



Registriрани kod "govečkog suda u Varaždinu", pod brojem MBS: 070003384, Matični broj: 119025, Žiro račun broj: 24800041120004409 Vake banka d.d. Varaždin,
U cijeloj uplati kapitala: 1.000.000,00 kn; Uprava: Kristina Kostal; Predsjednik Uprave: Lidija Veseljak (dan Uprave); Peter Brlas (dan Jirano)

**NEREVIDIRANA, NEKONSOLIDIRANA
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. u prvom kvartalu 2013.

Vrijednost neto imovine Fonda na dan 31. ožujak 2013. iznosila je 132.804.204 kuna. Neto vrijednost imovine Fonda po dionici iznosila je 66,30 kuna.

Do kraja prvog kvartala 2013. ukupni prihodi od ulaganja iznosili su 208.871 kuna od čega je 167.515 kuna prihoda od najma, 9.811 kuna iznosili su realizirani dobiti a ostatak prihoda od 31.545 kuna odnosi se na prihod od kamata, tečajnih razlika i ostalih prihoda. Rashodi Fonda iznosili su ukupno 1.003.975 kuna od čega 734.750 kuna naknada Društvu za upravljanje, 60.825 kuna naknada banci skrbniku te ostali troškovi Fonda koji iznose 208.400 kuna. Nerealizirani gubici od ulaganja u materijalnu imovinu iznosili su 2.768.594 kuna.

Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Fonda na dan 31. ožujak 2013. sastojala se od 93,78 % nekretnina, 4,84 % dionica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima, 1,22 % ostale imovine uključujući potraživanja za PDV i najam. Novčana sredstva činila su 0,16 % 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

Tvrtka izdavateljca: 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

Konsolidirani izvještaj: NE (krajem izvještajnog razdoblja) Šifra NKD-a: 6430

Tvrtke subjekata konsolidacije (sukladno MSFI): Sjedište: MB:

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 izdavatelja

FIMA Proprius d.d.
Varaždin
(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.-31.03.2013.

u kunama

Konto	Pozicija imovine	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
	ULAGANJA U NEKRETNINE (AOP2+ AOP6+AOP10)	1	128.300.670	125.610.186
	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	91.478.319	89.011.379
01x+02x	Zemljišta i šume	7	91.478.319	89.011.379
01y+02y	Građevinski objekti	8		
01w+02w	Ostala imovina	9		
	Ostala ulaganja u nekretnine (AOP11+ AOP12)	10	18.460.612	18.538.723
03x	Ulaganja u nekretninska društava (metoda udjela)	11	18.460.612	18.538.723
03 (osim 03x)	Ostala imovina	12		
	FINANCIJSKA IMOVINA (Σ od AOP14 do AOP18)	13	7.159.013	6.688.173
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	1.461.777	195.681
raz 3	Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka	15		
raz 4	Financijska imovina raspoloživa za prodaju	16	5.697.236	6.492.492
raz 8	Zajmovi i potraživanja	17		
raz 5	Ulaganja koja se drže do dospeljeća	18	0	
	OSTALA IMOVINA (Σ od AOP20 do AOP29)	19	1.839.164	1.632.109
12x	Potraživanja s osnovne prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	20		
12y	Potraživanja od najma	21	146.440	89.253
12 +11 (osim 12x+12y)	Potraživanja s osnovne prodaje financijske imovine	22		
13	Potraživanja s osnovne dividendi, depozita, repo ugovora i otplata obveznica	23		
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		10.703
17	Ostala potraživanja	28	1.692.724	1.532.153
19	Odgodena porezna imovina	29		
	Ukupna imovina (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	137.298.847	133.930.468
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	853.118	805.533
29	Odgodene porezne obveze	41		
	Ukupno obveze (Σ od AOP33 do AOP41)	42	1.194.481	1.126.264
	Neto imovina fonda (AOP30-AOP42)	43	136.104.366	132.804.204
	Broj izdanih dionica	44	2.003.172	2.003.172
	Neto imovina po dionici (AOP43/AOP44)	45	67,9444	66,2970
	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	-525.946
97	Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	52		
98y	Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	53	1.358.612	1.436.723
98x	Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	54	0	
95	Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	55	-39.587.900	-64.862.102
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	56	-25.274.202	-3.561.671
	Ukupno kapital i rezerve (Σ od AOP47 do AOP56)	57	136.104.366	132.804.204
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.-31.03.2013.

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	15.157	15.157	6.456	6.456
71 (osim 71y i 71w)	Pozitivne tečajne razlike	67	357	357	364	364
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	0	0	24.725	24.725
	Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)	71	287.816	287.816	208.871	208.871
	RASHODI	72				
63y	Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	73				
63x	Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	74	0	0	0	0
60 (osim 60y i 60w)	Negativne tečajne razlike	75	538	538	0	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	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	95.207	95.207	208.396	208.396
*	Ostali troškovi poslovanja	84				0
	Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)	85	970.570	970.570	1.003.975	1.003.975
	Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)	86	-682.754	-682.754	-795.104	-795.104
	NERALIZIRANI DOBITI/GUBICI OD ULAGANJA	87				
72w-62w	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	88	58.507	58.507	-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	58.507	58.507	-2.766.547	-2.766.547
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)	93	-624.247	-624.247	-3.561.651	-3.561.651
	Porez na dobit	94				
	Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)	95	-624.247	-624.247	-3.561.651	-3.561.651

	Ostala sveobuhvatna dobit (Σ od AOP97 do AOP101)	96	1.606.295	1.606.295	261.509	261.509
	Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	97	748.286	748.286	78.111	78.111
	Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	98				
	Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	99	858.009	858.009	183.398	183.398
	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	982.048	982.048	-3.300.142	-3.300.142
	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.-31.03.2013.

u kunama

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti (Σ od AOP144 do AOP168)	143	-5.042.119	-1.449.494
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-624.247	-3.561.671
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	-15.157	-6.456
Rashodi kamata	150		
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151		
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152		2.768.595
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretninska društva	153		-78.111
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu po fer vrijednosti kroz RDG	154		
Povećanje smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu	155	-4.266.088	-795.256
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	13.156	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	-114.210	149.868
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	-21.028
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	167	51.410	37.017
Plaćen porez na dobit	168		
Novčani tok iz financijskih aktivnosti (Σ od AOP170 do AOP172)	169	1.606.905	183.398
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	170		
Isplaćene dividende	171		
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	172	1.606.905	183.398
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata (AOP143+ AOP169)	173	-3.435.214	-1.266.096
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	174	5.412.964	1.461.777
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	175	1.977.750	195.681

Izvjestaj 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	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	-709.344	183.398			-525.946
Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	181					0
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	182	1.358.612	78.111			1.436.723
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	183	0				0
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	184	-39.587.900		25.274.202		-64.862.102
Dobit ili gubitak tekuće godine	185	-25.274.202	25.274.202	3.561.671		-3.561.671
Dividende	186					0
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	187					0
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala (Σ od AOP176 do AOP187)	188	136.104.366	25.535.711	28.835.873		132.804.204
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	136.104.366	25.535.711	28.835.873		132.804.204

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 Potrebica
 Telefon: 042660908



FIMA Proprius d.d.
 Varaždin

1

Ovlaštena osoba društva:

Kostel Kristina