



**NEREVIDIRANA, NEKONSOLIDIRANA
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

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

e: 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	<u>3</u>
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 Potreblica

Kristina Kostel

Voditelj Back office-a

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 dobici od prodaje materijalne i finansijske 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 dobici 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): **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: **NE**Šifra NKD-a: **6430**

Tvrtke subjekata konsolidacije (sukladno MSFI):

Sjedište:

MB:

Knjigovodstveni servis:

Osoba za kontakt: **Potrebica Andrea**

(unosi 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. Izjava 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	128.300.670	121.286.418
	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		
00y	Građevinski objekti	4	18.361.739	22.286.518
00w	Ostala imovina	5		
	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji (AOP7+ AOP8+AOP9)	6	91.478.319	80.385.742
01x+02x	Zemljišta i šume	7	91.478.319	80.385.742
01y+02y	Građevinski objekti	8		
01w+02w	Ostala imovina	9		
	Ostala ulaganja u nekretnine (AOP11+ AOP12)	10	18.460.612	18.614.158
03x	Ulaganja u nekretninska društava (metoda udjela)	11	18.460.612	18.614.158
03 (osim 03x)	Ostala imovina	12		
	FINANCIJSKA IMOVINA (£ od AOP14 do AOP18)	13	7.163.595	5.738.456
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	1.461.778	99.699
raz 3	Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka	15		
raz 4	Financijska imovina raspoloživa za prodaju	16	5.701.817	5.638.757
raz 8	Zajmovi i potraživanja	17		
raz 5	Ulaganja koja se drže do dospelosti	18	0	
	OSTALA IMOVINA (£ od AOP20 do AOP29)	19	1.831.938	1.588.062
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		
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		1.547
17	Ostala potraživanja	28	1.685.498	1.482.831
19	Odgođena porezna imovina	29		
	Ukupna imovina (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	137.296.203	128.612.936
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	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	74.166
26	Obveze s osnove isplate dioničarima	38		
28	Obveze po obračunatoj kamati	39		
27	Ostale obveze	40	864.622	251.625
29	Odgodene porezne obveze	41		
	Ukupno obveze (<i>Σ od AOP33 do AOP41</i>)	42	1.191.818	548.562
	Neto imovina fonda (<i>AOP30-AOP42</i>)	43	136.104.385	128.064.374
	Broj izdanih dionica	44	2.003.172	2.003.172
	Neto imovina po dionici (<i>AOP43/AOP44</i>)	45	67,9444	63,9308
	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	-521.571
97	Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	52		
98y	Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	53	1.358.612	1.512.158
98x	Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	54	0	
95	Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	55	-39.587.900	-20.337.630
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	56	-25.274.183	-8.381.311
	Ukupno kapital i rezerve (<i>Σ od AOP47 do AOP56</i>)	57	136.104.385	128.064.374
995-999	Izvanbilančna evidencija pasiva	58		
	Dodatak *	59		
	Pripisano imateljima matice	60		
	Pripisano manjinskom interesu	61		

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno 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				
73y	Prihod od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	63	0	0	261.933	220.542
76	Prihod od najma	64	1.141.954	328.038	656.528	238.794
73x	Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	65	32.505	14.181	156.617	94.263
70	Prihodi od kamata	66	46.824	7.146	30.028	7.799
71 (osim 71y i 71w)	Pozitivne tečajne razlike	67	2.583	1.756	3.236	2.747
74 (osim 74y)	Prihod od dividendi i udjela u dobiti	68	0	0	0	0
74y	Prihodi od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine	69	0	0	0	0
75+77	Ostali prihodi	70	292.246	98.685	59.486	9.708
	Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)	71	1.516.112	449.806	1.167.828	573.853
	RASHODI	72				0
63y	Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	73			0	0
63x	Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	74	12.789.922	7.259	0	0
60 (osim 60y i 60w)	Negativne tečajne razlike	75	2.636	1.186	18.995	18.520
61	Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	76	3.192.533	773.788	2.752.220	612.635
67	Rashodi od kamata	77	248	244	18	0
65	Naknada depozitnoj banci	78	263.706	64.293	204.179	40.767
66	Transakcijski troškovi	79	0	0	0	0
68	Vrijednosna usklađenja (amortizacija)	80	0	0	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	915.980	216.808	815.018	211.981
*	Ostali troškovi poslovanja	84			0	0
	Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)	85	17.165.025	1.063.578	3.790.430	883.903
	Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)	86	-15.648.913	-613.772	-2.622.602	-310.050
	NEREALIZIRANI DOBICI/GUBICI OD ULAGANJA	87				
72w-62w	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	88	-9.625.270	-8.474.573	-5.763.295	-2.994.701
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			4.586	1.303
	Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja (Σ od AOP88 do AOP91)	92	-9.625.270	-8.474.573	-5.758.709	-2.993.398
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)	93	-25.274.183	-9.088.345	-8.381.311	-3.303.448
	Porez na dobit	94				
	Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)	95	-25.274.183	-9.088.345	-8.381.311	-3.303.448

Ostala sveobuhvatna dobit (<i>Σ od AOP97 do AOP101</i>)	96	13.816.529	151.824	341.319	-18.012
Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	97	808.207	224.775	153.546	7.071
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	98	0			
Nerealizirani dobici/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	99	13.008.322	-72.951	187.773	-25.083
Dobici/gubici od instrumenata zaštite novčanog tijeka	100				
Udjel u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti pridruženih društava i zajedničkih polhvata obračunatih metodom udjela	101				
Ukupna sveobuhvatna dobit (<i>AOP95+ AOP96</i>)	102	-11.457.654	-8.936.521	-8.039.992	-3.321.460
Reklasifikacijske usklade	103				
Dodatak *	104				
Pripisano imateljima matice	105				
Pripisano manjinskom interesu	106				

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 (Σ od AOP144 do AOP168)	143	-17.767.715	-1.703.398
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-25.274.183	-8.381.311
Amortizacija	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	-46.824	-30.028
Rashodi kamata	150	248	8
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151		4.585
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152	6.295.404	7.167.798
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretninska društva	153	-808.206	-153.546
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu po fer vrijednosti kroz RDG	154	0	0
Povećanje smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu	155	2.194.424	63.060
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	156		0
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma	157	-35.708	42.756
Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine	158		
Primici od kamata	159	39.678	25.303
Izdaci od kamata	160	-4	-8
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	-883.568	203.904
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	-146.770	-69.565
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	167	897.794	-576.354
Plaćen porez na dobit	168		
Novčani tok iz financijskih aktivnosti (Σ od AOP170 do AOP172)	169	13.816.529	341.319
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	170		
Isplaćene dividende	171		
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	172	13.816.529	341.319
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata (AOP143+ AOP169)	173	-3.951.186	-1.362.079
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	174	5.412.964	1.461.778
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	175	1.461.778	99.699

Izvještaj o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZIF Fina Proplus d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izvršajno razdoblje: 01.01.2013.-31.12.2013.

u kunama

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Povećanje	Smanjenje	Na izvršajni 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	187.773		-521.571
Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	181				0
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	182	1.358.612	153.546		1.512.158
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	183	0			0
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	184	-39.587.900	19.250.270		-20.337.630
Dobit ili gubitak tekuće godine	185	-25.274.183	16.892.872		-8.381.311
Dividende	186				0
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	187				0
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala (£ od AOP176 do AOP187)	188	136.104.385	72.086.869	80.126.880	128.064.374
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	136.104.385	72.086.869	80.126.880	128.064.374

Bilješke uz financijske izvještaje

Obrazac IB

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:

Kostel Kristina



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

2