



Registrirovano kod Trgovačkog suda u Varaždinu, pod brojem MBŠ: 070063384. Matični broj: 1715025, žiro račun broj: 24890041120004609 Vabco banka d.d. Varaždin.
U cijelosti uplaćen temeljni kapital 1.000.000,00 kn; Uprava: Kristina Kocinić (Predsjednik Uprave), Lada Veselejk (član Uprave), Petar Bikić (član Uprave).

**NEREVIDIRANA, KONSOLIDIRANA
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA
ZATVORENOG INVESTICIJSKOG FONDA ZA
ULAGANJE U NEKRETNINE
FIMA PROPRIUS D.D. VARAŽDIN
ZA RAZDOBLJE
01.01.2013. – 31.03.2013. 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@fgi.hr
www.fgi.hr



Sadržaj:

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



Izjava posloводства FIMA Global Invest-a o poslovnom rezultatu ZIF-a za ulaganje u nekretnine FIMA Proprius d.d. Grupe u prvom 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 konsolidiranog Fonda na dan 31. ožujak 2013. iznosila je 132.806.204 kuna. Neto vrijednost imovine Fonda po dionici iznosila je 66,30 kuna.

Do kraja prvog kvartala 2013. ukupni prihodi od ulaganja iznosili su 209.006 kuna od čega je 167.515 kuna prihoda od najma, 9.811 kuna iznosili su realizirani dobiti a ostatak prihoda od 31.680 kuna odnosi se na prihod od kamata, tečajnih razlika i ostalih prihoda. Rashodi Fonda iznosili su ukupno 1.037.039 kuna od čega 734.750 kuna naknada Društvu za upravljanje, 60.825 kuna naknada banci skrbniku te ostali troškovi Fonda koji iznose 241.464 kuna. Nerealizirani gubici od ulaganja u materijalnu imovinu iznosili su 2.768.594 kuna.

Struktura ulaganja u ukupnoj imovini konsolidiranog Fonda na dan 31. ožujak 2013. sastojala se od 91,40 % nekretnina, 7,22 % dionica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima, 1,19 % ostale imovine uključujući potraživanja za PDV i najam. Novčana sredstva činila su 0,19 % ukupne imovine Fonda.

Građevinsko zemljište u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka predmet je pregovora između Društva i investitora. U toku je proces parcelacije čestice u vlasništvu Fonda te će se nakon završene parcelacije pristupiti izradi kupoprodajnih ugovora i realizaciji transakcija.

U tijeku su završni pregovori za zakup poslovnih prostora u Zagrebu, Vukovarska 271 sa jednim od dva zainteresirana potencijalna zakupoprimca. Društvo je izvršilo pripremu prostora za preuzimanje u zakup od strane potencijalnih zakupaca i prema trenutnom tijeku pregovora potpisivanje ugovora o zakupu može se očekivati u skorijem roku. Osim navedenog putem posrednika je ostvaren kontakt sa zainteresiranim kupcem za nekretninu koji dugoročno želi riješiti problem poslovnog prostora. Njihovo očitovanje očekuje se početkom svibnja.

Građevinsko zemljište u Slavonskom Brodu predmet je pregovora između Društva i potencijalnog investitora te se nove informacije očekuju tijekom narednih mjeseci.

Društvo održava redovite kontakte sa stečajnim upraviteljem tvrtke koja je suvlasnik (1/2) na zemljištu u Cesarici kod Karlobaga (85.000 m²). Ukupna kvadratura čestice katastarske oznake 4551/2 k.o. Cesarica iznosi 170.000 m² i prema prostornom planu uređenja Općine Karlobag spada u T1 i T2 zonu (Hotel i turističko naselje „Paški Porat“). Osim toga održan je i sastanak sa vjerovnikom te je zaključeno da će se i taj dio zemljišta uključiti u aktivnosti prodaje istog koje će u budućnosti poduzimati Društvo putem vlastitih prodajnih kanala i posrednika. Na taj način osigurati će se veća površina zanimljivija investitorima.

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 01.01.2013. - 31.03.2013. 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.
- 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



Financijski izvještaji

Prilog 5.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2013

do

31.3.2013

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

Tvrtna izdavaateljja: ZIF FIMA PROPRIUS DD

Poštanski broj i mjesto: 42000 VARAŽDIN

Ulica i kućni broj: MEĐIMURSKA 28

Adresa e-pošte: info@fji.hr

Internet adresa: www.fji.hr

Šifra i naziv općine/grada: 472 VARAŽDIN

Šifra i naziv županije: 5 VARAŽDINSKA Broj zaposlenih: 0

Konsolidirani izvještaj: DA (krajem izvještajnog razdoblja) 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@fji.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 izdavaatelja

FIMA Proprius d.d.
Varaždin

M.P.


 (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: 01.01.2013.-31.03.2013.

u kunama

Konto	Pozicija imovine	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
	ULAGANJA U NEKRETNINE (AOP2+ AOP6+AOP10)	1	127.831.468	125.162.041
	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma (AOP3+ AOP4+AOP5)	2	18.361.739	18.060.084
00x	Zemljišta i šume	3		
00y	Građevinski objekti	4	18.361.739	18.060.084
00w	Ostala imovina	5		
	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji (AOP7+ AOP8+AOP9)	6	109.449.154	107.081.382
01x+02x	Zemljišta i šume	7	109.449.154	107.080.107
01y+02y	Građevinski objekti	8		
01w+02w	Ostala imovina	9	0	1.275
	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	7.629.585	10.138.304
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	1.546.547	247.220
raz 3	Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka	15		
raz 4	Financijska imovina raspoloživa za prodaju	16	5.697.236	9.503.181
raz 8	Zajmovi i potraživanja	17		
raz 5	Ulaganja koja se drže do dospelja	18	385.802	387.903
	OSTALA IMOVINA (Σ od AOP20 do AOP29)	19	1.840.541	1.632.133
12x	Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	20		
12y	Potraživanja od najma	21	146.440	89.253
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		10.703
17	Ostala potraživanja	28	1.694.101	1.532.177
19	Odgodena porezna imovina	29		
	Ukupna imovina (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	137.301.594	136.932.478
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	271.788	251.337
24	Obveze prema depozitnoj banci	36	20.548	19.971
25	Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda	37	49.027	49.423
26	Obveze s osnove isplate dioničarima	38		
28	Obveze po obračunatoj kamati	39		
27	Ostale obveze	40	853.690	3.805.543
29	Odgodene porezne obveze	41		
	Ukupno obveze (Σ od AOP33 do AOP41)	42	1.195.053	4.126.274
	Neto imovina fonda (AOP30-AOP42)	43	136.106.541	132.806.204
	Broj izdanih dionica	44	2.003.172	2.003.172
	Neto imovina po dionici (AOP43/AOP44)	45	67,9455	66,2980
	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	-709.344	-515.257
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	-39.644.484	-64.124.492
	Tečajne razlike		465.611	723.333
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	56	-24.322.442	-3.594.580
	Ukupno kapital i rezerve (Σ od AOP47 do AOP56)	57	136.106.541	132.806.204
995-999	Izvanbilančna evidencija pasiva	58		
	Dodatak *	59		
	Pripisano imateljima matice	60	17.100.000	17.100.000
	Pripisano manjinskom interesu	61		

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2013.-31.03.2013.

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		
76	Prihod od najma	64	272.302	272.302	167.515	167.515
73x	Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	65	0	0	9.811	9.811
70	Prihodi od kamata	66	17.510	17.510	6.591	6.591
71 (osim 71y i 71w)	Pozitivne tečajne razlike	67	357	357	364	364
74 (osim 74y)	Prihod od dividendi i udjela u dobiti	68				
74y	Prihodi od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine	69				
75+77	Ostali prihodi	70	53.280	53.280	24.725	24.725
	Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)	71	343.449	343.449	209.006	209.006
	RASHODI	72				
63y	Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	73				
63x	Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	74	0	0		0
60 (osim 60y i 60w)	Negativne tečajne razlike	75	538	538		0
61	Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	76	808.274	808.274	734.750	734.750
67	Rashodi od kamata	77	2	2	4	4
65	Naknada depozitnoj banci	78	66.549	66.549	60.825	60.825
66	Transakcijski troškovi	79			0	0
68	Vrijednosna usklađenja (amortizacija)	80			0	0
64 (osim 64w)	Umanjenje imovine	81				
64w	Udio u gubicima obračunat metodom udjela	82				
69	Ostali dozvoljeni troškovi fonda	83	95.207	95.207	208.396	208.396
*	Ostali troškovi poslovanja	84	25.066	25.066	33.064	33.064
	Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)	85	995.636	995.636	1.037.039	1.037.039
	Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)	86	-652.187	-652.187	-828.033	-828.033
	NERALIZIRANI DOBITI/GUBICI OD ULAGANJA	87				
72w-62w	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	88	828.638	828.638	-2.768.594	-2.768.594
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			2.047	2.047
	Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja (Σ od AOP88 do AOP91)	92	828.638	828.638	-2.766.547	-2.766.547
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)	93	176.451	176.451	-3.594.580	-3.594.580
	Porez na dobit	94				
	Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)	95	176.451	176.451	-3.594.580	-3.594.580

Ostala sveobuhvatna dobit (Σ od AOP97 do AOP101)	96	803.409	803.409	451.809	451.809
Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	97				
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	98	-54.600	-54.600	257.722	257.722
Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	99	858.009	858.009	194.087	194.087
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	979.860	979.860	-3.142.771	-3.142.771
Reklasifikacijske usklade	103				
Dodatak *	104				
Pripisano imateljima matice	105	800.725	800.725	-32.929	-32.929
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.-31.03.2013.

u kunama

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti (Σ od AOP144 do AOP168)	143	-3.453.465	-1.299.327
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	176.451	-3.594.580
Nerealizirani i realizirani gubitak vrednovanja ulaganja u nekretnine, neto	145	-1.174.473	
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	0	
Prihod od kamata	149	-17.510	-6.591
Rashodi kamata	150	2	4
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151		
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152		
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	153	346.073	2.669.427
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu raspoloživo za prodaju	154	-1.156.493	-3.805.945
Povećanje smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu do dospijea	155	-1.501.180	-2.101
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	156		
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma	157	-17.514	57.187
Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine	158		
Primici od kamata	159	15.509	361
Izdaci od kamata	160		
Primici od dividendi/udjela u dobiti	161		
Povećanje (smanjenje) potraživanja od društva za upravljanje i depozitne banke	162		
Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti	163	-109.215	151.221
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	-69.469	-21.098
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	167	54.354	3.252.788
Plaćen porez na dobit	168		
Novčani tok iz financijskih aktivnosti (Σ od AOP170 do AOP172)	169	0	0
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	170		
Isplaćene dividende	171		
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	172		0
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata (AOP143+ AOP169)	173	-3.453.465	-1.299.327
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	174	5.435.836	1.546.547
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	175	1.982.371	247.220

Izvještaj o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izvjestajno razdoblje: 01.01.2013.-31.03.2013.

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Povećanje	Smanjenje	u kunama	
					Na izvještajni datum	tekućeg razdoblja
Upisani temeljni kapital	176	200.317.200				200.317.200
Prenjia na emitirane dionice (kapitalne rezerve)	177					0
Vlasite dionice	178					0
Rezerve	179					0
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	180	-709.344	194.087	0		-515.257
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	-39.644.484		24.480.008		-64.124.492
Dobit ili gubitak tekuće godine	185	-24.322.442	24.322.442	3.594.580		-3.594.580
Dividende	186					0
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	187	465.611	257.722	0		723.333
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala (Σ od AOP176 do AOP187)	188	136.106.541	24.774.251	28.074.588		132.806.204
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	136.106.541	24.774.251	28.074.588		132.806.204

Bilješke uz financijske izvještaje

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.
 OIB: 56903349567
 Za razdoblje: 01.01.2013.-31.03.2013.

Nije bilo promjena računovodstvenih politika.
Vrijednost po dionici iznosi 66,30 kuna.
Napravljena je reklasifikacija pozicija u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u odnosu na isto razdoblje prethodne godine na način da je iskazan neto efekt nerealiziranih dobitaka (gubitaka) od ulaganja u sve nekretnine iz portfelja Fonda sučeljavanjem pozicija „Prihodi od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine“ i pozicije „Rashodi od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine“, a koje se odnose na fer vrednovanje zemljišta iz portfelja Fonda.

Datum izvješća: 31.03.2013.
 Sastavio: Andrea Potrebića
 Telefon: 042660908



FIMA Proprius d.d.
 Varaždin

Ovlaštena osoba društva:

Kristina Kostel