



**NEREVIDIRANA, KONSOLIDIRANA
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA**

**ZATVORENOG INVESTICIJSKOG FONDA ZA
ULAGANJE U NEKRETNINE**

FIMA PROPRIUS D.D. VARAŽDIN

ZA RAZDOBLJE

01.01.2012. – 31.12.2012. GOD.

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 četvrtom kvartalu 2012. 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. u četvrtom kvartalu 2012.

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

Vrijednost neto imovine Fonda na dan 31. prosinca 2012. iznosila je 136.106.560 kuna. Neto vrijednost imovine Fonda po dionici iznosila je 67,94 kuna.

Do kraja zadnjeg kvartala 2012. ukupni prihodi od ulaganja iznosili su 8.770.016 kuna od čega je 1.141.954 kuna prihoda od najma, 7.244.165 kuna prihoda od vrednovanja materijalne imovine, 32.505 kuna iznosili su realizirani dobiti a ostatak prihoda od 348.809 kuna odnosi se na prihod od kamata, tečajnih razlika i ostalih prihoda. Rashodi Fonda iznosili su ukupno 32.311.037 kuna od čega 12.789.922 realiziranih gubitaka od prodaje financijske imovine, 3.192.533 kuna naknada Društvu za upravljanje, 263.706 kuna naknada banci skrbniku, 15.078.901 kuna rashoda s naslova vrednovanja imovine te ostali troškovi Fonda koji iznose 85.975 kuna.

Nerealizirani gubici od ulaganja u materijalnu imovinu iznosili su 783.902 kuna, revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju iznosile su 13.008.322 kuna, a tečajne razlike s naslova ulaganja u inozemno poslovanje iznosile su 37.476 kuna.

Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Fonda na dan 31. prosinca 2012. sastojala se od 93,40 % nekretnina, 4,20 % dionica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima, 1,30 % ostale imovine uključujući potraživanja za PDV i najam. Novčana sredstva činila su 1,10 % ukupne imovine Fonda.

10. listopada 2012. potpisan je Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora u Zagrebu, Ilica 253. Kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu 3.776.787 kuna. Stambeno-poslovna zgrada u kojoj se nalazi kupljeni poslovni prostor smještena je u Zagrebu, na adresi Ilica 253, nasuprot tramvajskom okretištu Črnomerec, na uređenom i komunalno potpuno opremljenom zemljištu. Poslovni prostor je dan u zakup poliklinici Bioleptir specijaliziranoj za sve medicinske usluge vezane uz štitnu žlijezdu. Prometna povezanost i dostupnost čine lokaciju atraktivnom za različite tipove poslovnih djelatnosti. Osim poslovnog prostora kupoprodajnim Ugovorom je obuhvaćeno i jedno parkirno mjesto u podzemnoj garaži objekta. Ugovor o zakupu potpisan je na razdoblje od pet godina uz fiksnu cijenu zakupa od 15€/m².

Nastavno na pregovore sa zainteresiranim investitorom, 13. studenog 2012. je Fond sklopio Predugovor o kupoprodaji 1/24 dijela nekretnine u Ulici Vilka Novaka u Varaždinu, površine od 754 m². Temeljem Predugovora Fond je primio iznos od 98.000 EUR, a potpisu glavnog Ugovora o kupoprodaji nekretnine pristupiti će se sukladno odredbama Predugovora u roku od 8 dana od provedene parcelacije predmetne nekretnine. Dogovoren je model prodaje gore spomenutog zemljišta u više etapa, a sukladno prijedlogu parcelacije čestice koji je napravio investitor. Društvo će objavama putem Zagrebačke burze i ostalih info servisa investicijsku javnost redovito obavještavati o svim transakcijama sa investitorom.



U Poslovnom kompleksu Chromos u Zagrebu, 19. studenoga zakupoprimac osmog i devetog kata je otkazao Ugovor o zakupu poslovnih prostora. Sukladno toj informaciji Društvo je poduzelo potrebne aktivnosti pronalaženja novih zakupoprimaca. Angažirane su agencije za posredovanje u prometu nekretnina te je

Društvo u sklopu vlastitih aktivnosti kontaktiralo više različitih trgovačkih društava te državnih institucija kojima je ponuđen spomenuti prostor u zakup, a koje su rezultirale iskazivanjem interesa od strane dva zainteresirana subjekta. Sa zainteresiranim subjektima traju pregovori o zakupu poslovnih prostora u Chromosu.

Iskazan je interes za kupnju zemljišta u Slavonskom Brodu. Pregovori sa zainteresiranim investitorom su u tijeku.

Za ostale nekretnine u portfelju fonda, intenzivirane su aktivnosti na pronalaženju kupaca. Društvo će, kao i kod svih prethodnih transakcija, dioničare i javnost pravovremeno obavijestiti o svim bitnim informacijama.

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 za ulaganje u nekretnine FIMA Proprius d.d. za razdoblje 01.01.2012. – 31.12.2012. 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 poslovanja sadrži istinit prikaz razvoja poslovanja i položaj izdavatelja uz opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Fond izložen.

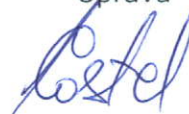
Andrea Potreblica

Voditelj Back office-a



Kristina Kostel

Uprava





Financijski izvještaji

Prilog 5.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2012

do

31.12.2012

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**Tvrtna izdavalca: **ZIF FIMA PROPRIUS DD**Poštanski broj i mjesto: **42000 VARAŽDIN**Ulica i kućni broj: **MEĐIMURSKA 28**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**

(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. Izjavu osoba odgovornih za sastavljanje izvještaja izdavalca



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
 Varaždin
 M.P.

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

Izvještaj 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.

Izvještajno razdoblje: 01.01.2012.-31.12.2012.

u kunama

Konto	Pozicija imovine	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
	ULAGANJA U NEKRETNINE (AOP2+ AOP6+AOP10)	1	133.262.329	127.831.468
	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma (AOP3+ AOP4+AOP5)	2	15.813.276	18.361.739
00x	Zemljišta i šume	3		
00y	Građevinski objekti	4	15.813.276	18.361.739
00w	Ostala imovina	5		
	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji (AOP7+ AOP8+AOP9)	6	117.428.478	109.449.154
01x+02x	Zemljišta i šume	7	117.428.478	109.449.154
01y+02y	Građevinski objekti	8		
01w+02w	Ostala imovina	9		
	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	13.836.594	7.634.168
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	5.435.836	1.546.549
raz 3	Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka	15		
raz 4	Financijska imovina raspoloživa za prodaju	16	7.898.241	5.701.817
raz 8	Zajmovi i potraživanja	17		
raz 5	Ulaganja koja se drže do dospjeća	18	502.517	385.802
	OSTALA IMOVINA (Σ od AOP20 do AOP29)	19	906.596	1.833.313
12x	Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	20		
12y	Potraživanja od najma	21	111.362	146.440
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		
17	Ostala potraživanja	28	795.234	1.686.873
19	Odgodena porezna imovina	29		
	Ukupna imovina (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	148.005.519	137.298.949
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	402.757	257.640
24	Obveze prema depozitnoj banci	36	22.200	20.548
25	Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda	37	1.716	49.008
26	Obveze s osnove isplate dioničarima	38		
28	Obveze po obračunatoj kamati	39		
27	Ostale obveze	40	14.542	865.193
29	Odgodene porezne obveze	41		
	Ukupno obveze (Σ od AOP33 do AOP41)	42	441.215	1.192.389
	Neto imovina fonda (AOP30-AOP42)	43	147.564.304	136.106.560
	Broj izdanih dionica	44	2.003.172	2.003.172
	Neto imovina po dionici (AOP43/AOP44)	45	73,6653	67,9455
	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	-709.344
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	-34.586.836	-39.823.103
	Tečajne razlike		609.254	646.730
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	56	-5.057.648	-24.324.923
	Ukupno kapital i rezerve (Σ od AOP47 do AOP56)	57	147.564.304	136.106.560
995-999		58	0	
	Izvanbilančna evidencija pasiva	59	0	
	Dodatak *	60		
	Pripisano imateljima matice	61	17.100.000	17.100.000
	Pripisano manjinskom interesu			

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2012.-31.12.2012.

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	1.073.587	270.690	1.141.954	328.038
73x	Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	65	0	0	32.505	14.181
70	Prihodi od kamata	66	106.111	26.191	56.563	12.317
71 (osim 71y i 71w)	Pozitivne tečajne razlike	67	1.788	349	2.583	1.756
74 (osim 74y)	Prihod od dividendi i udjela u dobiti	68	51.450	0	0	0
74y	Prihodi od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine	69			7.244.165	189.059
75+77	Ostali prihodi	70	3.204.016	53.927	292.246	98.685
	Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)	71	4.722.123	351.157	8.770.016	644.036
	RASHODI	72				
63y	Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	73				
63x	Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	74	3.133.449	2.308.313	12.789.922	7.259
60 (osim 60y i 60w)	Negativne tečajne razlike	75	1.044	52	2.636	1.186
61	Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	76	3.435.491	817.604	3.192.533	773.788
67	Rashodi od kamata	77	18	6	248	244
65	Naknada depozitnoj banci	78	273.046	67.337	263.706	64.293
66	Transakcijski troškovi	79	0		0	0
68	Vrijednosna usklađenja (amortizacija)	80			15.078.901	8.128.995
64 (osim 64w)	Umanjenje imovine	81	2.379.546	1.255.126	0	0
64w	Udio u gubicima obračunat metodom udjela	82			0	0
69	Ostali dozvoljeni troškovi fonda	83	241.118	109.170	915.980	216.808
*	Ostali troškovi poslovanja	84	62.839	25.666	67.111	14.680
	Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)	85	9.526.551	4.583.274	32.311.037	9.207.253
	Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)	86	-4.804.428	-4.232.117	-23.541.021	-8.563.217
	NEREALIZIRANI DOBICI/GUBICI OD ULAGANJA	87				
72w-62w	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	88	-75.099	-42.453	-783.902	-345.578
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	-75.099	-42.453	-783.902	-345.578
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)	93	-4.879.527	-4.274.570	-24.324.923	-8.908.795
	Porez na dobit	94				
	Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)	95	-4.879.527	-4.274.570	-24.324.923	-8.908.795

Ostala sveobuhvatna dobit (£ od AOP97 do AOP101)	96	669.046	1.538.890	13.045.798	148.541
Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	97	-177.987	-73.896	0	0
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	98			37.476	221.492
Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	99	847033	1612786	13.008.322	-72.951
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	-4.210.481	-2.735.680	-11.279.125	-8.760.254
Reklasifikacijske usklade	103				
Dodatak *	104				
Pripisano imateljima matice	105	-49.410	-22.142	812.435	42.724
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.-31.12.2012.

u kunama

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti (Σ od AOP144 do AOP168)	143	1.625.032	-16.897.609
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-4.879.527	-24.324.923
Nerealizirani i realizirani gubitak vrednovanja ulaganja u nekretnine, neto	145		
Ispravak vrijednosti potraživanja i ostale imovine i sl. otpisi koji nemaju novčani tijek	146	824.469	
Neraspodijeljeni dobiti nekretninskih društava i manjinski interesi	147		
Prihodi/rashodi od prodaje nekretnina	148	285.171	
Prihod od kamata	149	-106.111	-56.543
Rashodi kamata	150	12	248
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151		
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152	1.374.069	5.430.861
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	153		0
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu raspoloživo za prodaju	154		2.196.424
Povećanje smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu do dospjeća	155	4.538.931	
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	156		
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma	157	-2.148	-35.078
Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine	158		
Primici od kamata	159	102.558	56.543
Izdaci od kamata	160		-248
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	-480.771	-891.639
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	22.042	-146.769
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	167	-53.663	873.515
Plaćen porez na dobit	168		
Novčani tok iz financijskih aktivnosti (Σ od AOP170 do AOP172)	169	2.970.010	13.008.322
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	170		
Isplaćene dividende	171		
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	172	2.970.010	13.008.322
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata (AOP143+ AOP169)	173	4.595.042	-3.889.287
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	174	840.794	5.435.836
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	175	5.435.836	1.546.549

Izvršetak o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izvršetakno razdoblje: 01.01.2012.-31.12.2012.

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Povećanje	Smanjenje	u kunama	
					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	13.008.322		-709.344	
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	-34.586.836		5.236.267	-39.823.103	
Dobit ili gubitak tekuće godine	185	-5.057.648	5.057.648	24.324.923	-24.324.923	
Dividende	186				0	
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	187	609.254	37.476		646.730	
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala (Σ od AOP176 do AOP187)	188	147.564.304	18.103.446	29.561.190	136.106.560	
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	147.564.304	18.103.446	29.561.190	136.106.560	

Bilješke uz financijske izvještaje

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB: 56903349567

Za razdoblje: 01.01.2012.-31.12.2012.

Vrijednost po dionici iznosi 67,95 kuna.

Nije bilo promjene računovodstvenih politika.

Datum izvješća: 31.12.2012.

Sastavio: Andrea Potrebica

Telefon: 042660908

Ovlaštena osoba društva:

Kostel Kristina



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

1