



**NEREVIDIRANA, KONSOLIDIRANA
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA
ZATVORENOG INVESTICIJSKOG FONDA ZA
ULAGANJE U NEKRETNINE
FIMA PROPRIUS D.D. VARAŽDIN
ZA RAZDOBLJE
01.01.2013. – 30.06.2013. 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:

Izjava posloводства FIMA Global Invest-a o poslovnom rezultatu ZIF-a za ulaganje u nekretnine FIMA Proprius d.d.. u drugom kvartalu 2013. 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. Grupe u drugom 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 30. lipnja 2013. iznosila je 131.614.743 kuna. Neto vrijednost imovine konsolidiranog Fonda po dionici iznosila je 65,70 kuna.

Do kraja drugog kvartala 2013. ukupni prihodi od ulaganja iznosili su 383.317 kuna od čega je 288.162 kuna prihoda od najma, 32.895 kuna iznosili su realizirani dobiti a ostatak prihoda čine prihodi od kamata, tečajnih razlika i ostali prihodi. Rashodi Fonda iznosili su ukupno 2.053.475 kuna od čega 1.454.806 kuna naknada Društvu za upravljanje, 120.421 kuna naknada banci skrbniku te ostali troškovi konsolidiranog Fonda koji iznose 478.248 kuna. Nerealizirani gubici od ulaganja u materijalnu imovinu iznosili su 2.768.594 kuna, a neto tečajni gubici iznosili su -4.729 kuna.

Struktura ulaganja u ukupnoj imovini konsolidiranog Fonda na dan 30. lipnja 2013. sastojala se od 91,98 % nekretnina, 6,43 % dionica, obveznica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima, 1,20 % ostale imovine uključujući potraživanja za PDV i najam. Novčana sredstva činila su 0,39 % ukupne imovine Fonda.

Dana 12. lipnja 2013. je investitor zainteresiran za zemljište u Varaždinu, Ulica Vilka Novaka dobio lokacijsku dozvolu za projekt izgradnje stambeno poslovne zgrade, te je sljedeći korak pravnih zastupnika obiju strana sastavljanje odgovarajućih kupoprodajnih ugovora za prvu fazu realizacije kupnje gdje se investitor obvezao otkupiti 6.786 m² što iznosi 37% od ukupne kvadrature zemljišta po dogovorenoj cijeni od 130 €/m². Sastavljanje ugovora pratiti će postupak parcelacije sukladno lokacijskoj dozvoli.

Sa zainteresiranim subjektima traju pregovori o zakupu poslovnog prostora u Zagrebu, Vukovarska 271 za koje se početkom rujna ove godine očekuje da rezultiraju sklapanjem ugovora o zakupu osmog i devetog kata prostora od strane interesenta. Ugovoreni posrednik s kojim Društvo surađuje na realizaciji zakupa obavijestio nas je o interesu za kupnju sedmog kata te se sukladno tome očekuje početak pregovora u tom smjeru.

U smislu razvoja i prodaje zemljišta u Slavonskom Brodu Društvo razmatra mogućnosti dobivanja lokacijske i građevinske dozvole za temelje poslovno – stambene zgrade koja se nalazi na jednoj od četiri čestice u vlasništvu fonda, a sukladno projektu izrađenom 2004. godine. U narednom kvartalu očekuju se dodatne informacije o mogućnostima razvoja projekta.

Za ostale nekretnine u portfelju fonda, intenzivirane su aktivnosti na pronalaženju kupaca u smislu angažmana agencija za posredovanje koje su upoznate sa ostatkom portfelja te pregovorima sa lokalnim vlastima oko mogućnosti izgradnje i organizacije infrastrukture na određenim područjima.

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 FIMA Proprius d.d. za razdoblje 01.01.2013. – 30.06.2013. godine, sastavljen uz primjenu odgovarajućih standarda finansijskog izvješćivanja, te daje cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, finansijskog položaja i poslovanja izdavatelja.
- Među izvještaj poslovanja sadrži istinit prikaz razvoja poslovanja i položaj izdavatelja uz opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Fond izložen.

Andrea Potrelica

Kristina Kostel

Voditelj Back office-a

Uprava



Financijski izvještaj

Prilog 5.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2013

do

30.6.2013

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 izdavaateljca: 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

(krajem izvještajnog razdoblja)

Konsolidirani izvještaj: DA Šifra NKD-a: 6430

Tvrtnke 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@fgi.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



M.P.

ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

Izvještaj o financijskom 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: 01.01.2013.-30.06.2013.

u kunama

Konto	Pozicija imovine	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
	ULAGANJA U NEKRETNINE (AOP2+ AOP6+AOP10)	1	127.831.468	124.835.280
	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	106.754.621
01x+02x	Zemljišta i šume	7	109.449.154	106.753.485
01y+02y	Građevinski objekti	8		
01w+02w	Ostala imovina	9	0	1.136
	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	9.253.977
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	1.546.547	522.829
raz 3	Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka	15		
raz 4	Financijska imovina raspoloživa za prodaju	16	5.697.236	8.731.148
raz 8	Zajmovi i potraživanja	17		
raz 5	Ulaganja koja se drže do dospeljeća	18	385.802	0
	OSTALA IMOVINA (Σ od AOP20 do AOP29)	19	1.840.541	1.624.025
12x	Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	20		
12y	Potraživanja od najma	21	146.440	76.392
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		4.433
17	Ostala potraživanja	28	1.694.101	1.543.200
19	Odgodena porezna imovina	29		
	Ukupna imovina (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	137.301.594	135.713.282
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	249.026
24	Obveze prema depozitnoj banci	36	20.548	19.788
25	Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda	37	49.027	40.651
26	Obveze s osnove isplate dioničarima	38		
28	Obveze po obračunatoj kamati	39		
27	Ostale obveze	40	853.690	3.789.074
29	Odgođene porezne obveze	41		
	Ukupno obveze (Σ od AOP33 do AOP41)	42	1.195.053	4.098.539
	Neto imovina fonda (AOP30-AOP42)	43	136.106.541	131.614.743
	Broj izdanih dionica	44	2.003.172	2.003.172
	Neto imovina po dionici (AOP43/AOP44)	45	67,9455	65,7032
	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	-523.597
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	-64.142.769
	Tečajne razlike		465.611	407.390
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	56	-24.322.442	-4.443.481
	Ukupno kapital i rezerve (Σ od AOP47 do AOP56)	57	136.106.541	131.614.743
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.-30.06.2013.

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	544.036	271.734	288.162	120.647
73x	Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	65	0	0	32.895	23.084
70	Prihodi od kamata	66	33.490	15.980	17.723	11.132
71 (osim 71y i 71w)	Pozitivne tečajne razlike	67	763	406	344	-20
74 (osim 74y)	Prihod od dividendi i udjela u dobiti	68	0	0	0	
74y	Prihodi od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine	69	7.063.159	3.764.518	0	
75+77	Ostali prihodi	70	166.719	113.439	44.193	19.468
	Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)	71	7.808.167	4.166.077	383.317	174.311
	RASHODI	72				
63y	Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	73				
63x	Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	74	11.072.040	11.072.040	0	0
60 (osim 60y i 60w)	Negativne tečajne razlike	75	920	382	475	475
61	Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	76	1.618.557	810.283	1.454.806	720.056
67	Rashodi od kamata	77	2	0	4	0
65	Naknada depozitnoj banci	78	133.285	66.736	120.421	59.596
66	Transakcijski troškovi	79	0	0	0	0
68	Vrijednosna usklađenja (amortizacija)	80	6.121.566	3.997.398	0	0
64 (osim 64w)	Umanjenje imovine	81	0	0		
64w	Udio u gubicima obračunat metodom udjela	82	0	0		
69	Ostali dozvoljeni troškovi fonda	83	305.932	210.725	431.808	223.412
*	Ostali troškovi poslovanja	84	38.256	13.190	45.961	12.897
	Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)	85	19.290.558	16.170.754	2.053.475	1.016.436
	Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)	86	-11.482.391	-12.004.677	-1.670.158	-842.125
	NEREALIZIRANI DOBICI/GUBICI OD ULAGANJA	87				
72w-62w	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	88	-293.667	52.168	-2.768.594	0
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			-4.729	-6.776
	Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja (Σ od AOP88 do AOP91)	92	-293.667	52.168	-2.773.323	-6.776
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)	93	-11.776.058	-11.952.509	-4.443.481	-848.901
	Porez na dobit	94				
	Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)	95	-11.776.058	-11.952.509	-4.443.481	-848.901

	Ostala sveobuhvatna dobit (Σ od AOP97 do AOP101)	96	11.410.621	10.607.212	127.526	-324.283
	Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	97				
	Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	98	-47.252	7.348	-58.221	-315.943
	Nerealizirani dobici/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	99	11.457.873	10.599.864	185.747	-8.340
	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	-365.437	-1.345.297	-4.315.955	-1.173.184
	Reklasifikacijske usklade	103				
	Dodatak *	104				
	Pripisano imateljima matice	105	791.354	-9.371	-40.904	-7.972
	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.-30.06.2013.

u kunama

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti (Σ od AOP144 do AOP168)	143	-13.547.660	-837.971
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-12.604.184	-4.443.481
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	0	
Prihod od kamata	149	33.490	17.723
Rashodi kamata	150	-2	-4
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151		
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152	-599.741	2.997.324
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine	153		
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu raspoloživo za prodaju	154	1.381.519	-3.033.912
Povećanje smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu do dospjeća	155	-1.450.926	385.802
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	156		
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma	157	-127.518	70.048
Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine	158		
Primici od kamata	159	-33.490	12.854
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	-209.727	146.468
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	76.243	-23.522
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	167	-13.324	3.032.729
Plaćen porez na dobit	168		
Novčani tok iz financijskih aktivnosti (Σ od AOP170 do AOP172)	169	12.236.556	-185.747
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	170		
Isplaćene dividende	171		
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	172	12.236.556	-185.747
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata (AOP143+ AOP169)	173	-1.311.104	-1.023.718
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	174	5.435.836	1.546.547
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	175	4.124.732	522.829

Izvjestaj o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izvjestajno razdoblje: 01.01.2013.-30.06.2013.

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	185.747	0		-523.597
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		24.498.285		-64.142.769
Dobit ili gubitak tekuće godine	185	-24.322.442	24.322.442	4.443.481		-4.443.481
Dividende	186					0
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	187	465.611		58.221		407.390
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala (Σ od AOP176 do AOP187)	188	136.106.541	24.508.189	28.999.987		131.614.743
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	24.508.189	28.999.987		131.614.743

Bilješke uz financijske izvještaje

Obrazac IB

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.
OIB: 56903349567
Za razdoblje: 01.01.2013.-30.06.2013.

Nije bilo promjena računovodstvenih politika.

Vrijednost po dionici iznosi 65,70 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: 30.06.2013.
Sastavio: Andrea Potrebica
Telefon: 042660908

Ovlaštena osoba društva:

Kristina Kostel



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

1