



**NEREVIDIRANA, KONSOLIDIRANA
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA
ZATVORENOG INVESTICIJSKOG FONDA ZA
ULAGANJE U NEKRETNINE
FIMA PROPRIUS D.D. VARAŽDIN
ZA RAZDOBLJE
01.01.2014. – 31.03.2014. GODINE**

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. Grupe u prvom kvartalu 2014. godine	<u>3</u>
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 prvom kvartalu 2014.

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. ožujka 2014. iznosila je 127.735.062 kuna. Neto vrijednost imovine Grupe po dionici iznosila je 63,77 kuna.

Do kraja prvog kvartala 2014. ukupni prihodi od ulaganja iznosili su 462.849 kuna od čega je 351.373 kuna prihoda od najma, 91.982 kuna iznosili su realizirani dobiti od prodaje materijalne i financijske imovine a ostatak prihoda od 19.494 čine prihodi od kamata, tečajnih razlika i ostali prihodi. Rashodi Fonda iznosili su ukupno 1.431.195 kuna od čega 602.610 kuna naknada Društvu za upravljanje, 636.776 kuna realiziranih gubitaka od prodaje financijske imovine, 40.195 kuna naknada banci skrbniku te ostali troškovi Fonda koji iznose 151.614 kuna. Nerealizirani dobiti od ulaganja u materijalnu imovinu iznosili su 47 kuna, a neto tečajni dobiti iznosili su 1.041 kuna.

Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Fonda na dan 31. ožujka 2014. sastojala se od 94,43 % nekretnina, 1,84 % dionica, obveznica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima, 3,42 % ostale imovine uključujući potraživanja za PDV, najam i kupnju nekretnine. Novčana sredstva činila su 0,31 % ukupne imovine Fonda.

Fond je dana 28. veljače 2014. sudjelovao na javnoj dražbi za prodaju nekretnina na Općinskom sudu u Koprivnici te ponudio najvišu cijenu za nekretninu, u naravi poslovni prostor u stambeno poslovnoj zgradi, površine 455,40 m² i to u iznosu od kn 2.022.901,50 HRK. Sukladno navedenom, sud je donio Rješenje o dosudi nekretnina kojim je ponuditelju – kupcu ZIF Fima Proprius d.d. dosuđena opisana ovršenikova nekretnina. Primarni ciljem da isti bude dugoročno u funkciji u smislu zakupa, ne isključujući mogućnost prodaje ukoliko bi se za isti dobila odgovarajuća ponuda. Postoji više djelatnosti koje je moguće u prostoru obavljati, a jedna od mogućnosti je davanje prostora u zakup jednom od renomiranih trgovačkih lanaca u Republici Hrvatskoj.

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



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 01.01.2014. – 31.03.2014. 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



Financijski izvještaj

Prilog 5.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2014

do

31.3.2014

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**Tvrtna izdatelja: **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**

Tvrtna 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 izdatelja

ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

M.P.


 (potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

Izvještaj 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: 01.01.2014.-31.03.2014.

u kunama

Konto	Pozicija imovine	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
	ULAGANJA U NEKRETNINE (AOP2+ AOP6+AOP10)	1	120.883.754	120.933.043
	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma (AOP3+ AOP4+AOP5)	2	22.286.518	22.286.518
00x	Zemljišta i šume	3	0	0
00y	Građevinski objekti	4	22.286.518	22.286.518
00w	Ostala imovina	5	0	0
	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji (AOP7+ AOP8+AOP9)	6	98.576.662	98.625.951
01x+02x	Zemljišta i šume	7	98.575.733	98.625.137
01y+02y	Građevinski objekti	8	0	0
01w+02w	Ostala imovina	9	929	814
	Ostala ulaganja u nekretnine (AOP11+ AOP12)	10	20.574	20.574
03x	Ulaganja u nekretninska društava (metoda udjela)	11	0	0
03 (osim 03x)	Ostala imovina	12	20.574	20.574
	FINANCIJSKA IMOVINA (Σ od AOP14 do AOP18)	13	6.146.637	2.752.046
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	512.517	394.165
raz 3	Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka	15	0	0
raz 4	Financijska imovina raspoloživa za prodaju	16	5.634.120	2.357.881
raz 8	Zajmovi i potraživanja	17	0	0
raz 5	Ulaganja koja se drže do dospeljeka	18	0	0
	OSTALA IMOVINA (Σ od AOP20 do AOP29)	19	1.592.869	4.379.280
12x	Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	20	0	0
12y	Potraživanja od najma	21	103.684	172.834
12 +11 (osim 12x+12y)	Potraživanja s osnove prodaje financijske imovine	22	0	0
13	Potraživanja s osnove dividendi, depozita, repo ugovora i otplata obveznica	23	0	0
14	Potraživanja s osnove danih predujmova	24	0	0
15	Potraživanja od društva za upravljanje	25	0	0
16	Potraživanja od depozitne banke	26	0	0
18	Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina	27	0	10.804
17	Ostala potraživanja	28	1.489.185	4.195.642
19	Odgodena porezna imovina	29	0	0
	Ukupna imovina (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	128.623.260	128.064.369
990-994	Izvanbilančna evidencija aktiva	31		

	OBVEZE	32		
20y	Obveze s osnove ulaganja u materijalnu imovinu i nekretninska društva	33	0	0
20+21+22 (osim 20y)	Obveze s osnove ulaganja u financijsku imovinu	34	0	0
23	Obveze prema društvu za upravljanje fondovima	35	209.404	218.396
24	Obveze prema depozitnoj banci	36	13.367	13.332
25	Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda	37	74.166	18.425
26	Obveze s osnove isplate dioničarima	38	0	0
28	Obveze po obračunatoj kamati	39	0	0
27	Ostale obveze	40	259.790	79.154
29	Odgodene porezne obveze	41	0	0
	Ukupno obveze (Σ od AOP33 do AOP41)	42	556.727	329.307
	Neto imovina fonda (AOP30-AOP42)	43	128.066.533	127.735.062
	Broj izdanih dionica	44	2.003.172	2.003.172
	Neto imovina po dionici (AOP43/AOP44)	45	63,9319	63,7664
	KAPITAL	46		
90	Upisani temeljni kapital	47	120.190.320	120.190.320
91	Premija na emitirane dionice/kapitalne rezerve	48	35.602.408	35.602.408
92	Vlastite dionice	49	0	0
93	Rezerve	50	0	
96	Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	51	-521.552	64.974
97	Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	52	0	0
98y	Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	53	0	0
98x	Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	54	0	0
95	Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	55	-19.442.454	-27.675.360
	Tečajne razlike		470.718	521.066
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	56	-8.232.906	-968.346
	Ukupno kapital i rezerve (Σ od AOP47 do AOP56)	57	128.066.534	127.735.062
995-999	Izvanbilančna evidencija pasiva	58		
	Dodatak *	59		
	Pripisano imateljima matice	60	17.100.000	17.100.000
	Pripisano manjinskom interesu	61	0	0

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2014.-31.03.2014.

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		
76	Prihod od najma	64	167.515	167.515	351.373	351.373
73x	Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	65	9.811	9.811	91.982	91.982
70	Prihodi od kamata	66	6.591	6.591	6.987	6.987
71 (osim 71y i 71w)	Pozitivne tečajne razlike	67	364	364	16	16
74 (osim 74y)	Prihod od dividendi i udjela u dobiti	68	0			
74y	Prihodi od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine	69	0			
75+77	Ostali prihodi	70	24.725	24.725	12.491	12.491
	Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)	71	209.006	209.006	462.849	462.849
	RASHODI	72				
63y	Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	73	0,00			
63x	Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	74	0	0	636.776	636.776
60 (osim 60y i 60w)	Negativne tečajne razlike	75	0	0		
61	Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	76	734.750	734.750	602.610	602.610
67	Rashodi od kamata	77	4	4	817	817
65	Naknada depozitnoj banci	78	60.825	60.825	40.195	40.195
66	Transakcijski troškovi	79	0		0	0
68	Vrijednosna usklađenja (amortizacija)	80	0		0	0
64 (osim 64w)	Umanjenje imovine	81	0			
64w	Udio u gubicima obračunat metodom udjela	82	0			
69	Ostali dozvoljeni troškovi fonda	83	208.396	208.396	95.536	95.536
*	Ostali troškovi poslovanja	84	33.064	33.064	55.261	55.261
	Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)	85	1.037.039	1.037.039	1.431.195	1.431.195
	Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)	86	-828.033	-828.033	-968.346	-968.346
	NERALIZIRANI DOBITI/GUBICI OD ULAGANJA	87				
72w-62w	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	88	-2.768.594	-2.768.594	47	47
72x-62x	Nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja u financijske instrumente	89	0			
72y-62y	Nerealizirani dobiti (gubici) od izvedenica	90	0			
71y+71w-60y-60w	Neto tečajne razlike	91	2.047	2.047	1.041	1.041
	Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja (Σ od AOP88 do AOP91)	92	-2.766.547	-2.766.547	1.088	1.088
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)	93	-3.594.580	-3.594.580	-967.258	-967.258
	Porez na dobit	94				
	Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)	95	-3.594.580	-3.594.580	-967.258	-967.258

Ostala sveobuhvatna dobit (Σ od AOP97 do AOP101)	96	451.809	451.809	636.875	636.875
Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	97	0			
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	98	257.722	257.722	50.348	50.348
Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	99	194.087	194.087	586.527	586.527
Dobici/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	0	0	0
Ukupna sveobuhvatna dobit (AOP95+ AOP96)	102	-3.142.771	-3.142.771	-330.383	-330.383
Reklasifikacijske usklade	103				
Dodatak *	104				
Pripisano imateljima matice	105	-3.594.580	-3.594.580	-967.258	-967.258
Pripisano manjinskom interesu	106				

Izveštaj o novčanom toku (indirektna metoda)

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2014.-31.03.2014.

u kunama

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti (Σ od AOP144 do AOP168)	143	-1.299.327	-761.090
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-3.594.580	-967.258
Nerealizirani i realizirani gubitak vrednovanja ulaganja u nekretnine, neto	145	0	0
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	-6.591	-6.987
Rashodi kamata	150	4	817
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151	0	0
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152	0	0
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	153	2.669.427	-49.289
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu raspoloživo za prodaju	154	-3.805.945	3.276.239
Povećanje smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu do dospjeća	155	-2.101	0
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	156	0	0
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma	157	57.187	-69.150
Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine	158	0	0
Primici od kamata	159	361	0
Izdaci od kamata	160	0	-817
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	151.221	-2.717.261
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	-21.098	8.993
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	167	3.252.788	-236.377
Plaćen porez na dobit	168	0	0
Novčani tok iz financijskih aktivnosti (Σ od AOP170 do AOP172)	169	0	642.738
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	170	0	0
Isplaćene dividende	171	0	0
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	172	0	642.738
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata (AOP143+ AOP169)	173	-1.299.327	-118.352
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	174	1.546.547	512.517
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	175	247.220	394.165

Izvještaj o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 58903349567

Izvještajno razdoblje: 01.01.2014.-31.03.2014.

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Povećanje	Smanjenje	u kunama	
					Na izvještajni datum tekućeg razdoblja	Na izvještajni datum prethodnog razdoblja
Upisani temeljni kapital	176	120.190.320	0	0	120.190.320	120.190.320
Premija na emitirane dionice (kapitalne rezerve)	177	0	0	0	0	0
Vlastite dionice	178	0	0	0	0	0
Rezerve	179	35.602.408	0	0	35.602.408	35.602.408
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	180	-521.552	586.526	0	64.974	64.974
Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	181	0	0	0	0	0
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	182	0	0	0	0	0
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	183	0	0	0	0	0
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	184	-19.442.454	0	8.232.906	-27.675.360	-27.675.360
Dobit ili gubitak tekuće godine	185	-8.232.906	7.264.560	0	-968.346	-968.346
Dividende	186	0	0	0	0	0
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	187	470.718	50.348	0	521.066	521.066
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala (£ od AOP176 do AOP187)	188	128.066.534	7.901.434	8.232.906	127.735.062	127.735.062
Promjena računovodstvenih politika	189	0	0	0	0	0
Ispravak temeljnih pogrešaka	190	0	0	0	0	0
Ukupno povećanje (smanjenje) zadržane dobiti (£ od AOP189+ AOP190)	191	0	0	0	0	0
Ukupno kapital i rezerve (£ od AOP188+ AOP191)	192	128.066.534	7.901.434	8.232.906	127.735.062	127.735.062

Bilješke uz financijske izvještaje

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB: 56903349567

Za razdoblje: 01.01.2014.-31.03.2014.

Nije bilo promjena računovodstvenih politika.

Vrijednost po dionici iznosi 66,77 kuna.

Datum izvješća: 31.03.2014.

Sastavio: Andrea Potrebica

Telefon: 042660908

Ovlaštena osoba društva:

Kristina Kostel

