

Konsolidirani financijski izvještaji
za
I. kvartal 2019. godine
Proprius d.d.
zatvoreni AIF s javnom ponudom
za ulaganje u nekretnine

Sadržaj

Izjava osoba odgovornih za sastavljanje financijskih izvještaja za razdoblje 01.01.2019. – 31.03.2019.....	1
Međuzvještaj posloводства.....	2
Financijski izvještaji za razdoblje 01.01.2019. – 31.03.2019.....	5

Izjava osoba odgovornih za sastavljanje izvještaja

Ovom izjavom, sukladno Zakonu o tržištu kapitala izjavljujemo da je prema našem najboljem saznanju:

- Set finansijskih izvještaja ZAIF Proprius d.d. za razdoblje 01.01.2019. – 31.03.2019. godine, sastavljen uz primjenu odgovarajućih Međunarodnih standarda finansijskog izvješćivanja, te daje cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, finansijskog položaja i poslovanja izdavatelja.
- Međuizvještaj poslovanja sadrži istinit prikaz razvoja, poslovanja i položaja izdavatelja uz opis najznačajnijih aktivnosti Fonda.



Darko Brborović
Predsjednik Uprave

ZAIF Proprius d.d.
Zagreb

Međuzvještaj posloводства

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

Poslovanje Fonda regulirano je Zakonom o alternativnim investicijskim fondovima (dalje u tekstu: Zakon), Zakonom o trgovačkim društvima, podzakonskim aktima, Statutom, Prospektom i Pravilima Fonda.

Fond je zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine koji posluje kao dioničko društvo sukladno odredbama članaka 97. i 98. Zakona.

Fond je osnovan dana 11. svibnja 2007. godine upisom u sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu. Rad Fonda odobren je Rješenjem Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga (dalje u tekstu: Agencija), Klasa: UPI/I-450-08/06-03/24, Ur. Broj: 326-113/06-06 od 18. siječnja 2007. godine. Vrijeme trajanja Fonda nije ograničeno.

I. UPRAVA DRUŠTVA ZA UPRAVLJANJE

Upravu društva čine Darko Brborović kao predsjednik uprave, te Mladen Miler kao član uprave.

II. NADZORNI ODBOR FONDA

Nadzorni odbor djelovao je u sastavu:

- Ranko Matić kao predsjednik nadzornog odbora, Toni Jeličić Purko kao zamjenik predsjednika nadzornog odbora, te Miha Dolinar, Marino Kotoraš i Bojan Vrančić kao članovi

III. DIONICE FONDA

Sve dionice Fonda su redovne dionice na ime, serije A, nominalne vrijednosti 30,00 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 2019. godine ostvareno je pet transakcija kupoprodaje dionica od ukupno 6.777 dionica po prosječnoj ponderiranoj cijeni od 8,16 kn.

IV. KOMUNICIRANJE S JAVNOŠĆU I DIONIČARIMA

Sukladno zakonskim obvezama Fonda informacije o poslovanju mogu se pronaći na internetskim stranicama Društva (www.otpinvest.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 2018. godine

Kategorija	Iznos		Postotak promjene
	31.12.2018.	31.03.2019.	
Ukupna imovina Fonda	80.652.687	79.848.319	-1%
Ukupno obveze Fonda	23.144.831	22.861.476	-1,22%
Neto imovina Fonda	57.507.856	56.986.843	-0,91%
Broj izdanih dionica	2.003.172	2.003.172	-
Neto imovina Fonda po dionici	28,71	28,45	-0,91%
Tržišna cijena	10,00	8,50	-15,00%
Diskont	65,17%	70,12%	7,60%

b) Poslovanja Fonda u odnosu na isto razdoblje prethodne godine (31. prosinca 2017. godine)

	01.01.2018. – 31.03.2018.	01.01.2019. – 31.03.2019.	Postotak promjene
Ukupni prihodi Fonda	1.269.718	767.187	-39,58%
Ukupni rashodi Fonda	1.380.211	1.249.382	-9,48%
Dobitak/gubitak tekuće godine	-110.493	-482.195	336,40%

Fond je zabilježio smanjenje neto vrijednosti imovine u odnosu na 31. prosinca 2018. godine od 0,91%, što je pratilo i smanjenje tržišne cijene dionice za 15%.

Od ukupnih prihoda u prvom tromjesečju 2019. godine prihodi od ulaganja iznose 609.643 kn. Prihodi od ulaganja sastoje se od prihoda od najma u iznosu od 608.264 kn i prihoda od kamata u iznosu od 1.379 kn. Ostali prihodi iznose 157.544 kune.

U prvom tromjesečju 2019. godine rashodi poslovanja Fonda iznose 1.249.382 kn. Rashodi poslovanja sastoje se od rashoda s osnove odnosa s društvom za upravljanje u iznosu od 109.357 kn, rashoda od naknada depozitnoj banci u iznosu od 19.086 kn, rashoda od kamata u iznosu od 241.031 kn, nerealiziranih gubitaka od ulaganja u iznosu od 480.188 kn te ostalih rashoda u iznosu od 399.620 kn. U promatranom tromjesečju Fond je ostvario gubitak u iznosu od 482.195 kn.

Kvartalni konsolidirani financijski izvještaji pripremljeni su temeljem istih računovodstvenih politika, prikaza i metoda izračuna koji su se koristili prilikom pripreme godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja ZAIF Proprius-a na dan 31. prosinca 2018. godine

Tijekom I. kvartala 2019. godine potpisan je kupoprodajni ugovor gdje je fond kao prodavatelj prodao a tvrtka Lotus 91 d.o.o. iz Jalkovca (Grad Varaždin), Braće Radića 103/a kupila 15.612 m² zemljišta u naselju Jalkovec kraj Varaždina, a sve sukladno predugovoru o kupoprodaji predmetnog zemljišta koji je sklopljen krajem 2018. godine. Ukupna vrijednost kupoprodajnog ugovora iznosila je 120.000 EUR. Društvo samostalno i putem više ugovornih posrednika u prometu nekretnina radi na prodaji neprihodovnog dijela portfelja Fonda.

Prilog 1.

OPĆI PODACI ZA IZDAVATELJE

Razdoblje izvještavanja:	1.1.2019	do	31.3.2019
Godina:	2019		
Kvartal:	1		

Tromjesečni financijski izvještaji

Matični broj (MB):	02223856	Oznaka matične države članice izdavatelja:	HRVATSKA
Matični broj subjekta (MBS):	070078733		
Osobni identifikacijski broj (OIB):	56903349567	LEI:	747800W01A9203OCO250
Šifra ustanove:	4813		

Tvrka izdavatelja: ZAIF PROPRIUS D.D.

Poštanski broj i mjesto:	10000	ZAGREB
Ulica i kućni broj:	PETROVARADINSKA 1	
Adresa e-pošte:	info@otpinvest.hr	
Internet adresa:	www.otpinvest.hr	

Broj zaposlenih (krajem izvještajnog razdoblja): 0

Konsolidirani izvještaj: KD (KN-nije konsolidirano/KD-konsolidirano)

Revidirano: RN (RN-nije revidirano/RD-revidirano)

Tvrte ovisnih subjekata (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

Global Rent d.o.o. Petrovaradinska 1 2250861

Nekretnine Proprius Banja Luka d.o.o. Banja Luka , Kralja Nikole br. 1/1 11026834

Knjigovodstveni servis: Ne (Da/Ne) (tvrka knjigovodstvenog servisa)

Osoba za kontakt: Kristina Bujan (unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 072/206-137

Adresa e-pošte: kristina.bujan@otpinvest.hr

Revizorsko društvo: (tvrka revizorskog društva)

Ovlašteni revizor: (ime i prezime)

BILANCA
stanje na dan 31.03.2019

u kunama

Obveznik: ZAIF PROPRIUS D.D.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Zadnji dan prethodne poslovne godine	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
1	2	3	4
Aktiva			
I. Ulaganja (AOP 002 + 005 do 014)	001	75.780.808	75.292.940
1. Prenosivi vrijednosni papiri (AOP 003+004)	002	0	0
- koji se vrednuju po fer vrijednosti	003		
- koji se vrednuju po amortiziranom trošku	004		
2. Instrumenti tržišta novca	005		
3. Udjeli u subjektima za zajednička ulaganja	006		
4. Izvedeni financijski instrumenti	007		
5. Depoziti kod kreditnih institucija	008	151.702	151.855
6. Nekretnine	009	75.629.106	75.141.085
7. Roba	010		
8. Poslovni udjeli	011		
9. Potraživanja po danim zajmovima	012		
10. Instrumenti nalik vlasničkim instrumentima	013		
11. Ostala ulaganja	014		
II. Novac i novčani ekvivalenti (AOP 016 do 018)	015	4.310.972	3.942.631
1. Novčana sredstva	016	4.310.972	3.942.631
2. Depoziti po viđenju	017		
3. Ostala kratkoročna likvidna ulaganja	018		
III. Potraživanja (AOP 020 do 023)	019	431.197	425.382
1. Potraživanja od dividendi i kamata	020	944	946
2. Potraživanja s osnove prodaje ulaganja	021	430.253	424.436
3. Potraživanja od brokera i danih predujmova	022		
4. Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	023		
IV. Ostala imovina	024	129.710	187.366
Ukupna imovina (AOP 001+015+019+024)	025	80.652.687	79.848.319
Izvanbilančna evidencija aktiva	026		
Pasiva			
I. Obveze plaćanja (AOP 028 do 034)	027	38.107	36.342
1. Obveze s osnove ulaganja	028		
2. Obveze s osnove isplate udjela	029		
3. Obveze prema brokerima	030		
4. Obveze za naknade za upravljanje	031	38.107	36.342
5. Obveze za naknade za savjetodavne usluge	032		
6. Obveze za naknadu za uspješnost	033		
7. Obveze za kamate i druge izdatke	034		
II. Obveze s osnove primljenih zajmova (AOP 036+037)	035	21.728.059	21.372.829
1. Obveze s osnove primljenih zajmova od banaka	036	21.728.059	21.372.829
2. Obveze s osnove primljenih zajmova od drugih ugovornih strana	037		
III. Druge obveze (AOP 039 do 041)	038	0	0
1. Obveze s osnove prinosa od pozajmljenih vrijednosnih papira	039		
2. Prihod budućeg razdoblja	040		
3. Obveze s osnove isplate dividende i plative raspodjele	041		
IV. Ostale obveze AIF-a	042	1.378.665	1.452.305
Ukupno obveze AIF-a (AOP 027+035+038+042)	043	23.144.831	22.861.476
Neto imovina AIF-a (AOP 025 - 043)	044	57.507.856	56.986.843
Broj izdanih dionica	045	2.003.172	2.003.172
Neto imovina po dionici (AOP 044/045)	046	29	28
Temeljni kapital	047	60.095.160	60.095.160
Premija na emitirane dionice/kapitalne rezerve	048		
Vlastite dionice	049		
Dobit/gubitak tekuće poslovne godine	050	-23.027.135	-482.195
Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	051	2.076.671	-20.989.282
Rezerve fer vrijednosti (AOP53 + AOP54)	052	0	0
- fer vrijednost financijske imovine	053		
- učinkoviti dio računovodstva zaštite	054		
Ostale revalorizacijske rezerve	055	18.363.160	18.363.160
Ukupno kapital i rezerve ((Σ od AOP047 do AOP052) + AOP055)	056	57.507.856	56.986.843
Izvanbilančna evidencija pasiva	057		
Dodatak **			
Pripisano imateljima matice	058	57.507.856	56.986.843
Pripisano manjinskom interesu	059		

RACUN DOBITI I GUBITKA
u razdoblju 01.01.2019 do 31.03.2019

u kunama

Obveznik:

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine		Tekuće razdoblje	
		Kumulativ	Tromjesečje	Kumulativ	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
Prihodi					
I. Prihodi od ulaganja (AOP 061 do 063)	060	745.281	745.281	609.643	609.643
1. Prihodi od dividendi i udjela u dobiti	061				
2. Prihodi od kamata	062	1.678	1.678	1.379	1.379
3. Prihodi od najma	063	743.603	743.603	608.264	608.264
II. Realizirani dobiti od ulaganja	064				
III. Nerealizirani dobiti od ulaganja	065				
IV. Drugi prihodi (AOP 067+068)	066	524.437	524.437	157.544	157.544
1. Prihodi od naknada za pozajmljene vrijednosne papire	067				
2. Ostali prihodi	068	524.437	524.437	157.544	157.544
Ukupno prihodi (AOP 060 + 064 do 066)	069	1.269.718	1.269.718	767.187	767.187
Rashodi					
I. Realizirani gubici od ulaganja	070	0	0		
II. Nerealizirani gubici od ulaganja	071	662.772	662.772	480.188	480.188
III. Gubici od umanjenja vrijednosti za očekivane kreditne gubitke	072				
IV. Umanjenje imovine	073				
V. Naknade za usluge investicijskog savjetovanja	074				
VI. Naknade za upravljanje	075	0	0	109.357	109.357
VII. Naknade za depozitara	076	26.122	26.122	19.086	19.086
VIII. Drugi rashodi (AOP 078 do 082)	077	691.317	691.317	640.751	640.751
1. Administrativne pristojbe	078	100	100	100	100
2. Profesionalni honorari	079				
3. Naknade za skrbničke usluge	080				
4. Kamate	081	256.592	256.592	241.031	241.031
5. Ostali rashodi	082	434.625	434.625	399.620	399.620
Ukupni rashodi (AOP 070 do 077)	083	1.380.211	1.380.211	1.249.382	1.249.382
Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP 069 – 083)	084	-110.493	-110.493	-482.195	-482.195
Porez na dobit	085				
Dobit ili gubitak (AOP 084 - 085)	086	-110.493	-110.493	-482.195	-482.195
Ostala sveobuhvatna dobit					
Ostala sveobuhvatna dobit (AOP88 + AOP93)	087	-23.504	-23.504	-38.818	-38.818
Stavke koje neće biti reklasificirane u račun dobiti i gubitka (Σ od AOP89 do AOP92)	088	2.669	2.669	0	0
Promjena revalorizacijskih rezervi: nekretnine, postrojenja, oprema i nematerijalna imovina	089				
Promjena fer vrijednosti vlasničkih instrumenata	090	2.669	2.669		
Promjene na ostalim stavkama koje neće biti reklasificirane u račun dobiti i gubitka	091				
Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje neće biti reklasificirane	092				
Stavke koje je moguće reklasificirati u račun dobiti i gubitka (AOP94 + AOP97 + AOP100 + AOP101 + AOP104)	093	-26.173	-26.173	-38.818	-38.818
Promjena revalorizacijskih rezervi: dužnički vrijednosni papiri (AOP95 + AOP96)	094	0	0	0	0
– nerealizirani dobiti/gubici	095				
– preneseno u račun dobiti i gubitka (reklasifikacijske usklade)	096				
Promjena revalorizacijskih rezervi: računovodstvo zaštite (učinkoviti dio) (AOP98 + AOP99)	097	0	0	0	0
– dobiti/gubici	098				
– preneseno u račun dobiti i gubitka (reklasifikacijske usklade)	099				
Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	100	-26.173	-26.173	-38.818	-38.818
Promjene na ostalim stavkama koje je moguće reklasificirati u račun dobiti i gubitka (AOP102 + AOP103)	101	0	0	0	0
– dobiti/gubici	102				
– preneseno u račun dobiti i gubitka (reklasifikacijske usklade)	103				
Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje je moguće reklasificirati u račun dobiti i gubitka	104				
Ukupna sveobuhvatna dobit (AOP 086+087)	105	-133.997	-133.997	-521.013	-521.013
Dodatak 1					
Pripisano imateljima matice	106	-133.997	-133.997	-521.013	-521.013
Pripisano manjinskom interesu	107				

IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda
u razdoblju 01.01.2019. do 31.03.2019.

u kunama

Obveznik: ZAIF PROPRIUS D.D.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti (AOP 002 do 024)	001	80.355	-329.523
Dobit ili gubitak	002	-110.493	-482.195
Dobici/gubici od ulaganja	003		
Neto rezultat od umanjenja vrijednosti za očekivane kreditne gubitke	004		
Amortizacija i ostali ispravci vrijednosti	005		
Prihodi od kamata	006	-1.678	-1.379
Rashodi od kamata	007	256.592	241.031
Prihodi od dividendi	008		
Povećanje (smanjenje) ulaganja u prenosive vrijednosne papire	009		
Povećanje (smanjenje) ulaganja u instrumente tržišta novca	010		
Povećanje (smanjenje) ulaganja u subjektima za zajednička ulaganja	011	-583	-153
Povećanje (smanjenje) ulaganja u izvedenice	012		
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	013	670.605	488.021
Povećanje (smanjenje) ulaganja u robu	014		
Povećanje (smanjenje) ulaganja u poslovne udjele	015		
Primici od kamata	016	1.783	1.377
Izdaci od kamata	017	-168.790	-241.031
Primici od dividendi	018		
Povećanje (smanjenje) ostalih ulaganja	019	-100.444	5.817
Povećanje (smanjenje) ostale imovine	020	-48.209	-57.656
Povećanje (smanjenje) obveze s osnove ulaganja	021		
Povećanje (smanjenje) obveza s osnove primljenih zajmova	022		
Povećanje (smanjenje) obveza za naknadu za upravljanje	023	-47.863	-1.765
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	024	-370.565	-281.590
Novčani tokovi iz financijskih aktivnosti (Σ od AOP26 do AOP30)	025	-23.504	-38.818
Primici od izdavanja udjela/ dionica	026		
Izdaci od otkupa udjela/kupnje vlastitih dionica	027		
Isplate imateljima udjela iz ostvarene dobiti/dividenda	028		
Ostali primici iz financijskih aktivnosti	029		
Ostali izdaci iz financijskih aktivnosti	030	-23.504	-38.818
Neto povećanje (smanjenje) novčanih sredstava (AOP 001+025)	031	56.851	-368.341
Novac na početku razdoblja	032	987.388	4.310.972
Novac na kraju razdoblja (AOP 031+032)	033	1.044.239	3.942.631

IZVJESTAJ O PROMJENAMA KAPITALA
za razdoblje od 1.1.2019 do 31.3.2019

Opis pozicije	u kunama										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Prethodno razdoblje											
Stanje na dan početka prethodne poslovne godine	01	120.190.320				18.745	16.702.264	-66.540.196	10.243.268		80.614.401
Promjene računovodstvenih politika	02										0
Ispravak pogreški prethodnih razdoblja	03										0
Stanje na dan početka prethodne poslovne godine (prepravljeno)	04	120.190.320			0	18.745	16.702.264	-66.540.196	10.243.268	0	80.614.401
Dobit ili gubitak razdoblja	05						68.677.531		-33.270.403		35.407.128
Promjene fer vrijednosti financijskih instrumenata	06					8.892					8.892
Ostali dobiti i gubici od ulaganja u financijske instrumente	07					-27.637					-27.637
Neto rezultat računovodstva zaštite od rizika	08										0
Promjene ostalih revalorizacijskih rezervi (nekretnine, postrojenja, oprema i nematerijalna imovina)	09						1.660.896				1.660.896
Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	10										-60.664
Ostale nevišasničke promjene kapitala	11										0
Ukupno izravno priznati prihodi i rashodi prethodne godine (razdoblja iz prethodne godine)	12	0	0	0	0	-18.745	1.660.896	68.616.867	-33.270.403	0	36.988.615
Povećanje/smanjenje upisanog kapitala	13	-60.095.160									-60.095.160
Ostale uplate vlasnika	14										0
Opkup vlastitih udjela/dionica	15										0
Ispisala udjela u dobiti	16										0
Ostale raspodjele vlasnicima	17										0
Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja prethodne poslovne godine	18	60.095.160			0	0	18.363.160	2.076.671	-23.027.135	0	57.507.856
Tekuće razdoblje											
Stanje na dan početka tekuće poslovne godine	19	60.095.160					18.363.160	2.076.671	-23.027.135		57.507.856
Promjene računovodstvenih politika	20										0
Ispravak pogreški prethodnih razdoblja	21										0
Stanje na dan početka tekuće poslovne godine (prepravljeno)	22	60.095.160			0	0	18.363.160	2.076.671	-23.027.135	0	57.507.856
Dobit ili gubitak razdoblja	23							-23.027.135	22.544.940		-482.195
Promjene fer vrijednosti financijskih instrumenata	24										0
Ostali dobiti i gubici od ulaganja u financijske instrumente	25										0
Neto rezultat računovodstva zaštite od rizika	26										0
Promjene ostalih revalorizacijskih rezervi (nekretnine, postrojenja, oprema i nematerijalna imovina)	27										0
Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	28										-38.818
Ostale nevišasničke promjene kapitala	29										0
Ukupno izravno priznati prihodi i rashodi tekuće godine (tekućeg razdoblja)	30	0	0	0	0	0	-23.065.953	22.544.940		0	-521.013
Povećanje/smanjenje upisanog kapitala	31										0
Ostale uplate vlasnika	32										0
Opkup vlastitih udjela/dionica	33										0
Ispisala udjela u dobiti	34										0
Ostale raspodjele vlasnicima	35										0
Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja tekuće poslovne godine	36	60.095.160			0	0	18.363.160	-20.989.282	-482.195	0	56.986.843

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE - TFI
(sastavljaju se za tromjesečna izvještajna razdoblja)

Naziv izdavatelja: ZAIF PROPRIUS D.D.

OIB: 56903349567

a) Godišnje financijsko izvješće za 2018.g. dostupno je na stranicama OTP INVEST-a
<http://www.otpinvest.hr/main.aspx?id=356>

b) Nije bilo promjena računovodstvenih politika

c) Vrijednost po dionici iznosi 28,45 kn