



Registrirano kod Trgovačkog suda u Varaždinu pod brojem MB-S: 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; Uprava: Branislav Stambolija (član Uprave)

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

FIMA Global Invest d.o.o.

Stanka Vraza 25,
42000 **Varaždin**
Hrvatska

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

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

Sadržaj

1. Financijski izvještaji za godinu koja je završila 31. prosinca 2010. zajedno s Izvještajem neovisnog revizora
2. Izjava posloводства FIMA Global Invest-a o poslovnom rezultatu ZIF-a FIMA Proprius d.d. u 2010. godini
3. Izjava osoba odgovornih za sastavljanje godišnjeg izvještaja
4. Odluka o utvrđivanju godišnjih financijskih izvještaja
5. Prijedlog odluke pokriću gubitka
6. Financijski izvještaji – GFI ZIFN

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

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

Sadržaj

	Stranica
Odgovornost za financijske izvještaje	1
Izveštaj neovisnog revizora	2-3
Izveštaj o financijskom položaju	4-5
Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti	6
Izveštaj o novčanim tokovima direktna metoda	7
Izveštaj o promjenama glavnice	8
Bilješke uz financijske izvještaje	9-57



Odgovornost za financijske izvještaje

Sukladno Zakonu o računovodstvu Republike Hrvatske, Uprava FIMA Global Invest-a d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima ("Društvo") dužna je pobrinuti se da za svaku financijsku godinu budu sastavljeni financijski izvještaji FIMA Proprius d.d., zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom ("Fond") u skladu s Zakonom o investicijskim fondovima (NN 150/05) i Pravilnikom o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja zatvorenih investicijskih fondova (NN 155/09). Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga ("Okvir"), koji pružaju istinit i fer pregled stanja u Fondu i Grupi, kao i njegove rezultate poslovanja za navedenu godinu.

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

Odgovornosti Uprave Društva pri izradi financijskih 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 financijskim izvještajima i
- sastavljanje financijskih izvještaja pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja, osim ako pretpostavka da će Fond nastaviti poslovati nije primjerena.

Uprava Društva je odgovorna za vođenje odgovarajućih računovodstvenih evidencija, koje u svakom trenutku s opravdanom točnošću prikazuju financijski položaj FIMA Proprius d.d., zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom, i dužna je pobrinuti se da financijski izvještaji budu u skladu s Okvirom. Pored toga, Uprava Društva je odgovorna za čuvanje imovine Fonda te za poduzimanje opravdanih koraka za sprječavanje i otkrivanje prijevare i drugih nepravilnosti.

Potpisano u ime Uprave FIMA Global Invest-a d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima za FIMA Proprius d.d., zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom:

Branislav Stambolija

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

Izveštaj neovisnog revizora

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

Obavili smo reviziju nekonsolidiranih financijskih izvještaja FIMA Proprius d.d. zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom ("Fond") koji se sastoji od nekonsolidiranog izvještaja o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2010. godine, nekonsolidiranog izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti, nekonsolidiranih izvještaja o novčanim tokovima i nekonsolidiranog izvještaja o promjenama glavnice za godinu koja je tada završila, te sažetog prikaza značajnih računovodstvenih politika i bilježaka uz financijske izvještaje.

Odgovornost Uprave za financijske izvještaje

Sastavljanje te objektivni prikaz nekonsolidiranih financijskih izvještaja u skladu s Zakonom o investicijskim fondovima (NN 150/05) i Pravilnikom o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja zatvorenih investicijskih fondova (NN 155/09) potpadaju 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 objektivni prikaz financijskih 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 financijskim 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 uvjerali da financijski izvještaji ne sadrže materijalno značajne pogreške u prikazu.

Revizija uključuje primjenu postupaka kojima se prikupljaju revizijski dokazi o iznosima i drugim podacima objavljenim u financijskim izvještajima. Odabir postupaka zavisi od prosudbe revizora, uključujući i procjenu rizika materijalno značajnog pogrešnog prikaza financijskih izvještaja, bilo kao posljedica prijevare ili pogreške. U procjenjivanju rizika, revizor procjenjuje interne kontrole koje su relevantne za sastavljanje te objektivno prezentiranje financijskih izvještaja kako bi odredio revizijske postupke primjerene danim okolnostima, a ne kako bi izrazio mišljenje o učinkovitosti internih kontrola u Fondu. Revizija također uključuje i ocjenjivanje primjerenosti računovodstvenih politika koje su primijenjene te značajnih procjena Uprave Društva, kao i prikaza financijskih 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., Paromlinska 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: RZBHR2X 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.

Izveštaj neovisnog revizora

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

Mišljenje

Po našem mišljenju, financijski izvještaji prikazuju objektivno, u svim materijalno značajnim odrednicama, financijski 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 financijskih izvještaja zatvorenih investicijskih fondova (NN 155/09).

Naglašena činjenica

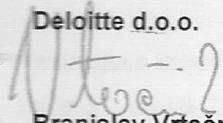
Konsolidirani financijskih izvještaji

Skrećemo pozornost na činjenicu da je Fond izradio i odvojene konsolidirane financijske izvještaje za FIMA Proprius d.d. i ovisna društva, datirane 31. ožujka 2011. godine i radi boljeg razumijevanja Grupe u cjelini, korisnici trebaju čitati konsolidirane financijske izvještaje, povezano s ovim financijskim izvještajima. Nismo modificirali naše mišljenje zbog ovih činjenica.

Temelj za sastavljanje financijskih izvještaja

Skrećemo pozornost na Bilješku 2 koja opisuje temelj za sastavljanje ovih financijskih izvještaja. Uprava Društva je po prvi puta pripremila financijske izvještaje Fonda u ovom obliku, a u skladu sa Zakonom o investicijskim fondovima (NN 150/05) i Pravilnikom o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja zatvorenih investicijskih fondova (NN 155/09) za godinu koja je završila 31. prosinca 2010. godine. Nismo modificirali naše mišljenje zbog ovih činjenica.

Deloitte d.o.o.


Branislav Vrtačnik, ovlašten revizor



Zagreb, Republika Hrvatska

31. ožujak 2011.

Izveštaj o financijskom 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		132.453.100	137.403.535	134.194.414
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		97.410.175	104.338.871	100.943.773
Zemljišta i šume	4.2	97.410.175	104.338.871	100.943.773
Ostala ulaganja u nekretnine		17.202.142	17.147.044	17.362.266
Ulaganja u nekretninska društava	4.3	17.202.142	17.147.044	17.362.266
FINANCIJSKA IMOVINA		43.633.070	22.111.188	17.289.443
Novac i novčani ekvivalenti		492.223	502.975	787.853
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	5	24.547.232	14.792.548	11.962.659
Ulaganja koja se drže do dospijeca	6	18.593.615	6.815.665	4.538.931
OSTALA IMOVINA		956.440	970.183	424.793
Potraživanja od najma		529.768	445.544	109.214
Potraživanja s osnove dividendi depozita repo ugovora i otplata obveznica		937	2.681	2.345
Ostala potraživanja		425.735	521.958	313.234
UKUPNA IMOVINA		177.042.610	160.484.906	151.908.650

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

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

Branislav Stambolija
 član Uprave



B

ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
 Varaždin

Izveštaj o financijskom položaju (nastavak)

Na dan 31. prosinca 2010. godine

(svi iznosi su izraženi u kunama)

Pozicija	Bilješka	01.01.2009.	2009. prepravljeno	2010.
OBVEZE				
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		1.960.095	810.717	68.184
UKUPNO OBVEZE		2.515.386	1.265.887	472.407
NETO IMOVINA FONDA		174.527.224	159.219.019	151.436.243
Broj izdanih dionica		2.003.172	2.003.172	2.003.172
Neto imovina po dionici		87,13	79,48	75,60
KAPITAL				
Upisani temeljni kapital	7	200.317.200	200.317.200	200.317.200
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	8.2	(22.135.175)	(16.599.938)	(14.564.699)
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	8.3	100.142	45.044	260.266
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	8.1	3.787.879	456.400	361.855
Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja		(798.119)	(6.096.143)	(24.999.687)
Dobit/gubitak tekuće financijske godine		(6.744.703)	(18.903.544)	(9.938.692)
UKUPNO KAPITAL I REZERVE		174.527.224	159.219.019	151.436.243

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

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

Branislav Stambolija

član Uprave



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Veraždin

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

POZICIJA	Bilješka	2009. prepravljeno	2010.
PRIHODI OD ULAGANJA			
Prihod od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava		133.807	-
Prihod od najma	4.1	718.447	357.880
Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	9	18.360	28.816
Prihodi od kamata		620.960	130.558
Pozitivne tečajne razlike		46.620	1.653
Prihod od dividendi i udjela u dobiti		49.392	68.592
Ostali prihodi		15.104	2.412.547
Ukupno prihodi od ulaganja		1.602.690	3.000.046
RASHODI			
Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	9	5.760.464	2.238.012
Negativne tečajne razlike		99.635	1.045
Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje		4.268.917	3.811.488
Rashodi od kamata		1.412	1.560
Naknada depozitnoj banci		309.336	276.420
Umanjenje imovine		7.594.830	6.129.881
Ostali dozvoljeni troškovi fonda		548.477	343.689
Ukupno rashodi		18.583.071	12.802.095
Neto dobit (gubitak) od ulaganja		(16.980.381)	(9.802.049)
Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	10	(1.923.163)	(136.643)
Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja		(1.923.163)	(136.643)
Dobit ili gubitak prije oporezivanja		(18.903.544)	(9.938.692)
Porez na dobit		-	-
Dobit ili gubitak	11	(18.903.544)	(9.938.692)
Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava		(3.386.577)	120.677
Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	8	5.535.237	2.035.239
Ostala sveobuhvatna dobit	8	2.148.660	2.155.916
Ukupna sveobuhvatna dobit		(16.754.884)	(7.782.776)

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Financijske izvještaje odobrila je Uprava FIMA Global Invest-a d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima dana 31. ožujka 2011. godine.

Branislav Stambolija
član Uprave




ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

Izveštaj 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		(15.279.169)	(4.580.250)
Dobit ili gubitak prije oporezivanja		(18.903.544)	(9.938.692)
Ispravak vrijednosti potraživanja i ostale imovine i sl. otpisi koji nemaju novčani tijek		6.129.881	4.134.127
Prihod od kamata		(620.960)	(130.558)
Rashodi kamata		1.412	1.560
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu		(13.020.214)	(387.536)
Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretninska društva		-	-
Povećanje smanjenje ulaganja u ostalu financijsku imovinu		11.686.279	2.276.734
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma		84.224	336.330
Primici od kamata		710.888	130.894
Primici od dividendi/udjela u dobiti		(96.224)	-
Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti		-	(208.069)
Povećanje (smanjenje) obveza prema društvu za upravljanje i depozitnoj banci		(95.369)	(30.525)
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti		(1.155.542)	(764.515)
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 ekvivalenata		10.752	284.878
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja		492.223	502.975
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja		502.975	787.853

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

Branislav Stambolija

član Uprave



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Vrattadin

Izveštaj 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 ulaganja u nekretninska društva		45.044	1.016.313	(801.091)	260.266
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine		456.400	-	(94.545)	361.855
Zadržana dobit ili preneseni gubitak		(6.096.143)	-	(18.903.544)	(24.999.687)
Dobit ili gubitak tekuće godine		(18.903.544)	18.903.544	(9.938.692)	(9.938.692)
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala		159.219.019	21.955.096	29.737.872	161.436.243
Promjena računovodstvenih politika		-	-	-	-
Ispravak temeljnih pogrešaka		-	-	-	-
Ukupno povećanje (smanjenje) zadržane dobiti		-	-	-	-
Ukupno kapital i rezerve		159.219.019	21.955.096	29.737.872	161.436.243

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.
 Financijske izvještaje odobrila je Uprava FIMA Global Invest-a d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima dana 31. ožujak 2011. godine.



Branislav Stambolija

član Uprave

ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
 Vraždin

2

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(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 ("Fond"), s odobrenjem i pod nadzorom Hrvatske agencije za nadzor financijskih 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.

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 u 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 odabrati 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.

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.

Preostala 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 skorbu 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 od 50% ukupne imovine
7. ostala ulaganja u nekretnine kako je to izričito predviđeno u Statutu Fonda i ovom Prospektu.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

1. OPĆI PODACI (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.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

1. OPĆI PODACI (NASTAVAK)

Osobe odgovorne za poslovanje Fonda

Uprava

- Goran Dobrojević-predsjednik Uprave društva FIMA Global Invest d.o.o. do 19.travnja 2010.
- Danijel Miletić – predsjednik Uprave društva FIMA Global Invest d.o.o. do 15.studenog 2010.
- Branislav Stambolija - 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 Vukoje - član NO ZIF-a FIMA Proprius d.d. od 31.kolovoza 2010.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

Izjava o sukladnosti

Financijski izvještaji pripremljeni su u skladu s Zakonom o investicijskim fondovima (NN 150/05) i Pravilnikom o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja zatvorenih investicijskih fondova (NN 155/09). Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga (HANFA) je 13. siječnja 2011. objavila Uputu o predaji godišnjih financijskih izvještaja za javnu objavu i statističke potrebe za 2010. godinu na osnovu koje su financijski izvještaji u ovom obliku pripremljeni po prvi puta za godinu koja je završila 31. prosinca 2010. godine.

Osnova sastavljanja

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

Ispravak početnog stanja

U Fondu je tijekom 2010. godine došlo do materijalnog smanjenja vrijednosti nekretnina u odnosu na cjelokupnu imovinu Fonda. Fond je priznao iznos umanjjenja vrijednosti nekretnina kroz račun dobiti i gubitka. Fond je ispravio i početna stanja za dio umanjjenja vrijednosti nekretnina iz prijašnjih godina te prenio gubitak od umanjjenja vrijednosti iz revalorizacijskih rezervi na račun dobiti i gubitka u 2009. godini. Ispravljene su slijedeće pozicije u financijskim izvještajima Fonda.

	31.12.2009	31.12.2009 prepravljeno	Razlika
Revalorizacijske rezerve materijalna imovine	(8.051.230)	456.400	(7.594.830)
Umanjenje vrijednosti	-	7.594.830	7.594.830

Izveštajna valuta

Financijski izvještaji Fonda iskazani su u hrvatskim kunama (HRK). Na dan 31. prosinca 2010. i 2009. godine, službeni tečaj kune u odnosu na EUR bio je 7,385173 odnosno 7,306199.

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 fer 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 Društva. 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 pravocrtne metode amortizacije. Procijenjeni vijek uporabe, ostatak vrijednosti i metoda amortizacije se preispituju na kraju svake godine, pri čemu se učinci eventualnih promjena procjena obračunavaju prospektivno.

Imovina u posjedu temeljem financijskog 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.

2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

Investicijske nekretnine

Investicijske nekretnine, a to su nekretnine koje se drže radi ostvarivanja 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 izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti razdoblja u kojem 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".

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 Fond 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 Fonda 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 dobiti 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.

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 nalažu 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 dospijeca", "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 glavnicike instrumente svrstane u portfelj imovine raspoložive za prodaju se priznaju u izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti kad je utvrđeno pravo Fonda 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

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 priznati 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 priznato 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 financijskog 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 financijskog sredstva ili kraćeg razdoblja ako je primjenjivo. Prihodi od dužničkih instrumenata, osim financijske 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.

2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

Derivativni financijski instrumenti

U okviru redovnog poslovanja Fond koristi derivativne financijske instrumente. Derivativni financijski 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 potpadaju u računovodstvo zaštite prema specifičnim pravilima MRS-a 39, te se stoga obračunavaju kao derivati namijenjeni trgovanju, pri čemu se dobiti 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.

Ulaganja u ovisna društva

Ovisna društva predstavljaju društva u kojima Fond ima kontrolu, izravno ili neizravno, nad poslovanjem društva. Kontrola je ostvarena kada Fond ima pravo upravljanja financijskim i poslovnim politikama subjekta tako da se ostvare koristi od njegovih aktivnosti. Ovisna društva su konsolidirana od datuma kada je kontrola prenesena na Grupi te isključena iz konsolidacije od dana gubitka kontrole. Fond vrednuje ulaganja u ovisna društva po fer vrijednosti.

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 financijskim izvještajima i pripadajuće porezne osnovice koja se koristi za izračunavanje oporezive dobiti.

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 financijskih 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 izmjene 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 sudskih 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).

Bilješke uz financijske 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..

Pozicija	31.12.			
	2010.	Prethodna godina (n)	Prethodna godina (n-1)	Prethodna godina (n-2)
Vrijednost neto imovine fonda po dionici	75,80	79,45	87,83	100,21
Pokazatelj ukupnih troškova	-2,88	-2,89	-2,99	-3,5
Ukupni prihod	14,89	15,77	12,97	1,35
Napisa vrijednost neto imovine fonda po dionici	74,78	79,45	87,08	97,78
Napisa vrijednost neto imovine fonda po dionici	79,25	87,27	97,83	100,21
Napisa vrijednost neto imovine fonda	168.750.390	174.814.753	196.977.027	208.737.751
Napisa vrijednost neto imovine fonda	174.789.540	159.219.019	174.438.895	185.071.364

Bilješke uz financijske 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)
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	2.003.172
Vrijednost neto imovine fonda po dionici	75,60	79,48	87,13	100,11	-
	2010	Prethodna godina (n)	Prethodna godina (n-1)	Prethodna godina (n-2)	Prethodna godina (n-3)
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 financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

3. POSEBNI POKAZATELJI FONDA (NASTAVAK)

Pravne osobe za posredovanje u trgovanju vrijednosnim papirima putem kojih je fond obavio više od 10% svojih transakcija tijekom tekućeg razdoblja

Pravne osobe za posredovanje u trgovanju 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	152.858.555		170.585.144	
Udio troškova u prosječnoj godišnjoj neto vrijednosti imovine fonda (%)	2,88		2,90	

3. POSEBNI POKAZATELJI FONDA (NASTAVAK)

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

Poslovanjem Fonda neto imovina od 31. prosinca 2009. godine se smanjila za 7.782.776 kuna tako da je neto imovina Fonda na dan 31. prosinca 2010. godine iznosila je 151.436.243 kuna ili 75,60 kuna po dionici.

Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Fonda na 31. prosinca 2010. godine sastojala se od 88,34% nekretnina, 7,87% dionica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima, 2,99% depozita, 0,28% ostale imovine koja uključuje potraživanje za PDV. Novčana sredstva činila su 0,52% imovine Fonda.

Fond je ostvario gubitak u iznosu 9.938.692 kuna. Najveći rashodi u 2010. godini su: rashod za naknadu za upravljanje, realizirani gubitak od prodaje udjela u otvorenim investicijskim fondovima te negativna revalorizacija vrijednosti nekretnina u portfelju fonda. Tijekom godine prihodi Fonda nisu bili dostatni da u cijelosti pokriju rashode koji se generiraju na mjesečnoj osnovi.

Tijekom prva tri mjeseca u revizijama procjena nekretnina izrađenih od strane ovlaštenih sudskih procjenitelja, zabilježen je pad tržišne vrijednosti nekretnina koje čine portfelj Fonda. Obzirom na zabilježenu korekciju cijena na tržištu nekretnina u RH, pad vrijednosti nekretnina koje čine portfelj Fonda bio je neminovan. Tijekom drugog kvartala zabilježen je daljnji pad cijena nekretnina pri čemu 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.

Početak rujna dana su u zakup sva tri kata poslovnog prostora u vlasništvu Fonda koji se nalaze u Vukovarskoj ulici u Zagrebu u popularnom „Chromosovom tornju“. Prostor se sastoji od ukupno preko 1.214 m², opremljen je svom potrebnom ICT. infrastrukturom i zakupljen je na razdoblje od dvije godine. Cijena zakupa po kojoj je prostor dan u zakup iznosi 9,75 eur uvećano za porez na dodanu vrijednost. Godišnji prinos rente iznosi 6,28%. Uzevši u obzir stanje na tržištu nekretnina u 2010. godini i prethodni vremenski rok u kojem je nekretnina bila bez zakupaca i činjenicu da je nekretnina dana u zakup stabilnom zakupoprimcu držimo da je visini povrata u skladu sa trenutnom gospodarskom situacijom.

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 Fonda 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 promjena i u sastavu Nadzornog odbora fonda gdje je na prvoj sjednici nakon Skupštine 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.

3. POSEBNI POKAZATELJI FONDA (NASTAVAK)

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

U trećem kvartalu na ispražnjeno mjesto člana Uprave nakon odobrenja od strane HANFE došao je Branislav Stambolija. 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.

Početak 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. Fond u prvoj fazi POS stanogradnje spomenutoj ustanovi prodaje 1.396 m² zemljišta od ukupno 19.616 m², 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 ostatak 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. Početkom 2011. godine realizirana je prodaja dijela zemljišta u Varaždinu (Ulica Vilka Novaka) pri čemu je ostvaren dobitak od prodaje. Nabavna vrijednost prodanog zemljišta iznosi 984,29 Kn/m² (zemljište je kupljeno 2007. godine), knjigovodstvena vrijednost u trenutku prodaje 881,57 Kn/m² dok je zemljište prodano za 1085,85 kn/m².

Tijekom prosinca članovima Nadzornog odbora je prezentiran plan poslovanja Fonda 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 Fond ostvaruje redovne mjesečne prihode kojim bi pokrивao svoje mjesečne rashode kako bi se smanjio gubitak poslovanja Fonda.

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. U trenutku izdavanja izvješća u tijeku su pregovori oko kupnje jednog dijela poslovne zgrade u Zagrebu. Radi lakše realizacije planiranih projekata intenzivirani su kontakti sa renomiranim nekretninskim agencijama, kako radi pronalaženja novih projekata tako i za prodaju zemljišta iz portfelja Fonda. Obzirom na veličinu pojedinih zemljišta poseban naglasak će biti stavljen na prezentaciju tih zemljišta stranim investitorima pri čemu držimo da bi zemljišta smještena na Jadranu mogla biti zanimljiva takvim investitorima. Tijekom 2011. godine u planu je realizacije prodaje ostatka zemljišta u Varaždinu (Ulica Vilka Novaka) obzirom da su pregovori o prodaji u završnoj fazi.

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

4. STRUKTURA ULAGANJA U MATERIJALNU IMOVINU

4.1. ULAGANJA U GRAĐEVINSKE OBJEKTE

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 136.642 kuna (2009.: 1.923.163 kuna dobitka).

Fond je ostvario prihod od iznajmljivanja investicijske nekretnine u iznosu od 357.880 kuna (2009.: 718.447 tisuća kuna).

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

4. STRUKTURA ULAGANJA U MATERIJALNU IMOVINU (NASTAVAK)

4.2. ULAGANJA U ZEMLJIŠTE I ŠUME (NASTAVAK)

2010:

ZEMLJIŠTA I ŠUME	Trošak nabave	Knjigovodstvena vrijednost na datum izvještaja	Procjena fer vrijednost	Odstupanja	Udjel u neto imovini fonda (%)
GRAĐEVINSKO ZEM.-VŽ NOVAKOVA	19.307.875	17.292.815	17.292.815	-	11,41%
GRAĐEVINSKO ZEM.- JALKOVEC	3.941.479	4.268.047	4.268.047	-	2,82%
GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD	5.084.249	4.812.377	4.812.377	-	3,18%
GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD	7.756.439	6.841.416	6.841.416	-	4,52%
GRAĐEVINSKO ZEM.-HVAR	4.264.027	3.560.815	3.560.815	-	2,35%
GRAĐEVINSKO ZEM.-RIBNIK	1.006.567	1.041.854	1.041.854	-	0,69%
GRAĐEVINSKO ZEM.-ŽUPANJA	6.714.562	5.930.530	5.930.530	-	3,92%
GRAĐEVINSKO ZEM.-ZAGREB	13.066.314	11.201.542	11.201.542	-	7,40%
GRAĐEVINSKO ZEM.-CESARICA, PAŠKI PORAT	31.753.404	28.298.719	28.298.719	-	18,69%
GRAĐEVINSKO ZEM.-PAG	18.582.385	17.695.658	17.695.658	-	11,68%
Ukupno zemljišta i šume	111.477.301	100.943.773	100.943.773	-	66,66%

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

4. STRUKTURA ULAGANJA U MATERIJALNU IMOVINU (NASTAVAK)

4.2. ULAGANJA U ZEMLJIŠTE I ŠUME (NASTAVAK)

2009:

ZEMLJIŠTA I ŠUME	Trošak nabave	Knjigovodstvena vrijednost na datum izvještaja	Procjena fer vrijednost	Odstupanja	Udjel u neto imovini fonda (%)
GRAĐEVINSKO ZEM.-VŽ NOVAKOVA	19.307.875	16.912.527	16.912.527	-	10,54%
GRAĐEVINSKO ZEM.- JALKOVEC	3.941.479	4.332.199	4.332.199	-	2,70%
GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD	5.084.249	4.850.674	4.850.674	-	3,02%
GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD	7.756.439	7.527.105	7.527.105	-	4,69%
GRAĐEVINSKO ZEM.-HVAR	4.264.027	3.586.600	3.586.600	-	2,23%
GRAĐEVINSKO ZEM.-RIBNIK	1.006.567	1.072.247	1.072.247	-	0,67%
GRAĐEVINSKO ZEM.-ŽUPANJA	6.714.562	6.097.429	6.097.429	-	3,80%
GRAĐEVINSKO ZEM.-ZAGREB	13.066.314	11.404.232	11.404.232	-	7,11%
GRAĐEVINSKO ZEM.-CESARICA, PAŠKI PORAT	31.753.404	30.579.247	30.579.247	-	19,05%
GRAĐEVINSKO ZEM.-PAG	18.582.385	17.976.611	17.976.611	-	11,20%
Ukupno zemljišta i šume	111.477.301	104.338.871	104.338.871	-	65,01%

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

4. STRUKTURA ULAGANJA U MATERIJALNU IMOVINU (NASTAVAK)

4.2. ULAGANJA U ZEMLJIŠTE I ŠUME (NASTAVAK)

Kretanje ulaganja u zemljište i šume tijekom godine

	Zemljište i šume
Stanje na dan 31. prosinca 2007.	40.538.243
Povećanja	61.018.159
Smanjenje	(5.466.307)
Smanjenje revalorizacije imovine pri prodaji	(1.074.020)
Revalorizacija imovine	2.394.100
Stanje na dan 31. prosinca 2008.	97.410.175
Povećanja	50.335.789
Smanjenje	(32.480.895)
Smanjenje revalorizacije imovine pri prodaji	(1.446.678)
Revalorizacija imovine	(9.479.520)
Stanje na dan 31. prosinca 2009.	104.338.871
Revalorizacija imovine	(3.395.098)
Stanje na dan 31. prosinca 2010.	100.943.773

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

4. STRUKTURA ULAGANJA U MATERIJALNU IMOVINU (NASTAVAK)

4.3. OSTALA ULAGANJA

2010:

OSTALA ULAGANJA

Trošak nabave	Knjigovodstvena vrijednost na datum izvještaja	Procjena fer vrijednost	Odstupanja	Udjel u vl. izdavatelja (%)	Udjel u neto imovini fonda (%)
17.102.000	17.362.266	17.362.266	-	100	11,46%
17.102.000	17.362.266	17.362.266	-	-	11,46%

FIMA RENT D.O.O.

Ukupno ostala ulaganja

2009:

OSTALA ULAGANJA

Trošak nabave	Knjigovodstvena vrijednost na datum izvještaja	Procjena fer vrijednost	Odstupanja	Udjel u vl. izdavatelja (%)	Udjel u neto imovini fonda (%)
17.102.000	17.147.044	17.147.044	-	100	10,68%
17.102.000	17.147.044	17.147.044	-	-	10,68%

FIMA RENT D.O.O.

Ukupno ostala ulaganja

Ulaganja u ovisna društva se odnose na ulaganja u društvo Fima Rent d.o.o. („ovisno društvo”). Fond je kupio ovisno društvo 31. siječnja 2008. godine za iznos od 22 tisuća kuna. Neto imovina ovisnog društva na dan kupnje je iznosila 20 tisuća kuna. Društvo je izvršilo dokapitalizaciju ovisnog društva 1. veljače 2008. godine u iznosu od 17.000 tisuća kuna i 17. ožujka 2008. godine u iznosu od 80 tisuća kuna. Društvo Fima Rent d.o.o. sa sjedištem u Varaždinu, Anina 2, registrirano je za iznajmljivanje i upravljanje nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup i u 100%-tnom je vlasništvu Fonda. Vrijednost ostalih ulaganja zbog promjene fer vrijednosti je u 2010. godini povećana za 216.222 kuna (2009: povećanje od 45.044kuna)

FIMA PROPRIUS d.d., zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

5. 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 financijskih usluga.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

5. FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU (NASTAVAK)

5.1. DIONICE DOMAĆIH D.D.

2010:

DIONICE	Broj dionica	Trošak nabave po dionici	Ukupan trošak nabave	Vrijednost na datum izvještaja	Vrijednost po dionici	Udjel u vl. 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%
ĐURO 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%
ADRIS GRUPA DD	7.350	520,54	3.825.960	1.936.769	263,51	0,11%	1,28%
Povlaštene dionice			3.825.960	1.936.769			
Dionice zatvorenih investicijskih fondova							
Ukupno dionice domaćih d.d.			8.527.359	3.859.062			

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

5. FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU (NASTAVAK)

5.1. 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 vl. 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%
ĐURO 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	142.555	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%
ADRIS 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 financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

5. FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU (NASTAVAK)

5.2. UDJELI OTVORENIH INVESTICIJSKIH FONDOVA

2010:

	Trošak nabave	Vrijednost na datum izvještaja	Udjel u neto imovini fonda (%)
PBZ EQUITY	13.000.000	5.279.272	3,49%
PBZ GLOBAL	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%

6. 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%
Kratkoročni depoziti			4.538.931	4.538.931	2,99%

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

6. 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%
Kratkoročni depoziti			6.815.665	6.815.665	4,25%

7. 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.	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	4,99 %
Erste & Steiermarkische bank d.d.	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	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	198.937.132	31,13 %	198.958.910	32,21 %
	200.317.200	100,00 %	200.317.200	100,00 %

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

8. REVALORIZACIJSKE REZERVE

Kretanje revalorizacijskih rezervi:

	Zemljište i šume	Vrijednosnice raspoložive za prodaju	Ulaganja u ovisna društva	Ukupno
Stanje 1. siječnja 2009.	3.787.879	(22.135.175)	100.142	(18.247.154)
Revalorizacija tijekom godine	(12.372.987)	(206.867)	(55.098)	(12.634.952)
Umanjenje zbog prodaje	1.446.678	5.742.104	-	7.188.782
Stanje 31 prosinca 2009 prije ispravka	(7.138.430)	(16.599.938)	45.044	(23.693.324)
Ispravak početnog stanja- prijenos umanjena vrijednosti na zadržanu dobit	7.594.830	-	-	7.594.830
Stanje na 31. prosinca 2009. prepravljeno	456.400	(16.599.938)	45.044	(16.098.494)
Revalorizacija tijekom godine	(94.545)	(173.957)	215.222	(53.280)
Umanjenje zbog prodaje	-	2.209.196	-	2.209.196
Stanje 31 prosinca 2010.	361.855	(14.564.699)	260.266	(13.942.578)

8.1. 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)
Zemljišta i šume	111.477.301	100.943.773	361.855	(3.300.553)

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

8. REVALORIZACIJSKE REZERVE (NASTAVAK)

8.1. 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)
Zemljišta i šume	111.477.301	104.338.871	456.400	7.594.830

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

8. REVALORIZACIJSKE REZERVE (NASTAVAK)

8.2. REVALORIZACIJSKE REZERVE VRIJEDNOSNICA RASPOLOŽIVIH ZA PRODAJU (NASTAVAK)

Datum zadnje procjene na 31.12.2010:

Datum zadnje procjene na 31. prosinca 2009.

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)
ADRIJSKA 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)
PBZ GLOBAL EQUITY	1.200.800	840.367	(360.433)
Udjeli otvorenih investicijskih fondova	22.454.393	10.141.329	(12.313.064)
UKUPNO	27.728.153	11.782.546	(15.935.607)

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

8. REVALORIZACIJSKE REZERVE (NASTAVAK)

8.2. REVALORIZACIJSKE REZERVE VRIJEDNOSNICA RASPOLOŽIVIH ZA PRODAJU (NASTAVAK)

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

8. REVALORIZACIJSKE REZERVE (NASTAVAK)

8.3. REVALORIZACIJA OSTALIH ULAGANJA

Datum zadnje procjene 31. prosinac 2010:

Društvo	Trošak nabave	Fer vrijednost	Revalorizacija materijalne imovine
FIMA RENT D.O.O. VARAŽDIN	17.102.000	17.362.266	260.266
Ostala ulaganja u nekretnine	17.102.000	17.362.266	260.266

Datum zadnje procjene 31. prosinac.2009:

Društvo	Trošak nabave	Fer vrijednost	Revalorizacija materijalne imovine
FIMA RENT D.O.O. VARAŽDIN	17.102.000	17.147.044	45.044
Ostala ulaganja u nekretnine	17.102.000	17.147.044	45.044

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

9. REALIZIRANI GUBICI PO VRIJEDNOSNICAMA, NETO

2010:

Financijski 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	496.674	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 Agressive	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 gublji po vrijednosnicama, neto sadrže tečajne razlike od prodaje vrijednosnica.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

9. REALIZIRANI GUBICI PO VRIJEDNOSNICAMA, NETO (NASTAVAK)

2009:

Financijski 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 financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

9. REALIZIRANI GUBICI PO VRIJEDNOSNICAMA, 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 AGRESSIVE	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 financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

10. NEREALIZIRANI DOBIT (GUBITAK) OD ULAGANJA U MATERIJALNU IMOVINU

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)

11. 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	Nakon ispravka 2009.	2010.
Računovodstveni gubitak	(11.308.714)	(18.903.544)	(9.938.692)
Porezno priznate olakšice	(49.392)	(49.392)	(68.592)
Povećanje	1.465.298	1.465.298	40.623
Porezni gubitak	(9.892.808)	(17.487.638)	(9.966.661)
Porezni trošak za godinu po stopi od 20%	-	-	-
Porezni gubici preneseni iz prethodnog razdoblja	(7.757.090)	(7.757.090)	(25.244.728)
Porezni gubici za prijenos u iduće razdoblje	(17.649.898)	(25.244.728)	(35.211.389)

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

11. POREZ NA DOBIT (NASTAVAK)

Pregled poreznih gubitaka je kako slijedi:

	Preneseni porezni gubici	Neto po stopi od 20 %
U 2015. najviše pet godine (iz 2010.g.)	(9.966.661)	(1.993.332)
U 2014. najviše pet godina (iz 2009.g.)	(9.892.808)	(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.)	(1.903.067)	(380.613)
	(27.616.559)	(5.523.311)

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

12. 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 financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

13. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA

Fond je izložen prvenstveno tržišnim rizicima, ali i ostalim rizicima koji su vezani uz upravljanje nekretninama, vrijednosnim papirima, obvezama 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 međuvalutnih 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 mjerenja desetodnevnog 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 0,35% odnosno 531.919 kuna. Korelacija između pojedinih faktora rizika smanjuje potencijalni gubitak za 144.930 kuna pa krajnji potencijalni diverzificirani gubitak iznosi 386.989 kuna, odnosno 0,25% ukupne imovine Fonda.

	HRK	% NAV
Vrijednost portfelja	151.908.650	100,00
Nediverzificirani VaR	531.919	0,35
Efekt diverzifikacije	144.930	0,10
Diverzificirani VaR	386.989	0,25

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

13. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Valutni rizik

Fond je izložen valutnom riziku u dijelu imovine denominiranom u valuti različitoj od valute u kojoj je denominirana nominalna vrijednost dionice. Postoji rizik promjene tečajeva stranih valuta prema kuni.

U slijedećoj tablici opisana je struktura imovine Fonda po pojedinoj valuti. Iz tablice je vidljivo da je otvorena devizna pozicija od 56.845 kuna (2009.: 1.837) koja je denominirana u EUR dok je ostatak denominiran u HRK. U tom smislu, vrijednost imovine Fonda neće se značajnije promijeniti uslijed promjene tečaja EUR/HRK dok promjene tečaja ostalih valuta neće utjecati na Fond. Budući da je udio otvorene devizne pozicije u ukupnoj imovini fonda 0,04% (2009: 1,14%), smatramo da valutni rizik i ne postoji.

2010.	EUR	HRK	Ukupno
Imovina			
Dugotrajna imovina koja se drži za prodaju	-	100.943.773	100.943.773
Investicijske nekretnine	-	15.888.375	15.888.375
Vrijednosnice raspoložive za prodaju	-	11.962.659	11.962.659
Ulaganja u ovisna društva	-	17.362.266	17.362.266
Plasmani bankama	-	4.538.931	4.538.931
Ostala imovina	-	424.793	424.793
Novac i novčani ekvivalenti	56.845	731.008	787.853
UKUPNA IMOVINA	56.845	151.851.805	151.908.650
Glavnica			
Dionički kapital	-	(200.317.200)	(200.317.200)
Revalorizacijske rezerve	-	13.942.578	13.942.578
Preneseni gubici	-	34.938.379	34.938.379
Tečajne razlike	-	-	-
Ukupno glavnica	-	(151.436.243)	(151.436.243)
Obveze			
Kratkoročne obveze	-	(472.407)	(472.407)
Ukupne obveze	-	(472.407)	(472.407)
UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE	-	(151.908.650)	(151.908.650)
NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2010.	56.845	(56.845)	-

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

13. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Valutni rizik (nastavak)

2009.	EUR	HRK	Ukupno
Imovina			
Dugotrajna imovina koja se drži za prodaju	-	104.338.871	104.338.871
Investicijske nekretnine	-	15.917.620	15.917.620
Vrijednosnice raspoložive za prodaju	1.783.415	13.009.133	14.792.548
Ulaganja u ovisna društva	-	17.147.044	17.147.044
Plasmani bankama	-	6.815.665	6.815.665
Ostala imovina	-	970.183	970.183
Novac i novčani ekvivalenti	55.185	447.790	502.975
UKUPNA IMOVINA	1.838.600	158.646.306	160.484.906
Glavnica			
Dionički kapital	-	(200.317.200)	(200.317.200)
Revalorizacijske rezerve	-	16.098.494	16.098.494
Preneseni gubici	-	24.999.687	24.999.687
Tečajne razlike	-	-	-
Ukupno glavnica	-	(159.219.019)	(159.219.019)
Obveze			
Kratkoročne obveze	-	(1.265.887)	(1.265.887)
Ukupne obveze	-	(1.265.887)	(1.265.887)
UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE	-	(160.484.906)	(160.484.906)
NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2009.	1.838.600	(1.838.600)	-

Kamatni rizik

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

U donjoj tablici nalaze se podaci o imovini i obvezama prikazani po fer vrijednosti i svrstani prema ugovornoj promjeni cijene ili datumu dospijea, ovisno što je ranije. Najveći dio imovine klasificiran je u kategoriju beskamatno. Dio imovine koji ovisi o kretanju tržišnih kamatnih stopa su depoziti koji predstavljaju udio od 2,99% u ukupnoj imovini fonda.

Simulacija pada krivulje prinosa za 50 bp imala bi negativan utjecaj na vrijednost depozita. Rezultat bi bilo smanjenje imovine za 22.694 kuna tj. 0,01%.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

13. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kamatni rizik (nastavak)

2010.	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Beskamatno	Ukupno
Imovina					
Dugotrajna imovina koja se drži za prodaju	-	-	-	100.943.773	100.943.773
Investicijske nekretnine	-	-	-	15.888.375	15.888.375
Vrijednosnice raspoložive za prodaju	-	-	-	11.962.659	11.962.659
Ulaganja u ovisna društva	-	-	-	17.362.266	17.362.266
Plasmani bankama	4.538.931	-	-	-	4.538.931
Ostala imovina	-	-	-	424.793	424.793
Novac i novčani ekvivalenti	787.853	-	-	-	787.853
UKUPNA IMOVINA	5.326.784	-	-	146.581.866	151.908.650
Glavnica					
Dionički kapital	-	-	-	(200.317.200)	(200.317.200)
Revalorizacijske rezerve	-	-	-	13.942.578	13.942.578
Preneseni gubici	-	-	-	34.938.379	34.938.379
Tečajne razlike	-	-	-	-	-
Ukupno glavnica	-	-	-	(151.436.243)	(151.436.243)
Obveze					
Kratkoročne obveze	(472.407)	-	-	-	(472.407)
Ukupne obveze	(472.407)	-	-	-	(472.407)
UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE	(472.407)	-	-	(151.436.243)	(151.908.650)
NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2010.	4.854.377	-	-	(4.854.377)	-

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

13. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kamatni rizik (nastavak)

2009.	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Beskamatno	Ukupno
Imovina					
Dugotrajna imovina koja se drži za prodaju	-	-	-	104.338.871	104.338.871
Investicijske nekretnine	-	-	-	15.917.620	15.917.620
Vrijednosnice raspoložive za prodaju	-	-	-	14.792.548	14.792.548
Ulaganja u ovisna društva	-	-	-	17.147.044	17.147.044
Plasmani bankama	6.815.665	-	-	-	6.815.665
Ostala imovina	-	-	-	970.183	970.183
Novac i novčani ekvivalenti	502.975	-	-	-	502.975
UKUPNA IMOVINA	7.318.640	-	-	153.166.266	160.484.906
Glavnica					
Dionički kapital	-	-	-	(200.317.200)	(200.317.200)
Revalorizacijske rezerve	-	-	-	16.098.494	16.098.494
Preneseni gubici	-	-	-	24.999.687	24.999.687
Tečajne razlike	-	-	-	-	-
Ukupno glavnica	-	-	-	(159.219.019)	(159.219.019)
Obveze					
Kratkoročne obveze	(1.265.887)	-	-	-	(1.265.887)
Ukupne obveze	(1.265.887)	-	-	-	(1.265.887)
UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE	(1.265.887)	-	-	(159.219.019)	(160.484.906)
NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2009.	6.052.753	-	-	(6.052.753)	-

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

13. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kreditni rizik (nastavak)

Kreditni rizik

Kreditni rizik je rizik nemogućnosti druge strane da podmiri iznose obveza u cijelosti po dospijeću. Kreditni rizik Fonda u najvećoj mjeri je izražen kod depozita koji čine 2,99% (2009.: 4,25%) imovine Fonda. 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 prema preostalim razdobljima od datuma bilance do ugovornog dospijeća. Sredstva i obveze za koje ne postoji ugovorno dospijeće svrstana u okviru kategorije "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 u određenoj mjeri nekretnine) 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.

	31. prosinca 2010.	31. prosinca 2009.
Glavnica		
Dionički kapital	600.317.300	600.317.300
Rezervirane dionice	13.942.378	10.942.378
Preostali gubici	34.938.379	34.938.379
Tuđina dionice		
Ukupno glavnica	649.198.057	646.200.057
Obveze		
Dioničke obveze	1472.407	1472.407
Ukupne obveze	1472.407	1472.407
NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA		
2010.	647.725.650	644.727.650

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

13. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kreditni rizik (nastavak)

	2010.	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 5 godina	Ukupno
Imovina						
Dugotrajna imovina koja se drži za prodaju	-	-	100.943.773	-	-	100.943.773
Investicijske nekretnine	-	-	15.888.375	-	-	15.888.375
Vrijednosnice raspoložive za prodaju	11.962.659	-	-	-	-	11.962.659
Ulaganja u ovisna društva	-	-	-	17.362.266	-	17.362.266
Plasmani bankama	-	-	4.538.931	-	-	4.538.931
Ostala imovina	-	-	424.793	-	-	424.793
Novac i novčani ekvivalenti	787.853	-	-	-	-	787.853
UKUPNA IMOVINA	12.750.512	121.795.872	17.362.266	-	151.908.650	
Glavnica						
Dionički kapital	-	-	-	(200.317.200)	(200.317.200)	
Revalorizacijske rezerve	-	-	-	13.942.578	13.942.578	
Preneseni gubici	-	-	-	34.938.379	34.938.379	
Tečajne razlike	-	-	-	-	-	
Ukupno glavnica	-	-	-	(151.436.243)	(151.436.243)	
Obveze						
Ostale obveze	-	(472.407)	-	-	(472.407)	
Ukupne obveze	-	(472.407)	-	-	(472.407)	
UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE	-	(472.407)	-	(151.436.243)	(151.908.650)	
NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2010.	12.750.512	121.323.465	17.362.266	(151.436.243)	-	

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

13. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kreditni rizik (nastavak)

2009.	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 5 godina	Ukupno
Imovina					
Dugotrajna imovina koja se drži za prodaju	-	104.338.871	-	-	104.338.871
Investicijske neknetnine	-	15.917.620	-	-	15.917.620
Vrijednosnice raspoložive za prodaju	14.792.548	-	-	-	14.792.548
Ulaganja u ovisna društva	-	-	17.147.044	-	17.147.044
Plasmani bankama	-	6.815.665	-	-	6.815.665
Ostala imovina	-	970.183	-	-	970.183
Novac i novčani ekvivalenti	502.975	-	-	-	502.975
UKUPNA IMOVINA	15.295.523	128.042.339	17.147.044	-	160.484.906
Glavnica					
Dionički kapital	-	-	-	(200.317.200)	(200.317.200)
Revalorizacijske rezerve	-	-	-	16.098.494	16.098.494
Preneseni gubici	-	-	-	24.999.687	24.999.687
Tečajne razlike	-	-	-	-	-
Ukupno glavnica	-	-	-	(159.219.019)	(159.219.019)
Obveze					
Ostale obveze	-	(1.265.887)	-	-	(1.265.887)
Ukupne obveze	-	(1.265.887)	-	-	(1.265.887)
UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE	-	(1.265.887)	-	(159.219.019)	(160.484.906)
NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2009.	15.295.523	126.776.452	17.147.044	(159.219.019)	-

13. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)**Fer vrijednost financijskih instrumenata**

Fer vrijednost financijskog 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 financijskih instrumenata.

U idućoj tablici su analizirani financijski 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
Financijska 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
Financijska 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 financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

13. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Fer vrijednost financijskih instrumenata (nastavak)

Rizik namire i rizik druge ugovorne strane

Sve transakcije kotiranim vrijednosnim papirima podmiruju se, odnosno plaćaju nakon isporuke putem ovlaštenih brokera. 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.

14. ODOBRENJE FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

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

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

Branislav Stambolija

Član Uprave



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

2

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

Poslovanjem Fonda neto imovina od 31. prosinca 2009. godine se smanjila za 7.782.776 kuna tako da je neto imovina Fonda na dan 31. prosinca 2010. godine iznosila je 151.436.243 kuna ili 75,60 kuna po dionici.

Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Fonda na 31. prosinca 2010 godine sastojala se od 88,34% nekretnina, 7,87% dionica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima, 2,99% depozita, 0,28% ostale imovine koja uključuje potraživanje za PDV. Novčana sredstva činila su 0,52% imovine Fonda.

Fond je ostvario gubitak u iznosu 9.938.692 kuna. Najveći rashodi u 2010. godini su: rashod za naknadu za upravljanje, realizirani gubitak od prodaje udjela u otvorenim investicijskim fondovima te negativna revalorizacija vrijednosti nekretnina u portfelju fonda. Tijekom godine prihodi Fonda nisu bili dostatni da u cijelosti pokriju rashode koji se generiraju na mjesečnoj osnovi.

Tijekom prva tri mjeseca u revizijama procjena nekretnina izrađenih od strane ovlaštenih sudskih procjenitelja, zabilježen je pad tržišne vrijednosti nekretnina koje čine portfelj Fonda. Obzirom na zabilježenu korekciju cijena na tržištu nekretnina u RH, pad vrijednosti nekretnina koje čine portfelj Fonda bio je neminovan. Tijekom drugog kvartala zabilježen je daljnji pad cijena nekretnina pri čemu je u drugom kvartalu zabilježeno slabljenje eura u odnosu na kunu što je utjecalo na smanjenja vrijednosti ulaganja u Bosni i Hercegovini. U drugom kvartalu došlo je do promjene 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 Fonda koji se nalaze u Vukovarskoj ulici u Zagrebu u popularnom „Chromosovom tornju“. Prostor se sastoji od ukupno preko 1.214 m², opremljen je svom potrebnom ICT infrastrukturom i zakupljen je na razdoblje od dvije godine. Cijena zakupa po kojoj je prostor dan u zakup iznosi 9,75 eur uvećano za porez na dodanu vrijednost. Godišnji prinos rente iznosi 6,28%. Uzevši u obzir stanje na tržištu nekretnina u 2010. godini i prethodni vremenski rok u kojem je nekretnina bila bez zakupaca i činjenicu da je nekretnina dana u zakup stabilnom zakupoprincipu držimo da je visini povrata u skladu sa trenutnom gospodarskom situacijom.

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 Fonda 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 promjena i u sastavu Nadzornog odbora fonda gdje je na prvoj sjednici nakon Skupštine 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 Stambolija. 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.

Početak 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. Fond u prvoj fazi POS stanogradnje spomenutoj ustanovi prodaje 1.396 m² zemljišta od ukupno 19.616 m², 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 ostatak 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. Početkom 2011. godine realizirana je prodaja dijela zemljišta u Varaždinu (Ulica Vilka Novaka) pri čemu je ostvaren dobitak od prodaje. Nabavna vrijednost prodanog zemljišta iznosi 984,29 Kn/m² (zemljište je kupljeno 2007. godine), knjigovodstvena vrijednost u trenutku prodaje 881,57 Kn/m² dok je zemljište prodano za 1085,85 kn/m².

Tijekom prosinca članovima Nadzornog odbora je prezentiran plan poslovanja Fonda 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 Fond ostvaruje redovne mjesečne prihode kojim bi pokrivaio svoje mjesečne rashode kako bi se smanjio gubitak poslovanja Fonda.

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. U trenutku izdavanja izvješća u tijeku su pregovori oko kupnje jednog dijela poslovne zgrade u Zagrebu. Radi lakše realizacije planiranih projekata intenzivirani su kontakti sa renomiranim nekretninskim agencijama, kako radi pronalaženja novih projekata tako i za prodaju zemljišta iz portfelja Fonda. Obzirom na veličinu pojedinih zemljišta poseban naglasak će biti stavljen na prezentaciju tih zemljišta stranim investitorima pri čemu držimo da bi zemljišta smještena na Jadranu mogla biti zanimljiva takvim investitorima. Tijekom 2011. godine u planu je realizacije prodaje ostatka zemljišta u Varaždinu (Ulica Vilka Novaka) obzirom da su pregovori o prodaji u završnoj fazi.

Osim restrukturiranja portfelja nekretnina plan je u narednom razdoblju smanjiti izloženost Fonda vlasničkim vrijednosnim papirima pri čemu će voditi računa o kretanjima na tržištu kapitala i cijeni dionica koje Fond 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 financijskih 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 financijskog izvješćivanja, i daje cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, financijskog položaja i poslovanja izdavatelja
- Međuizvještaj posloводства sadrži istinit prikaz razvoja poslovanja i položaj izdavatelja uz opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Fond izložen.

Andrea Potreblica

Voditelj Back office-a

Potrebica

Branislav Stambolija

član Uprave

B



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

1



FIMA GLOBAL INVEST d.o.o.
Varaždin

3

Uprava Zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine Fima Proprius dioničko društvo, sa sjedištem u Varaždinu, Međimurska 28., MBS: 070078733, OIB:56903349567, (u daljnjem tekstu: Društvo), daje Nadzornom odboru

PRIJEDLOG ODLUKE

Sukladno odredbi čl. 300.d Zakona o trgovačkim društvima, nadzorni odbor Društva donosi odluku o prihvaćanju financijskih izvještaja Društva za 2010. godinu, odnosno:

1. Bilancu sa zbrojem pozicije aktive, odnosno pasive **151.908.650 kn**
2. Račun o sveobuhvatnoj dobiti s pozicijama:
 - ukupni prihod **3.000.046 kn**
 - ukupni rashod **12.938.738 kn**
 - gubitak **9.938.692 kn**
3. Izvještaj o novčanom tijeku
4. Izvještaj o promjenama kapitala (glavnice)
5. Bilješke uz financijske izvještaje za 2010. godinu.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

U Varaždinu, 29. travnja 2011. g.

Za FIMA Global Invest d.o.o.
društvo koje upravlja ZIF-om Fima Propriusom d.d.

Branislav Stambolija
član Uprave



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

2



FIMA GLOBAL INVEST d.o.o.
Varaždin

3



Uprava Zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine Fima Proprius dioničko društvo, sa sjedištem u Varaždinu, Međimurska 28., MBS: 070078733, OIB:56903349567, (u daljnjem tekstu: Društvo), daje Nadzornom odboru

PRIJEDLOG

Odluke o pokriću (prijenosu) gubitka za 2010. godinu u iznosu od 9.938.692 kn na slijedeći način:

a) **ostvareni gubitak prenosi se u slijedeće razdoblje**

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

U Varaždinu, 29. travnja 2011. g.

Za FIMA Global Invest d.o.o.
društvo koje upravlja ZIF-om Fima Propriusom d.d.

Branislav Stambolija

član Uprave



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

2



FIMA GLOBAL INVEST d.o.o.
Varaždin

3

Prilog 4.

Razdoblje izvještavanja:

01.01.2010.

do

31.12.2010

**Godišnji financijski 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

Tvrtka izdavatelja: ZIF FIMA PROPRIUS DD

Poštanski broj i mjesto: 42000 VARAŽDIN

Ulica i kućni broj: MEDIMURSKA 28

Adresa e-pošte: info@fgi.hr

Internet adresa: info@fgi.hr

Šifra i naziv općine/grada: 472 VARAŽDIN

Šifra i naziv županije: 5 VARAŽDINSKA Broj zaposlenih: (krajem godine)

Konsolidirani izvještaj: NE Šifra NKD-a: 6612

Tvrtke konsolidacije (prema MSFI): Sjedište: MB:

Tvrtke konsolidacije (prema MSFI):	Sjedište:	MB:

Knjigovodstveni servis:

Osoba za kontakt: POTREBICA ANDREA
(unos se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 042660908 Telefaks: 042203187

Adresa e-pošte: apotrebica@fgi.hr

Prezime i ime: STAMBOLIJA BRANISLAV
(osoba ovlaštene za zastupanje)

Dokumentacija za objavu:

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

u PDF formatu

M.P.



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

1

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

Izveštaj o finansijskom položaju

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

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

Izveštajno razdoblje: 01.01.2011-31.03.2011

u kunama

Konto	Pozicija imovine	AOP	31.12. prethodna godina	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
	ULAGANJA U NEKRETNINE (AOP2+ AOP6+AOP10)	1	137.403.535	134.194.414
	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	104.338.871	100.943.773
01x+02x	Zemljišta i šume	7	104.338.871	100.943.773
01y+02y	Građevinski objekti	8		
01w+02w	Ostala imovina	9		
	Ostala ulaganja u nekretnine (AOP11+ AOP12)	10	17.147.044	17.362.266
03x	Ulaganja u nekretninska društava (metoda udjela)	11	17.147.044	17.362.266
03 (osim 03x)	Ostala imovina	12		
	FINANCIJSKA IMOVINA (Σ od AOP14 do AOP18)	13	22.111.188	17.289.443
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	502.975	787.853
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	6.815.665	4.538.931
	OSTALA IMOVINA (Σ od AOP20 do AOP29)	19	970.183	424.793
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 finansijske 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	521.958	313.234
19	Odgodena porezna imovina	29		
	Ukupna imovina (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	160.484.906	151.908.650
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 financijsku 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	68.184
29	Odgodene porezne obveze	41		
	Ukupno obveze (Σ od AOP33 do AOP41)	42	1.265.887	472.407
	Neto imovina fonda (AOP30-AOP42)	43	159.219.019	151.436.243
	Broj izdanih dionica	44	2.003.172	2.003.172
	Neto imovina po dionici (AOP43/AOP44)	45	79,4834	75,5982
	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	45.044	260.266
98x	Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	54	456.400	361.855
95	Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	55	-6.096.143	-24.999.687
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	56	-18.903.544	-9.938.692
	Ukupno kapital i rezerve (Σ od AOP47 do AOP56)	57	159.219.019	151.436.243
995-999	Izvanbilančna evidencija pasiva	58		
	Dodatak *	59		
	Pripisano imateljima matice	60		
	Pripisano manjinskom interesu	61		

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2011-31.03.2011

u kunama

Konta skupine	Pozicija	AOP	Isto razdoblje prethodne godine		Tekuće razdoblje	
			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 dobiti od prodaje financijske imovine	65	18.360	18.360	28.816	0
70	Prihodi od kamata	66	620.960	90.347	130.558	27.059
71 (osim 71y i 71w)	Pozitivne tečajne razlike	67	46.620	705	1.653	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	0
75+77	Ostali prihodi	70	15.104	0	2.412.547	2.412.547
	Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)	71	1.602.691	-2.540.460	3.000.046	2.706.701
	RASHODI	72				
63y	Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	73				
63x	Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	74	5.760.464	0	2.238.012	0
60 (osim 60y i 60w)	Negativne tečajne razlike	75	99.635	568	1.045	
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	1.412	0	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	7.594.830	7.594.830	5.713.088	5.713.088
64 (osim 64w)	Umanjenje imovine	81	0	0	416.793	416.793
64w	Udio u gubicima obračunat metodom udjela	82	0	0		
69	Ostali dozvoljeni troškovi fonda	83	548.477	231.547	343.689	104.614
*	Ostali troškovi poslovanja	84				
	Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)	85	18.583.071	8.944.123	12.802.095	7.246.253
	Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)	86	-16.980.381	-11.484.583	-9.802.049	-4.539.552
	NERALIZIRANI 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 dobiti (gubici) od ulaganja u financijske instrumente	89				
72y-62y	Nerealizirani dobiti (gubici) od izvedenica	90				
71y+71w-60y-60w	Neto tečajne razlike	91				
	Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja (Σ od AOP88 do AOP91)	92	-1.923.163	-677.114	-136.643	-29.142
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)	93	-18.903.544	-12.161.697	-9.938.692	-4.568.694
	Porez na dobit	94				
	Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)	95	-18.903.544	-12.161.697	-9.938.692	-4.568.694

	Ostala sveobuhvatna dobit (Σ od AOP97 do AOP101)	96	2.148.660	-6.081.439	2.155.916	-4.004.014
	Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	97	-3.386.577	-5.276.228	120.677	-4.308.468
	Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	98				
	Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	99	5.535.237	-805.211	2.035.239	304.454
	Dobici/gubici od instrumenata zaštite novčanog tijeka	100				
	Udjel u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti pridruženih društava i zajedničkih pothvata obračunatih metodom udjela	101				
	Ukupna sveobuhvatna dobit (AOP95+ AOP96)	102	-16.754.884	-18.243.136	-7.782.776	-8.572.708
	Reklasifikacijske usklade	103				
	Dodatak *	104				
	Pripisano imateljima matice	105				
	Pripisano manjinskom interesu	106				

Izveštaj o novčanom toku (direktna metoda)

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2011-31.03.2011

u kunama

Pozicija	AOP	Isto razdoblje prethodne godine	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 financijske imovine po fer vrijednosti kroz RDG	112		
Izdaci od kupnje financijske imovine po fer vrijednosti kroz RDG	113		
Primici od prodaje financijske imovine raspoložive za prodaju	114		
Izdaci od kupnje financijske 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 financijsku imovinu koja se drži do dospjeća	122		
Izdaci za ulaganje u financijsku imovinu koja se drži do dospjeća	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 financijskih 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 financijskih aktivnosti	137		
Ostali izdaci iz financijskih aktivnosti	138		
Efekti promjene tečaja stranih valuta	139		
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata (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

Izvršajno razdoblje: 01.01.2011-31.03.2011

u kunama

Pozicija	AOP	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti (Σ od AOP144 do AOP168)	143	-15.279.169	-4.580.250
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-18.903.544	-9.938.692
Amortizacija	145		
Ispravak vrijednosti potraživanja i ostale imovine i sl. otpisi koji nemaju novčani tijek	146	6.129.881	4.134.127
Neraspodijeljeni dobiti nekretninskih društava i manjinski interesi	147		
Prihodi/rashodi od prodaje nekretnina	148		
Prihod od kamata	149	-620.960	-130.558
Rashodi kamata	150	1.412	1.560
Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike	151		
Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu	152	-13.020.214	-387.536
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	11.686.279	2.276.734
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	710.888	130.894
Izdaci od kamata	160		
Primici od dividendi/udjela u dobiti	161	-96.224	
Povećanje (smanjenje) potraživanja od društva za upravljanje i depozitne banke	162		
Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti	163		-208.069
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	-1.155.542	-764.515
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 ekvivalenata (AOP143+ AOP169)	173	10.752	284.878
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	174	492.223	502.975
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	175	502.975	787.853

Izveštaj o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2011-31.03.2011

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	45.044	1.016.313	801.091	260.266		
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	183	456.400		94.545	361.855		
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	184	-6.096.143		18.903.544	-24.999.687		
Dobit ili gubitak tekuće godine	185	-18.903.544	18.903.544	9.938.692	-9.938.692		
Dividende	186				0		
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	187				0		
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala (š od AOP176 do AOP187)	188	159.219.019	21.955.096	29.737.872	151.436.243		
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	159.219.019	21.955.096	29.737.872	151.436.243		

Bilješke uz financijske izvještaje

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.
OIB: 56903349567
Za razdoblje: 01.01.2011-31.03.2011

Nije bilo promjena računovodstvenih politika.

Datum izvješća: 31.03.2011
Sastavio: Andrea Potrebica
Telefon: 042660908

Ovlaštena osoba društva:

Branislav Stambolija



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

Uprava Zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine Fima Proprius dioničko društvo, sa sjedištem u Varaždinu, Međimurska 28., MBS: 070078733, OIB:56903349567, (u daljnjem tekstu: Društvo), daje Nadzornom odboru

PRIJEDLOG ODLUKE

Sukladno odredbi čl. 300.d Zakona o trgovačkim društvima, nadzorni odbor Društva donosi odluku o prihvaćanju financijskih izvještaja Društva za 2010. godinu, odnosno:

- 1. Bilancu sa zbrojem pozicije aktive, odnosno pasive 151.908.650 kn**
- 2. Račun o sveobuhvatnoj dobiti s pozicijama:**

- ukupni prihod	3.015.036 kn
- ukupni rashod	12.953.728 kn
- gubitak	9.938.692 kn
- 3. Izvještaj o novčanom tijeku**
- 4. Izvještaj o promjenama kapitala (glavnice)**
- 5. Bilješke uz financijske izvještaje za 2010. godinu.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

U Varaždinu, 29. travnja 2011. g.

Za FIMA Global Invest d.o.o.
društvo koje upravlja ZIF-om Fima Propriusom d.d.

Branislav Stambolija
član Uprave



Uprava Zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine Fima Proprius dioničko društvo, sa sjedištem u Varaždinu, Međimurska 28., MBS: 070078733, OIB:56903349567 , (u daljnjem tekstu: Društvo), daje Nadzornom odboru

PRIJEDLOG ODLUKE

Sukladno odredbi čl. 300.d Zakona o trgovačkim društvima, nadzorni odbor Društva donosi odluku o prihvaćanju financijskih izvještaja Društva za 2010. godinu, odnosno:

- 1. Bilancu sa zbrojem pozicije aktive, odnosno pasive 151.908.650 kn**
- 2. Račun o sveobuhvatnoj dobiti s pozicijama:**

- ukupni prihod	3.015.036 kn
- ukupni rashod	12.953.728 kn
- gubitak	9.938.692 kn
- 3. Izvještaj o novčanom tijeku**
- 4. Izvještaj o promjenama kapitala (glavnice)**
- 5. Bilješke uz financijske izvještaje za 2010. godinu.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

U Varaždinu, 29. travnja 2011. g.

Za FIMA Global Invest d.o.o.
društvo koje upravlja ZIF-om Fima Propriusom d.d.

Branislav Stambolija
član Uprave



Uprava Zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine Fima Proprius dioničko društvo, sa sjedištem u Varaždinu, Međimurska 28., MBS: 070078733, OIB:56903349567, (u daljnjem tekstu: Društvo), daje Nadzornom odboru

PRIJEDLOG

Odluke o pokriću (prijenosu) gubitka za 2010. godinu u iznosu od 9.964.714 kn na slijedeći način:

a) **ostvareni gubitak prenosi se u slijedeće razdoblje**

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

U Varaždinu, 29. travnja 2011. g.

Za FIMA Global Invest d.o.o.

društvo koje upravlja ZIF-om Fima Propriusom d.d.

Branislav Stambolija

član Uprave

