3		
Rizici uzrokovani kretanjima na tržištu	Tržišni rizici	Pozicijski rizik	Opći Specifični	VISOK UMJEREN	4 3
		Valutni rizik	UMJEREN	3	
	Rizik namire	NISKI	2		
	Rizik likvidnosti	VISOK	4		
	Kamatni rizik	UMJEREN	3		
	Rizik promjene poreznih i drugih propisa	VISOK	4		
Rizici ekonomskog okruženja	Makroekonomski rizik	VISOK	4		
	Operativni rizik	UMJEREN	3		
Rizici specifični Fondu	Rizik upravitelja imovinom	UMJEREN	3		
	Rizik zemljopisne koncentracije	VISOK	4		
	Rizik koncentracije imovine	VISOK	4		
	Rizik korištenja financijske poluge	VISOK	4		
	Dodatni rizici vezani uz ulaganje u nekretnine	Nestabilnost tržišta nekretnina	VISOK	4	
		Restrikcije ulaganja stranog kapitala	UMJEREN	3	
		Ostali rizici ulaganja u nekretnine	UMJEREN	3	
	PROFIL RIZIČNOSTI			3	
UKUPNA OCJENA			B - SREDNJI RIZIK		

GLOBAL INVEST d.o.o.		
Vrsta rizika	Razina utjecaja	Ocjena rizičnosti
Rizik likvidnosti	UMJEREN	3
Rizik promjene cijene	NIZAK	2
Valutni rizik	NIZAK	2
Rizik namire	NIZAK	2
Rizik druge ugovorne strane	UMJEREN	3
Rizik koncentracije	UMJEREN	3
Kamatni rizik	UMJEREN	3
Operativni rizik	UMJEREN	3
Strateški rizik	NIZAK	2
Rizik promjene pravnih i poreznih propisa	UMJEREN	3
Reputacijski rizik	UMJEREN	3
Pozicijski rizik	NIZAK	2
Kreditni rizik	NIZAK	2
Rizik korištenja financijske poluge	UMJEREN	3
Rizik kontinuirane primjerenosti i prikladnosti	UMJEREN	3
Rizik neusklađenosti poslovanja s propisima	UMJEREN	3
Rizik sukoba interesa	NIZAK	2
PROFIL RIZIČNOSTI		3
UKUPNA OCJENA		B - SREDNJI RIZIK

Prilog 5.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2015

do

31.12.2015

**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 izdavalca: **ZAIF PROPRIUS DD**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: **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: **SNJEŽANA MILOVANOVIĆ**
(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)Telefon: **01/481-9562** Telefaks: **042/203-187**Adresa e-pošte: **smilovanovic@fqi.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 izdavalca

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: Fima Global Invest d.o.o.

Izveštajno razdoblje: 01.01.2015.-31.12.2015.

u kunama

Konto	Pozicija imovine	AOP	31.12. prethodna godina	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
	ULAGANJA U NEKRETNINE (AOP2+ AOP6+AOP10)	1	139.759.629	94.097.842
	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma (AOP3+ AOP4+AOP5)	2	46.047.456	47.017.788
00x	Zemljišta i šume	3	0	0
00y	Građevinski objekti	4	45.958.331	46.822.193
00w	Ostala imovina	5	89.125	195.595
	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji (AOP7+ AOP8+AOP9)	6	93.691.599	47.059.480
01x+02x	Zemljišta i šume	7	91.169.307	47.059.480
01y+02y	Građevinski objekti	8	2.521.835	0
01w+02w	Ostala imovina	9	457	0
	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	4.442.287
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	1.149.084	239.959
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	3.929.066
raz 8	Zajmovi i potraživanja	17	0	0
raz 5	Ulaganja koja se drže do dospeljeća	18	313.381	273.262
	OSTALA IMOVINA (Σ od AOP20 do AOP29)	19	6.352.650	5.892.850
12x	Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	20	0	4.347.165
12y	Potraživanja od najma	21	269.298	612.082
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	551.846
16	Potraživanja od depozitne banke	26	0	0
18	Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina	27	170	71
17	Ostala potraživanja	28	4.030.173	378.717
19	Odgodena porezna imovina	29	0	0
	Ukupna imovina (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	148.107.496	104.432.979
990-994	Izvanbilančna evidencija aktiva	31	0	0

	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	189.971	122.390
24	Obveze prema depozitnoj banci	36	12.514	7.983
25	Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda	37	45.571	5.716
26	Obveze s osnove isplate dioničarima	38	0	0
28	Obveze po obračunatoj kamati	39	0	0
27	Ostale obveze	40	29.050.202	27.860.328
29	Odgođene porezne obveze	41	0	0
	Ukupno obveze (Σ od AOP33 do AOP41)	42	29.298.258	27.996.417
	Neto imovina fonda (AOP30-AOP42)	43	118.809.238	76.436.562
	Broj izdanih dionica	44	2.003.172	2.003.172
	Neto imovina po dionici (AOP43/AOP44)	45	59,3106	38,1578
	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	16.702.264
96	Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	51	18.917	25.587
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	-18.587.962
	Tečajne razlike	56	485.700	284.031
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	57	-9.812.747	-42.177.678
	Ukupno kapital i rezerve (Σ od AOP47 do AOP56)	58	118.809.238	76.436.562
995-999	Izvanbilančna evidencija pasiva	59	0	
	Dodatak *	60		
	Pripisano imateljima matice	61	118.809.238	76.436.562
	Pripisano manjinskom interesu	62	0	0

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2015.-31.12.2015.

u kunama

Konta skupine	Pozicija	AOP	Isto razdoblje prethodne godine		Tekuće razdoblje	
			Kumulativ	Tromjesečje	Kumulativ	Tromjesečje
	PRIHODI OD ULAGANJA	63				
73y	Prihod od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	64	0	-34.336	0	0
76	Prihod od najma	65	1.567.669	517.032	2.573.524	587.774
73x	Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	66	159.202	9.748	17.731	7.533
70	Prihodi od kamata	67	65.770	32.962	156.679	19.487
71 (osim 71y i 71w)	Pozitivne tečajne razlike	68	165	95	99.428	95.918
74 (osim 74y)	Prihod od dividendi i udjela u dobiti	69	0	0	0	0
74y	Prihodi od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine	70	0	0	0	0
75+77	Ostali prihodi	71	40.831	9.743	642.948	146.755
	Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)	72	1.833.637	535.244	3.490.310	857.467
	RASHODI	73				
63y	Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	74	59	0	2.909.279	0
63x	Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	75	636.776	0	0	0
60 (osim 60y i 60w)	Negativne tečajne razlike	76	79.062	79.046	483	128
61	Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	77	2.386.476	584.855	1.956.884	364.931
67	Rashodi od kamata	78	326.467	310.266	1.238.568	310.920
65	Naknada depozitnoj banci	79	158.766	39.012	130.310	24.387
66	Transakcijski troškovi	80	0	0	0	0
68	Vrijednosna usklađenja (amortizacija)	81	0	0	0	0
64 (osim 64w)	Umanjenje imovine	82	0	0	0	0
64w	Udio u gubicima obračunat metodom udjela	83	0	0	0	0
69	Ostali dozvoljeni troškovi fonda	84	424.313	112.514	568.276	151.104
*	Ostali troškovi poslovanja	85	592.816	232.772	1.186.918	368.898
	Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)	86	4.604.735	1.358.465	7.990.718	1.220.368
	Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)	87	-2.771.098	-823.221	-4.500.408	-362.901
	NERALIZIRANI DOBITI/GUBICI OD ULAGANJA	88				
72w-62w	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	89	-7.042.842	-7.042.843	-37.678.215	-11.794.133
72x-62x	Nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja u financijske instrumente	90	0	0	0	0
72y-62y	Nerealizirani dobiti (gubici) od izvedenica	91	0	0	0	0
71y+71w-60y-60w	Neto tečajne razlike	92	1.193	1.760	945	185
	Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja (Σ od AOP88 do AOP91)	93	-7.041.649	-7.041.083	-37.677.270	-11.793.948
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)	94	-9.812.747	-7.864.304	-42.177.678	-12.156.849
	Porez na dobit	95	0	0		0
	Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)	96	-9.812.747	-7.864.304	-42.177.678	-12.156.849

	Ostala sveobuhvatna dobit (<i>Σ od AOP97 do AOP101</i>)	97	555.451	-296.643	-194.999	-675.350
	Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	98	0	0	0	0
	Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	99	14.982	-300.043	-201.669	-668.324
	Nerealizirani dobici/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	100	540.469	3.400	6.670	-7.026
	Dobici/gubici od instrumenata zaštite novčanog tijeka	101	0	0	0	0
	Udjel u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti pridruženih društava i zajedničkih pothvata obračunatih metodom udjela	102	0	0	0	0
	Ukupna sveobuhvatna dobit (<i>AOP95+ AOP96</i>)	103	-9.257.296	-8.160.947	-42.372.677	-12.832.199
	Reklasifikacijske usklade	104				
	Dodatak *	105				0
	Pripisano imateljima matice	106	-9.257.296	-8.160.947	-42.372.677	-12.832.199
	Pripisano manjinskom interesu	107				

Izveštaj o novčanom toku (indirektna metoda)

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2015.-31.12.2015.

u kunama

Pozicija	AOP	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti (Σ od AOP144 do AOP168)	143	-26.631.348	-714.127
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-9.812.747	-42.177.678
Nerealizirani i realizirani gubitak vrednovanja ulaganja u nekretnine, neto	145	7.042.842	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	0
Prihod od kamata	149	-65.770	-156.679
Rashodi kamata	150	326.467	1.238.568
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151	-1.193	945
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152	0	46.632.119
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	153	-25.932.066	-970.332
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu raspoloživo za prodaju	154	5.646.474	-3.372.644
Povećanje smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu do dospjeća	155	0	40.119
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	156	0	-4.347.165
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma	157	-186.189	-342.784
Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine	158	0	0
Primici od kamata	159	65.770	37.408
Izdaci od kamata	160	-326.467	-1.234.744
Primici od dividendi/udjela u dobiti	161	0	0
Povećanje (smanjenje) potraživanja od društva za upravljanje i depozitne banke	162	-2.053.009	1.620.350
Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti	163	-2.524.291	3.624.055
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	-20.285	-72.112
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	167	1.209.116	-1.233.553
Plaćen porez na dobit	168	0	0
Novčani tok iz financijskih aktivnosti (Σ od AOP170 do AOP172)	169	27.581.296	-194.998
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	170	0	0
Isplaćene dividende	171	0	0
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	172	27.581.296	-194.998
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata (AOP143+ AOP169)	173	949.948	-909.125
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	174	512.517	1.149.084
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	175	1.462.465	239.959

Izveštaj o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2015.-31.12.2015.

Pozicija	AOP	31.12. prethodne godine	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	120.190.320
Premija na emitirane dionice (kapitalne rezerve)	177	0	0	0	0	0
Vlastite dionice	178	0	0	0	0	0
Rezerve	179	27.221.249	0	10.518.985	16.702.264	16.702.264
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	180	18.917	6.670	0	25.587	25.587
Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	181	0	0	0	0	0
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	182	0	0	0	0	0
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	183	0	0	0	0	0
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	184	-19.294.201	706.239	0	-18.587.962	-18.587.962
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	184	0	0	0	0	0
Dobit ili gubitak tekuće godine	186	-9.812.747	0	32.364.931	-42.177.678	-42.177.678
Dividende	187	0	0	0	0	0
Tečajne razlike	188	485.700	0	201.669	284.031	284.031
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala (Σ od AOP176 do AOP187)	189	118.809.238	712.909	43.085.585	76.436.562	76.436.562
Promjena računovodstvenih politika	190	0	0	0	0	0
Ispravak temeljnih pogrešaka	191	0	0	0	0	0
Ukupno povećanje (smanjenje) zadržane dobiti (AOP189+ AOP190)	192	0	0	0	0	0
Ukupno kapital i rezerve (AOP188+ AOP191)	193	118.809.238	712.909	43.085.585	76.436.562	76.436.562

Bilješke uz financijske izvještaje

Naziv fonda: ZAF Proprius d.d.
OIB: 56903349567
Za razdoblje: 01.01.2015.-31.12.2015.

Nije bilo promjena računovodstvenih politika.
Neto vrijednost po dionici iznosi 38,1578 kuna.

Datum izvješća: 31.12.2015.
Sastavio: Snježana Milovanović
Telefon: 01/481-9562

Ovlaštena osoba društva:

Vesna Lončar