

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.....	8

**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.
- međuizvještaj posloводства 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	120.137.906	76.687.772	-36,17%
Ukupno obveze Fonda	1.306.619	253.209	-80,62%
Neto imovina Fonda	118.831.287	76.434.563	-35,68%
Broj izdanih dionica	2.003.172	2.003.172	
Neto imovina Fonda po dionici	59,3216	38,1568	-35,68%
Tržišna cijena	12,52	11,03	-11,90%
Diskont	78,89%	71,01%	-9,99%
Ukupni prihodi Fonda	1.176.270	1.785.395	51,78%
Ukupni rashodi Fonda	11.695.255	36.345.744	210,77%
Dobitak/gubitak tekuće godine	-10.518.985	-34.560.349	-228,55%

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.

Tijekom 2015. godine u svrhu revaluacije portfelja Fonda proveden je postupak procjene vrijednosti svih nekretnina. Procijenjene vrijednosti nekretnina na dan 31.12.2015. iznosi 40.921.812 kn.

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

U prosincu 2015. godine SPV Društvo u 100%-tnom vlasništvu Fonda - FIMA Rent d.o.o. pokrenulo je tužbu protiv tuženika Dary d.o.o. Čakovec. 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.

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 35,68 %, koje je pratio i smanjenje tržišne cijene dionice od 11,90 %.

U toku 2015. g. od ukupnih prihoda prihodi od ulaganja iznose 846.277 kuna. Prihodi od ulaganja sastoje se od prihoda od najma u iznosu od 673.947 kn, realiziranih dobitaka od prodaje financijskih instrumenata u iznosu od 17.731 kn, prihoda od kamata u iznosu od 144.324 kn te ostalih prihoda u iznosu od 10.275 kn koji čine pozitivne tečajne razlike od monetarnih financijskih instrumenata i ostali prihodi. Od ukupnih rashoda rashodi od ulaganja iznose 5.568.863 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, te ostalih troškova u iznosu od 702.700 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 34.560.349 kn što je povećanje u odnosu na prethodno promatrano razdoblje za 2,29 puta. Primarni razlog ovog povećanja gubitka u odnosu na prethodno obračunsko razdoblje je provedeno vrijednosno usklađenje nekretninskog dijela portfelja Fonda.

Revalorizacijske rezerve materijalne imovine i nekretninskih društva za prodaju bilježe smanjenje u iznosu od 7.839.506 kn što je rezultiralo smanjenju ukupne sveobuhvatne dobiti koja iznosi -42.396.723 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,

- o promjene u stvarnopravnim odnosima u pogledu stjecanja vlasništva nad nekretninama u Republici Hrvatskoj,
- o restrikcije u pogledu ulaganja stranog kapitala u pojedine oblike imovine
- o 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 subjektima u koje Fond ulaže		UMJEREN	3	
Rizici uzrokovani kretanjima na tržištu	Tržišni rizici	Pozicijski rizik	Opći	VISOK	4
			Specifični	UMJEREN	3
		Valutni rizik		UMJEREN	3
		Rizik namire	NISKI	2	
		Rizik likvidnosti	VISOK	4	
		Kamatni rizik	UMJEREN	3	
Rizici ekonomskog okruženja	Rizik promjene poreznih i drugih propisa		VISOK	4	
	Makroekonomski rizik		VISOK	4	
Rizici specifični Fondu	Operativni rizik		UMJEREN	3	
	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

IX. STRUKTURA ULAGANJA

Struktura ulaganja investicijskog fonda na datum:
 Naziv investicijskog fonda: ZAIF Proprius d.d.

31.12.2015.

	Vrijednost u HRK / Value in HRK	Udio / Percent
NOVČANA SREDSTVA / CASH	157.253,24	0,21
POTRAŽIVANJA / RECEIVABLES	5.268.659,16	6,89
VRJEDNOSNI PAPIRI I DEPOZITI / Securities and deposits	2.020.138,52	2,64
DOMAĆI / DOMESTIC	2.020.138,52	2,64
Dionice + GDR / Shares and GDRs	0,00	0,00
Državne obveznice / Government bonds	0,00	0,00
Municipalne obveznice / Municipal bonds	0,00	0,00
Korporativne obveznice / Corporate bonds	400.869,21	0,52
Zatvoreni investicijski fondovi / Closed-end funds	0,00	0,00
Otvoreni investicijski fondovi / Open-end funds	1.619.269,31	2,12
Kratkoročni vr. papiri / Short-term securities		0,00
Depoziti / Deposits		0,00
INOZEMNI / FOREIGN		0,00
Dionice + GDR / Shares and GDRs		0,00
Državne obveznice / Government bonds		0,00
Municipalne obveznice / Municipal bonds		0,00
Korporativne obveznice / Corporate bonds		0,00
Zatvoreni investicijski fondovi / Closed-end funds		0,00
Otvoreni investicijski fondovi / Open-end funds		0,00
Kratkoročni vr. papiri / Short-term securities		0,00
Depoziti / Deposits		0,00
OSTALA IMOVINA / OTHER ASSETS		
NEKRETNINE	40.921.812,02	53,54
UDJELI U NEKRETNINSKIM DRUŠTVIMA	28.319.909,00	37,05
UKUPNA IMOVINA / TOTAL ASSETS	76.687.771,94	100,33
UKUPNE OBVEZE / TOTAL LIABILITIES	253.209,20	0,33
NETO IMOVINA / NET ASSETS	76.434.562,74	100,00
BROJ UDJELA/DIONICA / TOTAL UNITS/SHARES HELD	2.003.172,00	
VRJEDNOST UDJELA/DIONICE / NET ASSET VALUE PER UNIT/SHARE	38,1568	

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 izdavateljca: **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**

(krajem izvještajnog razdoblja)

Konsolidirani izvještaj: **NE** Šifra NKD-a: **6430**


Tvrtke subjekata konsolidacije (sukladno MSFI): Sjedište: MB:

Tvrtke subjekata konsolidacije (sukladno MSFI)	Sjedište	MB

Knjigovodstveni servis: Osoba za kontakt: **Snježana Milovanović**
(unos se samo prezime i ime osobe za kontakt)Telefon: **01/481-9562** Telefaks: **042/203-187**Adresa e-pošte: **smilovanovic@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.

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

Izveštaj o financijskom 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.-31.12.2015.

u kunama

Konto	Pozicija imovine	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
	ULAGANJA U NEKRETNINE (AOP2+ AOP6+AOP10)	1	114.974.808	69.241.721
	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	33.869.772
01x+02x	Zemljišta i šume	7	72.922.567	33.869.772
01y+02y	Građevinski objekti	8	0	0
01w+02w	Ostala imovina	9	0	0
	Ostala ulaganja u nekretnine (AOP11+ AOP12)	10	34.714.416	28.319.909
03x	Ulaganja u nekretninska društava (metoda udjela)	11	34.714.416	28.319.909
03 (osim 03x)	Ostala imovina	12	0	0
	FINANCIJSKA IMOVINA (Σ od AOP14 do AOP18)	13	583.908	2.172.710
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	51.156	157.182
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	2.015.528
raz 8	Zajmovi i potraživanja	17	0	0
raz 5	Ulaganja koja se drže do dospjeća	18	0	0
	OSTALA IMOVINA (Σ od AOP20 do AOP29)	19	4.579.190	5.273.341
12x	Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	20	2.500.000	4.347.165
12y	Potraživanja od najma	21	23.944	0
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	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	2.068	374.259
19	Odgodena porezna imovina	29	0	0
	Ukupna imovina (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	120.137.906	76.687.772
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	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	1.058.563	117.120
29	Odgođene porezne obveze	41	0	0
	Ukupno obveze (Σ od AOP33 do AOP41)	42	1.306.619	253.209
	Neto imovina fonda (AOP30-AOP42)	43	118.831.287	76.434.563
	Broj izdanih dionica	44	2.003.172	2.003.172
	Neto imovina po dionici (AOP43/AOP44)	45	59,3216	38,1568
	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	22.049
97	Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	52	0	0
98y	Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	53	2.257.416	-5.582.091
98x	Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	54	0	0
95	Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	55	-20.337.630	-20.337.630
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	56	-10.518.985	-34.560.349
	Ukupno kapital i rezerve (Σ od AOP47 do AOP56)	57	118.831.287	76.434.563
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.-31.12.2015.

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	903.752	175.872	673.947	168.551
73x	Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	65	158.108	8.654	17.731	7.533
70	Prihodi od kamata	66	58.358	32.421	144.324	19.321
71 (osim 71y i 71w)	Pozitivne tečajne razlike	67	56	1	111	0
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	14.945	36	10.164	18
	Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)	71	1.169.555	216.984	846.277	195.423
	RASHODI	72	0,00	0,00		
63y	Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	73	59	0	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	20	4	0	0
61	Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	76	2.386.476	584.855	1.956.884	364.931
67	Rashodi od kamata	77	26.562	25.745	4.114	1
65	Naknada depozitnoj banci	78	158.766	39.012	130.310	24.387
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	424.313	112.514	568.276	151.104
*	Ostali troškovi poslovanja	84	0	0	0	0
	Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)	85	3.632.972	762.130	5.568.863	540.423
	Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)	86	-2.463.417	-545.146	-4.722.586	-345.000
	NEREALIZIRANI DOBICI/GUBICI OD ULAGANJA	87				
72w-62w	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	88	-8.056.761	-8.056.808	-29.838.708	-11.253.737
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	1.193	1.760	945	155
	Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja (Σ od AOP88 do AOP91)	92	-8.055.568	-8.055.048	-29.837.763	-11.253.582
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)	93	-10.518.985	-8.600.194	-34.560.349	-11.598.582
	Porez na dobit	94	0	0	0	0
	Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)	95	-10.518.985	-8.600.194	-34.560.349	-11.598.582

	Ostala sveobuhvatna dobit <i>(Σ od AOP97 do AOP101)</i>	96	1.285.727	802.452	-7.836.374	-2.247.536
	Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	97	540.469	594.263	-7.839.506	-2.250.029
	Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	98	0	0	0	0
	Nerealizirani dobici/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	99	745.258	208.189	3.132	2.493
	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	-9.233.258	-7.797.742	-42.396.723	-13.846.118
	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.-31.12.2015.

u kunama

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti (Σ od AOP144 do AOP168)	143	-1.334.270	7.942.400
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-10.518.985	-34.560.349
Amortizacija	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	-34.277	2.909.279
Prihod od kamata	149	-58.358	-144.324
Rashodi kamata	150	26.562	4.113
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151	1.193	945
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152	22.411.868	36.429.301
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretninska društva	153	-16.100.258	6.394.507
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu po fer vrijednosti kroz RDG	154	0	0
Povećanje smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu	155	5.101.368	-1.459.106
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	156	-2.500.000	-1.847.165
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma	157	79.740	23.944
Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine	158	0	0
Primici od kamata	159	34.495	25.053
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	-2.053.009	1.620.349
Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti	163	1.518.151	-396.624
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	778.342	-981.298
Plaćen porez na dobit	168	0	0
Novčani tok iz financijskih aktivnosti (Σ od AOP170 do AOP172)	169	1.285.727	-7.836.374
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	170	0	0
Isplaćene dividende	171	0	0
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	172	1.285.727	-7.836.374
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata (AOP143+ AOP169)	173	-48.543	106.026
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	174	99.699	51.156
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	175	51.156	157.182

Izvjestaj o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izvjestajno razdoblje: 01.01.2015-31.12.2015.

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Povećanje	Smanjenje	u kunama	
					Na izvjestajni datum	tekućeg razdoblja
Upisani temeljni kapital	176	120.190.320	0	0	0	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	10.518.986	0	16.702.263
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	180	18.917	3.132	0	0	22.049
Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	181	0	0	0	0	0
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	182	2.257.416	0	7.839.506	0	-5.582.090
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	183	0	0	0	0	0
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	184	-20.337.630	0	0	0	-20.337.630
Dobit ili gubitak tekuće godine	185	-10.518.985	10.518.985	34.560.349	0	-34.560.349
Dividende	186	0	0	0	0	0
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	187	0	0	0	0	0
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala (Σ od AOP176 do AOP187)	188	118.831.287	10.522.117	52.918.841	0	76.434.563
Promjena računovodstvenih politika	189	0	0	0	0	0
Ispravak temeljnih pogrešaka	190	0	0	0	0	0
Ukupno povećanje (smanjenje) zadržane dobiti (AOP189+ AOP190)	191	0	0	0	0	0
Ukupno kapital i rezerve (AOP188+ AOP191)	192	118.831.287	10.522.117	52.918.841	0	76.434.563

Bilješke uz financijske izvještaje

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

Nije bilo promjena računovodstvenih politika.
Vrijednost po dionici iznosi 38,1568 kuna.

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

Ovlaštena osoba društva:

Vesna Lončar

