



**NEREVIDIRANA, KONSOLIDIRANA
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA
ZATVORENOG INVESTICIJSKOG FONDA ZA
ULAGANJE U NEKRETNINE
FIMA PROPRIUS D.D. VARAŽDIN
ZA RAZDOBLJE
01.01.2013. – 30.09.2013. GOD**

FIMA Global Invest d.o.o.

Stanka Vraza 25,
42000 **Varaždin**
Hrvatska

T: + 385 42 660 900
F: + 385 42 660 919

e: info@fgi.hr
www.fgi.hr



Sadržaj:

Izjava posloводства FIMA Global Invest-a o poslovnom rezultatu ZIF-a za ulaganje u nekretnine FIMA Proprius d.d. u trećem kvartalu 2013. godine	3
Izjava osoba odgovornih za sastavljanje tromjesečnog izvještaja.....	5
Financijski izvještaji	6



Izjava posloводства FIMA Global Invest-a o poslovnom rezultatu ZIF-a za ulaganje u nekretnine FIMA Proprius d.d. Grupe u trećem kvartalu 2013.

FIMA Proprius Grupu čine ZIF FIMA Proprius za ulaganje u nekretnine d.d., kao 100 % vlasnik FIMA Rent-a d.o.o. Varaždin koji je 100 % vlasnik FIMA Proprius d.o.o. Banja Luka.

Vrijednost neto imovine Grupe na dan 30. rujna 2013. iznosila je 131.387.833 kuna. Neto vrijednost imovine Fonda po dionici iznosila je 65,59 kuna.

Do kraja trećeg kvartala 2013. ukupni prihodi od ulaganja iznosili su 594.135 kuna od čega je 417.734 kuna prihoda od najma, 103.745 kuna iznosili su realizirani dobiti a ostatak prihoda čine prihodi od kamata, tečajnih razlika i ostali prihodi. Rashodi Fonda iznosili su ukupno 2.970.866 kuna od čega 2.139.585 kuna naknada Društvu za upravljanje, 163.412 kuna naknada banci skrbniku te ostali troškovi Fonda koji iznose 667.869 kuna. Nerealizirani gubici od ulaganja u materijalnu imovinu iznosili su 2.768.594 kuna, a neto tečajni dobiti iznosili su 3.283 kuna.

Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Grupe na dan 30. rujna 2013. sastojala se od 92,00% nekretnina, 5,94 % dionica, obveznica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima, 1,69 % ostale imovine uključujući potraživanja za PDV, potraživanje za prodaju materijalne imovine i najam, te stečene kamate. Novčana sredstva činila su 0,37 % ukupne imovine Fonda.

Investitor je izradio parcelacijski elaborat zemljišta u Varaždinu, Ulica Vilka novaka kojim je zemljište podijeljeno na pet zemljišnoknjižnih čestica, te je temeljem istog 12. lipnja ishodio lokacijsku dozvolu za izgradnju stambeno-poslovne građevine na četiri novoformirane čestice. Sukladno tome 2. rujna je investitoru prodano 1.348 m² zemljišta što je činilo tri manje zemljišnoknjižne čestice. Do kraja godine planirana je prodaja dodatnih 5.439 m². Kupoprodajna cijena po m² iznosi 130 €/m².

17. rujna potpisan je Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 271. Klijent je zakupio 8.(osmi) i 9.(deveti) kat prostora na razdoblje od 5 godinu. Tijekom rujna navedeni klijent iskazao je interes za kupnju cijelog poslovnog prostora u vlasništvu Fonda (sva tri kata) te su sukladno tome otvoreni pregovori oko moguće kupnje nekretnine (sva tri kata) ili pak trenutnog zakupa, uz 8. i 9., i 7. kata prostora uz opciju kupnje sva tri kata u narednom razdoblju, ovisno o mogućnostima klijenta.

Uprava **FIMA Global Invest d.o.o.**

Kristina Kostel



Izjava osoba odgovornih za sastavljanje tromjesečnog izvještaja

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

- set finansijskih izvještaja ZIF-a FIMA Proprius d.d. za razdoblje 01.01.2013. – 30.09.2013. 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.
- Među izvještaj poslovanja sadrži istinit prikaz razvoja poslovanja i položaj izdavatelja uz opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Fond izložen.

Andrea Potrebiga

Kristina Kostel

Voditelj Back office-a

Uprava



Financijski izvještaj

Prilog 5.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2013

do

30.9.2013

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: **ZIF FIMA 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.	Anina 2, 42000 Varaždin	02250861
-------------------------	--------------------------------	-----------------

Fima Proprius Banja Luka d.o.o.	Banja Luka , Srpska 63	4402713250002
--	-------------------------------	----------------------

Knjigovodstveni servis:

Osoba za kontakt: **POTREBICA ANDREA**

(unos se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: **042660908**Telefaks: **042203187**Adresa e-pošte: **apotrebica@fqi.hr**Prezime i ime: **KOSTEL KRISTINA**

(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



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

M.P.

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

Izveštaj o finansijskom položaju

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

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

Izveštajno razdoblje: 01.01.2013.-30.09.2013.

u kunama

Konto	Pozicija imovine	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
	ULAGANJA U NEKRETNINE (AOP2+ AOP6+AOP10)	1	127.831.468	123.938.680
	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma (AOP3+ AOP4+AOP5)	2	18.361.739	18.060.084
00x	Zemljišta i šume	3		
00y	Građevinski objekti	4	18.361.739	18.060.084
00w	Ostala imovina	5		
	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji (AOP7+ AOP8+AOP9)	6	109.449.154	105.858.021
01x+02x	Zemljišta i šume	7	109.449.154	105.856.978
01y+02y	Građevinski objekti	8		
01w+02w	Ostala imovina	9	0	1.043
	Ostala ulaganja u nekretnine (AOP11+ AOP12)	10	20.575	20.575
03x	Ulaganja u nekretninska društava (metoda udjela)	11		
03 (osim 03x)	Ostala imovina	12	20.575	20.575
	FINANCIJSKA IMOVINA (Σ od AOP14 do AOP18)	13	7.629.585	8.488.245
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	1.546.547	478.483
raz 3	Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka	15		
raz 4	Financijska imovina raspoloživa za prodaju	16	5.697.236	8.009.762
raz 8	Zajmovi i potraživanja	17		
raz 5	Ulaganja koja se drže do dospelja	18	385.802	0
	OSTALA IMOVINA (Σ od AOP20 do AOP29)	19	1.840.541	2.276.707
12x	Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	20		585.696
12y	Potraživanja od najma	21	146.440	113.901
12 +11 (osim 12x+12y)	Potraživanja s osnove prodaje finansijske imovine	22		
13	Potraživanja s osnove dividendi, depozita, repo ugovora i otplata obveznica	23		
14	Potraživanja s osnove danih predujmova	24		
15	Potraživanja od društva za upravljanje	25		
16	Potraživanja od depozitne banke	26		
18	Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina	27		10.747
17	Ostala potraživanja	28	1.694.101	1.566.363
19	Odgodena porezna imovina	29		
	Ukupna imovina (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	137.301.594	134.703.632
990-994	Izvanbilančna evidencija aktiva	31		

	OBVEZE	32		
20y	Obveze s osnove ulaganja u materijalnu imovinu i nekretninska društva	33		
20+21+22 (osim 20y)	Obveze s osnove ulaganja u financijsku imovinu	34		
23	Obveze prema društvu za upravljanje fondovima	35	271.788	217.457
24	Obveze prema depozitnoj banci	36	20.548	13.714
25	Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda	37	49.027	24.979
26	Obveze s osnove isplate dioničarima	38		
28	Obveze po obračunatoj kamati	39		
27	Ostale obveze	40	853.690	3.059.649
29	Odgodene porezne obveze	41		
	Ukupno obveze (Σ od AOP33 do AOP41)	42	1.195.053	3.315.799
	Neto imovina fonda (AOP30-AOP42)	43	136.106.541	131.387.833
	Broj izdanih dionica	44	2.003.172	2.003.172
	Neto imovina po dionici (AOP43/AOP44)	45	67,9455	65,5899
	KAPITAL	46		
90	Upisani temeljni kapital	47	200.317.200	120.190.320
91	Premija na emitirane dionice/kapitalne rezerve	48		
92	Vlastite dionice	49		
93	Rezerve	50		35.602.408
96	Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	51	-709.344	-452.455
97	Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	52		
98y	Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	53		
98x	Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	54		
95	Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	55	-39.644.484	-19.614.949
	Tečajne razlike		465.611	804.551
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	56	-24.322.442	-5.142.042
	Ukupno kapital i rezerve (Σ od AOP47 do AOP56)	57	136.106.541	131.387.833
995-999	Izvanbilančna evidencija pasiva	58		
	Dodatak *	59		
	Pripisano imateljima matice	60	17.100.000	17.100.000
	Pripisano manjinskom interesu	61		

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2013.-30.09.2013.

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	0	0	41.391	41.391
76	Prihod od najma	64	813.916	269.880	417.734	129.572
73x	Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	65	18.324	18.324	62.354	29.459
70	Prihodi od kamata	66	44.246	10.756	22.389	4.666
71 (osim 71y i 71w)	Pozitivne tečajne razlike	67	827	64	489	145
74 (osim 74y)	Prihod od dividendi i udjela u dobiti	68	0	0	0	0
74y	Prihodi od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine	69	7.055.106	-8.053	0	0
75+77	Ostali prihodi	70	193.561	26.842	49.778	5.585
	Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)	71	8.125.980	317.813	594.135	210.818
	RASHODI	72				
63y	Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	73	0	0	0	0
63x	Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	74	12.782.663	1.710.623	0	0
60 (osim 60y i 60w)	Negativne tečajne razlike	75	1.450	530	475	0
61	Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	76	2.418.745	800.188	2.139.585	684.779
67	Rashodi od kamata	77	4	2	18	14
65	Naknada depozitnoj banci	78	199.413	66.128	163.412	42.991
66	Transakcijski troškovi	79	0	0	0	0
68	Vrijednosna usklađenja (amortizacija)	80	6.949.906	828.340	0	0
64 (osim 64w)	Umanjenje imovine	81	0	0	0	0
64w	Udio u gubicima obračunat metodom udjela	82	0	0	0	0
69	Ostali dozvoljeni troškovi fonda	83	699.172	393.240	603.037	171.229
*	Ostali troškovi poslovanja	84	52.431	14.175	64.339	18.378
	Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)	85	23.103.784	3.813.226	2.970.866	917.391
	Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)	86	-14.977.805	-3.495.413	-2.376.731	-706.573
	NERALIZIRANI DOBITI/GUBICI OD ULAGANJA	87				
72w-62w	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	88	-438.324	-144.657	-2.768.594	0
72x-62x	Nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja u financijske instrumente	89				
72y-62y	Nerealizirani dobiti (gubici) od izvedenica	90				
71y+71w-60y-60w	Neto tečajne razlike	91			3.283	80.123
	Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja (Σ od AOP88 do AOP91)	92	-438.324	-144.657	-2.765.311	80.123
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)	93	-15.416.128	-3.640.070	-5.142.042	-626.450
	Porez na dobit	94				
	Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)	95	-15.416.128	-3.640.070	-5.142.042	-626.450

Ostala sveobuhvatna dobit (Σ od AOP97 do AOP101)	96	12.897.257	1.486.636	551.796	424.270
Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	97	0	0		
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	98	-184.016	-136.764	338.940	397.161
Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	99	13.081.273	1.623.400	212.856	27.109
Dobici/gubici od instrumenata zaštite novčanog tijeka	100				
Udjel u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti pridruženih društava i zajedničkih pothvata obračunatih metodom udjela	101				
Ukupna sveobuhvatna dobit (AOP95+ AOP96)	102	-2.518.871	-2.153.434	-4.590.246	-202.180
Reklasifikacijske usklade	103				
Dodatak *	104				
Pripisano imateljima matice	105				
Pripisano manjinskom interesu	106				

Izvrještaj o novčanom toku (indirektna metoda)

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izvrještajno razdoblje: 01.01.2013.-30.09.2013.

u kunama

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti <i>(Σ od AOP144 do AOP168)</i>	143	-12.895.590	-1.663.893
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-16.233.701	-5.142.042
Nerealizirani i realizirani gubitak vrednovanja ulaganja u nekretnine, neto	145		
Ispravak vrijednosti potraživanja i ostale imovine i sl. otpisi koji nemaju novčani tijek	146		
Neraspodijeljeni dobiti nekretninskih društava i manjinski interesi	147		
Prihodi/rashodi od prodaje nekretnina	148		
Prihod od kamata	149	-44.246	-22.389
Rashodi kamata	150	4	18
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151		
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152	516.994	3.892.788
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	153	0	
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu raspoloživo za prodaju	154	2.668.474	-2.312.526
Povećanje smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu do dospijea	155		385.802
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	156		-585.696
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma	157	-194.946	32.539
Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine	158		
Primici od kamata	159	44.246	22.389
Izdaci od kamata	160	-4	18
Primici od dividendi/udjela u dobiti	161	0	
Povećanje (smanjenje) potraživanja od društva za upravljanje i depozitne banke	162		
Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti	163	290.312	-55.540
Povećanje (smanjenje) obveza s osnove ulaganja u materijalne imovinu i nekretninska društva	164		
Povećanje (smanjenje) obveza s osnove ulaganja u financijsku imovinu	165		
Povećanje (smanjenje) obveza prema društvu za upravljanje i depozitnoj banci	166	-62.626	-61.165
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	167	119.903	2.181.911
Plaćen porez na dobit	168		
Novčani tok iz financijskih aktivnosti <i>(Σ od AOP170 do AOP172)</i>	169	13.081.273	595.829
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	170		
Isplaćene dividende	171		
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	172	13.081.273	595.829
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata <i>(AOP143+ AOP169)</i>	173	185.683	-1.068.064
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	174	5.435.836	1.546.547
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	175	5.621.519	478.483

Izvršetak o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izvršetakno razdoblje: 01.01.2013.-30.09.2013.

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Povećanje	Smanjenje	u kunama	
					Na izvještajni datum tekućeg razdoblja	
Upisani temeljni kapital	176	200.317.200		80.126.880		120.190.320
Premija na emitirane dionice (kapitalne rezerve)	177					0
Vlastite dionice	178					0
Rezerve	179		35.602.408			35.602.408
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	180	-709.344	256.889	0		-452.455
Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	181					0
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	182					0
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	183					0
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	184	-39.644.484	44.351.977	24.322.442		-19.614.949
Dobit ili gubitak tekuće godine	185	-24.322.442	24.322.442	5.142.042		-5.142.042
Dividende	186					0
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	187	465.611	338.940			804.551
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala (Σ od AOP176 do AOP187)	188	136.106.541	104.872.656	109.591.364		131.387.833
Promjena računovodstvenih politika	189					0
Ispravak temeljnih pogrešaka	190					0
Ukupno povećanje (smanjenje) zadržane dobiti (AOP189+ AOP190)	191	0	0	0		0
Ukupno kapital i rezerve (AOP188+ AOP191)	192	136.106.541	104.872.656	109.591.364		131.387.833

Bilješke uz financijske izvještaje

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB: 56903349567

Za razdoblje: 01.01.2013.-30.09.2013.

Nije bilo promjena računovodstvenih politika.

Vrijednost po dionici iznosi 65,59 kuna.

Napravljena je reklasifikacija pozicija u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u odnosu na isto razdoblje prethodne godine na način da je iskazan neto efekt nerealiziranih dobitaka (gubitaka) od ulaganja u sve nekretnine iz portfelja Fonda sučeljavanjem pozicija „Prihodi od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine“ i pozicije „Rashodi od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine“, a koje se odnose na fer vrednovanje zemljišta iz portfelja Fonda.

Datum izvješća: 30.09.2013.

Sastavio: Andrea Potrebica

Telefon: 042660908

Ovlaštena osoba društva:

Kristina Kostel



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Veraždin

2