



Registirano kod Trgovačkog suda u Varaždinu pod brojem MBs: 070063364, Matični broj: 1719025, Žiro račun broj: 2360000-1101740020, kod Zagrebačke banke d.d. Zagreb.
U cijelosti uplaćen temeljni kapital 1.000.000,00 kn, Upavač: Branislav Stanić (član Uprave).

**REVIDIRANA, KONSOLIDIRANA
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA
ZATVORENOG INVESTICIJSKOG FONDA ZA
ULAGANJE U NEKRETNINE
FIMA PROPRIUS D.D. VARAŽDIN
ZA 2010. GODINU**

Stanka Vraza 25,
42000 **Varaždin**
Hrvatska

T: + 385 42 660 900
F: + 385 42 660 919

e: info@fgi.hr
www.fgi.hr



Sadržaj

1. Konsolidirani finansijski izvještaji za godinu koja je završila 31. prosinca 2010. zajedno s Izvještajem neovisnog revizora
2. Izjava poslovodstva FIMA Global Invest-a o poslovnom rezultatu ZIF-a FIMA Proprius d.d. Grupe u 2010. godini
3. Izjava osoba odgovornih za sastavljanje godišnjeg izvještaja
4. Finansijski izvještaji – GFI ZIFN

**FIMA PROPRIUS d.d.
ZATVORENI INVESTICIJSKI FOND
S JAVNOM PONUDOM**

**Konsolidirani financijski izvještaji
za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.
zajedno s Izvještajem neovisnog revizora**

Sadržaj

	Stranica
Odgovornost za finansijske izvještaje	1
Izvještaj neovisnog revizora	2-3
Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti	3-4
Izvještaj o finansijskom položaju	4-5
Izvještaj o novčanim tokovima	6
Izvještaj o promjenama glavnice	7
Bilješke uz finansijske izvještaje	8-54

Fimma Proprius d.d. je zatvoren investicijski fond s javnom ponudom.

Ugovor o razvodu i raspodjelu imovine između dvostrukih akcionara.

Ugovor o razvodu i raspodjelu imovine između dvostrukih akcionara.

Ugovor o razvodu i raspodjelu imovine između dvostrukih akcionara.

Ugovor o razvodu i raspodjelu imovine između dvostrukih akcionara.

Odgovornost za finansijske izvještaje

Uprava FIMA Global Investa d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima ("Društvo") dužna je pobrinuti se da za svaku finansijsku godinu budu sastavljeni finansijski izvještaji FIMA Proprius d.d., zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom ("Fond") i njegovih ovisnih društava ("Grupa") u skladu s Zakonom o investicijskim fondovima (NN 150/05) i Pravilnikom o strukturi i sadržaju finansijskih izvještaja zatvorenih investicijskih fondova (NN 155/09) Hrvatske agencije za nadzor finansijskih usluga, koji pružaju istinit i fer pregled stanja u Grupi, kao i rezultate poslovanja Grupe za navedenu godinu.

Nakon provedbe ispitivanja, Uprava Društva očekuje da će Grupa u dogledno vrijeme raspolagati odgovarajućim resursima, te stoga pri sastavljanju finansijskih izvještaja i dalje usvaja načelo vremenske neograničenosti poslovanja.

Odgovornosti Uprave Društva pri izradi finansijskih izvještaja obuhvaćaju sljedeće:

- odabir i dosljednu primjenu prikladnih računovodstvenih politika;
- davanje opravdanih i razboritih prosudbi i procjena;
- postupanje u skladu s važećim računovodstvenim standardima, uz objavljivanje i obrazloženje svih materijalno značajnih odstupanja u finansijskim izvještajima i
- sastavljanje finansijskih izvještaja pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja, osim ako prepostavka da će Fond nastaviti poslovati nije primjerena.

Uprava Društva je odgovorna za vođenje odgovarajućih računovodstvenih evidenciјa, koje u svakom trenutku s opravdanom točnošću prikazuju finansijski položaj Grupe i dužna je pobrinuti se da finansijski izvještaji budu u skladu s Zakonom o investicijskim fondovima (NN 150/05) i Pravilnikom o strukturi i sadržaju finansijskih izvještaja zatvorenih investicijskih fondova (NN 155/09). Pored toga, Uprava Društva je odgovorna za čuvanje imovine Grupe te za poduzimanje opravdanih koraka za sprječavanje i otkrivanje prijevare i drugih nepravilnosti.

Potpisano u ime Uprave FIMA Global Investa d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima:

Branislav Stambolić
Član Uprave



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

2

FIMA Global Invest d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima

Stanka Vraza 25

42000 Varaždin

Republika Hrvatska

31. ožujak 2011. godine

Izvještaj neovisnog revizora

Dioničarima FIMA Proprius d.d., zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom d.d.:

Obavili smo reviziju konsolidiranih finansijskih izvještaja FIMA Proprius d.d. zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom ("Fond") i njegovih ovisnih društava („Grupe“) koji se sastoje od konsolidiranog izvještaja o finansijskom položaju na dan 31. prosinca 2010. godine, konsolidiranog izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti, konsolidiranih izvještaja o novčanim tokovima i konsolidiranog izvještaja o promjenama glavnice za godinu koja je tada završila, te sažetog prikaza značajnih računovodstvenih politika i bilježaka uz finansijske izvještaje.

Odgovornost Uprave za finansijske izvještaje

Sastavljanje te objektivan prikaz konsolidiranih finansijskih izvještaja u skladu s Zakonom o investicijskim fondovima (NN 150/05) i Pravilnikom o strukturi i sadržaju finansijskih izvještaja zatvorenih investicijskih fondova (NN 155/09) potпадaju u djelokrug odgovornosti Uprave FIMA Global Investa d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima ("Društvo"), a to obuhvaća: ustrojavanje, uspostavljanje i održavanje internih kontrola koje su relevantne za sastavljanje i objektivan prikaz finansijskih izvještaja bez materijalno značajnih pogrešaka u prikazu, bilo kao posljedica prijevare ili pogreške, odabir i primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika te davanje računovodstvenih procjena primjerenih danim okolnostima.

Odgovornost revizora

Naša je odgovornost izraziti neovisno mišljenje o finansijskim izvještajima na temelju naše revizije. Reviziju smo obavili u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima. Navedeni standardi nalažu da postupamo u skladu s etičkim pravilima te da reviziju planiramo i obavimo kako bismo se u razumnoj mjeri uvjerili da finansijski izvještaji ne sadrže materijalno značajne pogreške u prikazu.

Revizija uključuje primjenu postupaka kojima se prikupljaju revizijski dokazi o iznosima i drugim podacima objavljenim u finansijskim izvještajima. Odabir postupaka zavisi od prosudbe revizora, uključujući i procjenu rizika materijalno značajnog pogrešnog prikaza finansijskih izvještaja, bilo kao posljedica prijevare ili pogreške. U procjenjivanju rizika, revizor procjenjuje interne kontrole koje su relevantne za sastavljanje te objektivno prezentiranje finansijskih izvještaja kako bi odredio revizijske postupke primjerene danim okolnostima, a ne kako bi izrazio mišljenje o učinkovitosti internih kontrola u Grupi. Revizija također uključuje i ocjenjivanje primjerenosti računovodstvenih politika koje su primjenjene te značajnih procjena Uprave Društva, kao i prikaza finansijskih izvještaja u cjelini.

Uvjereni smo da su revizijski dokazi koje smo prikupili dostatni i primjereni kao osnova za izražavanje našeg mišljenja.

Društvo upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu: MBS 030022053; uplaćen temeljni kapital: 44.900,00 kuna; članovi uprave: Branislav Vrtačnik i Paul Trinder; poslovna banka: Zagrebačka banka d.d., Paromińska 2, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2360000-1101896313; devizni račun: 2100312441 SWIFT Code: ZABAHR2X IBAN: HR27 2360 0001 1018 9631 3; Privredna banka Zagreb d.d., Račkoga 6, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2340009-1110098294; devizni račun: 70010-519758 SWIFT Code: PBZGHR2X IBAN: HR38 2340 0091 1100 9829 4; Raiffeisenbank Austria d.d., Petrinjska 59, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2484008-1100240905; devizni račun: 2100002537 SWIFT Code: RZBHIR2X IBAN: HR48 2484 0082 1000 0253 7

Deloitte se odnosi na tvrtku Deloitte Touche Tohmatsu, osnovanu u skladu sa švicarskim pravom (Swiss Verein) i mrežu njegovih tvrtki članica, od kojih je svaka pravno odvojena i samostalna osoba. Molimo posjetite www.deloitte.com/hr/o-nama za detaljni opis pravne strukture Deloitte Touche Tohmatsu i njegovih tvrtki članica.

Izvještaj neovisnog revizora

Dioničarima FIMA Proprius d.d., zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom d.d. (nastavak):

Mišljenje

Po našem mišljenju, konsolidirani finansijski izvještaji prikazuju objektivno, u svim materijalno značajnim odrednicama, finansijski položaj Fonda na dan 31. prosinca 2010. godine, te rezultate njihovog poslovanja i novčane tokove za godinu koja je tada završila u skladu s Zakonom o investicijskim fondovima (NN 150/05) i Pravilnikom o strukturi i sadržaju finansijskih izvještaja zatvorenih investicijskih fondova (NN 155/09).

Temelj za sastavljanje finansijskih izvještaja

Skrećemo pozornost na Bilješku 2 koja opisuje temelj za sastavljanje ovih finansijskih izvještaja. Finansijski izvještaju su sastavljeni na opisani način u skladu sa zahtjevima Hrvatske agencije za nadzor finansijskih usluga, te se ne mogu promatrati kao da su sastavljeni na nekoj drugoj osnovi za sastavljanje finansijskih izvještaja.

Deloitte d.o.o.

M. Vrtačnik



Branislav Vrtačnik, ovlašteni revizor

Zagreb, Republika Hrvatska

31. ožujak 2011.

Izvještaj o finansijskom položaju
 Na dan 31. prosinca 2010. godine
 (svi iznosi su izraženi u kunama)

POZICIJA IMOVINE	Bilješka	01.01.2009.	2009. prepravljeno	2010.
ULAGANJA U NEKRETNINE		131.832.459	136.796.730	133.608.490
Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma		17.840.783	15.917.620	15.888.375
Građevinski objekti	4.1	17.840.783	15.917.620	15.888.375
Materijalna imovina		113.991.676	120.879.110	117.720.115
Zemljišta i šume	4.2.	113.991.676	120.879.110	117.720.115
Ostala imovina		20.575	20.575	20.575
Ostala imovina	5	20.575	20.575	20.575
FINANSIJSKA IMOVINA		44.253.405	22.697.054	17.855.088
Novac i novčani ekvivalenti	6	588.558	544.535	840.794
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	7	24.547.232	14.792.548	11.962.659
Ulaganja koja se drže do dospijeća	8	19.117.615	7.359.971	5.051.635
OSTALA IMOVINA		956.507	971.182	427.090
Potraživanja od najma		529.768	445.544	109.214
Potraživanja s osnove dividendi, depozit, repo ugovora i otpalta obveznica		937	2.681	2.345
Ostala potraživanja		425.802	522.957	315.531
UKUPNA IMOVINA		177.062.946	160.485.541	151.911.243

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih finansijskih izvještaja.

Finansijske izvještaje odobrila je Uprava FIMA Global Investa d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima dana 31. ožujak 2011. godine.

Branislav Stambolić
 član Uprave



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
 Varaždin

2

Izvještaj o finansijskom položaju (nastavak)

Na dan 31. prosinca 2010. godine

(svi iznosi su izraženi u kunama)

Pozicija	Bilješka	01.01.2009.	2009.	2010.
OBVEZE			prepravljeno	
Obveze prema društvu za upravljanje fondovima		502.356	409.487	380.130
Obveze prema depozitnoj banci		26.454	23.954	22.786
Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda		26.481	21.729	1.307
Ostale obveze		1.960.786	810.717	68.604
UKUPNO OBVEZE		2.516.077	1.265.887	472.827
NETO IMOVINA FONDA		174.546.869	159.219.654	151.438.416
Broj izdanih dionica		2.003.172	2.003.172	2.003.172
Neto imovina po dionicima		87,13	79,48	75,60
KAPITAL				
Upisani temeljni kapital	9	200.317.200	200.317.200	200.317.200
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	10.2	(22.135.175)	(16.599.938)	(14.564.699)
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	10.1	3.902.481	571.266	534.723
Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja		(798.119)	(6.222.610)	(25.156.845)
Tečajne razlike		131.652	87.971	272.751
Dobit/gubitak tekuće financijske godine		(6.871.170)	(18.934.235)	(9.964.714)
UKUPNO KAPITAL I REZERVE		174.546.869	159.219.654	151.438.416

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih finansijskih izvještaja.

Finansijske izvještaje odobrila je Uprava FIMA Global Investa d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima dana 31. ožujak 2011. godine.

Branislav Stambolić
član Uprave



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

2

Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

POZICIJA	Bilješka	2009.	2010.
		prepravljeno	
PRIHODI OD ULAGANJA			
Prihod od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava		133.807	-
Prihod od najma	4.1.	718.446	357.880
Realizirani dobici po vrijednosnicama	11	18.360	28.816
Prihodi od kamata		648.473	144.342
Pozitivne tečajne razlike		47.431	1.956
Prihod od dividendi i udjela u dobiti		49.392	68.592
Ostali prihodi		15.103	2.412.547
Ukupno prihodi od ulaganja		1.631.012	3.014.133
RASHODI			
Realizirani gubici po vrijednosnicama	11	5.760.464	2.238.012
Negativne tečajne razlike		100.502	1.489
Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje		4.268.917	3.811.488
Rashodi od kamata		1.421	1.560
Naknada depozitnoj banci		309.336	276.420
Umanjenje imovine	12	7.594.830	6.129.881
Ostali dozvoljeni troškovi fonda		548.477	343.689
Ostali troškovi poslovanja		58.137	39.665
Ukupno rashodi		18.642.084	12.842.204
Neto dobit (gubitak) od ulaganja	13	(17.011.072)	(9.828.071)
Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u investicijske nekretnine	12	(1.923.163)	(136.643)
Ukupno nerealizirani dobici (gubici) od ulaganja		(1.923.163)	(136.643)
Dobit ili gubitak prije oporezivanja		(18.934.235)	(9.964.714)
Porez na dobit		-	-
Dobit ili gubitak	13	(18.934.235)	(9.964.714)
Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava		(3.331.214)	(249.765)
Nerealizirani dobici/gubici finansijske imovine raspoložive za prodaju	10	5.535.237	2.035.239
Ostala sveobuhvatna dobit		2.204.023	1.785.474
Ukupna sveobuhvatna dobit		(16.730.212)	(8.179.240)

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih finansijskih izvještaja.

Finansijske izvještaje odobrila je Uprava FIMA Global Investa d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima dana 31. ožujka 2011. godine.

Branislav Stambolić

član Uprave



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

Izvještaj o novčanim tokovima

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

POZICIJA	Bilješka	2009.	2010.
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti		(15.333.944)	(4.568.869)
Dobit ili gubitak prije oporezivanja		(18.934.235)	(9.964.714)
Ispravak vrijednosti potraživanja i ostale imovine i sl. otpisi koji nemaju novčani tijek		6.129.881	4.134.127
Prihod od kamata		(648.473)	(144.342)
Rashodi kamata		1.421	1.560
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu		(13.022.369)	(380.857)
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretninska društva		0	
Povećanje smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu		11.757.644	2.308.336
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma		84.224	336.330
Primici od kamata		646.729	144.678
Primici od dividendi/udjela u dobiti		0	-
Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti		(97.155)	(209.367)
Povećanje (smanjenje) obveza prema društvu za upravljanje i depozitnoj banci		(95.369)	(30.525)
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti		(1.156.242)	(764.095)
Novčani tok iz financijskih aktivnosti		15.289.921	4.865.128
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti		15.289.921	4.865.128
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenta		(44.023)	296.259
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja		588.558	544.535
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja		544.535	840.794

Financijske izvještaje odobrila je Uprava FIMA Global Investa d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima dana 31. ožujak 2011. godine.

Branislav Stambolić
član Uprave



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

Izvještaj o promjenama glavnice

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

POZICIJA	Bilješka	31.12. prethodne godine	Povećanje	Smanjenje	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
Upisani temeljni kapital		200.317.200	-	-	200.317.200
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju		(16.599.938)	2.035.239	-	(14.564.699)
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine		571.266	-	(36.543)	534.723
Zadžana dobit ili preneseni gubitak		(6.222.610)	-	(18.934.235)	(25.156.845)
Tečajne razlike		87.971	184.780	-	272.751
Dobit ili gubitak tekuće godine		(18.934.235)	18.934.235	(9.964.714)	(9.964.714)
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala		159.219.654	21.154.254	28.935.492	151.438.416
Promjena računovodstvenih politika		-	-	-	-
Ispravak temeljnih pogrešaka		-	-	-	-
Ukupno povećanje (smanjenje) zadržane dobiti		-	-	-	-
Ukupno kapital i rezerve		159.219.654	21.154.254	28.935.492	151.438.416

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih finansijskih izvještaja.

Finansijske izvještaje odobrila je Uprava FIMA Global Investa d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima dana 31. ožujak 2011. godine.

Branislav Stambolić

član Uprave



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin
2

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2008.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

1. OPĆI PODACI

Djelatnost

ZIF FIMA Proprius d.d. sa sjedištem u Varaždinu, Međimurska 28 je zatvoreni investicijski fond sa javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, utemeljen kao dionički društvo čija je osnovna djelatnost nabava novčanih sredstava neograničenom javnom ponudom svojih udjela i ulaganje tih sredstava, uvažavajući načela sigurnosti, profitabilnosti, likvidnosti i distribucije rizika, s odobrenjem i pod nadzorom Hrvatske agencije za nadzor finansijskih usluga ("HANFA").

Trajanje Fonda je neograničeno. Dozvolu za osnivanje zatvorenog investicijskog fonda FIMA Proprius d.d je 18. siječnja 2007. godine izdala HANFA. Fond je započeo s poslovanjem 11. svibnja 2007. godine.

ZIF FIMA Proprius d.d. je većinski vlasnik FIMA Rent d.o.o. (100%) te ima kontrolu nad navedenim društvom. FIMA Rent d.o.o. je većinski vlasnik FIMA Proprius d.o.o. Banja Luka (100%) te ima kontrolu nad navedenim društvom. ZIF FIMA Proprius d.d., FIMA Rent d.o.o. i FIMA Proprius d.o.o. Banja Luka čine FIMA Proprius Grupu.

Društvo za upravljanje fondovima

U skladu sa Statutom Fonda i uvjetima i za investicijske fondove ("Zakon") Fondom upravlja FIMA Global invest d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima ("Društvo"), registrirano u Varaždinu.

Društvo za upravljanje je registrirano Trgovačkom sudu u Varaždinu 14. travnja 2003 godine. Upisani i uplaćeni temeljni kapital društva iznosi 1.000 tisuća kuna.

Društvo je odgovorno za može bitnu štetu počinjenu vlasnicima udjela ako se ona dogodi zbog povrede Zakona o investicijskim fondovima i Statuta Fonda. Prema Zakonu, naknada Društvu godišnje iznosi 2,50% neto vrijednosti imovine Fonda, uvećane za iznos poreza, ukoliko porezna obveza postoji.

Depozitna banka

Sukladno zakonu, Društvo treba odabratи depozitnu banku ("Depozitna banka"). Pored usluga pohrane zasebne imovine i vođenja posebnog računa za imovinu Fonda, Depozitna banka izvršava naloge Društva u vezi s transakcijama s vrijednosnim papirima i drugom imovinom, te vodi računa da je izračun neto vrijednosti imovine u Fondu obavljen u skladu sa zakonskom regulativom, te Prospektom i Statutom Fonda. Depozitna banka odgovara Društvu i dioničarima za svu štetu koju su oni pretrpjeli uslijed kršenja zakona. Sukladno zakonu, Depozitna banka zaračunava naknadu za svoje usluge u visini od 0,15 % do 0,20% od neto imovine Fonda, uvećano za iznos poreza.

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

1. OPĆI PODACI (NASTAVAK)

Strategija ulaganja

Sukladno prospektu i statutu Fonda strategija ulaganja Fonda je sljedeća:

Društvo će nastojati najmanje 60% prikupljenih sredstava Fonda ulagati u nekretnine u Hrvatskoj, državama članicama EU, OECD-a i CEFTA-e, sukladno ograničenjima iz Zakona.

Prestočala sredstva Fond može uložiti u: vrijednosne papire, udjele ili dionice investicijskih fondova, instrumente tržišta novca i novčane depozite kod ovlaštenih banaka, sukladno Zakonu. Nastavno na navedeno, Fond će ulagati u Republici Hrvatskoj, državama članicama EU, OECD-a i CEFTA-e.

Fond će u dijelu ulaganja u nekretnine moći ulagati u sljedeću imovinu:

1. stambene i/ili poslovne zgrade s pripadajućim zemljištem,
2. zemljišta na kojima se gradi ako građevinski plan odgovara uvjetima iz GUP-a i ako se prema objektivnim kriterijima može računati sa završetkom izgradnje u primjerenom roku te ako troškovi za zemljišta ne prelaze ukupno 20% neto vrijednosti imovine Fonda,
3. neizgrađena zemljišta na kojima je prema važećim propisima lokalne i područne (regionalne) samouprave dozvoljena gradnja stambenih ili poslovnih zgrada, odnosno zgrada ili uređaja potrebnih za obavljanje određenih djelatnosti i stoga određena za skoru vlastitu gradnju, u skladu s odredbom točke 1. ovoga stavka,
4. poljoprivredna zemljišta,
5. udjele i dionice trgovačkih društava čiji je predmet poslovanja isključivo ili pretežito stjecanje i prodaja, iznajmljivanje i zakup nekretnina te upravljanje nekretninama, ulaganje u dionice drugog fonda za nekretnine ili vrijednosne papire, njihove izvedenice ili certifikate koje propiše HANFA, a čija se cijena temelji na nekretninama,
6. udjele i dionice trgovačkih društava u kojima nekretnine čine više više od 50% ukupne imovine
7. ostala ulaganja u nekretnine kako je to izričito predviđeno u Statutu Fonda i ovom Prospektu.

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

1. OPĆI PODACI (NASTAVAK)

Strategija ulaganja (nastavak)

Osim u nekretnine, imovina Fonda će se u skladu s Zakonom ulagati u:

1. dionice izdavatelja iz Republike Hrvatske, članica Europske unije, CEFTA-e i OECD-a kojima se trguje na organiziranim tržištima,
2. dužničke vrijednosne papire izdavatelja iz Republike Hrvatske, članica Europske unije, CEFTA-e i OECD-a kojima se trguje na organiziranim tržištima,
3. udjele ili dionice investicijskih fondova registriranih u Republici Hrvatskoj, državama članicama Europske unije, CEFTA-e i OECD-a do 10% imovine Fonda pod uvjetom:
 - a) da je razina zaštite ulagača i obveza i obveza izvješćivanja i informiranja ulagača u takve fondove barem jednaka zahtjevima propisanim zakonom, osobito u pogledu ograničenja ulaganja, te da su takvi investicijski fondovi ovlašteni od HANFA-e,
 - b) da je prospektom ili statutom fonda u čije se dionice ili udjele ulaže predviđeno da najviše 10% imovine fonda može biti uloženo u dionice ili udjele drugih fondova
 - c) da ne naplaćuju upravljačku naknadu veću od 3,5%,
4. Instrumente tržišta novca i novčane depozite.

Osobe odgovorne za poslovanje Fonda

Uprava

- Goran Dobrojević-predsjednik Uprave društva FIMA Global Invest d.o.o. do 19. travnja 2010.
- Danijel Milić – predsjednik Uprave društva FIMA Global Invest d.o.o. do 15. studenog 2010.
- Branislav Stambolić - član Uprave društva FIMA Global Invest d.o.o. od 04. kolovoza 2010.

Nadzorni odbor

- Nada Kozulić – predsjednik NO ZIF-a FIMA Proprius d.d. do 31. kolovoza 2010.
- Latif Bajrović – zamjenik predsjednika NO ZIF-a FIMA Proprius d.d. do 31. kolovoza 2010.
- Luka Matošić - član NO ZIF-a FIMA Proprius d.d. do 31. kolovoza 2010.
- Ivan Lepoglavec - član NO ZIF-a FIMA Proprius d.d. do 31. kolovoza 2010.
- Željko Krčmar - član NO ZIF-a FIMA Proprius d.d. do 31. kolovoza 2010.
- Damir Rovis – predsjednik NO ZIF-a FIMA Proprius d.d. od 31. kolovoza 2010.
- Nada Kozulić – zamjenik predsjednika NO ZIF-a FIMA Proprius d.d. od 31. kolovoza 2010.
- Luka Matošić - član NO ZIF-a FIMA Proprius d.d. od 31. kolovoza 2010.
- Ivan Lepoglavec - član NO ZIF-a FIMA Proprius d.d. od 31. kolovoza 2010.
- Janko Vukoja - član NO ZIF-a FIMA Proprius d.d. od 31. kolovoza 2010.

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

Izjava o sukladnosti

Finansijski izvještaji pripremljeni su u skladu s Zakonom o investicijskim fondovima (NN 150/08) i Pravilnikom o strukturi i sadržaju finansijskih izvještaja zatvorenih investicijskih fondova (NN 155/09). Hrvatska agencija za nadzor finansijskih usluga („HANFA“) je 13. siječnja 2011. objavila Uputu o predaji godišnjih finansijskih izvještaja za javnu objavu i statističke potrebe za 2010. godinu na osnovu koje su finansijski izvještaji u ovom obliku pripremljeni za godinu koja je završila 31. prosinca 2010. godine.

Osnova sastavljanja

Ovi finansijski izvještaji pripremljeni su na osnovi fer vrijednosti za finansijsku imovinu i finansijske obveze po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka i derivativne finansijske instrumente. Ostala finansijska imovina i obveze iskazani su po amortiziranom trošku ili povijesnom trošku te pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja.

Ispravak početnog stanja

U Grupi je tijekom 2010. godine došlo do materijalnog smanjenja vrijednosti nekretnina u odnosu na cijelokupnu imovinu Grupe. Grupa je priznala iznos umanjenja vrijednosti nekretnina kroz računu dobiti i gubitka. Grupa je ispravila i početna stanja za dio umanjenja vrijednosti nekretnina iz prijašnjih godina te prenijela gubitak od umanjenja vrijednosti iz revalorizacijskih rezervi na račun dobiti i gubitka u 2009. godini. Ispravljene su slijedeće pozicije u finansijskim izvještajima Grupe.

	31.12.2009	31.12.2009 prepravljeno	Razlika
Revalorizacijske rezerve			
materijalna imovine	(8.166.096)	571.266	(7.594.830)
Umanjenje vrijednosti	-	7.594.830	7.594.830

Izvještajna valuta

Finansijski izvještaji Grupe iskazani su u hrvatskim kunama (HRK). Na dan 31. prosinca 2010. i 2009. godine, službeni tečaj kune u odnosu na EUR bio je 7,38517 odnosno 7,306199.

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

Osnova konsolidacije

Konsolidirani finansijski izvještaji obuhvaćaju finansijske izvještaje Fonda i subjekata pod njegovom kontrolom (njegovih ovisnih društava). Fond ima kontrolu nad onim subjektima u kojima ima moć upravljanja finansijskim i poslovnim politikama na način da ostvaruje koristi iz aktivnosti tih subjekata.

Finansijski izvještaji ovisnih društava su po potrebi usklađeni kako bi računovodstvene politike tih društava bile u skladu s onima koje koriste drugi članovi Grupe.

Sve značajne transakcije, stanja te prihodi i rashodi iz odnosa među članovima Grupe su prilikom konsolidacije u cijelosti eliminirani.

Manjinski udjeli u neto imovini konsolidiranih ovisnih društava u ovim su finansijskim izvještajima prikazani odvojeno od udjela grupe u njima. Manjinski udjeli obuhvaćaju iznos udjela na dan poslovnog spajanja i manjinski udio u promjenama glavnice od datuma poslovnog spajanja.

Gubici povezani s manjinskim udjelom u glavniči ovisnog društva raspoređuju se na udio Grupe u onoj mjeri u kojoj manjina ima obvezu i sposobna je provesti dodatna ulaganja kako bi pokrila gubitke.

Doprinosi i gubitci rezultujući iz različitih operacija, zadržani su za informiranje o tome da su rezultanti određeni u skladu sa potrebnim za potrebe publike obaveštenjem. Trosak članova rezerve je uvezen u rezervu manjinske grupe te - kod izmjenjene javne tržišne poslove - ugovoren u rezervi manjinske grupe. Amortizacija ove imovine koja će biti uklonjena u budućnosti, raspoređuje se na udjelu Grupe.

U slučaju da se dobit ili gubitak u pojedinim operacijama ne može učiniti u skladu sa potrebnim za potrebe publike obaveštenjem, raspoređuju se na udjelu Grupe.

Primerenim vježbama se određuje rezultat vrijednosti i metoda amortizacije za pojedinačne komponente imovine. Primerenim vježbama se određuje rezultat vrijednosti i metoda amortizacije za pojedinačne komponente imovine.

Primerenim vježbama se određuje rezultat vrijednosti i metoda amortizacije za pojedinačne komponente imovine.

Primerenim vježbama se određuje rezultat vrijednosti i metoda amortizacije za pojedinačne komponente imovine.

Primerenim vježbama se određuje rezultat vrijednosti i metoda amortizacije za pojedinačne komponente imovine.

Primerenim vježbama se određuje rezultat vrijednosti i metoda amortizacije za pojedinačne komponente imovine.

Primerenim vježbama se određuje rezultat vrijednosti i metoda amortizacije za pojedinačne komponente imovine.

Primerenim vježbama se određuje rezultat vrijednosti i metoda amortizacije za pojedinačne komponente imovine.

Primerenim vježbama se određuje rezultat vrijednosti i metoda amortizacije za pojedinačne komponente imovine.

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

Nekretnine, postrojenja i oprema

Zemljišta i zgrade koji se koriste u proizvodnji ili isporuci robe ili usluga, ili u administrativne svrhe su u bilanci iskazani u revaloriziranim iznosima, koji predstavljaju njihovu vrijednost na datum revalorizacije umanjenu za ispravak vrijednosti i kumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti. Revalorizacija se provodi redovito tako da se knjigovodstveni iznosi ne razlikuju značajno od iznosa koji bi bili utvrđeni korištenjem fer vrijednosti na datum bilance.

Svako povećanje proizašlo iz revalorizacije zemljišta i zgrada knjiži se u korist pričuve iz revalorizacije nekretnina, izuzev u mjeri u kojoj poništava smanjenje proizašlo revalorizacijom istog sredstva koje je prethodno priznato u računu dobiti i gubitka, u kom slučaju se povećanje evidentira u računu dobiti i gubitka do iznosa prethodno iskazanog smanjenja. Smanjenje knjigovodstvenog iznosa proizašlo iz revalorizacije zemljišta i zgrada tereti izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti u iznosu razlike iznad stanja u revalorizacijskoj pričuvi koje se odnosi na prethodnu revalorizaciju istog sredstva.

Amortizacija revaloriziranih zgrada tereti izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti. Prilikom kasnije prodaje ili rashodovanja revalorizirane nekretnine, višak proizišao iz revalorizacije i iskazan u revalorizacijskoj pričuvi se prenosi izravno na zadržanu dobit. Prijenos iz revalorizacijske pričuve na zadržanu dobit se provodi samo ako se neko sredstvo prestaje priznavati.

Nekretnine u izgradnji namijenjene proizvodnji, zakupu ili za administrativne ili još neutvrđene svrhe se iskazuju po trošku nabave umanjenom za priznate gubitke od umanjenja. Trošak nabave obuhvaća trošak honorara za profesionalne usluge te kod kvalificirane imovine troškove posudbe kapitalizirane u skladu s računovodstvenom politikom Grupe. Amortizacija ove imovine, koja se obračunava na istoj osnovi kao i za ostale nekretnine, započinje kad je sredstvo spremno za namjeravanu uporabu.

Zemljište u vlasništvu se ne amortizira.

Amortizacija se obračunava na način da se nabavna ili procijenjena vrijednost imovine, osim zemljišta u vlasništvu i nekretnina u izgradnji, otpisuje tijekom procijenjenog vijeka uporabe primjenom pravocritne metode amortizacije. Procijenjeni vijek uporabe, ostatak vrijednosti i metoda amortizacije se preispisuju na kraju svake godine, pri čemu se učinci eventualnih promjena procjena obračunavaju prospektivno.

Imovina u posjedu temeljem finansijskog najma se amortizira tijekom očekivanog vijeka uporabe na istoj osnovi kao i imovina u vlasništvu ili tijekom razdoblja predmetnog najma ako je kraće.

Dobit i gubitak od prodaje ili rashodovanja stavke nekretnina, postrojenja i opreme se utvrđuje kao razlika između priljeva ostvarenih prodajom i knjigovodstvenog iznosa predmetnog sredstva koja se priznaje u računu dobiti i gubitka.

Bilješke uz finansijske izvještaje
Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.
(svi iznosi su izraženi u kunama)

2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

Investicijske nekretnine

Investicijske nekretnine, a to su nekretnine koje se drže radi ostvarivanje zarade od zakupnine i/ili povećanja tržišne vrijednosti sredstva, se početno mjere po trošku nabave, koji uključuje troškove transakcije. Nakon početnog priznavanja, investicijske nekretnine se mjere po fer vrijednosti. Dobici i gubici proizašli iz promjena fer vrijednosti investicijske nekretnine se uključuju u račun dobiti qubitka kada su nastali.

Prihodi od kamata

Prihodi od kamata iskazuju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti za sve kamatonosne instrumente po načelu obračunanih kamata. Prihodi od kamata uključuju kupone zarađene od ulaganja u vrijednosnice s fiksnim prihodom, obveznice te obračunani diskont na trezorske i komercijalne zapise, zapise s promjenjivim kamatama i druge financijske instrumente po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka, te raspoložive za prodaju. Prihodi od kamata ostvarenih iz imovine nominirane u stranoj valuti uključuju tečajne razlike s osnove promjene tečajeva.

Prihodi od dividendi

Prihodi od dividendi, tj. udjela po osnovi ulaganja se priznaju kad je utvrđeno pravo dioničara na primitak dividende, a povezana potraživanja iskazuju se u bilanci u okviru "ostala imovina", odnosno u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u okviru "prihoda od dividendi".

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

Troškovi upravljanja i ostali troškovi koji terete fond

Troškovi upravljanja koji terete imovinu Fonda su kako slijedi:

- Naknada Društvu za upravljanje investicijskim fondom, koja iznosi 2,5% godišnje od neto vrijednosti imovine Fonda, uvećano za porez, ako postoji porezna obveza;
- Naknada depozitnoj banci koja iznosi od 0,15% do 0,20% godišnje od neto vrijednosti imovine Fonda ovisno o volumenu Fonda i uvećana za porez, ako postoji porezna obveza;
- Naknade i troškovi članovima Nadzornog obora Fonda;
- Troškovi, provizije ili pristojbe neposredno povezane sa stjecanjem ili prodajom imovine Fonda;
- Naknade i troškovi vođenja registra dionica te troškovi isplate dividendi;
- Revizorski i odvjetnički troškovi, te ostali troškovi u svezi sa stručnim poslovima potrebitim za obavljanje djelatnosti Fonda, a koji nisu u djelatnosti Društva za upravljanje;
- Troškovi izrade, tiskanja i poštarine vezani uz objave i dostavu izvješća koja se sukladno Zakonu i ovom Prospektu dostavljaju dioničarima Fonda;
- Troškovi održavanja Glavne Skupštine, osim u slučaju Izvanredne Skupštine koju Društvo sazove u kojem slučaju te troškove snosi Društvo;
- Sve propisane naknade i pristojbe koje se plaćaju Nadzornom tijelu u vezi s izdavanjem odobrenja Fondu;
- Troškovi uvrštenja dionica Fonda na burzu ili uređeno javno tržište te troškovi održavanja kotacije;
- Porezi koje je Grupa sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske dužan platiti na imovinu i/ili dobit od poslovanja;
- Troškovi obveznih oglašavanja; i
- Ostali troškovi određeni posebnim Zakonima (troškovi Nadzornog tijela).

Naknada za upravljanje Društvu i naknada Depozitnoj banci obračunavaju se svakodnevno, a plaćaju mjesečno, dok se troškovi nastali u svezi sa stjecanjem i prodajom imovine iz imovine Fonda obračunavaju na datum transakcije. Ostali troškovi terete imovinu Grupe u skladu s odlukama Uprave Društva u stvarno nastalom iznosu.

Preračunavanje stranih sredstava plaćanja

Sredstva i izvori sredstava izraženi u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju se u kunsku protuvrijednost po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na datum bilance. Prihodi i rashodi u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju se po tečaju na dan transakcije. Realizirani dobici i gubici nastali preračunavanjem deviznih stavaka bilance po tečaju Hrvatske narodne banke svakodnevno se evidentiraju u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti. Tečajne razlike po vrijednosnicama iskazuju se u okviru neto realizirane/nerealizirane dobiti od vrijednosnica.

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

2.

SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

Novac i novčani ekvivalenti

Novac obuhvaća novac i novčane ekvivalente. Novčani ekvivalenti su kratkoročna ulaganja visoke likvidnosti koja se mogu u svakom trenutku konvertirati u poznate iznose novca i koja nisu izložena značajnim promjenama vrijednosti.

Vrijednosnice

Vrijednosnice se priznaju i prestaju priznavati na datum trgovanja, a to je datum na koji se vrijednosnica kupuje ili prodaje temeljem ugovora čiji uvjeti nalaže isporuku ulaganja u roku utvrđenom na predmetnom tržištu. Početno se mjere po fer vrijednosti uvećanoj za troškove transakcije, osim vrijednosnicama koje su svrstane u kategoriju kod koje se promjene fer vrijednosti iskazuju u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti, koja se početno mjeri po fer vrijednosti. Vrijednosnice su razvrstane u sljedeće kategorije: vrijednosnice "po fer vrijednosti kroz račun dobiti ili gubitka", "vrijednosnice koje se drže do dospjeća", "vrijednosnice raspoložive za prodaju" te "dani zajmovi i potraživanja". Klasifikacija ovisi o vrsti i namjeni vrijednosnica i određuje se kod prvog priznavanja.

Vrijednosnice raspoložive za prodaju

Dobici i gubici koji proizlaze iz promjena fer vrijednosti se priznaju izravno u sredstvima vlasnika udjela u sklopu revalorizacijske pričuve za ulaganja, izuzev gubitaka zbog umanjenja vrijednosti, kamata koje se izračunavaju metodom efektivne kamate i tečajnih razlika po monetarnoj imovini, koji se svi priznaju izravno u računu dobiti i gubitka. Kod prodaje ili utvrđenog umanjenja vrijednosti vrijednosnice, kumulativna dobit ili kumulativni gubitak prethodno priznat u sklopu revalorizacijske pričuve za ulaganja se uključuje u izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti.

Dividende na glavničke instrumente svrstane u portfelj imovine raspoložive za prodaju se priznaju u izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti kad je utvrđeno pravo Grupe na primitak dividende.

Fer vrijednost monetarne imovine raspoložive za prodaju koja je denominirana u stranoj valuti se određuje u valuti u kojoj je imovina denominirana i zatim preračunava po srednjem tečaju na datum bilance. Promjena fer vrijednosti koja je povezana s tečajnim razlikama koje su posljedica promjene amortiziranog troška sredstva se priznaje u računu dobiti i gubitka, a druge promjene se priznaju u sredstvima dioničara.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

Vrijednosnice raspoložive za prodaju (nastavak)

Gubitak od umanjenja vrijednosti vlasničkih vrijednosnica raspoloživih za prodaju priznaje se prenošenjem razlike amortiziranog troška stjecanja i tekuće fer vrijednosti iz kapitala i rezervi u račun dobiti i gubitka. Ukoliko naknadni događaj rezultira smanjenjem iznosa gubitka od umanjenja vrijednosti dužničkih vrijednosnica raspoloživih za prodaju, prethodno prznati gubitak od umanjenja vrijednosti se otpušta kroz izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti. Međutim, svaki naknadni oporavak fer vrijednosti vlasničke vrijednosnice raspoložive za prodaju za koju je prznato umanjenje vrijednosti priznaje se izravno u kapitalu. Promjene u rezervaciji za umanjenje vrijednosti koje se odnosi na vremensku vrijednost novca sastavni su dio prihoda od kamata.

Metoda efektivne kamate

Metoda efektivne kamate je metoda kojom se izračunava amortizirani trošak finansijskog sredstva i prihod od kamata raspoređuje tijekom relevantnog razdoblja. Efektivna kamatna stopa jest stopa kojom se procijenjeni budući novčani priljevi, uključujući sve naknade po plaćenim ili primljenim bodovima koje su sastavni dio efektivne kamatne stope, zatim troškove transakcije i druge premije i diskonte, diskontiraju tijekom očekivanog vijeka finansijskog sredstva ili kraćeg razdoblja ako je primjenjivo. Prihodi od dužničkih instrumenata, osim finansijske imovine određene za iskazivanje po fer vrijednosti kroz račun dobiti ili gubitka, se priznaju po osnovi efektivne kamate.

Zajmovi i potraživanja

Potraživanja od kupaca, potraživanja po danim zajmovima i druga potraživanja s fiksnim ili odredivim plaćanjima koja ne kotiraju na aktivnom tržištu su svrstana u dane zajmove i potraživanja. Zajmovi i potraživanja se mjere po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne kamate, umanjenom za eventualne gubitke zbog umanjenja. Prihodi od kamata se priznaju primjenom efektivne kamatne stope, izuzev kod kratkoročnih potraživanja, kod kojih priznavanje kamata ne bi bilo materijalno značajno.

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

Derivativni finansijski instrumenti

U okviru redovnog poslovanja Grupa koristi derivativne finansijske instrumente. Derivativni finansijski instrumenti početno se u bilanci priznaju po trošku, uključivši troškove transakcije, i naknadno mjere po fer vrijednosti. Fer vrijednosti utvrđuju se primjenom metoda diskontiranog novčanog tijeka. Svi derivati čija je vrijednost pozitivna iskazuju se kao imovina, dok se svi derivati negativne vrijednosti iskazuju kao obveze. Promjene fer vrijednosti derivata iskazuju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti.

Određene transakcije derivatima, iako pružaju učinkovitu ekonomsku zaštitu rizičnih pozicija kojima Fond upravlja, ipak ne potпадaju u računovodstvo zaštite prema specifičnim pravilima MRS-a 39, te se stoga obračunavaju kao derivati namijenjeni trgovanju, pri čemu se dobici i gubici nastali promjenama fer vrijednosti tih derivata iskazuju u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti. Fond nije imao otvorene derivativne instrumente na 31. prosinca 2010. i 2009. godine.

Porez na dobit

Porezni rashod s temelja poreza na dobit jest zbirni iznos tekuće porezne obveze i odgođenih poreza.

Tekuća porezna obveza temelji se na oporezivoj dobiti za godinu. Oporeziva dobit razlikuje se od neto dobiti razdoblja iskazanoj u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti jer ne uključuje stavke prihoda i rashoda koje su oporezive ili neoporezive u drugim godinama, kao i stavke koje nikada nisu oporezive ni odbitne. Tekuća porezna obveza izračunava se primjenom poreznih stopa koje su na snazi, odnosno u postupku donošenja na datum bilance.

Odgođeni porez jest iznos za koji se očekuje da će po njemu nastati obveza ili povrat temeljem razlike između knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza u finansijskim izvještajima i pripadajuće porezne osnovice koja se koristi za izračunavanje oporezive dobiti.

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

Porez na dobit (nastavak)

Odgođene porezne obveze općenito se priznaju za sve oporezive privremene razlike, a odgođena porezna imovina se priznaje u onoj mjeri u kojoj je vjerojatno da će biti raspoloživa oporeziva dobit na temelju koje je moguće iskoristiti privremene razlike koje se odbijaju. Knjigovodstveni iznos odgođene porezne imovine preispituje se na svaki datum bilance i umanjuje u onoj mjeri u kojoj više nije vjerojatno da će biti raspoloživ dostatan iznos oporezive dobiti za povrat cijelog ili dijela porezne imovine. Odgođeni porez obračunava se po poreznim stopama za koje se očekuje da će biti u primjeni u razdoblju u kojem će doći do podmirenja obveze ili realizacije sredstva a na temelju poreznih stopa koje su na snazi, odnosno u postupku donošenja na dan bilance.

Porez se evidentira na teret ili u korist računa dobiti i gubitka, osim ako se ne odnosi na stavke koje se knjiže izravno u korist ili na teret glavnice, u kom slučaju se porez također iskazuje u okviru glavnice.

Ključne računovodstvene procjene i pretpostavke

Procjene i pretpostavke se temelje na povijesnom iskustvu i raznim ostalim čimbenicima koji se smatraju razumnim s obzirom na okolnosti i informacije koje su dostupne na datum sastavljanja finansijskih izvještaja, rezultat kojih čini polazište za stvaranje prosudbi o vrijednosti imovine i obveza koje se ne mogu dobiti jednostavno iz drugih izvora. Stvarni rezultati se mogu razlikovati od ovakvih procjena. Procjene i uz njih vezane pretpostavke kontinuirano se pregledavaju. Izmjene računovodstvenih procjena priznaju se u razdoblju u kojem je procjena izmijenjena ukoliko izmjena utječe samo na to razdoblje, ili u razdoblju izmijene i budućim razdobljima ukoliko izmjena utječe na tekuće i buduća razdoblja.

Dugotrajna imovina

Kako se nekretninama trguje na drugačiji način nego uobičajenim unificiranim burzovnim instrumentima, ne postoji kontinuirani tijek većeg broja sklopljenih kupoprodajnih transakcija objektima kupoprodaje, pa se sukladno zakonskoj regulativi koja definira poslovanje investicijskih fondova za nekretnine, vrednovanje nekretninskog dijela portfelja temelji na procjenama ovlaštenih sudske procjenitelja. Svaka se evaluacija nekretnine prilikom kupnje određuje kao srednja vrijednost triju procjena od tri međusobno neovisna ovlaštena procjenitelja. Navedene se procjene ujedno revidiraju svaka tri mjeseca radi potvrđivanja ili korekcije procijenjenih vrijednosti. Tri međusobno neovisna procjenitelja od čijih se procjena izračunava srednja vrijednost koja se uzima kao tržišna veličina za evaluaciju pozicija u nekretninskom dijelu portfelja koriste se kako bi se minimizirao rizik eventualnih odstupanja procijenjenih vrijednosti od tržišnih (pretežno se koriste usluge procjeniteljskih tvrtki velikih hrvatskih banaka).

Pregledali smo postupke koji su primjenjeni u procjeni vrijednosti ulaganja, kao i popratnu dokumentaciju, te smo uvjereni da su postupci i dokumentacija primjereni u danim okolnostima.

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

Ključne računovodstvene procjene i pretpostavke (nastavak)

Investicijske nekretnine

Vrijednost investicijske nekretnine je temeljena na procjeni zbog nepostojanja tržišnih cijena za usporedbu. Pregledali smo postupke koji su primijenjeni u procjeni vrijednosti ulaganja, kao i popratnu dokumentaciju, te smo uvjereni da su postupci i dokumentacija primjereni u danim okolnostima.

	2010	Prethodna godina (n-1)	Prethodna godina (n-1)	Prethodna godina (n-2)	Prethodna godina (n-2)
Pokazani izvorni vrednost	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65
Iznos u cijenama do dodatak					
Ukupno dobitak	(5.89)	(5.77)	(12.97)	1.69	1.69
Ukupna vrijednost neto	174.78	174.48	169.03	174.78	174.78
	79.35	87.27	87.42	79.35	79.35
Ukupna vrijednost neto	168.750.686	174.314.759	169.177.607	168.750.686	174.314.759
Iznos u cijenama do dodatak					

Bilješke uz finansijske izvještaje
 Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.
 (svi iznosi su izraženi u kunama)

3. POSEBNI POKAZATELJI FONDA

Pozicija	31.12.2010	31.12. prethodne godine (n)	31.12. prethodne godine (n-1)	31.12. prethodne godine (n-2)	31.12. prethodne godine (n-3)
	2010	Prethodna godina (n)	Prethodna godina (n-1)	Prethodna godina (n-2)	Prethodna godina (n-3)
Neto imovina Fonda	151.436.243	159.219.019	174.527.224	200.543.108	-
Broj dionica	2.003.172	2.003.172	2.003.172	2.003.172	-
Vrijednost neto imovine fonda po dionici	75,60	79,48	87,13	100,11	-
Pokazatelj ukupnih troškova	2,88	2,89	2,99	3,5	-
Isplaćena dividenda po dionici	-	-	-	-	-
Ukupan prinos	(4,89)	(5,77)	(12,97)	1,89	-
Najniža vrijednost neto imovine fonda po dionici	74,78	79,48	87,08	97,78	-
Najviša vrijednost neto imovine fonda po dionici	79,25	87,27	97,83	100,21	-
Najviša vrijednost neto imovine fonda	158.750.880	174.814.753	195.977.697	200.737.751	-
Najniža vrijednost neto imovine fonda	149.789.540	159.219.019	174.436.895	195.861.564	-

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

POSEBNI POKAZATELJI FONDA (NASTAVAK)

3. POSEBNI POKAZATELJI FONDA (NASTAVAK)

Pravne osobe za posredovanje u trgovanim vrijednosnim papirima putem kojih je Grupa obavila više od 10% svojih transakcija tijekom tekućeg razdoblja

Pravne osobe za posredovanje u trgovanim vrijednosnim papirima	Vrijednost transakcija obavljenih putem pravnih osoba za posredovanje iskazana kao postotak od ukupne vrijednosti svih transakcija fonda u tekućem razdoblju	Provizija plaćena pravnoj osobi za posredovanje iskazana kao postotak ukupne vrijednosti transakcija obavljenih posredstvom te pravne osobe
Erste Invest d.o.o.	33.33343634	-
St Invest d.o.o.	24.62142514	-
FIMA Vrijednosnice d.o.o.	34.84856595	0,249959474

Izračun pokazatelja ukupnih troškova za obračunsko razdoblje:

	2010.	Udio %	2009.	Udio %
Naknada za upravljanje	3.811.488	2,49	4.268.917	2,51
Naknada depozitnoj banci	276.420	0,18	309.336	0,18
Naknade članovima nadzornog odbora	207.400	0,14	256.023	0,15
Transakcijski troškovi	-	-	-	-
Naknada Središnjoj depozitarnoj agenciji	11.349	0,01	17.119	0,01
Ostali dozvoljeni troškovi fonda	90.419	0,06	92.580	0,05
Ukupno troškovi:	4.397.076	2,88	4.943.975	2,90
Prosječna godišnja vrijednost neto imovine fonda	<u>152.858.555</u>		<u>170.585.144</u>	
Udio troškova u prosječnoj godišnjoj neto vrijednosti imovine fonda (%)	<u>2,88</u>		<u>2,90</u>	

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

3. POSEBNI POKAZATELJI GRUPE (NASTAVAK)

Izvješće Uprave s obrazloženjem poslovnih rezultata Fonda, promjena u portfelju i planirane strategije ulaganja u nastupajućem razdoblju:

Poslovanjem Grupe neto imovina od 31. prosinca 2009. godine se smanjila za 7.781.238 kuna tako da je neto imovina Grupe na dan 31. prosinca 2010. godine iznosila je 151.438.416 kuna ili 75,60 kuna po dionici.

Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Grupe na 31. prosinca 2010 godine sastojala se od 87,96% nekretnina, 7,88% dionica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima, 3,33% depozita, 0,29% ostale imovine koja uključuje potraživanje za PDV. Novčana sredstva činila su 0,56% imovine Grupe. Grupa je ostvari gubitak u iznosu 9.964.714 kuna. Najveći rashodi koji su doveli do gubitka Grupe je rashod za naknadu za upravljanje, realizirani gubitak od prodaje udjela u otvorenim investicijskim fondovima te negativna revalorizacija vrijednosti nekretnina u portfelju Grupe. Tijekom godine prihodi grupe nisu bili dostatni da u cijelosti pokriju rashode koji se generiraju na mjesечноj osnovi.

Tijekom prva tri mjeseca u revizijama procjena nekretnina izrađenih od strane ovlaštenih sudske procjenitelja, zabilježen je pad tržišne vrijednosti nekretnina koje čine portfelj Grupe. Obzirom na zabilježenu korekciju cijena na tržištu nekretnina u RH, pad vrijednosti nekretnina koje čine portfelj grupe bio je neminovan. Tijekom drugog kvartala zabilježen je daljnji pad cijena nekretnina pri čemu je u je u drugom kvartalu zabilježeno slabljenje eura u odnosu na kunu što je utjecala na smanjenja vrijednosti ulaganja u Bosni i Hercegovini. U drugom kvartalu došlo je do promjeni u Upravi Fonda, dotadašnjeg predsjednika Uprave g. Gorana Dobrojević je zamijenio g. Danijel Miletić koji je do tada bio na mjestu člana Uprave. G. Dobrojević je napustio Društvo.

Početkom rujna dana su u zakup sva tri kata poslovnog prostora u vlasništvu Grupe koji se nalaze u Vukovarskoj ulici u Zagrebu u popularnom „Chromosovom tornju“. Prostor se sastoji od ukupno preko 1.200 m², opremljen je svom potrebnom ICT infrastrukturom i zakupljen je na razdoblje od dvije godine.

Tijekom drugog i trećeg kvartala intenzivirani su kontakti sa gradom Varaždinom započeti još u 2009. godini Grad Varaždin je prihvatio izmijenjeno „Idejno urbanističko rješenje novog višestambenog naselja uz Ulicu V. Novaka u Varaždinu“ koje se odnosi na nekretninu iz portfelja Grupe u Ulici Vilka Novaka u Varaždinu. Radi se o projektu koji su izradili arhitekti Coning d.d., a investitor je Javna ustanova Gradski stanovi Varaždin.

Projekt uključuje izgradnju višestambenog naselja u programu poticajne stanogradnje sa četiri zgrade u kojima će osim stambenih biti i poslovni prostori, sa 168 stanova, 500 stanovnika te ukupno 254 parkirno-garažnih mesta.

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

3. POSEBNI POKAZATELJI GRUPE (NASTAVAK)

Izvješće Uprave s obrazloženjem poslovnih rezultata Grupe, promjena u portfelju i planirane strategije ulaganja u nastupajućem razdoblju:

Odlukom Skupštine Fonda došlo je do određenih promjena i u sastavu Nadzornog odbora fonda gdje je na posljednjoj sjednici za predsjednika izabran g. Damir Rovis iz Basler Osiguranja. Ostali članovi Nadzornog odbora su dosadašnja predsjednica gđa. Nada Kozulić, g. Ivan Lepoglavec, g. Janko Vukoje te g. Luka Matošić. U trećem kvartalu na ispražnjeno mjesto člana Uprave nakon odobrenja od strane HANFE došao je Branislav Stambolić. U studenom došlo je do nove promjene u upravi, g. Danijel Miletić napustio je Društvo. U tijeku je proces dobivanja suglasnosti za novog člana uprave od strane Hrvatske agencije za nadzor finansijskih usluga, do izdavanja finansijskih izvješća nije dobivena suglasnost za novog člana Uprave.

Početkom studenog Hrvatska agencija za nadzor finansijskih usluga započela redoviti nadzor nad poslovanjem Fonda i društva za upravljanje koji je završen dostavom Zapisnika u veljači 2011. godine u kojem stoji da Fond i društvo posluju u skladu sa pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

Tijekom prosinca donesena je odluka o prodaji dijela zemljišta u Varaždinu (Ulica Vilka Novaka) javnoj ustanovi „Gradski stanovi“ Varaždin. Grupa prvoj fazi POS stanogradnje spomenutoj ustanovi prodaje 1.396 m² zemljišta, što će biti iskorišteno za izgradnju nove ceste koja će omeđiti parcelu sa istočne strane, te će, uz nove zgrade u susjedstvu i s uređenim okolišem, ista povećati ostatka vrijednosti zemljišta. Javna ustanova „Gradski stanovi“ Varaždin je zainteresirana i za kupnju ostatka zemljišta te je spremna izraditi novu idejnu projektnu dokumentaciju izgradnje višestambenih zgrada obzirom da je na predmetnom zemljištu predviđena izgradnja druge faze POS stanova.

Tijekom prosinca članovima Nadzornog odbora je prezentiran plan poslovanja Grupe u razdoblju 2011. - 2013. godina. Osnovu plana čini opredjeljenje da se pristupi restrukturiranju portfelja nekretnina pri čemu se naglasak stavlja na prodaji zemljišta i kupnji novih nekretnina koje nose mjesечni prihod. Osnovna ideja je da kroz takve nekretnine Grupa ostvaruje redovne mjesечne prihode kojim bi pokrивao svoje mjesечne rashode kako bi se smanjio gubitak poslovanja Grupe.

Početkom 2011. godine realizirana je prodaja dijela zemljišta u Varaždinu pri čemu je ostvaren dobitak od prodaje. Plan za 2011. godinu je intenzivirati rad na prodaji zemljišta te realizacija minimalno jednog projekta kupnje nekretnine koja će ostvarivati prihod. Naglasak će biti na kupovini nekretnina u većim hrvatskim gradovima prvenstveno u Zagrebu, Splitu, Rijeci i Varaždinu. Radi lakše realizacije planiranih projekata intenzivirani su u kontakti sa nekretninskim agencijama radi pronalaženja novih projekata.

Osim restukturiranja portfelja nekretnina plan je u narednom razdoblju smanjiti izloženost Grupe vlasničkim vrijednosnim papirima pri čemu će voditi računa o kretanjima na tržištu kapitala i cijeni dionica koje Grupe ima u svom portfelju.

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.
(svi iznosi su izraženi u kunama)

4. STRUKTURA ULAGANJA U MATERIJALNU IMOVINU

4.1. MATERIJALNA IMOVINA KOJA SE DRŽI RADI OSTVARIVANJA PRIHODA OD NAJMA

2010:

GRAĐEVINSKI OBJEKTI	Trošak nabave	Knjigovodstvena vrijednost na datum izvještaja	Procjena fer vrijednost	Odstupanja	Udjel u neto imovini fonda (%)
POSLOVNI CENTAR CHROMOS	16.025.018	15.888.375	15.888.375	-	10,49%
Ukupno građevinski objekti	16.025.018	15.888.375	15.888.375	-	10,49%

2009:

GRAĐEVINSKI OBJEKTI	Trošak nabave	Knjigovodstvena vrijednost na datum izvještaja	Procjena fer vrijednost	Odstupanja	Udjel u neto imovini fonda (%)
POSLOVNI CENTAR CHROMOS	17.840.078	15.917.620	15.917.620	-	9,92%
Ukupno građevinski objekti	17.840.078	15.917.620	15.917.620	-	9,92%

Investicijska nekretnina se odnosi na ulaganje u nekretninu kupljenu 21. prosinca 2007. godine za 16.634 tisuće kuna. Gubitak ostvaren u 2010. godine fer vrednovanjem investicijske nekretnine na dan 31. prosinca 2010. godine iznosi 136.643 kuna (2009.: 1.923.163 kuna dobitka).

Fond je ostvario prihod od iznajmljivanja investicijske nekretnine u iznosu od 357.880 kuna (2009.: 718.446 tisuća kuna).

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

4. STRUKTURA ULAGANJA U MATERIJALNU IMOVINU (NASTAVAK)

4.2. MATERIJALNA IMOVINA

2010:

ZEMLJIŠTA I ŠUME

	Trošak nabave	Knjigovodstvena vrijednost na datum izvještaja	Procjena fer vrijednost	Odstupanja	Udjel u neto imovini fonda (%)
GRADJEVINSKO ZEM.-VŽ NOVAKOVA	19.307.875	17.292.815	17.292.815	-	11,41%
GRADJEVINSKO ZEM.- JALKOVEC	3.941.479	4.268.047	4.268.047	-	2,82%
GRADJEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD	5.084.249	4.812.377	4.812.377	-	3,18%
GRADJEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD	7.756.439	6.841.416	6.841.416	-	4,52%
GRADJEVINSKO ZEM.-HVAR	4.264.027	3.560.815	3.560.815	-	2,35%
GRADJEVINSKO ZEM.-RIBNIK	1.006.567	1.041.854	1.041.854	-	0,69%
GRADJEVINSKO ZEM.-ŽUPANJA	6.714.562	5.930.530	5.930.530	-	3,92%
GRADJEVINSKO ZEM.-ZAGREB	13.066.314	11.201.542	11.201.542	-	7,40%
GRADJEVINSKO ZEM.-CESARICA,PAŠKI PORAT	31.753.404	28.298.719	28.298.719	-	18,69%
GRADJEVINSKO ZEM.-PAG	18.582.385	17.695.658	17.695.658	-	11,68%
GRADJEVINSKO ZEM. BANJA LUKA	16.948.963	16.776.342	16.776.342	-	11,08%
Ukupno zemljišta i šume	128.426.264	117.720.115	117.720.115	-	77,74%

Bilješko uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

4. STRUKTURA ULAGANJA U MATERIJALNU IMOVINU (NASTAVAK)

4.2. MATERIJALNA IMOVINA

2009:

ZEMLJIŠTA I ŠUME	Trošak nabave	Knjigovodstvena vrijednost na datum izještajta	Procjena fer vrijednost	Odstupanja	Udjel u neto imovini fonda (%)
GRADEVINSKO ZEM.-VŽ NOVAKOVA	19.307.875	16.912.527	16.912.527	-	10,54%
GRADEVINSKO ZEM.- JALKOVEC	3.941.479	4.332.199	4.332.199	-	2,70%
GRADEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD	5.084.249	4.850.674	4.850.674	-	3,02%
GRADEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD	7.756.439	7.527.105	7.527.105	-	4,69%
GRADEVINSKO ZEM.-HVAR	4.264.027	3.586.600	3.586.600	-	2,23%
GRADEVINSKO ZEM.-RIBNIK	1.006.567	1.072.247	1.072.247	-	0,67%
GRADEVINSKO ZEM.-ŽUPANJA	6.714.562	6.097.429	6.097.428	-	3,80%
GRADEVINSKO ZEM.-ZAGREB	13.066.314	11.404.232	11.404.232	-	7,11%
GRADEVINSKO ZEM -CESARICA,PAŠKI PORAT	31.753.404	30.579.247	30.579.247	-	19,05%
GRADEVINSKO ZEM.-PAG	18.582.385	17.976.611	17.976.611	-	11,20%
GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE BANJA LUKA	16.948.963	16.540.239	16.540.239	-	10,39%
Ukupno zemljista i šume	128.426.264	120.879.110	120.879.110	-	75,40%

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

4. STRUKTURA ULAGANJA U MATERIJALNU IMOVINU (NASTAVAK)

4.2. MATERIJALNA IMOVINA

Kretanje ulaganja u zemljište i šume tijekom godine

	Zemljište i šume
Stanje na dan 31. prosinca 2007.	40.538.243
Povećanja	77.484.794
Smanjenje	(5.466.307)
Smanjenje revalorizacije imovine pri prodaji	(1.074.020)
Revalorizacija imovine	2.508.966
Stanje na dan 31. prosinca 2008.	113.991.676
Povećanja	50.335.789
Smanjenje	(32.522.157)
Smanjenje revalorizacije imovine pri prodaji	(1.446.678)
Revalorizacija imovine	(9.479.520)
Stanje na dan 31. prosinca 2009.	120.879.110
Revalorizacija imovine, neto	(3.158.995)
Stanje na dan 31. prosinca 2010.	117.720.115

5. OSTALA IMOVINA

Grupa je priznala goodwill na kupnju sljedećih društava:

	Vlasnički udio	Aktivnost	Udio neto imovine na datum kupnje	Trošak investicije	Goodwill
FIMA Rent d.o.o. Varaždin	100%	Nekretnine	20.000	22.000	2.000
FIMA Proprius d.o.o Banja Luka	100%	Nekretnine	7.505	26.080	18.575
			27.505	48.080	20.575

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

6. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

Pozicija	31.12.2009	31.12.2010
Račun u banci denominiran u kunama	449.375	732.938
Račun u banci denominiran u eurima	77.563	56.855
Račun u banci denominiran u bamovima	17.597	51.001
Ukupno	544.535	840.794

7. FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU

Pozicija	31.12.2009	31.12.2010
Dionice domaćih d.d.	4.645.219	3.859.062
Udjeli otvorenih investicijskih fondova	10.147.329	8.103.597
Ukupno	14.792.548	11.962.659

Vrijednosnice izdavatelja sa sjedištem u Republici Hrvatskoj kotiraju na Zagrebačkoj burzi. Fer vrijednost ovih vrijednosnica na dan 31. prosinca 2010. godine utvrđena je na temelju prosječne cijene trgovanja ponderirane količinom vrijednosnih papira protrgovanih na burzi te prijavljenih institucionalnih transakcija na Zagrebačkoj burzi.

Ulaganja u investicijske fondove se vrednuju po neto vrijednosti imovine po udjelu, kao što je izvješteno od strane društava za upravljanje navedenih fondova.

Vrijednosnice u portfelju raspoloživom za prodaju vrednuju se sukladno Pravilniku o utvrđivanju vrijednosti imovine investicijskog fonda i izračunu neto vrijednosti imovine po udjelu ili po dionici investicijskog fonda donesenom od strane Hrvatske agencije za nadzor finansijskih usluga.

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

7. FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU (NASTAVAK)

7.1. DIONICE DOMAĆIH D.D.

DIONICE	Broj dionica	Trošak nabave po dionici	Ukupan trošak nabave	Vrijednost na datum izvještaja	Vrijednost po dionicima	Udjel u v.l. izdavatelja (%)	Udjel u neto imovini fonda (%)
AGROMEDIMURJE D.D. ČAKOVEC	845	1.642,03	1.387.515	828.097	980,00	2,04%	0,55%
ATLANTSKA PLOVIDBA D.D.	1.000	1.030,79	1.030.789	733.643	733,64	0,07%	0,48%
DURO ĐAKOVIĆ HOLDING	6.397	187,21	1.197.604	199.693	31,22	0,20%	0,13%
IMUNOLOŠKI ZAVOD D.D.	700	597,95	418.565	36.064	51,52	0,31%	0,02%
DOM HOLDING DD	3.468	192,31	666.926	124.796	35,99	0,05%	0,08%
Redovne dionice			4.701.399	1.922.293			1,26%
ADRISS GRUPA DD	7.350	520,54	3.825.960	1.936.769	263,51	0,11%	1,28%
Povlaštenе dionice			3.825.960	1.936.769			
Dionice zatvorenih investičkih fondova							
Ukupno dionice domaćih d.d.			8.527.359	3.859.062			

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

7. FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU (NASTAVAK)

7.1. DIONICE DOMAĆIH D.D. (NASTAVAK)

2009:

DIONICE	Broj dionica	Trošak nabave po dionici	Ukupan trošak nabave	Vrijednost na datum izvještaja	Vrijednost po dionici (%)	Udjel u v.l. izdavatelja (%)	Udjel u neto imovini fonda (%)
AGROMEDIMURJE D.D.ČAKOVEC	845	1.642,03	1.387.515	845.000	1.000,00	2,01%	0,53%
DURO ĐAKOVIĆ HOLDING	6.397	187,21	1.197.604	224.253	35,06	0,20%	0,14%
IMUNOLOŠKI ZAVOD D.D.	700	597,95	418.565	174.930	249,90	0,31%	0,11%
DOM HOLDING DD	3.468	192,31	666.926	142.534	41,10	0,04%	0,09%
PODRAVKA D.D.	4.578	314,75	1.440.923	1.354.920	295,96	0,13%	0,84%
Redovne dionice		5.111.533	2.741.638			1,71%	
ADRISS GRUPA DD	7.350	520,54	3.825.960	1.903.581	258,99	0,11%	1,19%
Povlaštene dionice			3.825.960	1.903.581		1,19%	
Dionice zatvorenih investicijskih fondova							
Ukupno dionice domaćih d.d.			8.937.493	4.645.219			2,90%

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

7. FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU (NASTAVAK)

7.2. UDJELE OTVORENIH INVESTICIJSKIH FONDOVA

2010:

	Kamatna stopa	Datum nabave	Trošak nabave	Vrijednost na datum izvještaja	Udjel u neto imovini fonda (%)
PBZ EQUITY		04.01.2010	13.000.000	5.279.272	3,49%
PBZ GLOBAL		25.01.2010	5.000.000	2.824.325	1,86%
Udjeli otvorenih investicijskih fondova			18.000.000	8.103.597	5,35%

2009:

	Trošak nabave	Vrijednost na datum izvještaja	Udjel u neto imovini fonda (%)
PBZ EQUITY	13.000.000	5.134.997	3,20%
PBZ GLOBAL	5.000.000	2.716.186	1,69%
ST AGGRESSIVE	789.901	512.731	0,32%
ST BALANCED	1.764.283	889.768	0,55%
ST GLOBAL EQUITY	1.900.809	893.647	0,56%
Udjeli otvorenih investicijskih fondova	22.454.993	10.147.329	6,32

8. ULAGANJA KOJA SE DRŽE DO DOSPIJEĆA

2010:

PLASMANI I DEPOZITI	Kamatna stopa	Datum dospijeća	Trošak nabave	Vrijednost na datum izvještaja	Udjel u neto imovini fonda (%)
VABA banka d.d.	2,00	21.01.2011	3.027.072	3.027.072	1,99%
Karlovačka banka d.d.	1,90	24.01.2011	1.511.859	1.511.859	1,00%
Fima banka d.d. Sarajevo	2,50	01.04.2011	453.240	453.240	0,30%
Vaba banka d.d. Varaždin	2,00	21.01.2011	59.464	59.464	0,04%
Kratkoročni depoziti			5.051.635	5.051.635	3,33%

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

8. ULAGANJA KOJA SE DRŽE DO DOSPIJEĆA (NASTAVAK)

2009:

PLASMANI I DEPOZITI	Kamatna stopa	Datum dospijeća	Trošak nabave	Vrijednost na datum izvještaja	Udjel u neto imovini fonda (%)
Hrvatska poštanska banka	0,6	04.01.2010.	2.037.492	2.037.492	1,27%
Slatinska banka	7,00	28.01.2010.	1.700.000	1.700.000	1,06%
Privredna banka Zagreb	1,00	07.01.2010.	3.078.173	3.078.173	1,92%
Fima banka d.d. Sarajevo	3,00	24.05.2010.	544.306	544.306	0,35%
Kratkoročni depoziti			7.359.971	7.359.971	4,60%

9. DIONIČKI KAPITAL

Struktura dioničara na 31. prosinca 2010. i 31. prosinca 2009.:

	2010.		2009.	
	Nominalna vrijednost kapitala	Postotak vlasništva %	Nominalna vrijednost kapitala	Postotak vlasništva %
Zagrebačka banka d.d. zbirni custody račun	529.674	26,44 %	693.901	34,64 %
Karlovačka Banka d.d. Karlovac	100.000	4,99 %	100.000	4,99 %
HPB D.D./Kapitalni Fond d.d.	100.000	4,99 %	100.000,00	4,99 %
Erste & Steiermarkische bank d.d. custody račun	100.000	4,99 %	100.000	4,99 %
Basler osiguranje	145.000	7,24 %	100.000	4,99 %
Basler osiguranje-matematička pričuva	100.000	4,99 %	100.000	4,99 %
Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb custody račun	93.448	4,66 %	78.313	3,91 %
HPB D.D./Jadran Kapital d.d.	80.224	4,00 %	15.000	0,74 %
Radnik d.d.	72.661	3,63 %	-	-
PBZ d.d./Swedbank d.d.	59.061	2,94 %	71.076	3,55 %
Ostali	<u>198.937.132</u>	<u>31,13 %</u>	<u>198.958.910</u>	<u>32,21 %</u>
	<u>200.317.200</u>	<u>100,00 %</u>	<u>200.317.200</u>	<u>100,00 %</u>

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

10. REVALORIZACIJSKE REZERVE

Kretanje revalorizacijskih rezervi:

	Zemljište i šume	Vrijednosnice raspoložive za prodaju	Ukupno
Stanje 1. siječnja 2009.	3.902.481	(22.135.175)	(18.232.694)
Revalorizacija tijekom godine	(12.372.723)	(206.867)	(12.579.590)
Umanjenje zbog prodaje	1.446.678	5.742.104	7.188.782
Stanje 31 prosinca 2009.	(7.023.564)	(16.599.938)	(23.623.502)
Prijenos na zadržanu dobit	7.594.830	-	7.594.830
Stanje na 31. prosinca 2009. prepravljeno	571.266	(16.599.938)	(16.028.672)
Revalorizacija tijekom godine	(36.543)	(173.957)	(210.500)
Umanjenje zbog prodaje	-	2.209.196	2.209.196
Stanje 31 prosinca 2010.	534.723	(14.564.699)	(14.029.976)

10.1. REVALORIZACIJA ZEMLJIŠTA I ŠUMA

Datum zadnje procjene 31. prosinca 2010:

Materijalna imovina	Trošak nabave	Fer vrijednost	Revalorizacija materijalne imovine	Nerealizirani dobitak (gubitak) priznat direktno kroz dobit (gubitak) razdoblja
GRAĐEVINSKO ZEM.-VŽD NOVAKOVA	19.307.875	17.292.815	-	380.288
GRAĐEVINSKO ZEM.-JALKOVEC	3.941.479	4.268.047	326.568	-
GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD	5.084.249	4.812.377	-	(38.297)
GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD	7.756.439	6.841.416	-	(685.689)
GRAĐEVINSKO ZEM.-HVAR	4.264.027	3.560.815	-	(25.785)
GRAĐEVINSKO ZEM.-RIBNIK	1.006.567	1.041.854	35.287	-
GRAĐEVINSKO ZEM.-ŽUPANJA	6.714.562	5.930.530	-	(166.898)
GRAĐEVINSKO ZEM.-ZAGREB	13.066.314	11.201.542	-	(202.691)
GRAĐEVINSKO ZEM.-CESARICA,PAŠKI	31.753.404	28.298.719	-	(2.280.529)
GRAĐEVINSKO ZEM.-PAG	18.582.385	17.695.658	-	(280.952)
GRAĐEVINSKO ZEM.-BANJA LUKA	16.948.963	16.776.342	172.868	-
Zemljišta i šume	128.426.264	117.720.115	534.723	(3.300.553)

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

10. REVALORIZACIJSKE REZERVE (NASTAVAK)

10.1. REVALORIZACIJA ZEMLJIŠTA I ŠUMA (NASTAVAK)

Datum zadnje procjene 31. prosinca 2009:

Materijalna imovina	Trošak nabave	Fer vrijednost	Revalorizacija materijalne imovine	Nerealizirani dobitak (gubitak) priznat direktno kroz dobit (gubitak) razdoblja
GRAĐEVINSKO ZEM.-VŽD				
NOVAKOVA	19.307.875	16.912.526	-	(2.395.349)
GRAĐEVINSKO ZEM.-JALKOVEC	3.941.479	4.332.199	390.720	-
GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD	5.084.249	4.850.674	-	(233.575)
GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD	7.756.439	7.527.105	-	(229.334)
GRAĐEVINSKO ZEM.-HVAR	4.264.027	3.586.600	-	(677.427)
GRAĐEVINSKO ZEM.-RIBNIK	1.006.567	1.072.247	65.680	-
GRAĐEVINSKO ZEM.-ŽUPANJA	6.714.562	6.097.429	-	(617.133)
GRAĐEVINSKO ZEM.-ZAGREB	13.066.314	11.404.233	-	(1.662.081)
GRAĐEVINSKO ZEM.-CESARICA,PAŠKI	31.753.404	30.579.247	-	(1.174.157)
GRAĐEVINSKO ZEM.-PAG	18.582.385	17.976.611	-	(605.774)
GRAĐEVINSKO ZEM.BANJA LUKA	16.948.963	16.540.239	114.866	-
Zemljišta i šume	128.426.264	120.879.110	571.266	7.594.830

Bilješke uz finansijske izvještaje
 Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.
(svi iznosi su izraženi u kunama)

10. REVALORIZACIJSKE REZERVE (NASTAVAK)

10.2. REVALORIZACIJSKE REZERVE VRIJEDNOSNICA RASPOLOŽIVIH ZA PRODAJU

Datum zadnje procjene na 31.12.2010:

Dionica	Trošak nabave	Fer vrijednost	Revalorizacija imovine raspoložive za prodaju
AGROMEĐIMURJE D.D.ČAKOVEC	1.387.515	828.097	(559.418)
ATLANTSKA PLOVIDBA D.D.	1.030.788	733.643	(297.145)
ĐURO ĐAKOVIĆ HOLDING	1.197.604	199.693	(997.911)
IMUNOLOŠKI ZAVOD D.D.	418.565	36.064	(382.501)
DOM HOLDING DD	666.926	124.796	(542.130)
Redovne dionice	4.701.398	1.922.293	(2.779.105)
ADRIS GRUPA DD	3.825.960	1.936.769	(1.889.191)
Povlaštene dionice	3.825.960	1.936.769	(1.889.191)
PBZ EQUITY	13.000.000	5.279.272	(7.720.728)
PBZ GLOBAL	5.000.000	2.824.325	(2.175.675)
Udjeli otvorenih investicijskih fondova	18.000.000	8.103.597	(9.896.403)
Ukupno	26.527.358	11.962.659	(14.564.699)

ST GLOBAL EQUITY 1.900.500 533.647 1.367.162
 Udjeli otvorenih Investicijskih fondova
 PBZ EQUITY 13.000.000 5.279.272 7.720.728
 PBZ GLOBAL 5.000.000 2.824.325 2.175.675

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

10. REVALORIZACIJSKE REZERVE (NASTAVAK)

10.2. REVALORIZACIJSKE REZERVE VRIJEDNOSNICA RASPOLOŽIVIH ZA PRODAJU

Datum zadnje procjene na 31. prosinca 2009:

Dionica	Trošak nabave	Fer vrijednost	Revalorizacija imovine raspoložive za prodaju
AGROMEĐIMURJE D.D.ČAKOVEC	1.387.515	845.000	(542.515)
ĐURO ĐAKOVIĆ HOLDING	1.197.604	224.253	(973.350)
IMUNOLOŠKI ZAVOD D.D.	418.565	174.930	(243.635)
DOM HOLDING DD	666.926	142.535	(524.392)
PODRAVKA D.D.	1.440.923	1.354.920	(86.003)
Redovne dionice	5.111.533	2.741.638	(2.369.895)
ADRIS GRUPA DD	3.825.960	1.903.582	(1.922.378)
Povlaštene dionice	3.825.960	1.903.582	(1.922.378)
PBZ EQUITY	13.000.000	5.134.997	(7.865.003)
PBZ GLOBAL	5.000.000	2.716.186	(2.283.814)
ST AGGRESSIVE	789.901	512.730	(277.171)
ST BALANCED	1.764.283	889.768	(874.515)
ST GLOBAL EQUITY	1.900.809	893.647	(1.007.162)
Udjeli otvorenih investicijskih fondova	22.454.993	10.147.328	(12.307.665)
UKUPNO	31.392.486	14.792.548	(16.599.938)

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

11. REALIZIRANI GUBICI PO VRJEDNOSNICAMA, NETO

2010:

Finansijski instrumenti	Datum prodaje	Količina ili nominalna vrijednost	Knjigovodstvena/fer vrijednost	Prodajna vrijednost	Realizirani dobitak (gubitak)
Podravka d.d.	8/01/2010	3.000	944.250	959.201	14.951
Podravka d.d.	11/01/2010	1.578	496.673	504.488	7.814
Belišće d.d.	12/05/2010	1.296	643.387	648.000	4.613
Redovne dionice			2.084.311	2.111.689	27.378
Erste Money	12/05/2010	11.061.9469	1.500.000	1.501.438	1.438
St Aggressive	13/05/2010	7.215.8847	789.901	502.118	(287.783)
ST Global	13/05/2010	16.638.3600	1.900.809	851.756	(1.049.053)
ST Balanced	13/05/2010	4.623.7126	1.764.283	863.107	(901.176)
Udjeli otvorenih investicijskih fondova			5.954.993	3.718.419	(2.236.574)
Ukupno realizirani dobitak (gubitak)			8.039.304	5.830.108	(2.209.196)

Realizirani gubici po vrijednosnicama, neto sadrže tečajne razlike od prodaje vrijednosti.

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

11. RÉALIZIRANI GUBICI PO VRJEDNOSNICAMA, NETO

2009:

Finansijski instrumenti	Datum prodaje	Količina ili nominalna vrijednost	Knjigovodstvena/fer vrijednost	Prodajna vrijednost	Realizirani dobitak (gubitak)
HT D.D.	20.01.2009.	2.887	831.167	634.713	(196.454)
HT D.D.	22.01.2009.	1.734	499.201	386.898	(112.303)
HT D.D.	27.01.2009.	2.000	575.780	436.651	(139.129)
HT D.D.	28.01.2009.	2.000	575.780	438.582	(137.198)
SLATINSKA BANKA D.D.	06.02.2009.	4.073	1.851.689	552.048	(1.299.641)
PODRAVKA D.D.	06.04.2009.	200	62.950	37.860	(25.090)
PODRAVKA D.D.	09.04.2009.	1.106	348.113	209.452	(138.661)
PODRAVKA D.D.	14.04.2009.	2.694	847.936	510.121	(337.815)
PODRAVKA D.D.	08.05.2009.	1.977	622.261	463.099	(159.162)
PODRAVKA D.D.	08.05.2009.	2.500	786.875	585.507	(201.368)
PODRAVKA D.D.	08.05.2009.	3.263	1.027.029	764.210	(262.819)
PODRAVKA D.D.	13.05.2009.	950	299.013	227.256	(71.757)
PODRAVKA D.D.	04.06.2009.	2.000	629.500	535.177	(94.323)
PODRAVKA D.D.	15.10.2009.	1.350	424.913	432.069	7.156
PODRAVKA D.D.	16.10.2009.	1.150	361.963	373.167	11.204
KONČAR D.D.	02.04.2009.	310	216.980	77.243	(139.737)
Redovne dionice			9.961.150	6.664.053	(3.297.097)
Realizirani dobitak (gubitak)redovnih dionica			9.961.150	6.664.053	(3.297.097)

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(Svi iznosi su izraženi u kunama)

11. REALIZIRANI GUBICI PO VRJEDNOSNICAMA, NETO (NASTAVAK)

2009 (nastavak):

Financijski instrumenti	Datum prodaje	Količina ili nominalna vrijednost	Knjigovodstvena/fer vrijednost	Prodajna vrijednost	Realizirani dobitak (gubitak)
ST BALANCED	26.02.2009.	916	349.639	200.000	(149.639)
ST BALANCED	09.04.2009.	2.322	886.078	500.000	(386.078)
ST GLOBAL EQUITY	26.02.2009.	3.882	443.504	250.000	(193.504)
ST GLOBAL EQUITY	09.04.2009.	31.999	3.655.687	2.000.000	(1.655.687)
ST AGGRESSIVE	26.02.2009.	1.919	210.099	150.000	(60.099)
Ukupno otvoreni investicijski fondovi			5.545.007	3.100.000	(2.445.007)
Ukupno realizirani dobitak(gubitak)					(5.742.104)

Realizirani gubici po vrijednosnicama, neto sadrže tečajne razlike od prodaje vrijednosnica.

Bilješke uz finansijske izvještaje
 Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.
(svi iznosi su izraženi u kunama)

12. UMANJENJE VRIJEDNOSTI

	2009	2010
	prepravljeno	
Ispravak vrijednosti potraživanja kupaca	-	416.793
Ispravak vrijednosti materijalne imovine	7.594.830	5.713.088
Ukupno	7.594.830	6.129.881

13. NEREALIZIRANI DOBIT (GUBITAK) OD ULAGANJA U INVESTICIJSKE NEKRETNINE

U 2010:

Materijalna imovina	Trošak nabave	Fer vrijednost	Nerealizirani dobitak (gubitak) priznat direktno kroz dobit (gubitak) razdoblja
POSLOVNI CENTAR CHROMOS	16.025.018	15.888.375	(136.643)
Građevinski objekti	16.025.018	15.888.375	(136.643)

U 2009:

Materijalna imovina	Trošak nabave	Fer vrijednost	Nerealizirani dobitak (gubitak) priznat direktno kroz dobit (gubitak) razdoblja
POSLOVNI CENTAR CHROMOS	17.840.783	15.917.620	(1.923.163)
Građevinski objekti	17.840.783	15.917.620	(1.923.163)

Fond nije priznao odgođenu poreznu imovinu u finansijskim izvještajima jer je Uprava Održala poziciju da se u izvještaju nekačkoj potencijalni gubitak ne izvještava.

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

13. POREZ NA DOBIT

Fond je obveznik poreza na dobit u skladu s hrvatskim zakonima i propisima. Stopa poreza na dobit u tekućoj godini bila je 20% (u 2009.g. 20%).

Odnos između poreznog rashoda i računovodstvene dobiti prikazan je u nastavku:

	2009	Ispravljeno 2009.	2010.
Računovodstveni gubitak	(11.339.405)	(18.934.235)	(9.964.714)
Porezno priznate olakšice	(49.392)	(49.392)	(68.592)
Povećanje	1.465.298	1.465.298	40.623
Porezni gubitak	(9.923.499)	(17.518.329)	(9.992.683)
Porezni trošak	-	-	-
Porezni gubici preneseni iz prethodnog razdoblja	(7.883.556)	(7.883.556)	(25.401.885)
Porezni gubici za prijenos u iduće razdoblje	(17.807.055)	(25.401.885)	(35.394.568)

Društvo nije imalo trošak poreza na dobit u 2010. i 2009. radi ostvarenih poreznih gubitaka. Pregled poreznih gubitaka je kako slijedi:

	Preneseni porezni gubici	Neto po stopi od 20 %
U 2015. najviše pet godine (iz 2010.g.)	(9.992.683)	(1.998.537)
U 2014. najviše pet godina (iz 2009.g.)	(9.892.807)	(1.978.561)
U 2013. najviše pet godina (iz 2008.g.)	(5.854.023)	(1.170.805)
U 2012. najviše četiri godine (iz 2007.g.)	<u>(1.903.067)</u>	<u>(380.613)</u>
	(27.642.580)	(5.528.516)

Fond nije priznao odgođenu poreznu imovinu u finansijskim izvještajima, jer je Uprava Društva procijenila da je mogućnost iskorištenja poreznih gubitaka neizvjesna.

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

14. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

Podaci o transakcijama s povezanim stranama te iskazanim iznosima imovine i obvezama na kraju godine, kao i pripadajućim troškovima i prihodima su:

Naziv povezane osobe	Obveze	Prihod	Rashod
Fima Global Invest d.o.o.	380.130	-	3.811.488
Hrvatska poštanska banka d.d.	22.786	10.297	276.420
Revizor/porezni savjetnik	40.623	-	48.716
Nadzorni odbor	27.561	-	207.400

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

15. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA

Grupa je izložena tržišnim rizicima, ali i ostalim rizicima koji su vezani uz upravljanje nekretninama, vrijednosnim papirima, obveze Fonda i njegovo poslovanje. Među ostalim rizicima najzastupljeniji je rizik likvidnosti, a zatim slijede operativni rizici te cijelo područje rizika vezanih uz poslovanje kao što su reputacijski rizik, politički rizik, rizik namire i rizik druge ugovorne strane.

Tržišni rizik

Tržišni rizik je rizik potencijalnog gubitka (pada vrijednosti imovine fonda) uslijed promjena međuvalutarnih tečajeva, kretanja kamatnih stopa te fluktuacije cijena vrijednosnih papira. Fond mjeri izloženost tržišnim rizicima koristeći parametarsku metodu izračuna rizične vrijednosti (eng. Value at Risk) za vremenski horizont 10 dana i pouzdanost 99%. Fond upravlja tržišnim rizikom diverzifikacijom investicijskog portfelja.

Analiza rizičnih vrijednosti

Metoda rizične vrijednosti (eng. Value at Risk) daje procjenu potencijalnog gubitka u određenom razdoblju uz određenu razinu pouzdanosti. Metodologija rizične vrijednosti je statistički definiran pristup temeljen na vjerojatnosti koji uzima u obzir volatilnost faktora rizika na tržištu te raspršenost rizika kroz uvažavanje dugih i kratkih pozicija i korelacija između faktora rizika. Rizici se mogu mjeriti konzistentno na svim tržištima i proizvodima, a pokazatelji rizika mogu se objediniti u jedinstveni broj koji prezentiramo kao maksimalni potencijalni gubitak koji se može dogoditi uz razinu pouzdanosti 99% i vremenski horizont 10 dana. Drugim riječima, pomoću koncepta VaR možemo tvrditi da u 99% trgovinskih dana, gubitak u sljedećih 10 dana neće biti veći od izračunate vrijednosti.

Rezultati mjerjenja desetodnevног potencijalnog gubitka parametarskom metodom na dan 31. prosinca 2010. godine uz vjerojatnost 99,00% i korištenje faktora prigušenja od 0,94 prikazani su u donjoj tablici. Nediverzificirani VaR iznosi 0,43% (2009.: 0,73%) odnosno 657.337 tisuća kuna (2009.: 1.165.444 kuna). Korelacija između pojedinih faktora rizika smanjuje potencijalni gubitak za 345.397 kuna (2009.: 414.570 kuna) pa krajnji potencijalni diverzificirani gubitak iznosi 311.940 kuna (2009.: 750.875 kuna), odnosno 0,205% (2009.: 0,47%) ukupne imovine Grupe.

	2010.		2009.	
	HRK	% NAV	HRK	% NAV
Vrijednost portfelja	151.911.243	100,00	160.486.716	100,00
Nedivezificirani VaR	657.337	0,43	1.165.444	0,73
Efekt diverzifikacije	345.397	0,23	414.570	0,26
Diverzificirani VaR	311.940	0,205	750.875	0,47

Dodatni alat koji se koristi kod upravljanja rizikom promjene kamatnih stopa i međuvalutarnih tečajeva je analiza osjetljivosti. Kod analize osjetljivosti promatra se utjecaj paralelne promjene kamatnih stopa, odnosno određene oscilacije tečaja.

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kuna)

15. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Valutni rizik

Grupa je izložena valutnom riziku u dijelu imovine denominiranom u valuti različitoj od valute u kojoj je denominirana nominalna vrijednost dionice, te postoji rizik promjene tečajeva stranih valuta prema kuni.

U donjoj tablici opisana je struktura imovine Grupe po pojedinoj valuti. Iz tablice je vidljivo da je otvorena devizna pozicija od 17.290.092 kuna denominirana u EUR i BAM dok je ostatak denominiran u HRK. U tom smislu, vrijednost imovine Grupe neće se značajnije promijeniti uslijed promjene tečaja EUR/HRK dok promjene tečaja ostalih valuta neće utjecati na Grupu (tečaj EUR/BAM je fiksan). Budući da je udio otvorene devizne pozicije EUR u imovini Grupe 0,037%, simulacija pada vrijednosti EUR u odnosu na HRK za 10% uzrokovala bi smanjenje imovine za 5.685 kuna, što je zanemarivo.

Grupa	EUR	BAM	HRK	Ukupno
2010.				
Imovina				
Materijalna imovina	-	17.282.833	100.437.282	117.720.115
Investicijske nekretnine	-	-	15.888.375	15.888.375
Ostala imovina	-	-	20.575	20.575
Vrijednosnice raspoložive za prodaju	-	-	11.962.659	11.962.659
Plasmani bankama	-	-	5.051.635	5.051.635
Ostala imovina	-	2.297	424.793	427.090
Novac i novčani ekvivalenti	<u>56.855</u>	<u>51.001</u>	<u>732.938</u>	<u>840.794</u>
UKUPNA IMOVINA	<u>56.855</u>	<u>17.336.131</u>	<u>134.518.257</u>	<u>151.911.243</u>
Glavnica				
Dionički kapital	-	-	(200.317.200)	(200.317.200)
Revalorizacijske rezerve	-	(172.868)	14.202.844	14.029.976
Preneseni gubici i dobit tekuće godine	-	69.974	35.051.585	35.121.559
Tečajne razlike	-	-	(272.751)	(272.751)
Ukupno glavnica	<u>-</u>	<u>(102.894)</u>	<u>(151.335.522)</u>	<u>(151.438.416)</u>
Obveze				
Kratkoročne obveze	-	-	(472.827)	(472.827)
Ukupne obveze	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(472.827)</u>	<u>(472.827)</u>
UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE	<u>-</u>	<u>(102.894)</u>	<u>(151.808.349)</u>	<u>(151.911.243)</u>
NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2010.	<u>56.855</u>	<u>17.233.237</u>	<u>(17.290.092)</u>	<u>-</u>

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

15. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Grupa

2009.	EUR	BAM	HRK	Ukupno
Imovina				
Materijalna imovina	-	16.540.239	104.338.871	120.879.110
Investicijske nekretnine	-	-	15.917.620	15.917.620
Ostala imovina	-	-	20.575	20.575
Vrijednosnice raspoložive za prodaju	1.783.415	-	13.009.133	14.792.548
Plasmani bankama	-	544.305	6.815.666	7.359.971
Ostala imovina	-	999	970.183	971.182
Novac i novčani ekvivalenti	<u>77.563</u>	<u>17.597</u>	<u>449.375</u>	<u>544.535</u>
UKUPNA IMOVINA	<u>1.860.978</u>	<u>17.103.140</u>	<u>141.521.423</u>	<u>160.485.541</u>
Glavnica				
Dionički kapital	-	-	(200.317.200)	(200.317.200)
Revalorizacijske rezerve	-	(114.317)	16.142.989	16.028.672
Preneseni gubici i dobit tekuće godine	-	29.930	25.126.915	25.156.845
Tečajne razlike	-	-	(87.971)	(87.971)
Ukupno glavnica	-	(84.387)	(159.135.267)	(159.219.654)
Obveze				
Kratkoročne obveze	-	-	(1.265.887)	(1.265.887)
Ukupne obveze	-	-	(1.265.887)	(1.265.887)
UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE	-	(84.387)	(160.401.154)	(160.485.541)
NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2009.	<u>1.860.978</u>	<u>17.018.753</u>	<u>(18.879.731)</u>	<u>-</u>

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunitama)

15. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kamatni rizik

Kamatni rizik predstavlja rizik promjene vrijednosti imovine uslijed promjena tržišnih kamatnih stopa.

U donjoj tablici nalaze se podaci o imovini i obvezama Grupe prikazani po fer vrijednosti i svrstani prema ugovornoj promjeni cijene ili datumu dospijeća, ovisno što je ranije. Najveći dio imovine klasificiran je u kategoriju beskamatno. Depoziti ovise o kretanju tržišnih kamatnih stopa. Simulacija pada krivulje prinosa za 50 bp imala bi negativan utjecaj na vrijednost depozita i ukupnu imovinu Grupe. Rezultat bi bilo smanjenje imovine za 25.258 tisuća kuna.

Kamatni rizik (nastavak)

Grupa

2010.	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Beskamatno	Ukupno
Imovina					
Materijalna imovina	-	-	-	117.720.115	117.720.115
Investicijske nekretnine	-	-	-	15.888.375	15.888.375
Ostala imovina	-	-	-	20.575	20.575
Vrijednosnice raspoložive za prodaju	-	-	-	11.962.659	11.962.659
Plasmani bankama	5.051.635	-	-	-	5.051.635
Ostala imovina	-	-	-	427.090	427.090
Novac i novčani ekvivalenti	<u>840.794</u>	-	-	-	<u>840.794</u>
UKUPNA IMOVINA	<u>5.892.429</u>	-	-	146.018.814	<u>151.911.243</u>
Glavnica					
Dionički kapital	-	-	-	(200.317.200)	(200.317.200)
Revalorizacijske rezerve	-	-	-	14.029.976	14.029.976
Preneseni gubici i dobit tekuće godine	-	-	-	35.121.559	35.121.559
Tečajne razlike	-	-	-	(272.751)	(272.751)
Ukupno glavnica	-	-	-	(151.438.416)	(151.438.416)
Obveze					
Kratkoročne obveze	<u>(472.827)</u>	-	-	-	<u>(472.827)</u>
Ukupne obveze	<u>(472.827)</u>	-	-	-	<u>(472.827)</u>
UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE	<u>(472.827)</u>	-	-	(151.438.416)	<u>(151.911.243)</u>
NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2010.	<u>5.419.602</u>	-	-	(5.419.602)	-

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

15. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kamatni rizik (nastavak)

Grupa

2009.	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Beskamatno	Ukupno
Imovina					
Materijalna imovina	-	-	-	120.879.110	120.879.110
Investicijske nekretnine	-	-	-	15.917.620	15.917.620
Ostala imovina	-	-	-	20.575	20.575
Vrijednosnice raspoložive za prodaju	-	-	-	14.792.548	14.792.548
Plasmani bankama	6.815.666	-	544.305	-	7.359.971
Ostala imovina	-	-	-	971.182	971.182
Novac i novčani ekvivalenti	<u>544.535</u>	-	-	-	<u>544.535</u>
UKUPNA IMOVINA	7.360.201	-	544.305	152.581.035	160.485.541
Glavnica					
Dionički kapital	-	-	-	(200.317.200)	(200.317.200)
Revalorizacijske rezerve	-	-	-	16.028.672	16.028.672
Preneseni gubici i dobit tekuće godine i	-	-	-	25.156.845	25.156.845
Tečajne razlike	-	-	-	(87.971)	(87.971)
Ukupno glavnica	-	-	-	(159.219.654)	(159.219.654)
Obveze					
Kratkoročne obveze	<u>(1.265.887)</u>	-	-	-	<u>(1.265.887)</u>
Ukupne obveze	(1.265.887)	-	-	-	(1.265.887)
UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE	(1.265.887)	-	-	(159.219.654)	(160.485.541)
NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2009.	6.094.314	-	544.305	(6.638.719)	-

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

15. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kreditni rizik

Kreditni rizik je rizik nemogućnosti druge strane da podmiri iznose obveza u cijelosti po dospijeću. Kreditni rizik Grupe u najvećoj mjeri je izražen kod depozita koji čine 3,32% (2009.: 4,59%) imovine Grupe. Depoziti se ulažu u vodeće banke na tržištu vodeći se načelom diversifikacije, pa stoga kreditni rizik u tom segmentu nije značajan ili se može usporediti s kreditnim rejtingom države.

Rizik likvidnosti

Tablice u nastavku sadrže analizu sredstava, obveza i neto imovine Grupe prema preostalim razdobljima od datuma bilance do ugovornog dospijeća.

Sredstva i obveze za koje ne postoji ugovorno dospijeće svrstana su u kategoriju "na poziv". Iz tablice je vidljivo da je struktura imovine prema likvidnosti uravnotežena na dan 31. prosinca 2010. pa je i ukupno gledajući rizik likvidnosti nizak uzimajući u obzir raspoloživost imovine međutim, uzimajući u obzir likvidnost pojedinih klasa imovine zasebno (djelomično dionice koje kotiraju na hrvatskom tržištu kapitala te nekretninski dio portfelja) rizik likvidnosti je umjeren. Rizikom likvidnosti upravlja se koristeći statističke analize povijesne likvidnosti određene pozicije. Rezultatima analize prilagođava se struktura imovine na način da određeni dio imovine drži u visoko likvidnim instrumentima unovčivima trenutno ili u vrlo kratkom roku.

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

15. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Rizik likvidnosti (nastavak)

Grupa

2010.	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 5 godina	Ukupno
Imovina					
Materijalna imovina	-	117.720.115	-	-	117.720.115
Investicijske nekretnine	-	15.888.375	-	-	15.888.375
Ostala imovina	-	20.575	-	-	20.575
Vrijednosnice raspoložive za prodaju	-	11.962.659	-	-	11.962.659
Plasmani bankama	-	5.051.635	-	-	5.051.635
Ostala imovina	-	424.793	2.297	-	427.090
Novac i novčani ekvivalenti	<u>840.794</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>840.794</u>
UKUPNA IMOVINA	<u>840.794</u>	<u>151.068.152</u>	<u>2.297</u>	<u>-</u>	<u>151.911.243</u>
Glavnica					
Dionički kapital	-	-	-	(200.317.200)	(200.317.200)
Revalorizacijske rezerve	-	-	-	14.029.976	14.029.976
Preneseni gubici i dobit tekuće godine	-	-	-	35.121.559	35.121.559
Tečajne razlike	-	-	-	(272.751)	(272.751)
Ukupno glavnica	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(151.438.416)</u>	<u>(151.438.416)</u>
Obveze					
Ostale obveze	<u>-</u>	<u>(472.827)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(472.827)</u>
Ukupne obveze	<u>-</u>	<u>(472.827)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(472.827)</u>
UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE	<u>-</u>	<u>(472.827)</u>	<u>-</u>	<u>(151.438.416)</u>	<u>(151.911.243)</u>
NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2010.	<u>840.794</u>	<u>150.595.325</u>	<u>2.297</u>	<u>(151.438.416)</u>	<u>-</u>

Bilješke uz finansijske izvještaje
 Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.
 (svi iznosi su izraženi u kunama)

15. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Rizik likvidnosti (nastavak)

Grupa

2009.	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 5 godina	Ukupno
Imovina					
Materijalna imovina	-	120.879.110	-	-	120.879.110
Investicijske nekretnine	-	15.917.620	-	-	15.917.620
Ostala imovina	-	20.575	-	-	20.575
Vrijednosnice raspoložive za prodaju	-	14.792.548	-	-	14.792.548
Plasmani bankama	-	6.815.666	544.305	-	7.359.971
Ostala imovina	-	970.183	999	-	971.182
Novac i novčani ekvivalenti	<u>544.535</u>	-	-	-	<u>544.535</u>
UKUPNA IMOVINA	<u>544.535</u>	<u>159.395.702</u>	<u>545.304</u>	-	<u>160.485.541</u>
Glavnica					
Dionički kapital	-	-	-	(200.317.200)	(200.317.200)
Revalorizacijske rezerve	-	-	-	16.028.672	16.028.672
Preneseni gubici i dobit tekuće godine	-	-	-	25.156.845	25.156.845
Tečajne razlike	-	-	-	(87.971)	(87.971)
Ukupno glavnica	-	-	-	<u>(159.219.654)</u>	<u>(159.219.654)</u>
Obveze					
Ostale obveze	-	(1.265.887)	-	-	(1.265.887)
Ukupne obveze	-	(1.265.887)	-	-	(1.265.887)
UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE	-	(1.265.887)	-	(159.219.654)	(160.486)
NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2009.	<u>544.535</u>	<u>158.129.518</u>	<u>545.304</u>	<u>(159.219.654)</u>	-

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

15. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Fer vrijednost finansijskih instrumenata

Fer vrijednost finansijskog instrumenta je iznos po kojem se sredstvo može razmijeniti ili obveza podmiriti između poznatih i spremnih strana u transakciji pred pogodbom. Fer vrijednost se temelji na kotiranim tržišnim cijenama ako su dostupne. Ako tržišne cijene nisu dostupne, fer vrijednost se procjenjuje primjenom modela diskontiranog novčanog tijeka ili drugih odgovarajućih tehnika za utvrđivanje cijena.

Rizik fer vrednovanja nekretninskih projekata smanjen je zakonskom potrebom za izradom najmanje tri neovisne procjene ovlaštenih sudskih procjenitelja.

Na dan 31. prosinca 2010. godine knjigovodstveni iznosi novca i stanja na računima kod banaka, potraživanja i obveza približni su njihovim fer vrijednostima zbog kratkoročne prirode tih finansijskih instrumenata.

U idućoj tablici su analizirani finansijski instrumenti koji su nakon prvog priznavanja svedeni na fer vrijednost, razvrstani u tri skupine ovisno o dostupnosti primjetljivih pokazatelja fer vrijednosti:

- 1. razina dostupnih primjetljivih pokazatelja – pokazatelji fer vrijednosti su izvedeni iz (neusklađenih) cijena koje kotiraju na aktivnim tržištima za istovrsnu imovinu i istovrsne obveze
- 2. razina dostupnih primjetljivih pokazatelja – pokazatelji fer vrijednosti su izvedeni iz drugih podataka, a ne iz kotiranih cijena iz 1. razine, a odnose se na izravno promatranje imovine ili obveza, tj. njihovih cijena ili su dobiveni neizravno, tj. izvedeni iz cijena i
- 3. razina pokazatelja – pokazatelji izvedeni primjenom metoda vrednovanja u kojima su kao ulazni podaci korišteni podaci o imovini ili obvezama koji se ne temelje na primjetljivim tržišnim podacima (neprimjetljivi ulazni podaci).

2010.	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
-------	-----------	-----------	-----------	--------

Finansijska imovina raspoloživa za prodaju

Dionice	3.859.062	-	-	3.859.062
Udjeli u fondovima	8.103.597	-	-	8.103.597
Ukupno	11.962.659	-	-	11.962.659
•				

2009.	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
-------	-----------	-----------	-----------	--------

Finansijska imovina raspoloživa za prodaju

Dionice	4.645.220	-	-	4.645.220
Udjeli u fondovima	10.147.328	-	-	10.147.328
Ukupno	14.792.548	-	-	14.792.548

Bilješke uz finansijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

15. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Rizik namire i rizik druge ugovorne strane

Sve transakcije kotiranim vrijednosnim papirima podmiruju se, odnosno plaćaju nakon isporuke putem ovlaštenih brokeru. Rizik neplaćanja drži se minimalnim jer se prodani vrijednosni papiri isporučuju istodobno s naplatom potraživanog iznosa. Prilikom kupnje, plaćanje se vrši istodobno s primitkom kupljenih vrijednosnica. Ako bilo koja strana ne ispuni svoju obvezu, kupoprodajna transakcija se ne namiruje.

16. ODOBRENJE FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Finansijski izvještaji su potpisani i njihovo izdavanje odobreno je 31. ožujka 2011. godine.

Finansijske izvještaje odobrila je Uprava FIMA Global Invest d.o.o. društva za upravljanje investicijskim fondovima dana 31. ožujak 2011. godine.

Branislav Stambolija

Član Uprave



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

2

Izjava poslovodstva FIMA Global Invest-a o poslovnom rezultatu ZIF-a za ulaganje u nekretnine FIMA Proprius d.d. u 2010. godini

Poslovanjem Grupe neto imovina od 31. prosinca 2009. godine se smanjila za 7.781.238 kuna tako da je neto imovina Grupe na dan 31. prosinca 2010. godine iznosila je 151.438.416 kuna ili 75,60 kuna po dionici.

Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Grupe na 31. prosinca 2010 godine sastojala se od 87,96% nekretnina, 7,88% dionica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima, 3,33% depozita, 0,29% ostale imovine koja uključuje potraživanje za PDV. Novčana sredstva činila su 0,56% imovine Grupe. Grupa je ostvarila gubitak u iznosu 9.964.714 kuna. Najveći rashodi koji su doveli do gubitka Grupe je rashod za naknadu za upravljanje, realizirani gubitak od prodaje udjela u otvorenim investicijskim fondovima te negativna revalorizacije vrijednosti nekretnina u portfelju Grupe. Tijekom godine prihodi grupe nisu bili dostatni da u cijelosti pokriju rashode koji se generiraju na mjesecnoj osnovi.

Tijekom prva tri mjeseca u revizijama procjena nekretnina izrađenih od strane ovlaštenih sudskih procjenitelja, zabilježen je pad tržišne vrijednosti nekretnina koje čine portfelj Grupe. Obzirom na zabilježenu korekciju cijena na tržištu nekretnina u RH, pad vrijednosti nekretnina koje čine portfelj grupe bio je neminovan. Tijekom drugog kvartala zabilježen je daljnji pad cijena nekretnina pri čemu je u je u drugom kvartalu zabilježeno slabljenje eura u odnosu na kunu što je utjecala na smanjenja vrijednosti ulaganja u Bosni i Hercegovini. U drugom kvartalu došlo je do promjeni u Upravi Fonda, dotadašnjeg predsjednika Uprave g. Gorana Dobrojević je zamijenio g. Danijel Miletić koji je do tada bio na mjestu člana Uprave. G. Dobrojević je napustio Društvo.

Početkom rujna dana su u zakup sva tri kata poslovnog prostora u vlasništvu Grupe koji se nalaze u Vukovarskoj ulici u Zagrebu u popularnom „Chromosovom tornju“. Prostor se sastoji od ukupno preko 1.200 m², opremljen je svom potrebnom ICT infrastrukturom i zakupljen je na razdoblje od dvije godine.

Tijekom drugog i trećeg kvartala intenzivirani su kontakti sa gradom Varaždinom započeti još u 2009. godini Grad Varaždin je prihvatio izmijenjeno „Idejno urbanističko rješenje novog višestambenog naselja uz Ulicu V. Novaka u Varaždinu“ koje se odnosi na nekretninu iz portfelja Grupe u Ulici Vilka Novaka u Varaždinu. Radi se o projektu koji su izradili arhitekti Coning d.d., a investitor je Javna ustanova Gradski stanovi Varaždin.

Projekt uključuje izgradnju višestambenog naselja u programu poticajne stanogradnje sa četiri zgrade u kojima će osim stambenih biti i poslovni prostori, sa 168 stanova, 500 stanovnika te ukupno 254 parkirno-garažnih mjesta.

Odlukom Skupštine Fonda došlo je do određenih promjena i u sastavu Nadzornog odbora fonda gdje je na posljednjoj sjednici za predsjednika izabran g. Damir Rovis iz Basler Osiguranja. Ostali članovi Nadzornog odbora su dosadašnja predsjednica gđa. Nada Kozulić, g. Ivan Lepoglavec, g. Janko Vukoje te g. Luka Matošić. U trećem kvartalu na ispražnjeno mjesto člana Uprave nakon odobrenja od strane HANFE došao je Branislav Stambolić. U studenom došlo je do nove promjene u upravi, g. Danijel Miletić napustio je Društvo. U tijeku je proces dobivanja suglasnosti za novog člana uprave od strane Hrvatske agencije za nadzor

financijskih usluga, do izdavanja financijskih izvješća nije dobivena suglasnost za novog člana Uprave.

Početkom studenog Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga započela redoviti nadzor nad poslovanjem Fonda i društva za upravljanje koji je završen dostavom Zapisnika u veljači 2011. godine u kojem stoji da Fond i društvo posluju u skladu sa pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

Tijekom prosinca donesena je odluka o prodaji dijela zemljišta u Varaždinu (Ulica Vilka Novaka) javnoj ustanovi „Gradski stanovi“ Varaždin. Grupa prvoj fazi POS stanogradnje spomenutoj ustanovi prodaje 1.396 m² zemljišta, što će biti iskorišteno za izgradnju nove ceste koja će omeđiti parcelu sa istočne strane, te će, uz nove zgrade u susjedstvu i s uređenim okolišem, ista povećati ostatka vrijednosti zemljišta. Javna ustanova „Gradski stanovi“ Varaždin je zainteresirana i za kupnju ostatka zemljišta te je spremna izraditi novu idejnu projektnu dokumentaciju izgradnje višestambenih zgrada obzirom da je na predmetnom zemljištu predviđena izgradnja druge faze POS stanova.

Tijekom prosinca članovima Nadzornog odbora je prezentiran plan poslovanja Grupe u razdoblju 2011. -2013. godina. Osnovu plana čini opredjeljenje da se pristupi restrukturiranju portfelja nekretnina pri čemu se naglasak stavlja na prodaju zemljišta i kupnju novih nekretnina koje nose mjesečni prihod. Osnovna ideja je da kroz takve nekretnine Grupa ostvaruje redovne mjesečne prihode kojim bi pokrивao svoje mjesečne rashode kako bi se smanjio gubitak poslovanja Grupe.

Početkom 2011. godine realizirana je prodaja dijela zemljišta u Varaždinu pri čemu je ostvaren dobitak od prodaje. Plan za 2011. godinu je intenzivirati rad na prodaji zemljišta te realizacija minimalno jednog projekta kupnje nekretnine koja će ostvarivati prihod. Naglaska će biti na kupovini nekretnina u većim hrvatskim gradovima prvenstveno u Zagrebu, Splitu, Rijeci i Varaždinu. Radi lakše realizacije planiranih projekata intenzivirani su u kontakti sa nekretninskim agencijama radi pronalaženja novih projekata.

Osim resturkturiranja portfelja nekretnina plan je u narednom razdoblju smanjiti izloženost Grupe vlasničkim vrijednosnim papirima pri čemu će voditi računa o kretanjima na tržištu kapitala i cijeni dionica koje Grupe ima u svom portfelju.

Branislav Stambolija

član Uprave





Izjava osoba odgovornih za sastavljanje godišnjeg izvještaja

Ovom izjavom, sukladno Zakonu o tržištu kapitala izjavljujemo da je prema našem najboljem saznanju

- set konsolidiranih finansijskih izvještaja ZIF-a za ulaganje u nekretnine FIMA Proprius d.d. za razdoblje 01.01.2010. – 31.12.2010. 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 poslovodstva sadrži istinit prikaz razvoja poslovanja i položaj izdavatelja uz opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Grupa izložena.

Andrea Potrebica

Voditelj Back office-a

A handwritten signature in black ink that appears to read "Andrea Potrebica".

Branislav Stambolija

član Uprave

A handwritten signature in black ink that appears to read "Branislav Stambolija".



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

1

Prilog 4.

Razdoblje izvještavanja:

01.01.2010.

do

31.12.2010

**Godišnji finansijski izvještaj GFI-ZIFN
zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine**

Matični broj (MB):

2223856

Matični broj suda (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@fqi.hr

Internet adresa:

info@fqi.hr

Šifra i naziv općine/grada:

472

VARAŽDIN

Šifra i naziv županije:

5

VARAŽDINSKA

Broj zaposlenih: 0

(krajem godine)

6649

Konsolidirani izvještaj:

DA

Šifra NKD-a:

Tvrte konsolidacije (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

Fima Rent d.o.o.	42000 Varaždin Anina 2	02250861
Fima Proprius Banja Luka d.o.o.	Banja Luka Srpska 63	4402713250002

Knjigovodstveni servis:

[redacted]

[redacted]

Osoba za kontakt:

POTREBICA ANDREA

(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon:

042660908

Telefaks: 042203187

Adresa e-pošte:

apotrebica@fqi.hr

Prezime i ime:

STAMBOLIJA BRANISLAV

(osoba ovlaštene za zastupanje)

Dokumentacija za objavu:

1. Revidirani godišnji finansijski izvještaji s revizorskim izvješćem
2. Izvještaj poslovodstva
3. Izjava osoba odgovornih za sastavljanje godišnjeg izvještaja,
4. Odluka nadležnog tijela (prijedlog) o utvrđivanju godišnjih finansijskih izvještaja
5. Odluka o prijedlogu raspodjele dobiti ili pokriću gubitka

u PDF formatu

M.P.

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

Izveštaj o finansijskom položaju

Naziv fonda: ZIF Firma Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Naziv društva za upravljanje investicijskim fondom: Fima Global Invest d.o.o.

Izveštajno razdoblje: 01.01.2010. -31.12.2010

Konto	Pozicija imovine	AOP	31.12. prethodna godina	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
	ULAGANJA U NEKRETNINE (AOP2+ AOP6+AOP10)	1	136.817.305	133.629.065
	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma (AOP3+ AOP4+AOP5)	2	15.917.620	15.888.375
00x	Zemljišta i šume	3		
00y	Građevinski objekti	4	15.917.620	15.888.375
00w	Ostala imovina	5		
	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji (AOP7+ AOP8+AOP9)	6	120.879.110	117.720.115
01x+02x	Zemljišta i šume	7	120.879.110	117.720.115
01y+02y	Građevinski objekti	8		
01w+02w	Ostala imovina	9		
	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	22.697.054	17.855.088
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	544.535	840.794
raz 3	Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka	15		
raz 4	Financijska imovina raspoloživa za prodaju	16	14.792.548	11.962.659
raz 8	Zajmovi i potraživanja	17		
raz 5	Ulaganja koja se drže do dospijeća	18	7.359.971	5.051.635
	OSTALA IMOVINA (Σ od AOP20 do AOP29)	19	971.182	427.090
12x	Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	20		
12y	Potraživanja od najma	21	445.544	109.214
12 +11 (osim 12x+12y)	Potraživanja s osnove prodaje financijske imovine	22		
13	Potraživanja s osnove dividendi, depozita, repo ugovora i otplata obveznica	23	2.681	2.345
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	522.957	315.531
19	Odgodenja porezna imovina	29		
	Ukupna imovina (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	160.485.541	151.911.243
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 finansijsku imovinu	34		
23	Obveze prema društvu za upravljanje fondovima	35	409.487	380.130
24	Obveze prema depozitnoj banci	36	23.954	22.786
25	Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda	37	21.729	1.307
26	Obveze s osnove isplate dioničarima	38		
28	Obveze po obračunatoj kamati	39		
27	Ostale obveze	40	810.717	68.604
29	Odgođene porezne obveze	41		
	Ukupno obveze (Σ od AOP33 do AOP41)	42	1.265.887	472.827
	Neto imovina fonda (AOP30-AOP42)	43	159.219.654	151.438.416
	Broj izdanih dionica	44	20.031.712	2.003.172
	Neto imovina po dionicima (AOP43/AOP44)	45	7.9484	75.5993
	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	-16.599.938	-14.564.699
97	Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	52		
98y	Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	53		
98x	Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	54	571.266	534.723
95	Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	55	-6.134.639	-24.884.094
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	56	-18.934.235	-9.964.714
	Ukupno kapital i rezerve (Σ od AOP47 do AOP56)	57	159.219.654	151.438.416
995-999	Izvanbilančna evidencija pasiva	58		
	Dodatak *	59		
	Pripisano imateljima matice	60		
	Pripisano manjinskom interesu	61		

Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izvještajno razdoblje: 01.01.2010. - 31.12.2010.

Konta skupine	Pozicija	AOP	Isto razdoblje prethodne godine		Tkuće razdoblje		u kunama
			Kumulativ	Tromjesečje	Kumulativ	Tromjesečje	
	PRIHODI OD ULAGANJA	62					
73y	Prihod od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	63	133.807	-2.717.193	0		
76	Prihod od najma	64	718.446	67.321	357.880	266.247	
73x	Realizirani dobici od prodaje finansijske imovine	65	18.360	18.360	28.816	0	
70	Prihodi od kamata	66	648.472	104.467	144.342	30.225	
71 (osim 71y i 71w)	Pozitivne tečajne razlike	67	47.431	985	1.956	848	
74 (osim 74y)	Prihod od dividendi i udjela u dobiti	68	49.392	0	68.592	0	
74y	Udio u dobiti obračunat metodom udjela	69	0	0			
75+77	Ostali prihodi	70	15.104	0	2.412.547	2.412.534	
	Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)	71	1.631.012	-2.526.060	3.014.133	2.709.854	
	RASHODI	72					
63y	Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	73					0
63x	Realizirani gubici od prodaje finansijske imovine	74	5.760.464	0	2.238.012	0	
60 (osim 60y i 60w)	Negativne tečajne razlike	75	100.502	801	1.489	-100	
61	Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	76	4.268.917	1.041.834	3.811.488	941.986	
67	Rashodi od kamata	77	1.421	9	1.560	1.558	
65	Naknada depozitnoj banci	78	309.336	75.344	276.420	68.214	
66	Transakcijski troškovi	79	0	0			
68	Vrijednosna usklađenja (amortizacija)	80	0	0			
64 (osim 64w)	Umanjenje imovine	81	7.594.830	7.594.830	6.129.881	6.129.881	
64w	Udio u gubicima obračunat metodom udjela	82	0	0	0		
69	Ostali dozvoljeni troškovi fonda	83	548.477	231.547	343.689	104.714	
*	Ostali troškovi poslovanja	84	58.137	9.249	39.665	-274.714	
	Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)	85	18.642.084	8.953.614	12.842.204	6.971.539	
	Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)	86	-17.011.072	-11.479.674	-9.828.071	-4.261.685	
	NEREALIZIRANI DOBICI/GUBICI OD ULAGANJA	87					
72w-62w	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	88	-1.923.163	-677.114	-136.643	-29.142	
72x-62x	Nerealizirani dobici (gubici) od ulaganja u finansijske instrumente	89					
72y-62y	Nerealizirani dobici (gubici) od izvedenica	90					
71y+71w-60y-60w	Neto tečajne razlike	91					
	Ukupno nerealizirani dobici (gubici) od ulaganja (Σ od AOP88 do AOP91)	92	-1.923.163	-677.114	-136.643	-29.142	
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)	93	-18.934.235	-12.156.788	-9.964.714	-4.290.827	
	Porez na dobit	94					
	Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)	95	-18.934.235	-12.156.788	-9.964.714	-4.290.827	

	Ostala sveobuhvatna dobit (Σ od AOP97 do AOP101)	96	2.204.023	1.311.245	1.785.474	-3.838.984
	Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	97	-3.331.214	2.116.457	-249.765	-3.873.943
	Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	98				
	Nerealizirani dobici/gubici finansijske imovine raspoložive za prodaju	99	5.535.237	-805.212	2.035.239	34.959
	Dobici/gubici od instrumenata zaštite novčanog tijeka	100				
	Udjel u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti pridruženih društava i zajedničkih potpisnica obračunatih metodom udjela	101				
	Ukupna sveobuhvatna dobit (AOP95+ AOP96)	102	-16.730.212	-10.845.543	-8.179.240	-8.129.811
	Reklasifikacijske usklade	103				
	Dodatak *	104				
	Pripisano imateljima maticе	105	-30.692	4.907	-26.022	329.924
	Pripisano manjinskom interesu	106				

Izvještaj o novčanom toku (direktna metoda)

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izvještajno razdoblje: 01.01.2010. - 31.12.2010.

Pozicija	AOP	Isto razdoblje prethodne godine	u kunama Tekuće razdoblje
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti (Σ od AOP108 do AOP132)	107	0	0
Primici od prodaje materijalne imovine	108		
Izdaci od ulaganja u materijalnu imovinu	109		
Primici od prodaje nekretninskih društava	110		
Izdaci od ulaganja u nekretninska društva	111		
Primici od prodaje finansijske imovine po fer vrijednosti kroz RDG	112		
Izdaci od kupnje finansijske imovine po fer vrijednosti kroz RDG	113		
Primici od prodaje finansijske imovine raspoložive za prodaju	114		
Izdaci od kupnje finansijske imovine raspoložive za prodaju	115		
Primici od dividendi	116		
Primici od kamata	117		
Izdaci od kamata	118		
Primici od najma	119		
Primici od ulaganja u zajmove i potraživanja	120		
Izdaci za plasmane u zajmove i potraživanja	121		
Primici od ulaganje u finansijsku imovinu koja se drži do dospijeća	122		
Izdaci za ulaganje u finansijsku imovinu koja se drži do dospijeća	123		
Primici od društva za upravljanje fondovima	124		
Izdaci za naknade za upravljanje fondovima	125		
Primici od depozitne banke	126		
Izdaci za naknade depozitnoj banci	127		
Izdaci za transakcijske troškove	128		
Izdaci za ostale dozvoljene troškove fonda	129		
Izdaci za porez na dobit	130		
Ostali primici iz poslovnih aktivnosti	131		
Ostali izdaci iz poslovnih aktivnosti	132		
Novčani tok iz finansijskih aktivnosti (Σ od AOP134 do AOP138)	133	0	0
Primici od izdavanja dionica	134		
Izdaci za kupnju vlastitih dionica	135		
Isplaćene dividende	136		
Ostali primici iz finansijskih aktivnosti	137		
Ostali izdaci iz finansijskih aktivnosti	138		
Efekti promjene tečaja stranih valuta	139		
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenta (AOP107+ AOP133+AOP139)	140	0	0
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	141		
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja (AOP140+AOP141)	142	0	0

Izvještaj o novčanom toku (indirektna metoda)

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izvještajno razdoblje: 01.01.2010.-31.12.2010.

Pozicija	AOP	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje u kunama
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti (Σ od AOP144 do AOP168)	143	-15.333.944	-4.568.869
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-18.934.235	-9.964.714
Amortizacija	145		
Ispravak vrijednosti potraživanja i ostale imovine i sl. otpisi koji nemaju novčani tijek	146	6.129.881	4.134.127
Neraspodijeljeni dobici nekretninskih društava i manjinski interesi	147		
Prihodi/rashodi od prodaje nekretnina	148		
Prihod od kamata	149	-648.473	-144.342
Rashodi kamata	150	1.421	1.560
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151		
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152	-13.022.369	-380.857
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretninska društva	153		
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu po fer vrijednosti kroz RDG	154		
Povećanje smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu	155	11.757.644	2.308.336
Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	156		
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma	157	84.224	336.330
Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine	158		
Primici od kamata	159	646.729	144.678
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	-97.155	-209.367
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	-95.369	-30.525
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	167	-1.156.242	-764.095
Plaćen porez na dobit	168		
Novčani tok iz financijskih aktivnosti (Σ od AOP170 do AOP172)	169	15.289.921	4.865.128
Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	170		
Isplaćene dividende	171		
Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	172	15.289.921	4.865.128
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenta (AOP143+ AOP169)	173	-44.023	296.259
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	174	588.558	544.535
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	175	544.535	840.794

Izvještaj o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZIF Firma Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izvještajno razdoblje: 01.01.2010.-31.12.2010.

Pozicija	AOP	31.12. prethodne godine	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	-16.599.938	2.035.239			-14.564.699
Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	181					0
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	182					0
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	183	571.266		36.543		534.723
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	184	-6.222.610			18.934.235	-25.156.845
Dobit ili gubitak tekuće godine	185	-18.934.235	18.934.235		9.964.714	-9.964.714
Dividende	186					0
Trećajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	187	87.971	184.780			272.751
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala (Σ od AOP176 do AOP187)	188	159.219.654	21.154.254	28.935.492		151.438.416
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	159.219.654	21.154.254	28.935.492		151.438.416

Bilješke uz finansijske izvještaje

Obrazac IB

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB: 56903349567

Za razdoblje: 01.01.2010.-31.12.2010.

Nije bilo promjena računovodstvenih politika.

Datum izvješća: 31.12.2010.

Sastavio: Andrea Potrebica

Telefon: 042660908

Ovlaštena osoba društva:

Branislav Stambolija



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin