

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 financijskih izvještaja ZAIF Proprius d.d. za razdoblje 01.01.2019. – 31.03.2019. godine, sastavljen uz primjenu odgovarajućih Međunarodnih standarda financijskog izvješćivanja, te daje cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, financijskog položaja i poslovanja izdavatelja.
- Međuizvještaj posloводства 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	58.672.907	58.147.197	-0,90%
Ukupno obveze Fonda	1.167.051	1.162.354	-0,40%
Neto imovina Fonda	57.505.856	56.984.843	-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 kn	-15,00%
Diskont	65,17%	70,12%	7,60%

b) Poslovanja Fonda u odnosu na isto razdoblje prethodne godine (31. ožujka 2018. godine)

	01.01.2018. – 31.03.2018.	01.01.2019. – 31.03.2019.	Postotak promjene
Ukupni prihodi Fonda	193.569	93.290	-51,80%
Ukupni rashodi Fonda	91.920	221.733	141,22%
Dobitak/gubitak tekuće godine	101.649	-128.443	-226,36%

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 15,00%.

Od ukupnih prihoda u prvom tromjesečju 2019. godine prihodi od ulaganja iznose 93.272 kn. Prihodi od ulaganja sastoje se od prihoda od najma u iznosu od 61.208 kn i prihoda od kamata u iznosu od 32.064 kn. Ostali prihodi iznose 18,00 kn.

U prvom tromjesečju 2019. godine rashodi poslovanja Fonda iznose 221.733 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 7 kn, administrativnih pristojbi u iznosu od 100 kn te ostalih troškova fonda u iznosu od 93.183 kn. U promatranom tromjesečju Fond je ostvario gubitak u iznosu od 128.443 kn.

Kvartalni nekonsolidirani financijski izvještaji pripremljeni su temeljem istih računovodstvenih politika, prikaza i metoda izračuna koji su se koristili prilikom pripreme godišnjih nekonsolidiranih 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): 070078733Osobni 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: KN (KN-nije konsolidirano/KD-konsolidirano)

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

Tvrke ovisnih subjekata (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

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	54.367.650	54.275.080
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		
6. Nekretnine	009	51.917.650	51.525.080
7. Roba	010		
8. Poslovni udjeli	011		
9. Potraživanja po danim zajmovima	012	2.450.000	2.750.000
10. Instrumenti nalik vlasničkim instrumentima	013		
11. Ostala ulaganja	014		
II. Novac i novčani ekvivalenti (AOP 016 do 018)	015	4.172.922	3.773.918
1. Novčana sredstva	016	4.172.922	3.773.918
2. Depoziti po viđenju	017		
3. Ostala kratkoročna likvidna ulaganja	018		
III. Potraživanja (AOP 020 do 023)	019	10.708	11.718
1. Potraživanja od dividendi i kamata	020	10.708	11.718
2. Potraživanja s osnove prodaje ulaganja	021		
3. Potraživanja od brokera i danih predujmova	022		
4. Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	023		
IV. Ostala imovina	024	121.627	86.481
Ukupna imovina (AOP 001+015+019+024)	025	58.672.907	58.147.197
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	0	0
1. Obveze s osnove primljenih zajmova od banaka	036		
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 plate raspodjele	041		
IV. Ostale obveze AIF-a	042	1.128.944	1.126.012
Ukupno obveze AIF-a (AOP 027+035+038+042)	043	1.167.051	1.162.354
Neto imovina AIF-a (AOP 025 - 043)	044	57.505.856	56.984.843
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	-13.094.700	-128.443
Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	051	9.552.777	-3.541.923
Rezerve fer vrijednosti (AOP53 + AOP54)	052	-17.410.541	-17.803.111
- fer vrijednost financijske imovine	053	-17.410.541	-17.803.111
- 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	57.505.856	56.984.843
Izvanbilančna evidencija pasiva	057		
Dodatak **			
Pripisano imateljima matice	058		
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	192.676	192.676	93.272	93.272
1. Prihodi od dividendi i udjela u dobiti	061	0	0		
2. Prihodi od kamata	062	24.498	24.498	32.064	32.064
3. Prihodi od najma	063	168.178	168.178	61.208	61.208
II. Realizirani dobiti od ulaganja	064	0	0	0	0
III. Nerealizirani dobiti od ulaganja	065	0	0	0	0
IV. Drugi prihodi (AOP 067+068)	066	893	893	18	18
1. Prihodi od naknada za pozajmljene vrijednosne papire	067				
2. Ostali prihodi	068	893	893	18	18
Ukupno prihodi (AOP 060 + 064 do 066)	069	193.569	193.569	93.290	93.290
Rashodi					
I. Realizirani gubici od ulaganja	070	0	0	0	0
II. Nerealizirani gubici od ulaganja	071	0	0	0	0
III. Gubici od umanjenja vrijednosti za očekivane kreditne gubitke	072	0	0	0	0
IV. Umanjenje imovine	073	0	0	0	0
V. Naknade za usluge investicijskog savjetovanja	074	0	0	0	0
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	65.798	65.798	93.290	93.290
1. Administrativne pristojbe	078	100	100	100	100
2. Profesionalni honorari	079	0	0	0	0
3. Naknade za skrbničke usluge	080	0	0	0	0
4. Kamate	081	0	0	7	7
5. Ostali rashodi	082	65.698	65.698	93.183	93.183
Ukupni rashodi (AOP 070 do 077)	083	91.920	91.920	221.733	221.733
Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP 069 – 083)	084	101.649	101.649	-128.443	-128.443
Porez na dobit	085				
Dobit ili gubitak (AOP 084 - 085)	086	101.649	101.649	-128.443	-128.443
Ostala sveobuhvatna dobit					
Ostala sveobuhvatna dobit (AOP88 + AOP93)	087	-235.646	-235.646	-392.570	-392.570
Stavke koje neće biti reklasificirane u račun dobiti i gubitka (Σ od AOP89 do AOP92)	088	-235.646	-235.646	-392.570	-392.570
Promjena revalorizacijskih rezervi: nekretnine, postrojenja, oprema i nematerijalna imovina	089	-238.315	-238.315	-392.570	-392.570
Promjena fer vrijednosti vlasničkih instrumenata	090	2.669	2.669	0	0
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	0	0	0	0
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				
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				
Pripisano manjinskom interesu	107				

IZVJESTAJ 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	332.810	-6.434
Dobit ili gubitak	002	101.649	-128.443
Dobici/gubici od ulaganja	003	0	0
Neto rezultat od umanjenja vrijednosti za očekivane kreditne gubitke	004	0	0
Amortizacija i ostali ispravci vrijednosti	005	0	0
Prihodi od kamata	006	-24.498	-32.064
Rashodi od kamata	007	0	7
Prihodi od dividendi	008	0	0
Povećanje (smanjenje) ulaganja u prenosive vrijednosne papire	009	0	0
Povećanje (smanjenje) ulaganja u instrumente tržišta novca	010	0	0
Povećanje (smanjenje) ulaganja u subjektima za zajednička ulaganja	011	-2.669	0
Povećanje (smanjenje) ulaganja u izvedenice	012	0	0
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	013	238.315	392.570
Povećanje (smanjenje) ulaganja u robu	014	0	0
Povećanje (smanjenje) ulaganja u poslovne udjele	015	0	0
Primici od kamata	016	23.684	31.054
Izdaci od kamata	017	0	-7
Primici od dividendi	018	0	0
Povećanje (smanjenje) ostalih ulaganja	019	0	-300.000
Povećanje (smanjenje) ostale imovine	020	30.643	35.146
Povećanje (smanjenje) obveze s osnove ulaganja	021	0	0
Povećanje (smanjenje) obveza s osnove primljenih zajmova	022	0	0
Povećanje (smanjenje) obveza za naknadu za upravljanje	023	-47.863	-1.765
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	024	13.549	-2.932
Novčani tokovi iz financijskih aktivnosti (Σ od AOP26 do AOP30)	025	-235.646	-392.570
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	-235.646	-392.570
Neto povećanje (smanjenje) novčanih sredstava (AOP 001+025)	031	97.164	-399.004
Novac na početku razdoblja	032	854.408	4.172.922
Novac na kraju razdoblja (AOP 031+032)	033	951.572	3.773.918

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA
za razdoblje od 1.1.2019 do 31.3.2019

Opis pozicije	AOP oznaka	u kunama													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			
Prethodno razdoblje															
Stanje na dan početka prethodne poslovne godine	01		120.190.320				16.702.264	-7.398.695				-58.937.042	10.055.555		80.612.402
Promjene računovodstvenih politika	02														0
Ispravak pogreški prethodnih razdoblja	03														0
Stanje na dan početka prethodne poslovne godine (prepravljeno)	04		120.190.320	0	0	-7.398.695	16.702.264					-58.937.042	10.055.555	0	80.612.402
Dobit ili gubitak razdoblja	05										68.489.819		-23.150.255		45.339.564
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					-9.993.101	1.660.896								-8.332.205
Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	10														0
Ostale nevladničke promjene kapitala	11														0
Ukupno izravno priznati prihodi i rashodi prethodne godine (razdoblja iz prethodne godine)	12		0	0	0	-10.011.846	1.660.896				68.489.819		-23.150.255	0	36.988.614
Povećanje/smanjenje upisanog kapitala	13		-60.095.160												-60.095.160
Ostale uplate vlasnika	14														0
Otkup vlastitih udjela/dionica	15														0
Isplata 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	-17.410.541	18.363.160				9.552.777		-13.094.700	0	57.505.856
Tekuća razdoblja															
Stanje na dan početka tekuće poslovne godine	19		60.095.160				18.363.160	-17.410.541				9.552.777	-13.094.700		57.505.856
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	-17.410.541	18.363.160				9.552.777		-13.094.700	0	57.505.856
Dobit ili gubitak razdoblja	23										-13.094.700		12.966.257		-128.443
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					-392.570									-392.570
Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	28														0
Ostale nevladničke promjene kapitala	29														0
Ukupno izravno priznati prihodi i rashodi tekuće godine (tekućeg razdoblja)	30		0	0	0	-392.570	0				-13.094.700		12.966.257	0	-521.013
Povećanje/smanjenje upisanog kapitala	31														0
Ostale uplate vlasnika	32														0
Otkup vlastitih udjela/dionica	33														0
Isplata 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	-17.803.111	18.363.160				-3.541.923		-128.443	0	56.984.843

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

Naziv izdavatelja: ZAIF PROPRIUS D.D.

OIB: 56903349567

Izvještajno razdoblje: 01.01.2019. - 31.03.2019.

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