



**NEREVIDIRANA, NEKONSOLIDIRANA  
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

☎ + 385 42 660 900  
☎ + 385 42 660 919

✉ [info@fgi.hr](mailto:info@fgi.hr)  
[www.fgi.hr](http://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. u drugom kvartalu 2013.**

Vrijednost neto imovine Fonda na dan 30. lipnja 2013. iznosila je 131.612.743 kuna. Neto vrijednost imovine Fonda po dionici iznosila je 65,70 kuna.

Do kraja drugog kvartala 2013. ukupni prihodi od ulaganja iznosili su 378.260 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 2.007.514 kuna od čega 1.454.806 kuna naknada Društvu za upravljanje, 120.421 kuna naknada banci skrbniku te ostali troškovi Fonda koji iznose 432.287 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 Fonda na dan 30. lipnja 2013. sastojala se od 94,40 % nekretnina, 4,30 % dionica, obveznica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima, 1,21 % ostale imovine uključujući potraživanja za PDV i najam. Novčana sredstva činila su 0,09 % 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 m<sup>2</sup> što iznosi 37% od ukupne kvadrature zemljišta po dogovorenoj cijeni od 130 €/m<sup>2</sup>. 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 Potrebia

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**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**

(krajem izvještajnog razdoblja)

Konsolidirani izvještaj: **NE**Šifra NKD-a: **6430**

Tvrte subjekata konsolidacije (sukladno MSFI):

Sjedište:

MB:

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 izdavatelja



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.  
 Varaždin

*Kostel*  
 (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.-30.06.2013.

u kunama

Konto	Pozicija imovine	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
	<b>ULAGANJA U NEKRETNINE</b> (AOP2+ AOP6+AOP10)	1	128.300.670	125.282.103
	<b>Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma</b> (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		
	<b>Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji</b> (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		
	<b>Ostala ulaganja u nekretnine</b> (AOP11+ AOP12)	10	18.460.612	18.210.640
03x	Ulaganja u nekretninska društava (metoda udjela)	11	18.460.612	18.210.640
03 (osim 03x)	Ostala imovina	12		
	<b>FINANCIJSKA IMOVINA</b> (£ od AOP14 do AOP18)	13	7.159.013	5.824.882
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	1.461.777	118.555
raz 3	Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka	15		
raz 4	Financijska imovina raspoloživa za prodaju	16	5.697.236	5.706.327
raz 8	Zajmovi i potraživanja	17		
raz 5	Ulaganja koja se drže do dospjeća	18	0	
	<b>OSTALA IMOVINA</b> (£ od AOP20 do AOP29)	19	1.839.164	1.604.010
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	1.692.724	1.523.185
19	Odgodena porezna imovina	29		
	<b>Ukupna imovina</b> (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	137.298.847	132.710.995
990-994	<b>Izvanbilančna evidencija aktiva</b>	31		

	<b>OBVEZE</b>	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	853.118	788.787
29	Odgođene porezne obveze	41		
	<b>Ukupno obveze</b> (Σ od AOP33 do AOP41)	42	<b>1.194.481</b>	<b>1.098.252</b>
	<b>Neto imovina fonda</b> (AOP30-AOP42)	43	<b>136.104.366</b>	<b>131.612.743</b>
	<b>Broj izdanih dionica</b>	44	2.003.172	2.003.172
	<b>Neto imovina po dionici</b> (AOP43/AOP44)	45	<b>67,9444</b>	<b>65,7022</b>
	<b>KAPITAL</b>	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	-548.418
97	Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	52		
98y	Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	53	1.358.612	1.108.640
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	-4.402.577
	<b>Ukupno kapital i rezerve</b> (Σ od AOP47 do AOP56)	57	<b>136.104.366</b>	<b>131.612.743</b>
995-999	<b>Izvanbilančna evidencija pasiva</b>	58		
	<b>Dodatak *</b>	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.-30.06.2013.

u kunama

Konta skupine	Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje		Tekuće razdoblje	
			Kumulativ	Tromjesečje	Kumulativ	Tromjesečje
	<b>PRIHODI OD ULAGANJA</b>	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	29.506	14.349	12.666	6.210
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	0
74y	Prihodi od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine	69	6.237.533	3.762.592	0	0
75+77	Ostali prihodi	70	164.219	110.651	44.193	19.468
	<b>Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)</b>	71	<b>6.976.057</b>	<b>4.159.732</b>	<b>378.260</b>	<b>169.389</b>
	<b>RASHODI</b>	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	0	0
64w	Udio u gubicima obračunat metodom udjela	82	0	0	0	0
69	Ostali dozvoljeni troškovi fonda	83	305.933	210.727	431.808	223.413
*	Ostali troškovi poslovanja	84				0
	<b>Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)</b>	85	<b>19.252.303</b>	<b>16.157.566</b>	<b>2.007.514</b>	<b>1.003.540</b>
	<b>Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)</b>	86	<b>-12.276.246</b>	<b>-11.997.834</b>	<b>-1.629.254</b>	<b>-834.151</b>
	<b>NERALIZIRANI DOBICI/GUBICI OD ULAGANJA</b>	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	0	0	0	0
72y-62y	Nerealizirani dobiti (gubici) od izvedenica	90	0	0	0	0
71y+71w-60y-60w	Neto tečajne razlike	91	0	0	-4.729	-6.776
	<b>Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja (Σ od AOP88 do AOP91)</b>	92	<b>-293.667</b>	<b>52.168</b>	<b>-2.773.323</b>	<b>-6.776</b>
	<b>Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)</b>	93	<b>-12.569.913</b>	<b>-11.945.666</b>	<b>-4.402.577</b>	<b>-840.927</b>
	<b>Porez na dobit</b>	94				
	<b>Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)</b>	95	<b>-12.569.913</b>	<b>-11.945.666</b>	<b>-4.402.577</b>	<b>-840.927</b>

	Ostala sveobuhvatna dobit ( $\Sigma$ od AOP97 do AOP101)	96	12.204.528	10.598.233	-89.046	-350.555
	Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	97	746.655	-1.631	-249.972	-328.083
	Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	98				0
	Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	99	11.457.873	10.599.864	160.926	-22.472
	Dobici/gubici od instrumenata zaštite novčanog tijeka	100				
	Udjel u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti pridruženih društava i zajedničkih pothvata obračunatih metodom udjela	101				
	<b>Ukupna sveobuhvatna dobit</b> (AOP95+ AOP96)	102	<b>-365.385</b>	<b>-1.347.433</b>	<b>-4.491.623</b>	<b>-1.191.482</b>
	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.-30.06.2013.

u kunama

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
<b>Novčani tok iz poslovnih aktivnosti</b> (Σ od AOP144 do AOP168)	143	-13.540.175	-1.182.296
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-12.569.913	-4.402.577
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	-29.506	-12.666
Rashodi kamata	150	2	4
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151		
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152	180.198	2.768.595
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretninska društva	153	-745.654	249.972
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu po fer vrijednosti kroz RDG	154		
Povećanje smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu	155	-128.939	-9.091
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	156		
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma	157		70.048
Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine	158		
Primici od kamata	159	29.114	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	-337.170	165.106
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	76.242	-23.522
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	167	-14.549	-1.019
Plaćen porez na dobit	168		
<b>Novčani tok iz financijskih aktivnosti</b> (Σ od AOP170 do AOP172)	169	12.203.528	-160.926
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	170		
Isplaćene dividende	171		
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	172	12.203.528	-160.926
<b>Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata</b> (AOP143+ AOP169)	173	-1.336.647	-1.343.222
<b>Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja</b>	174	5.412.964	1.461.777
<b>Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja</b>	175	4.076.317	118.555



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
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	160.926			-548.418
Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	181					0
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	182	1.358.612		249.972		1.108.640
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	4.402.577		-4.402.577
Dividende	186					0
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	187					0
<b>Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala (š od AOP176 do AOP187)</b>	<b>188</b>	136.104.366	25.435.128	29.926.751		131.612.743
Promjena računovodstvenih politika	189					0
Ispravak temeljnih pogrešaka	190					0
<b>Ukupno povećanje (smanjenje) zadržane dobiti ( AOP189+ AOP190)</b>	<b>191</b>	0	0	0		0
<b>Ukupno kapital i rezerve ( AOP188+ AOP191)</b>	<b>192</b>	136.104.366	25.435.128	29.926.751		131.612.743



Bilješke uz financijske izvještaje

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:

Kostel Kristina



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.  
 Varaždin