



Registrirano u sudu Tipovačkog suda u Varaždinu pod brojem MBŠ: 0700602964. Matični broj: 1119035. Žiro račun broj: 5086500011010100003 kod Zagrebačke banke d.d. Zagreb.
U skladu s odobrenjem broj: Kapital: 1.000.000,00 HRK. Uprava: Knjižna kuća Investicije Uprava, L. Ota Veseleak (kao Uprava).

**NEREVIDIRANA, KONSOLIDIRANA
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA
ZATVORENOG INVESTICIJSKOG FONDA ZA
ULAGANJE U NEKRETNINE
FIMA PROPRIUS D.D. VARAŽDIN
ZA RAZDOBLJE
01.01.2012. – 30.06.2012. 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:

Izjava posloводства FIMA Global Invest-a o poslovnom rezultatu ZIF-a za ulaganje u nekretnine FIMA Proprius d.d.. u drugom 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 drugom 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 Grupe na dan 30. lipnja 2012. iznosila je 147.196.674 kuna. Neto vrijednost imovine po Fonda po dionici iznosila je 73,48 kuna.

Do kraja drugog kvartala 2012. g. ukupni prihodi od ulaganja iznosili su 7.808.167 kuna od čega je 544.036 kuna prihoda od najma, 7.063.159 kuna prihoda od vrednovanja materijalne imovine a ostatak prihoda od 200.972 kuna odnosi se na prihod od kamata, tečajnih razlika i ostale prihoda. Rashodi Fonda iznosili su ukupno 19.290.558 kuna od čega 11.072.040 realiziranih gubitaka od prodaje financijske imovine, 1.618.557 kuna naknada Društvu za upravljanje, 133.285 kuna naknada banci skrbniku, 6.121.566 kuna rashoda s naslova vrednovanja imovine te ostali troškovi Grupe koji iznose 345.110 kuna.

Nerealizirani gubici od ulaganja u materijalnu imovinu iznosili su 293.667 kuna, revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju iznosile su 11.457.873 kuna , a tečajne razlike iznosile su -47.252 kuna.

Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Grupe na dan 30.6.2012. godine sastojala se od 90,64% nekretnina, 4,41% dionica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima, 1,32 % depozita, 0,84% ostale imovine uključujući potraživanja za PDV i najam. Novčana sredstva činila su 2,79 % ukupne imovine Fonda.

Tokom prvog polugodišta 2012. sklopljeni su ugovori s dvije nove agencije za posredovanje u prometu nekretnina, za zemljišta u Slavonskom Brodu i Banja Luci. Nakon potpisanih ugovora agencije su izvršile oglašavanje prodaje nekretnine putem svojih web stranica te pristupile ostalim aktivnostima sukladno potpisanom ugovoru.

U mjesecima veljači, ožujku, travnju i lipnju objavljeni su oglasi za prodaju nekretnina u Varaždinu, Banja Luci i Cesarici putem lokalnih tjednika te u jednom od najčitanijih dnevnih novina na području Republike Hrvatske i Bosne i Hercegovine (Republika Srpska). Komunikaciju sa interesentima nastavile su angažirane agencije za promet nekretninama.

O prodaji građevinskih zemljišta iz portfelja fonda tijekom prvih šest mjeseci ove godine vođeni su pregovori sa zainteresiranim građevinskim poduzetnicima oko nekretnina u Varaždinu i Slavonskom Brodu. Potencijalni kupci razmatraju modele financiranja. Osim spomenutih pregovora od strane zagrebačke konzultantske tvrtke čiji su klijenti zainteresirani za turističke zone na Jadranu zabilježen je upit za građevinska zemljišta u Cesarici i na otoku Pagu.

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

Lidija Vesenjāk, 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. - 30.06.2012. 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

Lidija Vesenjāk

član Uprave



Financijski izvještaji

Prilog 5.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2012

do

30.6.2012

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 izdavatelja: **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: **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**

(unos se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: **042660908**Telefaks: **042203187**Adresa e-pošte: **apotrebica@fqi.hr**Prezime i ime: **VESENJAK LIDIJA**

(osoba ovlaštena 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

1

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: 01.01.2012.-30.06.2012.

u kunama

Konto	Pozicija imovine	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
	ULAGANJA U NEKRETNINE (AOP2+ AOP6+AOP10)	1	133.262.329	133.862.070
	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma (AOP3+ AOP4+AOP5)	2	15.813.276	15.519.610
00x	Zemljišta i šume	3		
00y	Građevinski objekti	4	15.813.276	15.519.610
00w	Ostala imovina	5		
	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji (AOP7+ AOP8+AOP9)	6	117.428.478	118.321.885
01x+02x	Zemljišta i šume	7	117.428.478	118.321.885
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	12.594.897
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	5.435.836	4.124.732
raz 3	Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka	15		
raz 4	Financijska imovina raspoloživa za prodaju	16	7.898.241	6.516.722
raz 8	Zajmovi i potraživanja	17		
raz 5	Ulaganja koja se drže do dospelja	18	502.517	1.953.443
	OSTALA IMOVINA (Σ od AOP20 do AOP29)	19	906.596	1.243.841
12x	Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	20		
12y	Potraživanja od najma	21	111.362	238.880
12 +11 (osim 12x+12y)	Potraživanja s osnove prodaje finansijske 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		495
17	Ostala potraživanja	28	795.234	1.004.466
19	Odgodena porezna imovina	29		
	Ukupna imovina (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	148.005.519	147.700.808
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	479.045
24	Obveze prema depozitnoj banci	36	22.200	22.155
25	Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda	37	1.716	1.286
26	Obveze s osnove isplate dioničarima	38		
28	Obveze po obračunatoj kamati	39		
27	Ostale obveze	40	14.542	1.648
29	Odgodene porezne obveze	41		
	Ukupno obveze (Σ od AOP33 do AOP41)	42	441.215	504.134
	Neto imovina fonda (AOP30-AOP42)	43	147.564.304	147.196.674
	Broj izdanih dionica	44	2.003.172	2.003.172
	Neto imovina po dionici (AOP43/AOP44)	45	73,6653	73,4818
	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	-2.259.793
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	-38.818.551
	Tečajne razlike		609.254	562.002
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	56	-5.057.648	-12.604.184
	Ukupno kapital i rezerve (Σ od AOP47 do AOP56)	57	147.564.304	147.196.674
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

Obrazac ISD

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2012.-30.06.2012.

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	533.401	266.432	544.036	271.734
73x	Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	65	0	0	0	0
70	Prihodi od kamata	66	54.061	26.675	33.490	15.980
71 (osim 71y i 71w)	Pozitivne tečajne razlike	67	529	75	763	406
74 (osim 74y)	Prihod od dividendi i udjela u dobiti	68	51.450	51.450	0	0
74y	Prihodi od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine	69			7.063.159	3.764.518
75+77	Ostali prihodi	70	2.540.010	516.534	166.719	113.439
	Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)	71	3.464.622	861.166	7.808.167	4.166.077
	RASHODI	72				
63y	Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	73				
63x	Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	74	825.136	347.827	11.072.040	11.072.040
60 (osim 60y i 60w)	Negativne tečajne razlike	75	992	378	920	382
61	Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	76	1.788.466	836.464	1.618.557	810.283
67	Rashodi od kamata	77	12	0	2	0
65	Naknada depozitnoj banci	78	137.520	68.746	133.285	66.736
66	Transakcijski troškovi	79			0	0
68	Vrijednosna usklađenja (amortizacija)	80	929.168	0	6.121.566	3.997.398
64 (osim 64w)	Umanjenje imovine	81			0	0
64w	Udio u gubicima obračunat metodom udjela	82			0	0
69	Ostali dozvoljeni troškovi fonda	83	83.539	78.379	305.932	210.725
*	Ostali troškovi poslovanja	84	24.331	10.883	38.256	13.190
	Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)	85	3.789.164	1.342.677	19.290.558	16.170.754
	Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)	86	-324.542	-481.511	-11.482.391	-12.004.677
	NERALIZIRANI DOBITI/GUBICI OD ULAGANJA	87				
72w-62w	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	88	-56.965	41.486	-293.667	52.168
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	-56.965	41.486	-293.667	52.168
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)	93	-381.507	-440.025	-11.776.058	-11.952.509
	Porez na dobit	94				
	Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)	95	-381.507	-440.025	-11.776.058	-11.952.509

Ostala sveobuhvatna dobit (Σ od AOP97 do AOP101)	96	1.104.880	-395.181	11.410.621	10.607.212
Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	97				
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	98			-47.252	7.348
Nerealizirani dobici/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	99	1.104.880	-395.181	11.457.873	10.599.864
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	723.373	-835.206	-365.437	-1.345.297
Reklasifikacijske usklade	103				
Dodatak *	104				
Pripisano imateljima matice	105	-18.814	-10.351	791.354	-9.371
Pripisano manjinskom interesu	106				

Izveštaj o novčanom toku (direktna metoda)

Obrazac INT

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2012.-30.06.2012.

u kunama

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti (Σ od AOP108 do AOP132)	107	0	0
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		
Izdaci od kupnje financijske imovine raspoložive za prodaju	115		
Primici od dividendi	116		
Primici od kamata	117		
Izdaci od kamata	118		
Primici od najma	119		
Primici od ulaganja u zajmove i potraživanja	120		
Izdaci za plasmane u zajmove i potraživanja	121		
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		
Primici od depozitne banke	126		
Izdaci za naknade depozitnoj banci	127		
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		
Novčani tok iz financijskih aktivnosti (Σ od AOP134 do AOP138)	133	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		
Efekt promjene tečaja stranih valuta	139		
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata (AOP107+ AOP133+AOP139)	140	0	0
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	141		
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja (AOP140+AOP141)	142	0	0

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2012.-30.06.2012.

u kunama

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti (Σ od AOP144 do AOP168)	143	-1.649.550	-13.547.660
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-381.507	-12.604.184
Nerealizirani i realizirani gubitak vrednovanja ulaganja u nekretnine, neto	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	-48.546	33.490
Rashodi kamata	150		-2
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151		
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152	-368.164	-599.741
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	153		
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu raspoloživo za prodaju	154		1.381.519
Povećanje (smanjenje) ulaganja u ostalu financijsku imovinu do dospjeća	155	-514.945	-1.450.926
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	156		
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma	157	166	-127.518
Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine	158		
Primici od kamata	159	45.585	-33.490
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	-359.552	-209.727
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	19.458	76.243
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	167	-42.045	-13.324
Plaćen porez na dobit	168		
Novčani tok iz financijskih aktivnosti (Σ od AOP170 do AOP172)	169	1.179.469	12.236.556
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	170		
Isplaćene dividende	171		
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	172	1.179.469	12.236.556
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata (AOP143+ AOP169)	173	-470.081	-1.311.104
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	174	840.794	5.435.836
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	175	370.713	4.124.732

Izvjestaj o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZIF Fina Proprilus d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izvjestajno razdoblje: 01.01.2012.-30.06.2012.

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Povećanje	Smanjenje	u kunama	
					Na izvještajni datum tekućeg razdoblja	Na izvještajni datum prethodnog 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	11.457.873			-2.259.793
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		4.231.715		-38.818.551
Dobit ili gubitak tekuće godine	185	-5.057.648		7.546.536		-12.604.184
Dividende	186	609.254		47.252		562.002
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	187					0
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala (£ od AOP176 do AOP187)	188	147.564.304	11.457.873	11.825.503		147.196.674
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	11.457.873	11.825.503		147.196.674

Bilješke uz financijske izvještaje

Obrazac IB

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.
OIB: 56903349567
Za razdoblje: 01.01.2012.-30.06.2012.

Vrijednost po dionici iznosi 73,48 kuna.
Nije bilo promjene računovodstvenih politika.

Datum izvješća: 30.06.2012.
Sastavio: Andrea Potrebica
Telefon: 042660908

Ovlaštena osoba društva:

Lidija Vesenjak



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Veraždin