



Registar: Tržišni kôd: Tržišni kôd: 1119025, Žiro račun broj: 2986030119174000 - kod Zagrebačke banke d.d. Zagreb  
U ovoj godini: uloženi temeljni kapital: 1.000.000,00 kn, Udruga: Branislav Stambolija (Branislav Stambolija) - Udruga Veselnjak (Branislav Stambolija)

**NEREVIDIRANA, KONSOLIDIRANA  
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA**

**ZATVORENOG INVESTICIJSKOG FONDA ZA  
ULAGANJE U NEKRETNINE**

**FIMA PROPRIUS D.D. VARAŽDIN**

**ZA RAZDOBLJE**

**01.01.2011. – 31.12.2011. 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@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 četvrtom kvartalu 2011. 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 četvrtom kvartalu 2011. 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.

Vrijednost neto imovine Grupe na dan 31. prosinca 2011. godine iznosila je 147 milijuna i 564 tisuća kuna. Neto vrijednost imovine Fonda po dionici iznosila je 73,66 kuna.

Do kraja četvrtog kvartala 2011. g. ukupni prihodi od ulaganja iznosili su 4.722.123 kuna od čega je 285.171 kuna realiziranih dobitaka od prodaje materijalne imovine, 1.073.587 kuna prihoda od najma, 3.204.016 kuna iznose prihodi od vrednovanja materijalne imovine dok se ostatak prihoda od 159.349 kuna odnosi na prihod od kamata, tečajnih razlika i prihoda od dividendi. Rashodi Fonda iznosili su ukupno 9.526.551 kuna od čega 3.133.449 kuna realiziranih gubitaka, 3.435.491 kuna naknada društvu za upravljanje, 273.046 kuna naknada banci skrbnik, 2.379.546 kuna rashoda s naslova vrednovanja imovine te ostali troškovi Grupe koji iznose 305.019 kuna.

Nerealizirani gubici od ulaganja u materijalnu imovinu iznosili su 75.099 kuna, revalorizacija financijske imovine raspoložive za prodaju 847.033 kuna a promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava iznosila je 177.987 kuna.

Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Grupe na dan 31.12.2011.god. sastojala se od 90,04 % nekretnina, 5,34 % dionica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima, 0,34 % depozita, 0,61 % ostale imovine uključujući potraživanje za PDV, i potraživanja za najam. Novčana sredstva činila su 3,67 % ukupne imovine Fonda.

U IV kvartalu 2011. Društvo je intenziviralo kontakte sa potencijalnim kupcima za zemljišta u Slavonskom Brodu i Varaždinu u ulici Vilka Novaka. Osim interesa za jedan dio zemljišta oznake M od strane potencijalnih investitora i u suradnji sa lokalnim agencijama za promet nekretninama, istražuje se zainteresiranost potencijalnih investitora za manje parcele u Slavonskom Brodu na nekretnini fonda oznake S2.

Zemljište u Varaždinu, ulica Vilka Novaka je također predmet pregovora fonda sa potencijalnim investitorom koji je iskazao interes za nekretninu s ciljem stanogradnje. Razmatrane su i opcije parcelacije.

Nastavljene su aktivnosti na prodaji zemljišta u Banja Luci stupanjem u kontakt sa novom agencijom za posredovanje u prometu nekretninama.

Društvo je nastavilo s traženjem potencijalnih investitora radi prodaje nekretnina iz portfelja Fonda kako bi restrukturiralo portfelj sukladno planu koji je uprava društva prezentirala nadzornom odboru krajem 2010. a koji je baziran na prodaji nekretnina iz portfelja i kupnji nekretnina koje nose prihod. U IV kvartalu privedeni su kraju pregovori oko kupnje nove nekretnine, poduzete su sve radnje propisane Zakonom i internim procedurama kako bi se donijela odluka o kupnji nekretnine, ali do 31.12.2011. kupnja još nije realizirana.

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

Branislav Stambolija, član Uprave

Lidija Vesenjaka, 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 01.01.2011. - 31.12.2011. 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.
- Međuzvještaj 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

*A. Potrebica*

Branislav Stambolija  
član Uprave

*B. Stambolija*

Lidija Vesenjāk  
član Uprave

*L. Vesenjāk*



## Financijski izvještaji

**Prilog 5.**

Razdoblje izvještavanja:

**1.1.2011**

do

**31.12.2011**

**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**Tvrtka izdavatelj: **ZIF FIMA PROPRIUS DD**Poštanski broj i mjesto: **42000****VARAŽDIN**Ulica i kućni broj: **MEĐIMURSKA 28**Adresa e-pošte: **info@fji.hr**Internet adresa: **www.fji.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**

Tvrtke subjekata konsolidacije (sukladno MSFI):

Sjedište:

MB:

<b>Fima Rent d.o.o.</b>	<b>Anina 2, 42000 Varaždin</b>	<b>02250861</b>
-------------------------	--------------------------------	-----------------

<b>Fima Proprius Banja Luka d.o.o.</b>	<b>Banja Luka, Srpska 63</b>	<b>4402713250002</b>
--	------------------------------	----------------------

Knjigovodstveni servis:

Osoba za kontakt: **POTREBICA ANDREA**  
(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)Telefon: **042660908**Telefaks: **042203187**Adresa e-pošte: **apotrebica@fji.hr**Prezime i ime: **STAMBOLIJA BRANISLAV, LIDIJA VESENJAK**  
(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. Međuzvještaj 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

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.-31.12.2011.

u kunama

Konto	Pozicija imovine	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
	<b>ULAGANJA U NEKRETNINE</b> (AOP2+ AOP6+AOP10)	1	133.631.361	133.264.156
	<b>Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma</b> (AOP3+ AOP4+AOP5)	2	15.888.375	15.813.276
00x	Zemljišta i šume	3		
00y	Građevinski objekti	4	15.888.375	15.813.276
00w	Ostala imovina	5		
	<b>Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji</b> (AOP7+ AOP8+AOP9)	6	117.722.411	117.430.305
01x+02x	Zemljišta i šume	7	117.720.115	117.428.479
01y+02y	Građevinski objekti	8		
01w+02w	Ostala imovina	9	2.296	1.826
	<b>Ostala ulaganja u nekretnine</b> (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
	<b>FINANCIJSKA IMOVINA</b> (Σ od AOP14 do AOP18)	13	17.855.088	13.835.979
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	840.794	5.435.837
raz 3	Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka	15		
raz 4	Financijska imovina raspoloživa za prodaju	16	11.962.659	7.898.241
raz 8	Zajmovi i potraživanja	17		
raz 5	Ulaganja koja se drže do dospelosti	18	5.051.635	501.901
	<b>OSTALA IMOVINA</b> (Σ od AOP20 do AOP29)	19	424.794	905.509
12x	Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	20		
12y	Potraživanja od najma	21	109.214	111.362
12 +11 (osim 12x+12y)	Potraživanja s osnove prodaje financijske imovine	22		
13	Potraživanja s osnove dividendi, depozita, repo ugovora i otplata obveznica	23	2.204	0
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	313.376	794.147
19	Odgodena porezna imovina	29		
	<b>Ukupna imovina</b> (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	151.911.243	148.005.644
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	380.130	402.758
24	Obveze prema depozitnoj banci	36	22.786	22.200
25	Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda	37	1.307	15.836
26	Obveze s osnove isplate dioničarima	38		
28	Obveze po obračunatoj kamati	39		
27	Ostale obveze	40	68.604	413
29	Odgođene porezne obveze	41		
	<b>Ukupno obveze</b> <i>(Σ od AOP33 do AOP41)</i>	42	<b>472.827</b>	<b>441.207</b>
	<b>Neto imovina fonda</b> <i>(AOP30-AOP42)</i>	43	<b>151.438.416</b>	<b>147.564.437</b>
	<b>Broj izdanih dionica</b>	44	2.003.172	2.003.172
	<b>Neto imovina po dionici</b> <i>(AOP43/AOP44)</i>	45	<b>75,5993</b>	<b>73,6654</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	-14.564.699	-13.717.666
97	Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	52		
98y	Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	53		
98x	Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	54	534.723	356.734
95	Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	55	-24.884.094	-34.512.304
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	56	-9.964.714	-4.879.527
	<b>Ukupno kapital i rezerve</b> <i>(Σ od AOP47 do AOP56)</i>	57	<b>151.438.416</b>	<b>147.564.437</b>
			0	
995-999	<b>Izvanbilančna evidencija pasiva</b>	58	0	
	<b>Dodatak *</b>	59	0	
	Pripisano imateljima matice	60	17.100.000	17.100.000
	Pripisano manjinskom interesu	61	0	



Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2011.-31.12.2011.

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	285.171	0
76	Prihod od najma	64	357.880	266.247	1.073.587	270.690
73x	Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	65	28.816	0	0	0
70	Prihodi od kamata	66	144.342	30.225	106.111	26.191
71 (osim 71y i 71w)	Pozitivne tečajne razlike	67	1.956	848	1.788	349
74 (osim 74y)	Prihod od dividendi i udjela u dobiti	68	68.592	0	51.450	0
74y	Udio u dobiti obračunat metodom udjela	69				
75+77	Ostali prihodi	70	2.412.547	2.412.534	3.204.016	53.927
	<b>Ukupno prihodi od ulaganja</b> (Σ od AOP63 do AOP70)	71	<b>3.014.133</b>	<b>2.709.854</b>	<b>4.722.123</b>	<b>351.157</b>
	<b>RASHODI</b>	72				
63y	Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	73				
63x	Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	74	2.238.012	0	3.133.449	2.308.313
60 (osim 60y i 60w)	Negativne tečajne razlike	75	1.489	-100	1.044	52
61	Rashodi s osnovna odnosa s društvom za upravljanje	76	3.811.488	941.986	3.435.491	817.604
67	Rashodi od kamata	77	1.560	1.558	18	6
65	Naknada depozitnoj banci	78	276.420	68.214	273.046	67.337
66	Transakcijski troškovi	79			0	
68	Vrijednosna usklađenja (amortizacija)	80				
64 (osim 64w)	Umanjenje imovine	81	6.129.881	6.128.881	2.379.546	1.255.126
64w	Udio u gubicima obračunat metodom udjela	82				
69	Ostali dozvoljeni troškovi fonda	83	343.689	104.714	241.118	109.170
*	Ostali troškovi poslovanja	84	39.665	-274.714	62.839	25.666
	<b>Ukupno rashodi</b> (Σ od AOP73 do AOP84)	85	<b>12.842.204</b>	<b>6.970.539</b>	<b>9.526.551</b>	<b>4.583.274</b>
	<b>Neto dobit (gubitak) od ulaganja</b> (AOP71- AOP85)	86	<b>-9.828.071</b>	<b>-4.260.685</b>	<b>-4.804.428</b>	<b>-4.232.117</b>
	<b>NEREALIZIRANI DOBICI/GUBICI OD ULAGANJA</b>	87				
72w-62w	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	88	-136.643	-29.142	-75.099	-42.453
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				
	<b>Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja</b> (Σ od AOP88 do AOP91)	92	<b>-136.643</b>	<b>-29.142</b>	<b>-75.099</b>	<b>-42.453</b>
	<b>Dobit ili gubitak prije oporezivanja</b> (AOP86+ AOP92)	93	<b>-9.964.714</b>	<b>-4.289.827</b>	<b>-4.879.527</b>	<b>-4.274.570</b>
	<b>Porez na dobit</b>	94				
	<b>Dobit ili gubitak</b> (AOP93- AOP94)	95	<b>-9.964.714</b>	<b>-4.289.827</b>	<b>-4.879.527</b>	<b>-4.274.570</b>

Ostala sveobuhvatna dobit (Σ od AOP97 do AOP101)	96	1.785.474	-3.569.489	669.046	1.538.890
Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	97	-249.765	-3.873.943	-177.987	-73.896
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	98				
Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	99	2.035.239	304.454	847033	1612786
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>-8.179.240</b>	<b>-7.859.316</b>	<b>-4.210.481</b>	<b>-2.735.680</b>
<b>Reklasifikacijske usklade</b>	103				
<b>Dodatak *</b>	104				
<b>Pripisano imateljima matice</b>	105	<b>-26.022</b>	<b>13.196</b>	<b>-49.410</b>	<b>-22.142</b>
<b>Pripisano manjinskom interesu</b>	106				

Izvještaj o novčanom toku (indirektna metoda)

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izvještajno razdoblje: 01.01.2011.-31.12.2011.

u kunama

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
<b>Novčani tok iz poslovnih aktivnosti</b> (Σ od AOP144 do AOP168)	143	-4.568.869	1.625.033
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-9.964.714	-4.879.527
Amortizacija	145	0	
Ispravak vrijednosti potraživanja i ostale imovine i sl. otpisi koji nemaju novčani tijek	146	4.134.127	824.469
Neraspodijeljeni dobiti nekretninskih društava i manjinski interesi	147	0	
Prihodi/rashodi od prodaje nekretnina	148	0	285.171
Prihod od kamata	149	-144.342	-106.111
Rashodi kamata	150	1.560	12
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151		
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152	-380.857	1.374.069
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretninska društva	153		
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu po fer vrijednosti kroz RDG	154	0	
Povećanje (smanjenje) ulaganja u ostalu financijsku imovinu	155	2.308.336	4.538.931
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	156		
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma	157	336.330	-2.148
Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine	158		
Primici od kamata	159	144.678	102.558
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	-209.367	-480.771
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	-30.525	22.042
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	167	-764.095	-53.662
Plaćen porez na dobit	168		
<b>Novčani tok iz financijskih aktivnosti</b> (Σ od AOP170 do AOP172)	169	4.865.128	2.970.010
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	170		
Isplaćene dividende	171		
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	172	4.865.128	2.970.010
<b>Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata</b> (AOP143+ AOP169)	173	296.259	4.595.043
<b>Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja</b>	174	544.535	840.794
<b>Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja</b>	175	840.794	5.435.837

Izveštaj o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2011.-31.12.2011.

Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje	Povećanje	Smanjenje	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja	u kunama	
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	5.134.405	4.287.372	-13.717.666		
Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	181				0		
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	182				0		
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	183	534.723	104.091	282.080	356.734		
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	184	-25.156.845		9.964.714	-35.121.559		
Dobit ili gubitak tekuće godine	185	-9.964.714	9.964.714	4.879.527	-4.879.527		
Dividende	186				0		
Tečajne razlike s nasiova neto ulaganja u inozemna društva	187	272.751	334.107		606.858		
<b>Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala (Σ od AOP176 do AOP187)</b>	<b>188</b>	<b>151.438.416</b>	<b>15.537.317</b>	<b>19.413.693</b>	<b>147.562.040</b>		
Promjena računovodstvenih politika	189				0		
Ispravak temeljnih pogrešaka	190				0		
<b>Ukupno povećanje (smanjenje) zadržane dobiti (AOP189+ AOP190)</b>	<b>191</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Ukupno kapital i rezerve (AOP188+ AOP191)</b>	<b>192</b>	<b>151.438.416</b>	<b>15.537.317</b>	<b>19.413.693</b>	<b>147.562.040</b>		

Bilješke uz financijske izvještaje

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.  
OIB: 56903349567  
Za razdoblje: 01.01.2011.-31.12.2011.

Vrijednost po dionici iznosi 73,66
Nije bilo promjene računovodstvenih politika.

Datum izvješća: 31.12.2011.  
Sastavio: Andrea Potrebica  
Telefon: 042660908

Ovlaštena osoba društva:

Branislav Stambolija

Lidija Vesenjak



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.  
Varaždin