



**NEREVIDIRANA, NEKONSOLIDIRANA
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA
ZATVORENOG INVESTICIJSKOG FONDA ZA
ULAGANJE U NEKRETNINE
FIMA PROPRIUS D.D. VARAŽDIN
ZA RAZDOBLJE
01.01.2012. – 30.09.2012. GOD.**

izvješće o poslovanju i financijskom položaju Fima Proprius D.D. Varaždin za razdoblje od 01.01.2012. do 30.09.2012. godine. Izvješće je objavljeno na mrežnoj stranici Fima Proprius D.D. Varaždin: www.fima.hr

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 2012. godine	3
Izjava osoba odgovornih za sastavljanje tromjesečnog izvještaja	4
Financijski izvještaji.....	5



Izjava posloводства FIMA Global Invest-a o poslovnom rezultatu ZIF-a za ulaganje u nekretnine FIMA Proprius d.d. u trećem kvartalu 2012.

Vrijednost neto imovine Fonda na dan 30. rujna 2012. iznosila je 145.040.906 kuna. Neto vrijednost imovine po Fonda po dionici iznosila je 72,41 kuna.

Do kraja drugog kvartala 2012. g. ukupni prihodi od ulaganja iznosili su 7.303.838 kuna od čega je 813.916 kuna prihoda od najma, 6.237.533 kuna prihoda od vrednovanja materijalne imovine, 18.324 kuna iznosili su realizirani dobiti a ostatak prihoda od 234.065 kuna odnosi se na prihod od kamata, tečajnih razlika i ostalih prihoda. Rashodi Fonda iznosili su ukupno 23.051.353 kuna od čega 12.782.663 realiziranih gubitaka od prodaje financijske imovine, 2.418.745 kuna naknada Društvu za upravljanje, 199.413 kuna naknada banci skrbniku, 6.949.906 kuna rashoda s naslova vrednovanja imovine te ostali troškovi Fonda koji iznose 700.626 kuna.

Nerealizirani gubici od ulaganja u materijalnu imovinu iznosili su 438.324 kuna, revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju iznosile su 13.081.273 kuna, a promjena revalorizacijskih rezervi nekretninskih društava iznosila je 583.432 kuna.

Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Fonda na dan 30. rujna 2012. godine sastojala se od 91,54% nekretnina, 3,68% dionica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima, 0,99% ostale imovine uključujući potraživanja za PDV i najam. Novčana sredstva činila su 3,79 % ukupne imovine Fonda.

Pregovori sa investitorom iz Varaždina, zainteresiranim za građevinsko zemljište u ulici Vilka Novaka u Varaždinu su nastavljeni te su u svrhu praćenja pregovora uključeni pravni zastupnici objiju strana.

U rujnu je izvršena primopredaja rekonstruiranog klimatizacijskog sustava poslovnog prostora u kompleksu Chromos u Zagrebu te su potpisani aneksi Ugovora o zakupu sa postojećim zakupoprincipima uz otkazni rok od mjesec dana. Sukladno toj situaciji obnovljeni su Ugovori o posredovanju u prometu nekretnina sa zainteresiranim agencijama u svrhu pronalaženja novih dugoročnih zakupaca za gore navedeni poslovni prostor.

Pregovori sa zainteresiranim investitorom za kupnju zemljišta u Slavanskom Brodu su trenutno na čekanju na zahtjev investitora, a kao razlog se navodi usklađivanje investicijskih ciljeva sa inozemnim partnerima.

U sklopu ostalih aktivnosti Front office-a za nekretnine oko pronalaženja novih potencijalnih investicija tijekom srpnja su započeti a krajem rujna u završnu su fazu ušli pregovori oko kupnje poslovnog prostora u Ilici 253(okretište Črnomerec).

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

Lidija Vesenjajk, član Uprave



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 za ulaganje u nekretnine FIMA Proprius d.d. za razdoblje 01.01.2012. – 30.09.2012. godine, sastavljen uz primjenu odgovarajućih standarda finansijskog izvješćivanja, i daje cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, finansijskog položaja i poslovanja izdavatelja.
- Međuizvještaj posloводства sadrži istinit prikaz razvoja poslovanja i položaj izdavatelja uz opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Fond izložen.

Andrea Potreblica
Voditelj Back office-a

Lidija Vesenjāk
član Uprave



Financijski izvještaji

Prilog 5.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2012

do

30.9.2012

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: **MEĐIMURSKA 28**Adresa e-pošte: **info@fgi.hr**Internet adresa: **www.fgi.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@fgi.hr**Prezime i ime: **VESENJAK LIDIJA**

(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



FIMA Proprius d.d.
 M.P. Varaždin

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

Izveštaj o financijskom 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: 01.01.2012.-30.09.2012.

u kunama

Konto	Pozicija imovine	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
	ULAGANJA U NEKRETNINE (AOP2+ AOP6+AOP10)	1	133.787.868	133.218.104
	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma (AOP3+ AOP4+AOP5)	2	15.813.276	15.374.953
00x	Zemljišta i šume	3		
00y	Građevinski objekti	4	15.813.276	15.374.953
00w	Ostala imovina	5		
	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji (AOP7+ AOP8+AOP9)	6	100.322.186	99.607.314
01x+02x	Zemljišta i šume	7	100.322.186	99.607.314
01y+02y	Građevinski objekti	8		
01w+02w	Ostala imovina	9		
	Ostala ulaganja u nekretnine (AOP11+ AOP12)	10	17.652.406	18.235.837
03x	Ulaganja u nekretninska društava (metoda udjela)	11	17.652.406	18.235.837
03 (osim 03x)	Ostala imovina	12		
	FINANCIJSKA IMOVINA (Σ od AOP14 do AOP18)	13	13.311.205	10.878.596
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	5.412.964	5.527.212
raz 3	Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka	15		
raz 4	Financijska imovina raspoloživa za prodaju	16	7.898.241	5.351.384
raz 8	Zajmovi i potraživanja	17		
raz 5	Ulaganja koja se drže do dospelosti	18	0	
	OSTALA IMOVINA (Σ od AOP20 do AOP29)	19	903.760	1.440.957
12x	Potraživanja s osnovne prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	20		
12y	Potraživanja od najma	21	111.362	306.308
12 +11 (osim 12x+12y)	Potraživanja s osnovne prodaje financijske imovine	22		
13	Potraživanja s osnovne dividendi, depozita, repo ugovora i otplata obveznica	23	0	
14	Potraživanja s osnovne 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		
17	Ostala potraživanja	28	792.398	1.134.650
19	Odgodena porezna imovina	29		
	Ukupna imovina (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	148.002.833	145.537.657
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	402.758	340.407
24	Obveze prema depozitnoj banci	36	22.200	21.925
25	Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda	37	15.836	134.419
26	Obveze s osnove isplate dioničarima	38		
28	Obveze po obračunatoj kamati	39		
27	Ostale obveze	40		
29	Odgođene porezne obveze	41		
	Ukupno obveze (Σ od AOP33 do AOP41)	42	440.794	496.751
	Neto imovina fonda (AOP30-AOP42)	43	147.562.039	145.040.906
	Broj izdanih dionica	44	2.003.172	2.003.172
	Neto imovina po dionici (AOP43/AOP44)	45	73,6642	72,4056
	KAPITAL	46		
90	Upisani temeljni kapital	47	200.317.200	200.317.200
91	Premija na emitirane dionice/kapitalne rezerve	48		
92	Vlastite dionice	49		
93	Rezerve	50		
96	Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	51	-13.717.666	-636.393
97	Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	52		
98y	Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	53	550.405	1.133.837
98x	Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	54	0	0
95	Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	55	-34.576.524	-39.587.900
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	56	-5.011.376	-16.185.838
	Ukupno kapital i rezerve (Σ od AOP47 do AOP56)	57	147.562.039	145.040.906
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: 01.01.2012.-30.09.2012.

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	285.171	0	0	0
76	Prihod od najma	64	802.897	269.496	813.916	269.880
73x	Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	65	0	0	18.324	18.324
70	Prihodi od kamata	66	70.014	21.468	39.678	10.172
71 (osim 71y i 71w)	Pozitivne tečajne razlike	67	1.439	910	827	64
74 (osim 74y)	Prihod od dividendi i udjela u dobiti	68	51.450	0	0	0
74y	Prihodi od fer vrednovanja nekretnina i ostala usklađenja	69	0	0	6.237.533	0
75+77	Ostali prihodi	70	3.150.089	610.079	193.561	31.842
	Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)	71	4.361.060	901.953	7.303.839	330.282
	RASHODI	72				
63y	Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	73				
63x	Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	74	825.136	0	12.782.663	1.710.623
60 (osim 60y i 60w)	Negativne tečajne razlike	75	992	0	1.450	530
61	Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	76	2.617.887	829.421	2.418.745	800.188
67	Rashodi od kamata	77	12	0	4	2
65	Naknada depozitnoj banci	78	205.709	68.189	199.413	66.128
66	Transakcijski troškovi	79	0		0	0
68	Rashodi od fer vrednovanja nekretnina	80	0		6.949.906	828.340
64 (osim 64w)	Umanjenje imovine	81	1.124.420	195.252	0	0
64w	Udio u gubicima obračunat metodom udjela	82			0	0
69	Ostali dozvoljeni troškovi fonda	83	131.948	48.409	699.172	393.239
*	Ostali troškovi poslovanja	84				
	Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)	85	4.906.104	1.141.271	23.051.353	3.799.051
	Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)	86	-545.044	-239.318	-15.747.515	-3.468.769
	NERALIZIRANI DOBICI/GUBICI OD ULAGANJA	87				
72w-62w	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	88	-32.646	24.319	-438.324	-144.657
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				
	Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja (Σ od AOP88 do AOP91)	92	-32.646	24.319	-438.324	-144.657
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)	93	-577.690	-214.999	-16.185.838	-3.613.425
	Porez na dobit	94				
	Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)	95	-577.690	-214.999	-16.185.838	-3.613.425

Ostala sveobuhvatna dobit (£ od AOP97 do AOP101)	96	-441.384	-1.574.029	13.664.705	1.460.177
Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	97	324.369	296.604	583.432	-163.223
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	98				
Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	99	-765.753	-1.870.633	13.081.273	1.623.400
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	-1.019.074	-1.789.028	-2.521.133	-2.153.248
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: 01.01.2012.-30.09.2012.

u kunama

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti (Σ od AOP144 do AOP168)	143	193.811	-12.967.025
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-577.690	-16.185.838
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	-70.014	-39.678
Rashodi kamata	150	12	4
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151		
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152	-890.696	1.153.195
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretninska društva	153	-222.779	-583.431
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu po fer vrijednosti kroz RDG	154	32.646	0
Povećanje smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu	155	2.331.418	2.545.857
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnovne prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	156		
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma	157	-75.312	-194.946
Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine	158		
Primici od kamata	159	67.985	39.678
Izdaci od kamata	160		-4
Primici od dividendi/udjela u dobiti	161	51.450	0
Povećanje (smanjenje) potraživanja od društva za upravljanje i depozitne banke	162		
Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti	163	-365.105	242.181
Povećanje (smanjenje) obveza s osnovne ulaganja u materijalne imovinu i nekretninska društva	164		
Povećanje (smanjenje) obveza s osnovne ulaganja u financijsku imovinu	165		
Povećanje (smanjenje) obveza prema društvu za upravljanje i depozitnoj banci	166	-36.719	-62.626
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	167	-51.385	118.583
Plaćen porez na dobit	168		
Novčani tok iz financijskih aktivnosti (Σ od AOP170 do AOP172)	169	-490.735	13.081.273
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	170		
Isplaćene dividende	171		
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	172	-490.735	13.081.273
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata (AOP143+ AOP169)	173	-296.924	114.248
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	174	787.853	5.412.964
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	175	490.929	5.527.212

Izvjestaj o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izvjestajno razdoblje: 01.01.2012.-30.09.2012.

u kunama

Polozija	AOP	Prethodno razdoblje	Povećanje	Smanjenje	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
Upisani temeljni kapital	176	200.317.200			200.317.200
Premija na emitirane dionice (kapitalne rezerve)	177				0
Vlastite dionice	178				0
Rezerve	179				0
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	180	-13.717.666	13.081.273		-636.393
Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	181				0
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	182	550.405	583.432		1.133.837
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	183	0			0
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	184	-34.576.524		5.011.376	-39.587.900
Dobit ili gubitak tekuće godine	185	-5.011.376	-16.185.838	-5.011.376	-16.185.838
Dividende	186				0
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	187				0
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala (£ od AOP176 do AOP187)	188	147.562.039	-2.521.133	0	145.040.906
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	147.562.039	-2.521.133	0	145.040.906

Bilješke uz financijske izvještaje

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.
 OIB: 56903349567
 Za razdoblje: 01.01.2012.-30.09.2012.

Nije bilo promjena računovodstvenih politika.
Vrijednost po dionici iznosi 72,41 kuna.

Datum izvješća: 30.09.2012.
 Sastavio: Andrea Potrebica
 Telefon: 042660908

Ovlaštena osoba društva:

Lidija Vesenjak



FIMA Proprius d.d.
 Varaždin