



Registrirano kod Trgovackog suda u Varaždinu pod brojem: MB.S. 07/0062064 - Matični broj: 1719025, Žiro račun broj: 238600001101740030 - kod Zagrebačke banke d. o. o. Zagreb.
U cjelosti utišeni temeljni kapital 1.000.000,00 kn. Uprava: Graničev Stambolija (dian Uprave), Lidija Veseljak (ban Uprave)

**NEREVIDIRANA, NEKONSOLIDIRANA
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA
ZATVORENOG INVESTICIJSKOG FONDA ZA
ULAGANJE U NEKRETNINE
FIMA PROPRIUS D.D. VARAŽDIN
ZA RAZDOBLJE
01.01.2011. – 30.06.2011. 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@fji.hr
www.fji.hr

Sadržaj:

Izjava posloводства FIMA Global Invest-a o poslovnom rezultatu ZIF-a za ulaganje u nekretnine FIMA Proprius d.d.. u prvom polugodištu 2011. godine	3
Izjava osoba odgovornih za sastavljanje polugodišnjeg 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 prvom polugodištu 2011. godine

Vrijednost neto imovine Fonda na dan 30. lipnja 2011. godine iznosila je 152 milijuna i 208 tisuća kuna. Neto vrijednost imovine Fonda po dionici iznosila je 75,98 kuna.

U prvom polugodištu 2011. g. ostvareno je povećanje neto imovine Fonda u iznosu od 771,954 kuna. Prihodi od ulaganja iznosili su ukupno 3.459.107 kuna od čega je 285.171 kuna realiziranih dobitaka od prodaje materijalne imovine, 533.401 kuna prihoda od najma, 2.540.010 kuna iznose prihodi od vrednovanja materijalne imovine dok se ostatak prihoda od 100.525 kuna odnosi na prihod od kamata, tečajnih razlika i prihoda od dividendi. Rashodi Fonda iznosili su ukupno 3.764.833 kuna od čega 825.136 kuna realiziranih gubitaka, 1.788.466 kuna naknada društvu za upravljanje, 137.520 kuna naknada banci skrbnik, 929.168 kuna rashoda s naslova vrednovanja imovine te ostale dozvoljeni troškove fonda koji iznose 83.539 kuna.

Nerealizirani gubici od ulaganja u materijalnu imovinu iznosili su 56.965 kuna, revalorizacija financijske imovine raspoložive za prodaju 1.104.880 kuna a promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava iznosila je 29.765 kuna.

Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Fonda na dan 30.06.2011.god. sastojala se od 88,15 % nekretnina, 7,85 % dionica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima, 3,30 % depozita, 0,48 % ostale imovine uključujući potraživanje za PDV, i potraživanja za najam. Novčana sredstva činila su 0,22 % ukupne imovine Fonda.

Tijekom drugog kvartala gđa. Lidija Vesenjак dobila je odobrenje od strane Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga za drugog člana Uprave čime je kompletirana Uprava. Nadzorni odbora Fonda i Uprava Fonda potpisali su Aneks ugovora o upravljanju kojim je smanjena naknada za upravljanje sa 2,5% na 2,2% čime je smanjen trošak upravljanja u drugom kvartalu. U svibnju je gosp. Damir Rovis podnio ostavku na mjesto predsjednika Nadzornog odbora. U istom periodu nije došlo do planirane realizacije prodaje zemljišta u ulici Vilka Novaka u Varaždinu. Kako bi se olakšalo potencijalnim investitorima dostupnost informacija o nekretninama iz portfelja Fonda koje su na prodaju, cjelokupni portfelj Fonda objavljen na web stranicama Društva www.fgi.hr. Uz aktivnosti vezene uz prodaju nastavljene su i započete aktivnosti traženja nekretnina koje nose prihod prvenstveno na području grada Zagreba.

U drugom kvartalu prema podacima portala Crozilla.com u Zagrebu je rasla cijena najam poslovnih za 1 posto dok se istovremeno bilježi pad cijena po kojima se ti poslovni prostori prodaju za 2,8 posto.

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

Branislav Stambolija



Izjava osoba odgovornih za sastavljanje polugodišnjeg 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 01.01.2011. – 30.06.2011. 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 Potrebica

Voditelj Back office-a



Branislav Stambolija

član Uprave



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

2



Financijski izvještaji

Prilog 5.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2011

do

30.6.2011

Tromjesečni financijski izvještaj TFI-ZIFN
zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnineMatični broj (MB): **2223856**Matični broj subjekta (MBS): **070078733**Osobni identifikacijski broj (OIB): **56903349567**Tvrta izdavatelja: **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**Konsolidirani izvještaj: **NE**

(krajem izvještajnog razdoblja)

Šifra NKD-a: **6430**

Tvrte 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@fgi.hr**Prezime i ime: **STAMBOLIJA BRANISLAV**

(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

ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

M.P.

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

Izveštaj o finansijskom položaju

Obrazac IFP

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Naziv društva za upravljanje investicijskim fondom: Fima Global Invest d.o.o.

Izveštajno razdoblje: 01.01.2011.-30.06.2011.

Konto	Pozicija imovine	AOP	u kunama	
			Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
	ULAGANJA U NEKRETNINE (AOP2+ AOP6+AOP10)	1	134.194.414	134.542.992
	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma (AOP3+ AOP4+AOP5)	2	15.888.375	15.831.410
00x	Zemljišta i šume	3		
00y	Građevinski objekti	4	15.888.375	15.831.410
00w	Ostala imovina	5		
	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji (AOP7+ AOP8+AOP9)	6	100.943.773	101.394.403
01x+02x	Zemljišta i šume	7	100.943.773	101.394.403
01y+02y	Građevinski objekti	8		
01w+02w	Ostala imovina	9		
	Ostala ulaganja u nekretnine (AOP11+ AOP12)	10	17.362.266	17.317.179
03x	Ulaganja u nekretninska društava (metoda udjela)	11	17.362.266	17.317.179
03 (osim 03x)	Ostala imovina	12		
	FINANCIJSKA IMOVINA (Σ od AOP14 do AOP18)	13	17.289.443	17.355.245
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	787.853	337.557
raz 3	Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka	15		
raz 4	Financijska imovina raspoloživa za prodaju	16	11.962.659	11.982.049
raz 8	Zajmovi i potraživanja	17		
raz 5	Ulaganja koja se drže do dospeljeća	18	4.538.931	5.035.639
	OSTALA IMOVINA (Σ od AOP20 do AOP29)	19	424.794	733.897
12x	Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	20		
12y	Potraživanja od najma	21	109.214	109.048
12 +11 (osim 12x+12y)	Potraživanja s osnove prodaje finansijske imovine	22		
13	Potraživanja s osnove dividendi, depozita, repo ugovora i otplata obveznica	23	2.345	55.755
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	313.235	569.094
19	Odgodena porezna imovina	29		
	Ukupna imovina (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	151.908.650	152.632.134
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	380.130	376.514
24	Obveze prema depozitnoj banci	36	22.786	45.860
25	Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda	37	1.307	1.563
26	Obveze s osnove isplate dioničarima	38		
28	Obveze po obračunatoj kamati	39		
27	Ostale obveze	40	68.184	0
29	Odgodene porezne obveze	41		
	Ukupno obveze (Σ od AOP33 do AOP41)	42	472.407	423.937
	Neto imovina fonda (AOP30-AOP42)	43	151.436.243	152.208.197
	Broj izdanih dionica	44	2.003.172	2.003.172
	Neto imovina po dionici (AOP43/AOP44)	45	75,5982	75,9836
	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	-14.564.699	-13.459.819
97	Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	52		
98y	Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	53	260.266	215.179
98x	Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	54	361.855	436.707
95	Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	55	-24.999.687	-34.938.379
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	56	-9.938.692	-362.691
	Ukupno kapital i rezerve (Σ od AOP47 do AOP56)	57	151.436.243	152.208.197
995-999	Izvanbilančna evidencija pasiva	58		
	Dodatak *	59		
	Pripisano imateljima matice	60		
	Pripisano manjinskom interesu	61		

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Obrazac ISD

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2011.-30.06.2011.

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	285171	0
76	Prihod od najma	64	18565	1500	533401	266432
73x	Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	65	28816	6051	0	0
70	Prihodi od kamata	66	75953	27784	48546	24297
71 (osim 71y i 71w)	Pozitivne tečajne razlike	67	178	125	529	378
74 (osim 74y)	Prihod od dividendi i udjela u dobiti	68	19200	19200	51450	51450
74y	Udio u dobiti obračunat metodom udjela	69	0	0	0	0
75+77	Ostali prihodi	70	13	0	2540010	516534
	Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)	71	142.725	54.660	3.459.107	859.091
	RASHODI	72				
63y	Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	73				
63x	Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	74	2238012	2238012	825136	347827
60 (osim 60y i 60w)	Negativne tečajne razlike	75	1145	732	992	822
61	Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	76	1933529	951881	1788466	836464
67	Rashodi od kamata	77	1	1	12	0
65	Naknada depozitnoj banci	78	140354	69218	137520	68746
66	Transakcijski troškovi	79				
68	Vrijednosna usklađenja (amortizacija)	80			929168	0
64 (osim 64w)	Umanjenje imovine	81				
64w	Udio u gubicima obračunat metodom udjela	82				
69	Ostali dozvoljeni troškovi fonda	83	166150	90814	83539	78379
*	Ostali troškovi poslovanja	84				
	Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)	85	4.479.191	3.350.658	3.764.833	1.332.238
	Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)	86	-4.336.466	-3.295.998	-305.726	-473.147
	NERALIZIRANI DOBICI/GUBICI OD ULAGANJA	87				
72w-62w	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	88	7660	14991	-56965	-41485
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	7.660	14.991	-56.965	-41.485
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)	93	-4.328.806	-3.281.007	-362.691	-514.632
	Porez na dobit	94				
	Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)	95	-4.328.806	-3.281.007	-362.691	-514.632

Ostala sveobuhvatna dobit (Σ od AOP97 do AOP101)	96	-4.441.293	-1.303.174	1.134.645	-339.795
Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	97	-5941354	-2263243	29765	55386
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	98				
Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	99	1500061	960069	1104880	-395181
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	-8.770.099	-4.584.181	771.954	-854.427
Reklasifikacijske usklade	103				
Dodatak *	104				
Pripisano imateljima matice	105				
Pripisano manjinskom interesu	106				

Izveštaj o novčanom toku (direktna metoda)

Obrazac INT

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2011.-30.06.2011.

u kunama

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti (Σ od AOP108 do AOP132)	107	1.275.706	-450.296
Primici od prodaje materijalne imovine	108	0	
Izdaci od ulaganja u materijalnu imovinu	109	0	
Primici od prodaje nekretninskih društava	110		
Izdaci od ulaganja u nekretninska društva	111		
Primici od prodaje financijske imovine po fer vrijednosti kroz RDG	112		
Izdaci od kupnje financijske imovine po fer vrijednosti kroz RDG	113		
Primici od prodaje financijske imovine raspoložive za prodaju	114	5.830.108	1.776.205
Izdaci od kupnje financijske imovine raspoložive za prodaju	115	-3.174.176	
Primici od dividendi	116		
Primici od kamata	117	75.201	45.585
Izdaci od kamata	118		9
Primici od najma	119	39.720	656.250
Primici od ulaganja u zajmove i potraživanja	120	3.741.464	1.546.824
Izdaci za plasmane u zajmove i potraživanja	121	-2.500.000	-2.000.000
Primici od ulaganje u financijsku imovinu koja se drži do dospjeća	122		
Izdaci za ulaganje u financijsku imovinu koja se drži do dospjeća	123		
Primici od društva za upravljanje fondovima	124		
Izdaci za naknade za upravljanje fondovima	125	-1.955.541	-2.194.543
Primici od depozitne banke	126		
Izdaci za naknade depozitnoj banci	127	-141.674	-114.447
Izdaci za transakcijske troškove	128		
Izdaci za ostale dozvoljene troškove fonda	129		
Izdaci za porez na dobit	130		
Ostali primici iz poslovnih aktivnosti	131		
Ostali izdaci iz poslovnih aktivnosti	132	-639.396	-166.179
Novčani tok iz financijskih aktivnosti (Σ od AOP134 do AOP138)	133	0	0
Primici od izdavanja dionica	134		
Izdaci za kupnju vlastitih dionica	135		
Isplaćene dividende	136		
Ostali primici iz financijskih aktivnosti	137		
Ostali izdaci iz financijskih aktivnosti	138		
Efekti promjene tečaja stranih valuta	139		
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata (AOP107+ AOP133+AOP139)	140	1.275.706	-450.296
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	141	502.975	787.853
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja (AOP140+AOP141)	142	1.778.681	337.557

Izveštaj o novčanom toku (indirektna metoda)

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2011.-30.06.2011.

u kunama

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti (Σ od AOP144 do AOP168)	143	5.716.997	-1.594.902
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-4.328.806	-369.691
Amortizacija	145	0	
Ispravak vrijednosti potraživanja i ostale imovine i sl. otpisi koji nemaju novčani tijek	146	0	
Neraspodijeljeni dobici nekretninskih društava i manjinski interesi	147	0	
Prihodi/rashodi od prodaje nekretnina	148	0	
Prihod od kamata	149	-75.953	-48.546
Rashodi kamata	150	0	
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151		
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152	5.318.083	-393.665
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretninska društva	153	668.313	45.087
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu po fer vrijednosti kroz RDG	154	-7.659	
Povećanje smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu	155	4.490.005	-516.098
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	156		
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma	157	16.885	166
Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine	158		
Primici od kamata	159	75.201	45.585
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	-405.517	-309.270
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	-15.076	19.458
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	167	-18.479	-67.928
Plaćen porez na dobit	168		
Novčani tok iz financijskih aktivnosti (Σ od AOP170 do AOP172)	169	-4.441.291	1.144.606
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	170		
Isplaćene dividende	171		
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	172	-4.441.291	1.144.606
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata (AOP143+ AOP169)	173	1.275.706	-450.296
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	174	502.975	787.853
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	175	1.778.681	337.557

Izvjestaj o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izvjestajno razdoblje: 01.01.2011.-30.06.2011.

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	-14.564.699	1.104.880			-13.459.819
Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	181					0
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	182	260.266		43.087		217.179
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	183	361.855	84.584	9.732		436.707
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	184	-24.999.687		9.938.692		-34.938.379
Dobit ili gubitak tekuće godine	185	-9.938.692	9.576.001			-362.691
Dividende	186					0
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	187					0
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala (Z od AOP176 do AOP187)	188	151.436.243	10.765.465	9.991.511		152.210.197
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	151.436.243	10.765.465	9.991.511		152.210.197

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.
OIB: 56903349567
Za razdoblje: 01.01.2011.-30.06.2011.

Vrijednost po dionici iznosi 75,98.
Nije bilo promjena računovodstvenih politika.

Datum izvješća: 30.06.2011.
Sastavio: Andrea Potrebica
Telefon: 042660908

Ovlaštena osoba društva:

Branislav Stambolija



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin