



**NEREVIDIRANA, KONSOLIDIRANA
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA
ZATVORENOG INVESTICIJSKOG FONDA ZA
ULAGANJE U NEKRETNINE
FIMA PROPRIUS D.D. VARAŽDIN
ZA RAZDOBLJE
01.01.2013. – 31.12.2013. GOD**

FIMA Global Invest d.o.o.

Stanka Vraza 25,
42000 **Varaždin**
Hrvatska

☎ + 385 42 660 900
☎ + 385 42 660 919

✉ info@fji.hr
www.fji.hr



Sadržaj:

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



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. – 31.12.2013. 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 Potrebica

Voditelj Back office-a

Kristina Kostel

Uprava



Izjava posloводства FIMA Global Invest-a o poslovnom rezultatu ZIF-a za ulaganje u nekretnine FIMA Proprius d.d. Grupe u četvrtom 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 31. prosinca 2013. iznosila je 128.066.364 kuna. Neto vrijednost imovine Fonda po dionici iznosila je 63,93 kuna.

Do kraja četvrtog kvartala 2013. ukupni prihodi od ulaganja iznosili su 1.223.079 kuna od čega je 656.528 kuna prihoda od najma, 463.684 kuna iznosili su realizirani dobiti od prodaje materijalne i financijske imovine a ostatak prihoda čine prihodi od kamata, tečajnih razlika i ostali prihodi. Rashodi Fonda iznosili su ukupno 3.916.587 kuna od čega 2.752.220 kuna naknada Društvu za upravljanje, 204.179 kuna naknada banci skrbniku te ostali troškovi Fonda koji iznose 960.188 kuna. Nerealizirani gubici od ulaganja u materijalnu imovinu iznosili su 5.763.295 kuna, a neto tečajni dobiti iznosili su 4.586 kuna.

Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Grupe na dan 31. prosinca 2013. sastojala se od 93,98% nekretnina, 4,38 % dionica, obveznica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima, 1,24 % ostale imovine uključujući potraživanja za PDV, najam, te stečene kamate. Novčana sredstva činila su 0,40 % ukupne imovine Fonda.

Dana 10. listopada 2013. sklopljen je Ugovor o prijenosu poslovnih udjela između prenositelja ZIF FIMA Proprius d.d. Varaždin i stjecatelja Marlex Invest d.o.o. Varaždin. Predmet prijenosa je 100% poslovnih udjela u trgovačkom društvu MI Stanovi d.o.o. Varaždin koje je osnovano od strane ZIF FIMA Proprius d.d.. Stjecatelj je za stečeni udio prenositelju isplatio 5.387.930,67 kuna na dan sklapanja Ugovora o prijenosu poslovnog udjela.

Dana 23.12.2013. sklopljena su dva Ugovora o kupoprodaji nekretnina između prodavatelja Croatia Banka d.d. Zagreb i kupca ZIF FIMA Proprius d.d.. Predmet kupoprodaje su poslovni prostor u Osijeku, Šamačka 1 uz ugovorenu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 488.070,00 € u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja i poslovni prostor u Metkoviću, Stjepana Radića 10 uz ugovorenu kupoprodajnu cijenu od 140.940,00 € u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

Društvo aktivno radi na prodaji nekretnina iz portfelja s ciljem povećanja likvidnosti Fonda koju Uprava društva namjerava usmjeriti u nekretninske projekte sa stabilnim prihodima od zakupa. Društvo istovremeno samostalno i u suradnji sa konzultantima prati tržište nekretnina i analizira nove potencijalne nekretninske projekte sukladno navedenoj strategiji ulaganja.

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

Kristina Kostel



Financijski izvještaj

Prilog 5.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2013

do

31.12.2013

Tromjesečni financijski izvještaj TFI-ZIFN
zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine

Matični broj (MB): 2223856Matični broj subjekta (MBS): 070078733Osobni identifikacijski broj (OIB): 56903349567Tvrta izdavatelja: ZIF FIMA PROPRIUS DDPoštanski broj i mjesto: 42000VARAŽDINUlica i kućni broj: STANKA VRAZA 25Adresa e-pošte: info@fqi.hrInternet adresa: www.fqi.hrŠifra i naziv općine/grada: 472 VARAŽDINŠifra i naziv županije: 5 VARAŽDINSKA

Broj

zaposlenih: 0

(krajem izvještajnog razdoblja)

Konsolidirani izvještaj: DAŠifra NKD-a: 6430

Tvrte 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

(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 042660908Telefaks: 042203187Adresa e-pošte: apotrebica@fqi.hrPrezime 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.-31.12.2013.

u kunama

Konto	Pozicija imovine	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
	ULAGANJA U NEKRETNINE (AOP2+ AOP6+AOP10)	1	127.831.468	120.883.755
	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma (AOP3+ AOP4+AOP5)	2	18.361.739	22.286.518
00x	Zemljišta i šume	3	0	
00y	Građevinski objekti	4	18.361.739	22.286.518
00w	Ostala imovina	5	0	
	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji (AOP7+ AOP8+AOP9)	6	109.449.154	98.576.662
01x+02x	Zemljišta i šume	7	109.449.154	98.575.733
01y+02y	Građevinski objekti	8	0	
01w+02w	Ostala imovina	9	0	929
	Ostala ulaganja u nekretnine (AOP11+ AOP12)	10	20.575	20.575
03x	Ulaganja u nekretninska društava (metoda udjela)	11	0	
03 (osim 03x)	Ostala imovina	12	20.575	20.575
	FINANCIJSKA IMOVINA (Σ od AOP14 do AOP18)	13	7.634.168	6.146.637
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	1.546.549	512.517
raz 3	Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka	15	0	
raz 4	Financijska imovina raspoloživa za prodaju	16	5.701.817	5.634.120
raz 8	Zajmovi i potraživanja	17	0	
raz 5	Ulaganja koja se drže do dospelosti	18	385.802	
	OSTALA IMOVINA (Σ od AOP20 do AOP29)	19	1.833.313	1.592.699
12x	Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	20	0	
12y	Potraživanja od najma	21	146.440	103.684
12 +11 (osim 12x+12y)	Potraživanja s osnove prodaje financijske imovine	22	0	
13	Potraživanja s osnove dividendi, depozita, repo ugovora i otplata obveznica	23	0	
14	Potraživanja s osnove danih predujmova	24	0	
15	Potraživanja od društva za upravljanje	25	0	
16	Potraživanja od depozitne banke	26	0	
18	Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina	27	0	6.184
17	Ostala potraživanja	28	1.686.873	1.482.831
19	Odgodena porezna imovina	29	0	
	Ukupna imovina (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	137.298.949	128.623.091
990-994	Izvanbilančna evidencija aktiva	31	0	

	OBVEZE	32	0	
20y	Obveze s osnove ulaganja u materijalnu imovinu i nekretninska društva	33	0	
20+21+22 (osim 20y)	Obveze s osnove ulaganja u financijsku imovinu	34	0	
23	Obveze prema društvu za upravljanje fondovima	35	257.640	209.404
24	Obveze prema depozitnoj banci	36	20.548	13.367
25	Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda	37	49.008	74.168
26	Obveze s osnove isplate dioničarima	38	0	
28	Obveze po obračunatoj kamati	39	0	
27	Ostale obveze	40	865.193	259.790
29	Odgodene porezne obveze	41	0	
	Ukupno obveze (Σ od AOP33 do AOP41)	42	1.192.389	556.727
	Neto imovina fonda (AOP30-AOP42)	43	136.106.560	128.066.364
	Broj izdanih dionica	44	2.003.172	2.003.172
	Neto imovina po dionici (AOP43/AOP44)	45	67,9455	63,9318
	KAPITAL	46		
90	Upisani temeljni kapital	47	200.317.200	120.190.320
91	Premija na emitirane dionice/kapitalne rezerve	48	0	
92	Vlastite dionice	49	0	
93	Rezerve	50	0	35.602.408
96	Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	51	-709.344	-521.571
97	Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	52	0	
98y	Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	53	0	
98x	Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	54	0	
95	Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	55	-39.823.103	-19.611.482
	Tečajne razlike		646.730	858.904
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	56	-24.324.923	-8.452.215
	Ukupno kapital i rezerve (Σ od AOP47 do AOP56)	57	136.106.560	128.066.364
995-999	Izvanbilančna evidencija pasiva	58	0	
	Dodatak *	59	0	
	Pripisano imateljima matice	60		
	Pripisano manjinskom interesu	61	0	

Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti

Naziv fonda: ZIF Filma Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izvještajno razdoblje: 01.01.2013.-31.12.2013.

u kunama

Konta skupine	Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje		Tekuće razdoblje	
			Kumulativ	Tromjesečje	Kumulativ	Tromjesečje
	PRIHODI OD ULAGANJA	62				
		63	0	0	261.933	220.542
73y	Prihod od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	64	1.141.954	328.038	656.528	238.794
76	Prihod od najma	65	32.505	14.181	201.751	139.397
73x	Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	66	56.564	12.317	40.145	17.756
70	Prihodi od kamata	67	2.583	1.756	3.236	2.747
71 (osim 71y i 71w)	Pozitivne tečajne razlike	68	0	0	0	0
74 (osim 74y)	Prihod od dividendi i udjela u dobiti	69	0	0	0	0
74y	Prihodi od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine	70	292.246	98.685	59.486	9.708
75+77	Ostali prihodi	71	1.525.852	454.977	1.223.079	628.944
	Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)	72				
	RASHODI	73	0	0	0	0
63y	Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	74	12.789.922	7.259	0	0
63x	Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	75	2.636	1.186	36.801	36.326
60 (osim 60y i 60w)	Negativne tečajne razlike	76	3.192.533	773.788	2.752.220	612.635
61	Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	77	248	244	20	2
67	Rashodi od kamata	78	263.706	64.293	204.179	40.767
65	Naknada depozitnoj banci	79	0	0	0	0
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	915.980	216.808	815.018	211.981
69	Ostali dozvoljeni troškovi fonda	84	67.111	14.680	108.347	44.008
-	Ostali troškovi poslovanja	85	17.232.136	1.078.258	3.916.585	945.719
	Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)	86	-15.706.284	-623.281	-2.693.506	-316.775
	Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)	87	0	0		
	NEREALIZIRANI DOBITI/GUBICI OD ULAGANJA	88				
72w-62w	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	89	-8.618.639	-8.288.514	-5.763.295	-2.994.701
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	4.586	1.303
71y+71w-60y-60w	Neto tečajne razlike	92	-8.618.639	-8.288.514	-5.758.709	-2.993.398
	Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja (Σ od AOP88 do AOP91)	93	-24.324.923	-8.911.795	-8.452.215	-3.310.173
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)	94	0	0	0	0
	Porez na dobit	95	-24.324.923	-8.911.795	-8.452.215	-3.310.173
	Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)					

Ostala sveobuhvatna dobit (Σ od AOP97 do AOP101)	96	12.864.679	-32.578	581.066	29.270
Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	97	0	0		
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	98	-143.643	40.373	393.293	54.353
Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	99	13.008.322	-72.951	187.773	-25.083
Dobitci/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	0,00	0,00	0	0
Ukupna sveobuhvatna dobit (AOP95+ AOP96)	102	-11.460.244	-8.944.373	-7.871.149	-3.280.903
Reklasifikacijske usklade	103	0,00	0,00		
Dodatak *	104	0,00	0,00	0	0
Pripisano imateljima matice	105	0	0	0	0
Pripisano manjinskom interesu	106	0,00	0,00	0	0

Izveštaj o novčanom toku (indirektna metoda)

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2013.-31.12.2013.

u kunama

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti <i>(Σ od AOP144 do AOP168)</i>	143	-16.895.609	-1.034.030
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-24.322.923	-8.452.215
Nerealizirani i realizirani gubitak vrednovanja ulaganja u nekretnine, neto	145		5.763.295
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	0	0
Prihod od kamata	149	-56.543	-40.145
Rashodi kamata	150	248	20
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151	0	0
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152	0	0
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	153	5.430.861	463.639
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu raspoloživo za prodaju	154	2.196.424	63.116
Povećanje smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu do dospeljeća	155	0	385.802
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	156	0	0
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma	157	-35.078	42.756
Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine	158	0	0
Primici od kamata	159	56.543	35.420
Izdaci od kamata	160	-248	0
Primici od dividendi/udjela u dobiti	161	0	0
Povećanje (smanjenje) potraživanja od društva za upravljanje i depozitne banke	162	0	0
Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti	163	-891.639	205.086
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	-146.769	-69.565
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	167	873.515	568.761
Plaćen porez na dobit	168	0	0
Novčani tok iz financijskih aktivnosti <i>(Σ od AOP170 do AOP172)</i>	169	13.008.322	0
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	170	0	0
Isplaćene dividende	171	0	0
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	172	13.008.322	0
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata <i>(AOP143+ AOP169)</i>	173	-3.887.287	-1.034.030
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	174	5.435.836	1.546.547
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	175	1.548.549	512.517

Izveštaj o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZIF Filma Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2013.-31.12.2013.

u kunama

Polozija	AOP	Prethodno razdoblje	Povećanje	Smanjenje	Na izveštajni datum tekućeg razdoblja
Upisani temeljni kapital	176	200.317.200		80.126.880	120.190.320
Premija na emitirane dionice (Kapitalne rezerve)	177	0			0
Vlastite dionice	178	0			0
Rezerve	179	0	35.602.408		35.602.408
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	180	-709.344	187.773		-521.571
Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	181	0			0
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	182	0			0
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	183	0			0
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	184	-39.823.103	20.211.621		-19.611.482
Dobit ili gubitak tekuće godine	185	-24.324.923	15.872.708		-8.452.215
Dividende	186	0			0
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	187	646.730	212.174		858.904
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala (Z od AOP176 do AOP187)	188	136.106.560	72.086.684	80.126.880	128.066.364
Promjena računovodstvenih politika	189	0			0
Ispravak temeljnih pogrešaka	190	0			0
Ukupno povećanje (smanjenje) zadržane dobiti (AOP189+ AOP190)	191	0	0	0	0
Ukupno kapital i rezerve (AOP188+ AOP191)	192	136.106.560	72.086.684	80.126.880	128.066.364

Bilješke uz financijske izvještaje

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.
OIB: 56903349567
Za razdoblje: 01.01.2013.-31.12.2013.

Nije bilo promjena računovodstvenih politika.

Vrijednost po dionici iznosi 63,93 kuna.

Datum izvješća: 31.12.2013.
Sastavio: Andrea Potrebica
Telefon: 042660908

Ovlaštena osoba društva:

Kristina Kostel



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin