



Registrirano kod Trgovacki op. suda u varazdinu pod brojem MBS: 010063064. Matični broj: 1719025. Zapisnik broj: 2985030/1111/40020. kao Zagrebačke burse d.d. Zagreb.
U zvešt: uplaćen temeljni kapital 1.000.000,00 kn. Uprava: Brančevaj Stambolija (dun Uprave), Udija Vesehaj- rican Uprave)

**NEREVIDIRANA, NEKONSOLIDIRANA
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

Vrijednost neto imovine Fonda na dan 31. prosinca 2011. godine iznosila je 147 milijuna i 562 tisuća kuna. Neto vrijednost imovine Fonda po dionici iznosila je 73,66 kuna.

Do kraja četvrtog kvartala 2011. g. ostvareni su ukupni prihodi od ulaganja u iznosu od 4.708.818 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 146.044 kuna odnosi na prihod od kamata, tečajnih razlika i prihoda od dividendi. Rashodi Fonda iznosili su ukupno 9.463.705 kuna od čega 3.133.449 kuna realiziranih gubitaka, 3.435.491 kuna naknada društvu za upravljanje, 273.046 kuna naknada depozitnoj banci, 2.379.546 kuna rashoda s naslova vrednovanja imovine te ostale dozvoljeni troškove fonda koji iznose 242.173 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 108.751 kuna.

Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Fonda na dan 31.12.2011.god. sastojala se od 90,40 % nekretnina, 5,34 % dionica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima, 0,61 % ostale imovine uključujući potraživanje za PDV, i potraživanja za najam. Novčana sredstva činila su 3,66 % ukupne imovine Fonda.

U IV kvartalu 2011. Društvo je intenziviralo kontakte sa potencijalnim kupcima za zemljišta u Slavanskom 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 Slavanskom 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 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 01.01.2011. – 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.
- Međuizvještaj posloводства sadrži istinit prikaz razvoja poslovanja i položaj izdavatelja uz opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Fond izložen.

Andrea Potrelica

Voditelj Back office-a



Branislav Stambolija

član Uprave



Lidija Vesenjāk



član Uprave



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 izdavateljca: **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**Konsolidirani izvještaj: **NE** (krajem izvještajnog razdoblja) Šifra NKD-a: **6430**

Tvrtke 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: **apotreblica@fgi.hr**Prezime i ime: **STAMBOLIJA BRANISLAV, LIDIJA VESENJAK**
(osobe 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
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: 01.01.2011.-31.12.2011.

Konto	Pozicija imovine	AOP	u kunama	
			Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
	ULAGANJA U NEKRETNINE (AOP2+ AOP6+AOP10)	1	134.194.414	133.787.869
	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma (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		
	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji (AOP7+ AOP8+AOP9)	6	100.943.773	100.322.187
01x+02x	Zemljišta i šume	7	100.943.773	100.322.187
01y+02y	Građevinski objekti	8		
01w+02w	Ostala imovina	9		
	Ostala ulaganja u nekretnine (AOP11+ AOP12)	10	17.362.266	17.652.406
03x	Ulaganja u nekretninska društava (metoda udjela)	11	17.362.266	17.652.406
03 (osim 03x)	Ostala imovina	12		
	FINANCIJSKA IMOVINA (Σ od AOP14 do AOP18)	13	17.289.443	13.311.205
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	787.853	5.412.964
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	4.538.931	0
	OSTALA IMOVINA (Σ od AOP20 do AOP29)	19	424.794	903.760
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 finansijske imovine	22		
13	Potraživanja s osnove dividendi, depozita, repo ugovora i otplata obveznica	23	2.345	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	313.235	792.398
19	Odgodena porezna imovina	29		
	Ukupna imovina (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	151.908.650	148.002.834
990-994	Izvanbilančna evidencija aktiva	31		

	OBVEZE			
20y	Obveze s osnove ulaganja u materijalnu imovinu i nekretninska društva	32		
20+21+22 (osim 20y)	Obveze s osnove ulaganja u financijsku imovinu	33		
23	Obveze prema društvu za upravljanje fondovima	34		
24	Obveze prema depozitnoj banci	35	380.130	402.758
25	Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda	36	22.786	22.200
26	Obveze s osnove isplate dioničarima	37	1.307	15.836
28	Obveze po obračunatoj kamati	38		
27	Ostale obveze	39		
29	Odgođene porezne obveze	40	68.184	0
	Ukupno obveze (Σ od AOP33 do AOP41)	41		
		42	472.407	440.794
	Neto imovina fonda (AOP30-AOP42)	43	151.436.243	147.562.040
	Broj izdanih dionica	44	2.003.172	2.003.172
	Neto imovina po dionici (AOP43/AOP44)	45	75.5982	73,6642
	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	-14.564.699	-13.717.666
97	Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	52		
98y	Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	53	260.266	550.406
98x	Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	54	361.855	180.466
95	Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	55	-24.999.687	-34.938.379
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	56	-9.938.692	-4.829.987
	Ukupno kapital i rezerve (Σ od AOP47 do AOP56)	57	151.436.243	147.562.040
995-999	Izvanbilančna evidencija pasiva	58		
	Dodatak *	59		
	Pripisano imateljima matice	60		
	Pripisano manjinskom interesu	61		

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Obrazac ISD

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2011.-31.12.2011.

Konta skupine	Pozicija	AOP	u kunama			
			Prethodno razdoblje		Tekuće razdoblje	
			Kumulativ	Tromjesečje	Kumulativ	Tromjesečje
	PRIHODI OD ULAGANJA	62				
73y	Prihod od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	63	0		285171	
76	Prihod od najma	64	357.880	266.247	1073587	270690
73x	Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	65	28.816	0	0	0
70	Prihodi od kamata	66	130.558	27.059	92806	22792
71 (osim 71y i 71w)	Pozitivne tečajne razlike	67	1.653	848	1788	349
74 (osim 74y)	Prihod od dividendi i udjela u dobiti	68	68.592	0	51450	0
74y	Udio u dobiti obračunat metodom udjela	69			0	0
75+77	Ostali prihodi	70	2.412.547	2.412.547	3204016	53927
	Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)	71	3.000.046	2.706.701	4.708.818	347.758
	RASHODI	72				
63y	Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	73				
63x	Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	74	2.238.012	0	3133449	2308313
60 (osim 60y i 60w)	Negativne tečajne razlike	75	1.045	0	1044	52
61	Rashodi s osnovna odnosa s društvom za upravljanje	76	3.811.488	941.986	3435491	817604
67	Rashodi od kamata	77	1.560	1.558	12	0
65	Naknada depozitnoj banci	78	276.420	68.214	273046	67337
66	Transakcijski troškovi	79			0	
68	Vrijednosna usklađenja (amortizacija)	80	5.713.088	5.713.088	0	
64 (osim 64w)	Umanjenje imovine	81	416.793	416.793	2379546	1255126
64w	Udio u gubicima obračunat metodom udjela	82				
69	Ostali dozvoljeni troškovi fonda	83	343.689	104.614	241118	109170
*	Ostali troškovi poslovanja	84				
	Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)	85	12.802.095	7.246.253	9.463.706	4.557.602
	Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)	86	-9.802.049	-4.539.552	-4.754.888	-4.209.844
	NERALIZIRANI DOBICI/GUBICI OD ULAGANJA	87				
72w-62w	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	88	-136643	-29142	-75099	-42453
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	-136.643	-29.142	-75.099	-42.453
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)	93	-9.938.692	-4.568.694	-4.829.987	-4.252.297
	Porez na dobit	94				
	Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)	95	-9.938.692	-4.568.694	-4.829.987	-4.252.297

Ostala sveobuhvatna dobit (Σ od AOP97 do AOP101)	96	2.155.916	-4.004.014	955.784	1.397.168
Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	97	120677	-4308468	108751	-215618
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				
Ukupna sveobuhvatna dobit (AOP95+ AOP96)	102	-7.782.776	-8.572.708	-3.874.203	-2.855.129
Reklasifikacijske usklade	103				
Dodatak *	104				
Pripisano imateljima matice	105				
Pripisano manjinskom interesu	106				

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2011.-31.12.2011.

Pozicija	u kunama		
	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti (Σ od AOP144 do AOP168)	143	-4.580.250	1.683.294
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-9.938.692	-4.829.987
Amortizacija	145		
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		
Prihodi/rashodi od prodaje nekretnina	148		285.171
Prihod od kamata	149	-130.558	-92.806
Rashodi kamata	150	1.560	12
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151		
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152	-387.536	1.374.069
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretninska društva	153	0	0
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu po fer vrijednosti kroz RDG	154	0	0
Povećanje smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu	155	2.276.734	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	130.894	96.359
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	-208.069	-479.163
Povećanje (smanjenje) obveza s osnove ulaganja u materijalnu 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	-764.515	-53.655
Plaćen porez na dobit	168		
Novčani tok iz financijskih aktivnosti (Σ od AOP170 do AOP172)	169	4.865.128	2.941.817
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	170		
Isplaćene dividende	171		
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	172	4.865.128	2.941.817
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata (AOP143+ AOP169)	173	284.878	4.625.111
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	174	502.975	787.853
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	175	787.853	5.412.964

Izveštaj o promjenama kapitala

Obrazac IPK

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2011.-31.12.2011.

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	-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	260.266	687.758	397.618		550.406
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	183	361.855	209.817	391.206		180.466
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	184	-24.999.687		9.938.692		-34.938.379
Dobit ili gubitak tekuće godine	185	-9.938.692	9.938.692	4.829.987		-4.829.987
Dividende	186					0
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	187					0
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala (Σ od AOP176 do AOP187)	188	151.436.243	15.970.672	19.844.875		147.562.040
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	151.436.243	15.970.672	19.844.875		147.562.040

Bilješke uz financijske izvještaje

Obrazac IB

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 promjena računovodstvenih politika.

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

Ovlaštene osobe društva:

Branislav Stambolija

Lidija Vesenjak



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Vareždin