

Konsolidirani financijski izvještaj za I. kvartal 2016.

Proprius d.d.

zatvoreni AIF s javnom ponudom
za ulaganje u nekretnine

Global Invest d.o.o.

Sjedište:

Radićova 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 01.01.2016. – 31.03.2016.....	1
Međuzvještaj posloводства.....	2
Financijski izvještaji za razdoblje 01.01.2016. – 31.03.2016.....	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 Propriusa d.d. za razdoblje 01.01.2016. – 31.03.2016. 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.

Vesna Lončar

Predsjednik Uprave



Snježana Milovanović

Član 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

Vesna Lončar obnaša funkciju predsjednice uprave Društva, Zeqir Gashi zamjenika člana uprave do 02. siječnja 2016. godine. Dana 18. ožujka 2016. godine Snježana Milovanović imenovana je članom Uprave Društva.

II. NADZORNI ODBOR FONDA

Predsjednik nadzornog odbora fonda je Ranko Matić a članovi su: Darko Jambreković, 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.

U redovnoj trgovini na Zagrebačkoj burzi tijekom prvog tromjesečja 2016. godine protrgovano je ukupno 3.404 komada dionica po prosječnoj cijeni od 10,33 kn. Najniža cijena trgovanja iznosila je 9,00 kn, najviša 11,00 kn, dok je zadnja trgovana cijena bila 9,00 kn na dan 21.03.2016.

IV. KOMUNICIRANJE S JAVNOŠĆU I DIONIČARIMA

Sukladno zakonskim obvezama fonda informacije o poslovanju mogu se pronaći na internetskim stranicama Fonda (www.fgi.hr), Zagrebačke burze d.d., te Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga u okviru Službenog registra propisanih informacija.

V. AKTIVNOSTI UPRAVLJANJA IMOVINOM

a) Pozicija imovine i obveza Fonda u odnosu na 31. prosinca 2015. godine

Kategorija	Iznos		Postotak promjene
	31.12.2015	31.3.2016	
Ukupna imovina Fonda	104.432.979	102.429.585	-1,92%
Ukupno obveze Fonda	27.996.417	26.584.203	-5,04%
Neto imovina Fonda	76.436.562	75.845.382	-0,77%
Broj izdanih dionica	2.003.172	2.003.172	0,00%
Neto imovina Fonda po dionici	38,16	37,86	-0,77%
Tržišna cijena	11,03	9,00	-18,40%
Diskont	71,01%	76,23%	7,35%

Tablica: Pregled kretanja imovine i tržišne cijene dionice

Fond je zabilježio smanjenje neto vrijednosti imovine u odnosu na 31.12.2015. godine od 0,77 %, koje je pratio i smanjenje tržišne cijene dionice od 18,40 %.

Od ukupnih prihoda u prva tri mjeseca 2016. godine prihodi od ulaganja iznose 1.137.237 kn. Prihodi od ulaganja sastoje se od prihoda od najma u iznosu od 574.607 kn, prihoda od tečajnih razlika u iznosu od 401.079 kn, prihoda od kamata u iznosu od 10.643kn te ostalih prihoda u iznosu od 150.908 kn. U prva tri mjeseca 2016. godine rashodi poslovanja Fonda iznose 1.017.879 kn. Rashodi poslovanja sastoje se od rashoda s osnove odnosa s društvom za upravljanje u iznosu od 360.106 kn, rashoda od kamata u iznosu od 306.180 kn, rashoda od naknada depozitnoj banci u iznosu od 24.766 kn, te ostalih troškova fonda u iznosu od 326.752 kn.

Neto tečajne razlike od ulaganja u vrijednosne papire iznosile su -5.889 kn.

FIMA Rent d.o.o. je 30.03.2016. na ime smanjenja glavnice kredita, a zbog potrebe usklađivanja iznosa financijske poluge i neto vrijednosti imovine Proprius d.d. sukladno Pravilima fonda uplatio 1.000.000,00 HRK (slovima: jedan milijun kuna) na ime smanjenja glavnice kredita, a sukladno mogućnostima iz Ugovora o dugoročnom kreditu sa Podravskom bankom. Temeljem te uplate glavnica kredita smanjena je na 3.467.171,61 €, a financijska poluga je svedena na 34,39% neto vrijednosti imovine fonda (utvrđeno metodom ukupne izloženosti), što je u skladu sa Pravilima fonda.

Društvo vrši pregovore sa potencijalnim zakupoprimcima poslovne zgrade TC Betex u Čakovcu te aktivno radi na prodaji zemljišta iz portfelja fonda i intenzivira suradnju sa agencijama za posredovanje u prometu nekretnina u svrhu ubrzanja procesa prodaje neprihodovnih nekretnina iz portfelja.

Prilog 5.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2016.

do

31.03.2016.

**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: **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

1

M.P.



(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

Izvještaj o financijskom položaju

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 66903349567

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

Izvršajno razdoblje: 01.01.2016.-31.03.2016.

u kunama

Konto	Pozicija imovine	AOP	31.12. prethodna godina	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
	ULAGANJA U NEKRETNINE (AOP2+ AOP6+AOP10)	1	94.097.842	93.442.139
	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma (AOP3+ AOP4+AOP5)	2	47.017.788	46.554.437
00x	Zemljišta i šume	3	0	0
00y	Građevinski objekti	4	46.822.193	46.332.758
00w	Ostala imovina	5	195.595	221.679
	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji (AOP7+ AOP8+AOP9)	6	47.059.480	46.867.128
01x+02x	Zemljišta i šume	7	47.059.480	46.867.128
01y+02y	Građevinski objekti	8	0	0
01w+02w	Ostala imovina	9	0	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	4.442.287	3.711.304
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	239.959	429.644
raz 3	Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka	15	0	0
raz 4	Financijska imovina raspoloživa za prodaju	16	3.929.066	3.012.383
raz 8	Zajmovi i potraživanja	17	0	0
raz 5	Ulaganja koja se drže do dospelja	18	273.262	269.277
	OSTALA IMOVINA (Σ od AOP20 do AOP29)	19	5.892.850	5.276.142
12x	Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	20	4.347.165	4.347.165
12y	Potraživanja od najma	21	612.082	553.413
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	2.969	3.122
15	Potraživanja od društva za upravljanje	25	551.846	250.603
16	Potraživanja od depozitne banke	26	0	0
18	Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina	27	71	78
17	Ostala potraživanja	28	378.717	121.761
19	Odgodena porezna imovina	29	0	0
	Ukupna imovina (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	104.432.979	102.429.585
990-994	Izvanbilančna evidencija aktiva	31	0	0

	OBVEZE	32		
20y	Obveze s osnovne ulaganja u materijalnu imovinu i nekretninska društva	33	0	0
20+21+22 (osim 20y)	Obveze s osnovne ulaganja u financijsku imovinu	34	0	0
23	Obveze prema društvu za upravljanje fondovima	35	122.390	121.888
24	Obveze prema depozitnoj banci	36	7.983	8.485
25	Obveze s osnovne ostalih dozvoljenih troškova fonda	37	5.716	17.377
26	Obveze s osnovne isplate dioničarima	38	0	0
28	Obveze po obračunatoj kamati	39	0	0
27	Ostale obveze	40	27.860.328	26.436.453
29	Odgodene porezne obveze	41	0	0
	Ukupno obveze (<i>Σ od AOP33 do AOP41</i>)	42	27.996.417	26.584.203
	Neto imovina fonda (<i>AOP30-AOP42</i>)	43	76.436.562	75.845.382
	Broj izdanih dionica	44	2.003.172	2.003.172
	Neto imovina po dionici (<i>AOP43/AOP44</i>)	45	38,1578	37,8626
	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	16.702.264	16.702.264
96	Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	51	25.587	29.379
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	-18.587.962	-60.765.640
	Tečajne razlike	56	284.031	-115.899
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	57	-42.177.678	-195.042
	Ukupno kapital i rezerve (<i>Σ od AOP47 do AOP56</i>)	58	76.436.562	75.845.382
995-999	Izvanbilančna evidencija pasiva	59	0	
	Dodatak *	60		
	Pripisano imateljima matice	61	76.436.562	75.845.382
	Pripisano manjinskom interesu	62	0	0

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Obrazac ISD

Naziv fonda: ZAF Proprius d.d.

OIB fonda: 66992340567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2016.-31.03.2016.

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	0	0	0
76	Prihod od najma	65	679.618	679.618	574.607	574.607
73x	Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	66	6.151	6.151	0	0
70	Prihodi od kamata	67	57.522	57.522	10.643	10.643
71 (osim 71y i 71w)	Pozitivne tečajne razlike	68	1.325	1.325	401.079	401.079
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	247.472	247.472	150.908	150.908
	Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)	72	992.088	992.088	1.137.237	1.137.237
	RASHODI	73				
63y	Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	74	2.909.279	2.909.279	0	0
63x	Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	75	0	0	0	0
60 (osim 60y i 60w)	Negativne tečajne razlike	76	409	409	75	75
61	Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	77	547.468	547.468	360.106	360.106
67	Rashodi od kamata	78	311.025	311.025	306.180	306.180
65	Naknada depozitnoj banci	79	36.532	36.532	24.766	24.766
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	141.868	141.868	84.231	84.231
*	Ostali troškovi poslovanja	85	368.864	368.864	242.521	242.521
	Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)	86	4.315.445	4.315.445	1.017.879	1.017.879
	Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)	87	-3.323.357	-3.323.357	119.358	119.358
	NERALIZIRANI DOBITI/GUBICI OD ULAGANJA	88				
72w-62w	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	89	0	0	-308.511	-308.511
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	1.420	1.420	-5.889	-5.889
	Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja (Σ od AOP88 do AOP91)	93	1.420	1.420	-314.400	-314.400
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)	94	-3.321.937	-3.321.937	-195.042	-195.042
	Porez na dobit	95	0	0		0
	Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)	96	-3.321.937	-3.321.937	-195.042	-195.042

	Ostala sveobuhvatna dobit (Σ od AOP97 do AOP101)	97	-23.421	-23.421	403.722	403.722
	Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	98	0	0	0	0
	Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	99	-18.234	-18.234	399.930	399.930
	Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	100	-5.187	-5.187	3.792	3.792
	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 (AOP95+ AOP96)	103	-3.345.358	-3.345.358	208.680	208.680
	Reklasifikacijske usklade	104				
	Dodatak *	105				
	Pripisano imateljima matice	106	-3.345.358	-3.345.358	208.680	208.680
	Pripisano manjinskom interesu	107				

Izveštaj o novčanom toku (indirektna metoda)

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

CIK fonda: 5503349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2016.-31.03.2016.

u kunama

Pozicija	AOP	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti (Σ od AOP144 do AOP168)	143	-368.711	585.823
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-3.321.937	-195.042
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	2.909.279	0
Prihod od kamata	149	-57.522	-10.643
Rashodi kamata	150	311.025	306.180
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151	0	5.889
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152	0	192.352
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	153	6.416.173	463.351
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu raspoloživo za prodaju	154	-4.276.967	910.794
Povećanje smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu do dospjeća	155	0	3.985
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnovne prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	156	-6.001.807	0
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma	157	-235.283	58.669
Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine	158	0	0
Primici od kamata	159	0	195
Izdaci od kamata	160	-311.025	-307.570
Primici od dividendi/udjela u dobiti	161	0	0
Povećanje (smanjenje) potraživanja od društva za upravljanje i depozitne banke	162	654.656	301.243
Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti	163	4.626.360	267.244
Povećanje (smanjenje) obveza s osnovne ulaganja u materijalne imovinu i nekretninska društva	164	0	0
Povećanje (smanjenje) obveza s osnovne ulaganja u financijsku imovinu	165	0	0
Povećanje (smanjenje) obveza prema društvu za upravljanje i depozitnoj banci	166	6.508	0
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	167	-1.088.171	-1.410.824
Plaćen porez na dobit	168	0	0
Novčani tok iz financijskih aktivnosti (Σ od AOP170 do AOP172)	169	5.187	-396.138
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	170	0	0
Isplaćene dividende	171	0	0
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	172	5.187	-396.138
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata (AOP143+ AOP169)	173	-363.524	189.685
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	174	512.517	239.959
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	175	148.993	429.644

Izvještaj o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izvještajno razdoblje: 01.01.2016.-31.03.2016.

Pozicija	AOP	31.12. prethodne godine	Povećanje	Smanjenje	u kunama	
					Na izvještajni 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	16.702.264	0	0	0	16.702.264
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	180	25.587	3.792	0	0	29.379
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	-18.587.962	0	42.177.678	0	-60.765.640
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	184	0	0	0	0	0
Dobit ili gubitak tekuće godine	186	-42.177.678	42.177.678	195.042	0	-195.042
Dividende	187	0	0	0	0	0
Tečajne razlike	188	284.031	0	399.930	0	-115.899
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala (Σ od AOP176 do AOP187)	189	76.436.562	42.181.470	42.772.650	0	75.845.382
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	76.436.562	42.181.470	42.772.650	0	75.845.382

Bilješke uz financijske izvještaje

Naziv fonda: ZAIF Proprius d.d.
 OIB: 56903349567
 Za razdoblje: 01.01.2016.-31.03.2016.

Nije bilo promjena računovodstvenih politika.

Neto vrijednost po dionici iznosi 37,8626 kuna.

Datum izvješća: 31.03.2016.
 Sastavio: Snježana Milovanović
 Telefon: 01/481-9562

Ovlaštena osoba društva:

Vesna Lončar