



Registarski sud T. posrednik za nekretnu imovinu, Varaždin, ul. Matije Gupca 11, 42000 Varaždin, Hrvatska
Uključujući: temeljni kapital: 1.000.000,00 HRK, Doprinosi: 1.000.000,00 HRK, Uprava: Zagreb

**NEREVIDIRANA, KONSOLIDIRANA
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA
ZATVORENOG INVESTICIJSKOG FONDA ZA
ULAGANJE U NEKRETNINE
FIMA PROPRIUS D.D. VARAŽDIN
ZA RAZDOBLJE
01.01.2010. – 30.06.2010. GOD.**

FIMA Global Invest d.o.o.

Medimurska 28,
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 prvom polugodištu 2010. 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 prvom polugodištu 2010. Godine

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.

Poslovanjem Grupe u prvom polugodištu 2010. godine ostvareni prihodi od ulaganja iznosili su 151 tisuća kuna dok su rashodi Grupe iznosili ukupno 4,49 milijuna kuna od čega je 2,24 milijuna kuna gubitak od prodaje financijske imovine, 1,93 milijuna kuna rashod s osnova odnosa sa društvom za upravljanje dok su ostalo rashodi naknade za depozitnu banku, tečajne razlike i ostali dopušteni troškovi. Ukupni neto gubitak od ulaganja u financijske instrumente i materijalnu imovinu 4,35 milijuna kuna.

Nerealizirani gubici od ulaganja u materijalnu imovinu iznosili su 8 tisuća kuna, revalorizacija financijske imovine raspoložive za prodaju 1,5 milijuna kuna, revalorizacijske rezerve materijalne imovine -5,92 milijuna kuna. Poslovanjem Grupe neto imovina od 31.12.2009. godine se smanjila za 8,77 milijuna kuna tako da je neto imovina Grupe na dan 30.06.2010. g. iznosila je 150,44 milijuna kuna ili 75,11 kuna po dionici.

Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Grupe na 30.06.2010. g. sastojala se od 86,65% nekretnina, 7,57% dionica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima, 3,72% depozita, 0,89% ostale imovine koja uključuje potraživanje za PDV. Novčana sredstva činila su 1,17% imovine Fonda.

Veći dio imovine fonda koji je uložen u financijske instrumente i nekretnine izložen je riziku promjene cijene, manji dio imovine u depozitima izložen je riziku promjene kamatne stope dok je dio imovine izražen u Euro valuti izložen valutnom riziku. Društvo prati navedene rizike i nastoji umanjiti njihov utjecaj na imovinu Fonda. Sukladno tome donesena je odluka o smanjenju izloženosti financijskim instrumentima i prodani su udjeli u investicijskim fondovima.

U revizijama procjena nekretnina izrađenih od strane ovlaštenih sudskih procjenitelja, u prvih šest mjeseci zabilježen je pad tržišne vrijednosti nekretnina koje čine portfelj Grupe. U drugom kvartalu je zabilježen manji pad cijena nekretnina u odnosu na prvi kvartal, međutim gubitak vrijednosti se pojavio zbog slabljenja tečaja eura u odnosu na kunu. Svi pokazatelji i dalje ukazuju na kvalitetan i dobro strukturiran nekretninski dio portfelja Grupe. Trenutna situacija na tržištu nekretnina može se smatrati pogodnom tek rijetkim investitorima koji poput zatvorenih investicijski fondova za ulaganje u nekretnine imaju osigurana sredstva te nisu ovisni o financiranju banaka. Slijedom navedenoga, aktivnosti Grupe usmjerene su na analize korekcija na tržištu nekretnina u RH i regiji te eventualno plasiranje sredstava u projekte malog rizika.

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

Daniyel Miletić, predsjednik 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 01.01.2010. - 30.06.2010. 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.

Branislav Stambolija
voditelj Back Office-a

Danijel Miletić
predsjednik Uprave



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

1



FIMA GLOBAL INVEST d.o.o.
Varaždin

1



Financijski izvještaji

PRILOG 5.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2010

do

30.6.2010

Tromjesečni financijski izvještaj-TFI-ZIFN
 zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine

Matični broj (MB): **02223856**

Matični broj subjekta (MBS): **070078733**

Osobni identifikacijski broj (OIB): **56903349567**

Tvrtka izdavateljca: **ZIF FIMA PROPRIUS D.D.**

Poštanski broj i mjesto: **42000 VARAŽDIN**

Ulica i kućni broj: **MEDIMURSKA 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 tromjesečja)

Konsolidirani izvještaj: **DA** Šifra NKD-a: **6499**

Tvrtke 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@fgi.hr**

Prezime i ime: **MILETIĆ DANIJEL**
 (osoba ovlaštene za zastupanje)

Dokumentacija za objavu:

1. Financijski izvještaji (bilanca, račun dobiti i gubitka, izvještaj o novčanom tijeku, izvještaj o promjenama kapitala i bilješke uz financijske izvještaje)
2. Izjava osoba odgovornih za sastavljanje financijskih izvještaja
3. Izvješće uprave o stanju društva



(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

M.P.



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
 Varaždin

Bilanca
(Izveštaj o neto imovini fonda)

iznosi u tisućama kn

Oznaka pozicije	Opis pozicije	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
	MATERIJALNA IMOVINA	1	136.816	130.859
1	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma	2	15.918	15.925
1a	Zemljišta i šume	3		
1b	Građevinski objekti	4	15.918	15.925
1c	Ostala imovina	5		
2	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/raspoloživa za prodaju	6	120.878	114.914
2a	Zemljišta i šume	7	120.878	114.914
2b	Građevinski objekti	8		
2c	Ostala imovina	9		
3	Ostala ulaganja u nekretnine	10	20	20
3a	Ulaganja u ovisna (nekretninska) društava	11		
3b	Ostala imovina	12	20	20
4	FINANCIJSKA IMOVINA	13	22.699	19.461
4a	Novac i novčani ekvivalenti	14	545	1.806
4b	Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka	15		
4c	Financijska imovina raspoloživa za prodaju	16	14.793	11.473
4d	Zajmovi i potraživanja	17		
4e	Ulaganja koja se drže do dospelja	18	7.361	6.182
5	OSTALA IMOVINA	19	971	1.364
5a	Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine	20		
5b	Potraživanja s osnove prodaje financijske imovine	21		
5c	Potraživanja s osnove dividendi, depozita, repo ugovora i otplata obveznica	22		19
5d	Potraživanja s osnove danih predujmova	23		
5e	Potraživanja od društva za upravljanje	24		
5f	Potraživanja od depozitne banke	25		
5g	Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina	26	3	3
5h	Ostala potraživanja fonda	27	967	1.339
5i*	Ostala imovina	28	1	3
A.	Ukupna imovina	29	160.486	151.684
	Izvanbilančna evidencija aktiva	30		
	OBVEZE	31		
6	Obveze s osnove ulaganja u materijalnu imovinu	32		
7	Obveze s osnove ulaganja u financijsku imovinu	33		
8	Obveze prema društvu za upravljanje fondovima	34	409	395
9	Obveze prema depozitnoj banci	35	24	23
10	Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda	36	41	22
11	Obveze s osnove isplate dioničarima	37		
12	Obveze po obračunatoj kamati	38		
13	Ostale obveze	39	792	793
B.	Ukupno kratkoročne obveze	40	1.266	1.233
C.	Neto imovina fonda	41	159.220	150.451
D.	Broj izdanih dionica	42	2.003.172	2.003.172
E.	Neto imovina po dionici	43	79,48	75,10
	KAPITAL			
14	Upisani temeljni kapital	44	200.317	200.317
15	Premija na emitirane dionice/kapitalne rezerve	45		
16	Vlastite dionice	46		
17	Rezerve	47	2.520	2.520
18	Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	48	-16.555	-15.055
19	Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	49		
20	Revalorizacijske rezerve ulaganja u ovisna (nekretninska) društva	50		
21	Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	51	-6.976	-12.903
22	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	52	-11.341	-4.342
23	Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	53	-8.745	-20.086
F.	Ukupno kapital	54	159.220	150.451
G.	Izvanbilančna evidencija pasiva	55		
	Dodatak *			
	Pripisano imateljima matice	56	17.100,00	17.100,00
	Pripisano manjinskom interesu	57		

* pozicija za konsolidirane financijske izvještaje

Račun dobiti i gubitka

iznosi u tisućama kn

Oznaka pozicije	Opis pozicije	AOP	Prethodno razdoblje		Tekuće razdoblje	
			Kumulativno	Tromjesečje	Kumulativno	Tromjesečje
	PRIHODI OD ULAGANJA					
1	Prihod od prodaje materijalne imovine	58	2.851	1.035	0	0
2	Prihod od prodaje ovisnih (nekretninskih) društava	59	0	0	0	0
3	Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	60	0	0	29	6
4	Prihodi od kamata i amortizacija premije/diskonta imovine s fiksnim dospjećem	61	401	142	84	32
5	Pozitivne tečajne razlike	62	46	0	0	0
6	Prihodi od dividendi/udjela u dobiti	63	0	0	19	19
7	Ostali prihodi	64	516	237	18	1
A.	Ukupno prihodi od ulaganja	65	3.814	1.414	150	58
	RASHODI					
8	Rashodi od prodaje materijalne imovine	66				
9	Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	67	5.760	3.472	2.238	2.238
10	Negativne tečajne razlike	68	99	1	2	2
11	Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	69	2.154	1.082	1.934	952
12	Rashodi od kamata	70	1	0	0	0
13	Naknada depozitnoj banci	71	157	79	140	69
14	Transakcijski troškovi	72	0	0	0	0
15	Vrijednosno usklađenje/umanjenje vrijednosti materijalne imovine	73	0	0	0	0
16	Vrijednosno usklađenje/umanjenje vrijednosti financijske imovine	74	0	0	0	0
17	Ostali dozvoljeni troškovi fonda	75	204	104	166	90
18*	Ostali troškovi poslovanja	76	0	0	20	8
B.	Ukupno rashodi	77	8.375	4.738	4.500	3.359
C.	Neto dobit (gubitak) od ulaganja	78	-4.561	-3.324	-4.350	-3.301
	NERALIZIRANI DOBITI/GUBICI OD ULAGANJA					
19	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	79	-1246	-276	8	15
20	Nerealizirani dobiti (gubici) na ulaganjima u financijske instrumente	80				
21	Nerealizirani dobiti (gubici) od derivativnih instrumenata	81				
22	Neto tečajne razlike	82	0			
D.	Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja	83	-1246	-276	8	15
E.	Neto povećanje (smanjenje) neto imovine od poslovanja fonda	84	-5.807	-3.600	-4.342	-3.286
F.*	Porez na dobit	85	0	0	0	0
G.*	Dobit (gubitak) grupe nakon oporezivanja	86	-5.807	-3.600	-4.342	-3.286
	Dodatak *					
	Pripisano imateljima matice	87	-13	2	-12	-4
	Pripisano manjinskom interesu	88				

* pozicija za konsolidirane financijske izvještaje

Novčani tijek

iznosi u tisućama kn

Oznaka pozicije	Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
A.	Novčani tijek iz poslovnih aktivnosti	89	-30.045	-7.296
1	Neto povećanje (smanjenje) neto imovine od poslovanja fonda (dobit prije oporezivanja)	90	-4.561	-4.342
2*	Amortizacija	91	0	0
3*	Porez na dobit	92	0	0
4	Neto tečajne razlike	93	0	0
5	Prihodi od kamata	94	401	84
6	Udio u dobiti pridruženog društva	95	0	0
7	Nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja u materijalnu i financijsku imovinu	96	-1.246	8
8	Vrijednosna usklađenje/umanjenje vrijednosti materijalne i financijske imovine	97	0	0
9	Prihodi/rashodi od prodaje materijalne i financijske imovine	98	-2.909	-2.238
10	Povećanje (smanjenje) ulaganja u poslovne udjele/ovisna društva	99	0	0
11	Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine	100	-23.374	0
12	Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje financijske imovine	101	0	0
13	Povećanje (smanjenje) potraživanja od društva za upravljanje	102	0	0
14	Povećanje (smanjenje) potraživanja od depozitne banke	103	0	0
15	Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove dividendi, depozita, kamata, repo ugovora i otplata obveznica	104	74	-21
16	Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti	105	2.814	-752
17	Povećanje (smanjenje) obveze s osnove prodaje materijalne imovine	106	0	
18	Povećanje (smanjenje) obveze s osnove ulaganja u financijsku imovinu	107	0	
19	Povećanje (smanjenje) obveza prema društvu za upravljanje	108	-75	-14
20	Povećanje (smanjenje) obveza prema depozitnoj banci	109	-1	-1
21	Povećanje (smanjenje) obveza s osnove ulaganja u plasmane, depozite i repo ugovore	110	0	
22	Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	111	-1.168	-20
		112	27.310	10.463
B.	Novčani tijek iz investicijskih aktivnosti	113	27.310	10.463
23	Povećanje (smanjenje) investicijskih aktivnosti	114	2.529	-4.428
C.	Novčani tijek iz financijskih aktivnosti	115	0	0
24	Primici/lzdaci od izdavanja/povlačenja dionica	116	0	0
25	Isplaćene dividende	117	2.529	-4.428
26	Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	118	-206	-1.261
A+B+C	Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata	119	588	545
E	Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	120	382	1.806
F	Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja			

Izveštaj o promjenama kapitala

Oznaka pozicije	Pozicija	AOP	iznosi u tisućama kn			
			Prethodno razdoblje 31.12 prethodne godine	Povećanje	Smanjenje	Tekuće razdoblje
			200.317	0	0	200.317
1	Upisani temeljni kapital	119	200.317	0	0	200.317
2	Premija na emitirane dionice	120	0	0	0	0
3	Vlastite dionice	121	0	0	0	0
4	Rezerve	122	2.520	0	0	2.520
5	Revalorizacijske rezerve	123	-23.620	-4.511	0	-28.131
6	Zadržana dobit ili preneseni gubitak	124	-8.745	-11.341	0	-20.086
7	Dobit ili gubitak tekuće godine	125	-11.341	11.341	-4.342	-4.342
8	Dividende	126	0	0	0	0
9	Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	127	89	84	0	173
		128	159.220	-4.427	-4.342	150.451
A.	Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala					
		129	0	0	0	0
10.	Promjena računovodstvenih politika	129	0	0	0	0
11.	Ispravak temeljnih pogrešaka	130	0	0	0	0
B.	Ukupno povećanje (smanjenje) zadržane dobiti	131				
C.	Ukupno kapital	132				
	POVEĆANJE (SMANJENJE) NETO IMOVINE					
12	Neto dobit (gubitak) od ulaganja	133	-9.416	0	5.066	-4.350
13	Nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja	134	-1.923	0	1.931	8
14	Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	135	5.435	0	-3.935	1.500
15	Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	136	0	0	0	0
16	Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	137	-9.420	0	3.493	-5.927
16	Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	137	-9.420	0	3.493	-5.927
16	Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	137	-9.420	0	3.493	-5.927
D.	Povećanje (smanjenje) neto imovine od poslovanja fonda	138	-15.324	0	6.555	-8.769
17	Primici od izdanih dionica fonda	139	0	0	0	0
18	Izdaci od povlačenja izdanih dionica fonda	140	0	0	0	0
E.	Ukupni primici od transakcija dionicama fonda	141				

Financijski pokazatelji po dionici fonda

Oznaka pozicije	Pozicija imovine	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
	VRIJEDNOST NETO IMOVINE FONDA PO DIONICI NA POČETKU RAZDOBLJA			
1	Neto imovina fonda na početku razdoblja	142	174.546	159.220
2	Broj dionica na početku razdoblja	143	2.003.172	2.003.172
A	Vrijednost neto imovine fonda po dionici na početku razdoblja	144	87,13	79,48
	VRIJEDNOST NETO IMOVINE FONDA PO DIONICI NA KRAJU RAZDOBLJA			
3	Neto imovina fonda na kraju razdoblja	145	171.193	150.451
4	Broj dionica na kraju razdoblja	146	2.003.172	2.003.172
B	Vrijednost neto imovine fonda po dionici na kraju razdoblja	147	85,46	75,10
C	Dodatni pokazatelji i podaci			
5	Odnos troškova i prosječne neto imovine	148	1,43	1,43
6	Odnos neto dobiti od ulaganja i prosječne neto imovine	149	-2,65	-2,80
7	Prinos investicijskog fonda	150	-1,92%	-5,50%

Bilješke uz financijske izvještaje

(1) U razdoblja nije bilo promjena računovodstvenih politika. (2) Broj izdanih dionica nije se mijenjao u razdoblju. (3) Neto vrijednost imovine po dionici iznosi 75,10 kuna.