



**REVIDIRANA, KONSOLIDIRANA FINANCIJSKA  
IZVJEŠĆA**

**ZATVORENOG INVESTICIJSKOG FONDA ZA  
ULAGANJE U NEKRETNINE**

**FIMA PROPRIUS D.D. VARAŽDIN**

**ZA 2013.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](mailto:info@fgi.hr)  
[www.fgi.hr](http://www.fgi.hr)



## **Sadržaj:**

1. Izjava posloводства FIMA Global Invest-a o poslovnom rezultatu ZIF-a za ulaganje u nekretnine FIMA Proprius d.d. Grupe u 2013. godini
2. Izjava osoba odgovornih za sastavljanje godišnjih izvještaja izvještaja
3. Odluka o utvrđivanju financijskih izvješća
4. Prijedlog odluke o pokriću gubitka
5. Financijski izvještaji GFI-ZIFN
6. Financijski izvještaj za godinu koja je završila 31.prosinca 2013. zajedno sa izvještajem neovisnog revizora



## **Godišnje izvješće posloводства FIMA Global Invest-a o poslovnom rezultatu ZIF-a FIMA Proprius d.d. Grupe za 2013. godinu**

FIMA Proprius Grupu čine ZIF FIMA Proprius za ulaganje u nekretnine d.d., kao 100 % vlasnik FIMA Rent-a d.o.o. Varaždin koji je 100 % vlasnik FIMA Proprius d.o.o. Banja Luka.

Vrijednost neto imovine Grupe na dan 31. prosinca 2013. iznosila je 128.066.534 kuna. Neto vrijednost imovine Fonda po dionici iznosila je 63,93 kuna.

Ukupni prihodi od ulaganja iznosili su 1.181.669 kuna od čega je 656.528 kuna prihoda od najma, 422.274 kuna iznosili su realizirani dobiti od prodaje materijalne i financijske imovine a ostatak prihoda čine prihodi od kamata, tečajnih razlika i ostali prihodi. Rashodi Fonda iznosili su ukupno 4.089.873 kuna od čega 2.752.220 kuna naknada Društvu za upravljanje, 204.179 kuna naknada banci skrbniku, 191.979 kuna realiziranih gubitaka od prodaje materijalne imovine te ostali troškovi Fonda koji iznose 941.495 kuna. Nerealizirani gubici od ulaganja u materijalnu imovinu iznosili su 5.329.288 kuna, a neto tečajni dobiti iznosili su 4.586 kuna.

Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Grupe na dan 31. prosinca 2013. sastojala se od 93,98% nekretnina, 4,38 % dionica, obveznica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima, 1,24 % ostale imovine uključujući potraživanja za PDV, najam, te stečene kamate. Novčana sredstva činila su 0,40 % ukupne imovine Fonda.

Investitor Marlex Invest d.o.o. je izradio parcelacijski elaborat zemljišta u Varaždinu, Ulica Vilka novaka kojim je zemljište podijeljeno na pet zemljišnoknjižnih čestica, te je temeljem istog 12. Lipnja 2013. ishodio lokacijsku dozvolu za izgradnju stambeno-poslovne građevine na četiri novoformirane čestice. Sukladno tome 2. Rujna 2013. investitoru je prodano 1.348 m<sup>2</sup> zemljišta što je činilo tri manje zemljišnoknjižne čestice.

Dana 10. listopada 2013. sklopljen je Ugovor o prijenosu poslovnih udjela društva MI STANOVI d.o.o. između prenositelja ZIF FIMA Proprius d.d. Varaždin (100%-tno vlasništvo) i stjecatelja Marlex Invest d.o.o. Varaždin. Stjecatelj je za stečeni udio prenositelju isplatio 5.387.930,67 kuna na dan sklapanja Ugovora o prijenosu poslovnog udjela.

17. rujna potpisan je Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 271. Klijent je zakupio 8.(osmi) i 9.(deveti) kat prostora na razdoblje od 5 godina. Tijekom rujna navedeni klijent iskazao je interes za kupnju cijelog poslovnog prostora u vlasništvu Fonda (sva tri kata) te su sukladno tome otvoreni pregovori oko moguće kupnje nekretnine (sva tri kata).

Dana 23.12.2013. sklopljena su dva Ugovora o kupoprodaji nekretnina između prodavatelja Croatia Banka d.d. Zagreb i kupca ZIF FIMA Proprius d.d.. Predmet kupoprodaje su poslovni prostor u Osijeku, Šamačka 1 uz ugovorenu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 488.070,00 € u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja i poslovni prostor u Metkoviću, Stjepana Radića 10 uz ugovorenu kupoprodajnu cijenu od 140.940,00 € u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.



Krajem godine otvoreni su pregovori za prodaju nekretnine u Jalkovcu kod Varaždina. O načinu transakcije i cijeni za predmetnu nekretninu Društvo će pravovremeno obavijestiti investicijsku javnost o tijeku pregovora.

Društvo aktivno radi na prodaji ostatka nekretnina iz portfelja s ciljem povećanja likvidnosti Fonda koju Uprava društva namjerava usmjeriti u nekretninske projekte sa stabilnim prihodima od zakupa.

Društvo istovremeno samostalno i u suradnji sa konzultantima prati tržište nekretnina i analizira nove potencijalne nekretninske projekte sukladno navedenoj strategiji ulaganja.

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

Kristina Kostel



## Izjava osoba odgovornih za sastavljanje godišnjeg izvještaja

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

- set finansijskih izvještaja ZIF-a FIMA Proprius d.d. Grupe za razdoblje 01.01.2013. – 31.12.2013. godine, sastavljen uz primjenu odgovarajućih standarda finansijskog izvješćivanja, te daje cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, finansijskog položaja i poslovanja izdavatelja.
- Među izvještaj 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

Kristina Kostel  
Uprava



Nadzorni odbor Zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine FIMA Proprius dioničko društvo, sa sjedištem u Varaždinu, Stanka Vraza 25, MBS:070078733, OIB:56903349567 (u daljnjem tekstu: Fond), na svojoj sjednici dana 15. travnja 2014 g. donio je slijedeću

## ODLUKU

### **o utvrđivanju konsolidiranih financijskih izvještaja za 2013. godinu sa slijedećim dijelovima:**

Utvrđuju se godišnji financijski izvještaji i to:

1. Izvještaj o financijskom položaju sa zbrojem pozicije aktive, odnosno pasive 128.623.262,33 kn
2. Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti s pozicijama:

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| - ukupni prihod | 1.588.509,42 kn |
| - ukupni rashod | 9.821.416,49 kn |
| - gubitak       | 8.232.907,07 kn |
3. Izvještaj o novčanom toku
4. Izvještaj o promjenama kapitala (glavnice)
5. Bilješke uz financijske izvještaje za 2013. godinu.

U Varaždinu, 15. travnja 2014. g.

Predsjednik nadzornog odbora  
ZIF FIMA Proprius d.d.



Uprava Zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine FIMA Proprius dioničko društvo uz suglasnost Nadzornog odbora, sa sjedištem u Varaždinu, Stanka Vraza 25, MBS:070078733, OIB:56903349567 (u daljnjem tekstu: Fond), podnosi Glavnoj skupštini Fonda slijedeći:

## **PRIJEDLOG ODLUKE**

o pokriću gubitka za 2013. godinu

Gubitak za 2013. godinu u iznosu od 8.381.158,57 kn u cijelosti se pokriva rezervama kapitala.

U Varaždinu, 15. travnja 2014. g.

Uprava Fonda:  
Kristina Kostel

Prilog 4.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2013

do

31.12.2013

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 izdavateljca: ZIF FIMA PROPRIUS DD  
Poštanski broj i mjesto: 42000 VARAŽDIN  
Ulica i kućni broj: STANKA VRAZA 25  
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: DA Šifra NKD-a: 6430

| Tvrtke konsolidacije (prema MSFI): | Sjedište:               | MB:           |
|------------------------------------|-------------------------|---------------|
| Fima Rent d.o.o.                   | Anina 2, 42000 Varaždin | 02250861      |
| Fima Proprius Banja Luka d.o.o.    | Banja Luka, Srpska 63   | 4402713250002 |
|                                    |                         |               |
|                                    |                         |               |
|                                    |                         |               |
|                                    |                         |               |

Knjigovodstveni servis: \_\_\_\_\_  
Osoba za kontakt: POTREBICA ANDREA  
(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)  
Telefon: 042660908 Telefaks: 042203187  
Adresa e-pošte: apotrebica@fgi.hr  
Prezime i ime: KOSTEL KRISTINA  
(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 pokrću gubitka

u PDF formatu

M.P.



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.  
Varaždin

2

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)



Izveštaj o finansijskom položaju

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 66903349567

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

Izveštajno razdoblje: 01.01.2013-31.12.2013.

u kunama

| Konto                 | Pozicija imovine  | AOP | 31.12. prethodna godina | Na izvještajni datum tekućeg razdoblja |
|-----------------------|---|-----|-------------------------|--|
|                       | <b>ULAGANJA U NEKRETNINE</b><br>(AOP2+ AOP6+AOP10)  | 1   | 127.831.468             | 120.883.755                            |
|                       | <b>Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma</b><br>(AOP3+ AOP4+AOP5)                   | 2   | 18.361.739              | 22.286.518                             |
|                       |   | 3   | 0                       | 0                                      |
| 00x                   | Zemljišta i šume  | 4   | 18.361.739              | 22.286.518                             |
| 00y                   | Građevinski objekti   | 5   | 0                       | 0                                      |
| 00w                   | Ostala imovina  |     |                         |  |
|                       | <b>Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji</b><br>(AOP7+ AOP8+AOP9) | 6   | 109.469.729             | 98.596.308                             |
|                       |   | 7   | 109.449.154             | 98.575.733                             |
| 01x+02x               | Zemljišta i šume  | 8   | 0                       | 0                                      |
| 01y+02y               | Građevinski objekti   | 9   | 20.575                  | 20.575                                 |
| 01w+02w               | Ostala imovina  | 10  | 0                       | 929                                    |
|                       | <b>Ostala ulaganja u nekretnine</b><br>(AOP11+ AOP12)   | 11  | 0                       | 0                                      |
| 03x                   | Ulaganja u nekretninska društava (metoda udjela)  | 12  | 0                       | 929                                    |
| 03 (osim 03x)         | Ostala imovina  |     |                         |  |
|                       |   | 13  | 7.629.585               | 6.146.637                              |
|                       | <b>FINANCIJSKA IMOVINA</b><br>(Σ od AOP14 do AOP18)   | 14  | 1.546.547               | 512.517                                |
| 10                    | Novac i novčani ekvivalenti   | 15  | 0                       | 0                                      |
| raz 3                 | Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka  | 16  | 5.697.236               | 5.634.120                              |
| raz 4                 | Financijska imovina raspoloživa za prodaju  | 17  | 0                       | 0                                      |
| raz 8                 | Zajmovi i potraživanja  | 18  | 385.802                 | 0                                      |
| raz 5                 | Ulaganja koja se drže do dospelja   | 19  | 1.840.541               | 1.592.869                              |
|                       | <b>OSTALA IMOVINA</b><br>(Σ od AOP20 do AOP29)  | 20  | 0                       | 0                                      |
| 12x                   | Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava  | 21  | 146.440                 | 103.684                                |
| 12y                   | Potraživanja od najma   | 22  | 0                       | 0                                      |
| 12 +11 (osim 12x+12y) | Potraživanja s osnove prodaje finansijske imovine   | 23  | 0                       | 0                                      |
| 13                    | Potraživanja s osnove dividendi, depozita, repo ugovora i otplata obveznica                                       | 24  | 0                       | 0                                      |
| 14                    | Potraživanja s osnove danih predujmova  | 25  | 0                       | 0                                      |
| 15                    | Potraživanja od društva za upravljanje  | 26  | 0                       | 0                                      |
| 16                    | Potraživanja od depozitne banke   | 27  | 0                       | 0                                      |
| 18                    | Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina  | 28  | 1.694.101               | 1.489.185                              |
| 17                    | Ostala potraživanja   | 29  | 0                       | 0                                      |
| 19                    | Odgodena porezna imovina  | 30  | 137.301.594             | 128.623.261                            |
|                       | <b>Ukupna imovina</b><br>(AOP1+ AOP13+AOP19)  | 31  |                         |  |
| 990-994               | Izvanbilančna evidencija aktiva   |     |                         |  |

|                     |   |    |             |             |
|---------------------|---|----|-------------|-------------|
|                     |   | 32 |             |             |
|                     | <b>OBVEZE</b>   |    |             |             |
|                     |   | 33 | 0           | 0           |
| 20y                 | Obveze s osnove ulaganja u materijalnu imovinu i nekretninska društva | 34 | 0           | 0           |
| 20+21+22 (osim 20y) | Obveze s osnove ulaganja u financijsku imovinu                        | 35 | 271.788     | 209.404     |
| 23                  | Obveze prema društvu za upravljanje fondovima                         | 36 | 20.548      | 13.367      |
| 24                  | Obveze prema depozitnoj banci   | 37 | 49.027      | 74.166      |
| 25                  | Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda                    | 38 | 0           | 0           |
| 26                  | Obveze s osnove isplate dioničarima                                   | 39 | 0           | 0           |
| 28                  | Obveze po obračunatoj kamati  | 40 | 853.690     | 259.790     |
| 27                  | Ostale obveze   | 41 | 0           | 0           |
| 29                  | Odgođene porezne obveze   | 42 | 1.195.053   | 556.727     |
|                     | <b>Ukupno obveze</b><br>(Σ od AOP33 do AOP41)                         |    |             |             |
|                     |   | 43 | 136.106.541 | 128.066.534 |
|                     | <b>Neto imovina fonda</b><br>(AOP30-AOP42)                            |    |             |             |
|                     |   | 44 | 2.003.172   | 2.003.172   |
|                     | <b>Broj izdanih dionica</b>   |    |             |             |
|                     |   | 45 | 67,9455     | 63,9319     |
|                     | <b>Neto imovina po dionici</b><br>(AOP43/AOP44)                       |    |             |             |
|                     |   | 46 |             |             |
|                     | <b>KAPITAL</b>  |    |             |             |
|                     |   | 47 | 200.317.200 | 120.129.320 |
| 90                  | Upisani temeljni kapital  | 48 | 0           | 0           |
| 91                  | Premija na emitirane dionice/kapitalne rezerve                        | 49 | 0           | 0           |
| 92                  | Vlastite dionice  | 50 | 0           | 35.602.408  |
| 93                  | Rezerve   | 51 | -709.344    | -521.552    |
| 96                  | Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju   | 52 | 0           | 0           |
| 97                  | Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite                         | 53 | 0           | 0           |
| 98y                 | Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva              | 54 | 0           | 0           |
| 98x                 | Revalorizacijske rezerve materijalne imovine                          | 55 | -39.644.484 | -19.442.454 |
| 95                  | Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja                        | 56 | 465.611     | 470.718     |
|                     | Tečajne razlike   | 57 | -24.322.442 | -8.232.906  |
| 94                  | Dobit/gubitak tekuće financijske godine                               | 58 | 136.106.541 | 128.005.534 |
|                     | <b>Ukupno kapital i rezerve</b><br>(Σ od AOP47 do AOP56)              |    |             |             |
|                     |   | 59 | 0           | 0           |
| 995-999             | <b>Izvanbilančna evidencija pasiva</b>                                |    |             |             |
|                     |   | 60 | 0           | 0           |
|                     | <b>Dodatak *</b>  |    |             |             |
|                     | Pripisano imateljima matice   | 61 | 17.100.000  | 17.100.000  |
|                     | Pripisano manjinskom interesu   | 62 |             |             |

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2013.-31.12.2013.

u kunama

| Konta skupine       | Pozicija   | AOP | Isto razdoblje prethodne godine |                   | Tekuće razdoblje  |                   |
|---------------------|--|-----|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                     |  |     | Kumulativ                       | Tromjeseče        | Kumulativ         | Tromjeseče        |
|                     | <b>PRIHODI OD ULAGANJA</b>   | 62  |                                 |                   |                   |                   |
|                     |  |     | 0                               | 0                 | 220.542           | 179.151           |
| 73y                 | Prihod od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava                   | 63  |                                 |                   | 656.528           | 238.794           |
| 76                  | Prihod od najma  | 64  | 1.141.954                       | 328.038           | 201.732           | 139.378           |
| 73x                 | Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine                                | 65  | 32.505                          | 14.181            | 40.145            | 17.756            |
| 70                  | Prihodi od kamata  | 66  | 56.564                          | 12.318            | 3.236             | 2.747             |
| 71 (osim 71y i 71w) | Pozitivne tečajne razlike  | 67  | 2.583                           | 1.756             | 0                 | 0                 |
| 74 (osim 74y)       | Prihod od dividendi i udjela u dobiti  | 68  | 0                               | 0                 | 0                 | 0                 |
| 74y                 | prihod od fer vrednovanje ulaganja u nekretnine                                  | 69  |                                 |                   | 59.486            | 9.708             |
| 75+77               | Ostali prihodi   | 70  | 297.246                         | 103.685           | 1.181.669         | 587.534           |
|                     | <b>Ukupno prihodi od ulaganja</b><br>(Σ od AOP63 do AOP70)                       | 71  | <b>1.530.852</b>                | <b>459.978</b>    |                   |                   |
|                     | <b>RASHODI</b>   | 72  |                                 |                   | 191.979           | 191.979           |
| 63y                 | Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava                  | 73  | 0                               | 0                 | 0                 | 0                 |
| 63x                 | Realizirani gubici od prodaje financijske imovine                                | 74  | 12.789.922                      | 7.259             | 18.281            | 17.806            |
| 60 (osim 60y i 60w) | Negativne tečajne razlike  | 75  | 2.636                           | 1.186             | 2.752.220         | 612.635           |
| 61                  | Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje                                | 76  | 3.192.533                       | 773.788           | 20                | 2                 |
| 67                  | Rashodi od kamata  | 77  | 248                             | 244               | 204.179           | 40.767            |
| 65                  | Naknada depozitnoj banci   | 78  | 263.706                         | 64.293            | 0                 | 0                 |
| 66                  | Rashod od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine                                  | 79  | 0                               | 0                 | 0                 | 0                 |
| 68                  | Vrijednosna usklađenja potrazivanja od kupaca                                    | 80  | 0                               | 0                 | 0                 | 0                 |
| 64 (osim 64w)       | Umanjenje imovine  | 81  | 0                               | 0                 | 0                 | 0                 |
| 64w                 | Udio u gubicima obračunat metodom udjela   | 82  | 0                               | 0                 | 815.018           | 211.981           |
| 69                  | Ostali dozvoljeni troškovi fonda   | 83  | 915.329                         | 216.157           | 108.176           | 43.837            |
| *                   | Ostali troškovi poslovanja   | 84  | 67.113                          | 14.682            | 4.089.873         | 1.119.007         |
|                     | <b>Ukupno rashodi</b><br>(Σ od AOP73 do AOP84)                                   | 85  | <b>17.231.487</b>               | <b>1.077.609</b>  |                   |                   |
|                     | <b>Neto dobit (gubitak) od ulaganja</b><br>(AOP71- AOP85)                        | 86  | <b>-15.700.635</b>              | <b>-617.631</b>   | <b>-2.908.204</b> | <b>-531.473</b>   |
|                     | <b>NEREALIZIRANI DOBITI/GUBICI OD ULAGANJA</b>                                   | 87  |                                 |                   |                   |                   |
| 72w-62w             | Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu                  | 88  | -8.621.807                      | -8.288.683        | -5.329.288        | -2.560.694        |
| 72x-62x             | Nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja u financijske instrumente              | 89  | 0                               | 0                 | 0                 | 0                 |
| 72y-62y             | Nerealizirani dobiti (gubici) od izvedenica                                      | 90  | 0                               | 0                 | 4.586             | 1.303             |
| 71y+71w-60y-60w     | Neto tečajne razlike   | 91  | 0                               | 0                 |                   |                   |
|                     | <b>Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja</b><br>(Σ od AOP88 do AOP91) | 92  | <b>-8.621.807</b>               | <b>-8.288.683</b> | <b>-5.324.702</b> | <b>-2.559.391</b> |
|                     | <b>Dobit ili gubitak prije oporezivanja</b><br>(AOP86+ AOP92)                    | 93  | <b>-24.322.442</b>              | <b>-8.906.314</b> |                   |                   |
|                     | <b>Porez na dobit</b>  | 94  |                                 |                   |                   |                   |
|                     | <b>Dobit ili gubitak</b><br>(AOP93- AOP94)                                       | 95  | <b>-24.322.442</b>              | <b>-8.906.314</b> | <b>-8.232.906</b> | <b>-3.090.864</b> |

|   |     |                    |                   |                   |                   |
|---|-----|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ostala sveobuhvatna dobit<br>(Σ od AOP97 do AOP101)   | 96  | 12.864.679         | -32.578           | 192.899           | -358.897          |
| Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava                             | 97  | 0                  | 0                 | 0                 | 0                 |
| Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje   | 98  | -143.643           | 40.373            | 5.107             | -333.833          |
| Nerealiziran: dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju                                      | 99  | 13.008.322         | -72.951           | 187.792           | -25.064           |
| Dobici/gubici od instrumenata zaštite novčanog tijeka   | 100 | 0                  | 0                 | 0                 | 0                 |
| Udjel u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti pridruženih društava i zajedničkih pothvata obračunatih metodom udjela | 101 | 0                  | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Ukupna sveobuhvatna dobit<br/>(AOP95+ AOP96)</b>   | 102 | <b>-11.457.763</b> | <b>-8.938.892</b> | <b>-8.040.007</b> | <b>-3.449.761</b> |
| Reklasifikacijske usklade   | 103 |                    |                   |                   |                   |
| Dodatak *   | 104 |                    |                   |                   |                   |
| Pripisano imateljima matice   | 105 |                    |                   |                   |                   |
| Pripisano manjinskom interesu   | 106 | -11.457.763        | -8.938.892        | -8.040.007        | -3.449.761        |

Izveštaj o novčanom toku (indirektna metoda)

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2013. -31.12.2013.

u kunama

| Pozicija   | AOP | Isto razdoblje prethodne godine | Tekuće razdoblje |
|--|-----|---------------------------------|------------------|
| <b>Novčani tok iz poslovnih aktivnosti</b><br>(Σ od AOP144 do AOP168)                            | 143 | -3.889.289                      | -1.034.030       |
| Dobit ili gubitak prije oporezivanja   | 144 | -24.322.442                     | -8.232.906       |
| Nerealizirani i realizirani gubitak vrednovanja ulaganja u nekretnine, neto                      | 145 | 21.379.224                      | 5.324.702        |
| Ispravak vrijednosti potraživanja i ostale imovine i sl. otpisi koji nemaju novčani tijek        | 146 | 0                               | 0                |
| Neraspodijeljeni dobiti nekretninskih društava i manjinski interes                               | 147 | 0                               | 0                |
| Prihodi od dividenda i udjela u dobiti   | 148 | 0                               | 0                |
| Prihod od kamata   | 149 | -56.564                         | -40.145          |
| Rashodi kamata   | 150 | 248                             | 20               |
| Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike  | 151 | 0                               | 0                |
| Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu   | 152 | 0                               | 0                |
| Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine  | 153 | -3.332.265                      | 463.639          |
| Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu raspoloživu za prodaju                        | 154 | 2.451.910                       | 63.116           |
| Povećanje smanjenje ulaganja u financijsku imovinu do dospelja                                   | 155 | 116.715                         | 385.802          |
| Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava | 156 | 0                               | 0                |
| Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma  | 157 | -35.078                         | 42.756           |
| Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine                                | 158 | 0                               | 0                |
| Primici od kamata  | 159 | 56.564                          | 35.420           |
| Izdaci od kamata   | 160 | 0                               | 0                |
| Primici od dividendi/udjela u dobiti   | 161 | 0                               | 0                |
| Povećanje (smanjenje) potraživanja od društva za upravljanje i depozitne banke                   | 162 | 0                               | 0                |
| Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti                               | 163 | -900.420                        | 205.086          |
| Povećanje (smanjenje) obveza s osnove ulaganja u materijalne imovinu i nekretninska društva      | 164 | 0                               | 0                |
| Povećanje (smanjenje) obveza s osnove ulaganja u financijsku imovinu                             | 165 | 0                               | 0                |
| Povećanje (smanjenje) obveza prema društvu za upravljanje i depozitnoj banci                     | 166 | -132.621                        | -69.565          |
| Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti                                     | 167 | 885.440                         | 788.045          |
| Plaćen porez na dobit  | 168 | 0                               | 0                |
| <b>Novčani tok iz financijskih aktivnosti</b><br>(Σ od AOP170 do AOP172)                         | 169 | 0                               | 0                |
| Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica   | 170 | 0                               | 0                |
| Isplaćene dividende  | 171 | 0                               | 0                |
| Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti  | 172 | 0                               | 0                |
| <b>Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata</b><br>(AOP143+ AOP169)              | 173 | -3.889.289                      | -1.034.030       |
| <b>Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja</b>  | 174 | 5.435.836                       | 1.546.547        |
| <b>Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja</b>  | 175 | 1.546.547                       | 512.517          |

Izvjestaj o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izvjestajno razdoblje: 01.01.2013-31.12.2013.

u kunama

| Posicija   | AOP        | 31.12. prethodne godine | Povećanje         | Smanjenje         | Na izvještajni datum tekućeg razdoblja |
|--|------------|-------------------------|-------------------|-------------------|--|
| Upisani temeljni kapital   | 176        | 200.317.200             | 0                 | 80.126.880        | 120.190.320                            |
| Premija na emitirane dionice (kapitalne rezerve)                         | 177        | 0                       | 0                 | 0                 | 0                                      |
| Vlastite dionice   | 178        | 0                       | 0                 | 0                 | 0                                      |
| Rezerve  | 179        | 0                       | 35.602.408        | 0                 | 35.602.408                             |
| Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju      | 180        | -709.344                | 187.792           | 0                 | -521.552                               |
| Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite                            | 181        | 0                       | 0                 | 0                 | 0                                      |
| Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva                 | 182        | 0                       | 0                 | 0                 | 0                                      |
| Revalorizacijske rezerve materijalne imovine                             | 183        | 0                       | 0                 | 0                 | 0                                      |
| Zadržana dobit ili preneseni gubitak                                     | 184        | -39.644.484             | 20.202.030        | 0                 | -19.442.454                            |
| Tečajne razlike  | 185        | 466.611                 | 5.107             | 0                 | 470.718                                |
| Dobit ili gubitak tekuće godine  | 186        | -24.322.442             | 16.089.536        | 0                 | -8.232.906                             |
| Dividende  | 187        | 0                       | 0                 | 0                 | 0                                      |
| Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva               | 188        | 0                       | 0                 | 0                 | 0                                      |
| <b>Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala<br/>(Σ od AOP176 do AOP187)</b> | <b>189</b> | <b>136.106.541</b>      | <b>72.086.873</b> | <b>80.126.880</b> | <b>128.066.534</b>                     |
| Promjena računovodstvenih politika                                       | 190        | 0                       | 0                 | 0                 | 0                                      |
| Ispravak temeljnih pogrešaka   | 191        | 0                       | 0                 | 0                 | 0                                      |
| <b>Ukupno povećanje (smanjenje) zadržane dobiti<br/>(AOP189+ AOP190)</b> | <b>192</b> | <b>0</b>                | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>                               |
| <b>Ukupno kapital i rezerve<br/>(AOP188+ AOP191)</b>                     | <b>193</b> | <b>136.106.541</b>      | <b>72.086.873</b> | <b>80.126.880</b> | <b>128.066.534</b>                     |

Bilješke uz financijske izvještaje

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.  
OIB: 56903349567  
Za razdoblje: 01.01.2013. -31.12.2013.

Nije bilo promjena računovodstvenih politika.

Vrijednost dionice 63,93

Datum izvješća: 31.12.2013.  
Sastavio: Andrea Potrebica  
Telefon: 042660908

Ovlaštena osoba društva:

Kostel Kristina



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

**Konsolidirani financijski izvještaji**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.**  
**zajedno s Izvještajem neovisnog revizora**



|                                       | Stranica |
|---------------------------------------|----------|
| Odgovornost za financijske izvještaje | 1        |
| Izveštaj neovisnog revizora           | 2        |
| Izveštaj o financijskom položaju      | 4        |
| Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti       | 6        |
| Izveštaj o novčanim tokovima          | 7        |
| Izveštaj o promjenama glavnice        | 8        |
| Bilješke uz financijske izvještaje    | 9        |
| Odobrenje financijskih izvještaja     | 49       |

## Odgovornost za financijske izvještaje

Uprava FIMA Global Investa 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 za ulaganje u nekretnine (u daljnjem tekstu "Fond") i njegovih ovisnih društava (u daljnjem tekstu „Grupa“) u skladu sa Zakonom o zatvorenim investicijskim fondovima (NN 16/13) i Pravilnikom o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (NN 142/13) Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga („HANFA“), koji pružaju istinit i fer pregled stanja u Grupi, kao i rezultate poslovanja Grupe za navedenu godinu.

Nakon provedbe ispitivanja, Uprava Društva očekuje da će Grupa u dogledno vrijeme raspolagati odgovarajućim resursima, te stoga pri sastavljanju 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 Grupe i dužna je pobrinuti se da financijski izvještaji budu u skladu sa Zakonom o zatvorenim investicijskim fondovima (NN 16/13) i Pravilnikom o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (NN 142/13). Pored toga, Uprava Društva je odgovorna za čuvanje imovine Grupe te za poduzimanje opravdanih koraka za sprječavanje i otkrivanje prijevare i drugih nepravilnosti.

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

Kristina Kostel

Predsjednica Uprave



FIMA GLOBAL INVEST d.o.o.  
Varaždin

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

Stanka Vraza 25

42000 Varaždin

Republika Hrvatska

31. ožujka 2014. godine

## Izveštaj neovisnog revizora

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

Obavili smo reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja FIMA Proprius d.d. zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom ("Fond") i njegovih ovisnih društava („Grupe“) koji se sastoje od konsolidiranog izvještaja o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2013. godine i konsolidiranog izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti, konsolidiranih izvještaja o novčanim tokovima i konsolidiranog izvještaja o promjenama glavnice za godinu koja je tada završila, te sažetog prikaza značajnih računovodstvenih politika i bilježaka uz financijske izvještaje.

#### *Odgovornost Uprave za financijske izvještaje*

Odgovornost za sastavljanje i objektivan prikaz konsolidiranih financijskih izvještaja sukladno Zakonu o investicijskim fondovima (NN 150/05) i Pravilnikom o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja zatvorenih investicijskih fondova (NN 155/09, NN 141/12) te unutarnje kontrole koje uprava drži neophodnima za sastavljanje konsolidiranih financijskih izvještaja bez materijalno značajnih pogrešaka u prikazu uslijed prijevare ili pogreške snosi uprava.

#### *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 Grupi. 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: Eric Daniel Oost and Stanislaw Wrańnik; poslovna banka: Zagrebačka banka d.d., Paromlinska 2, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2360000-111188210; 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. 234000-1110098294; SWIFT Code: PBZGHR2X IBAN: HR38 2340 0091 1100 9829 4; Raiffeisenbank Austria d.d., Penzingstr. 95, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2484008-1100240905; SWIFT Code: RZBHHR2X IBAN: HR10 2484 0081 1002 4090 5

Deloitte se odnosi na Deloitte Touche Tohmatsu Limited, pravnu osobu osnovanu sukladno pravu Ujedinjenog Kraljevstva Velike Britanije i Sjeverne Irske (izvano "UK private company limited by guarantee"), i mrežu njegovih članova, od kojih je svaki zaseban i samostalan pravni subjekt. Više informacija za detaljni opis pravne strukture Deloitte Touche Tohmatsu Limited 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, konsolidirani financijski izvještaji prikazuju objektivno, u svim materijalno značajnim odrednicama, financijski položaj Fonda na dan 31. prosinca 2013. 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, NN 141/12).

Deloitte d.o.o.

Branislav Vrtačnik, ovlaštenu revizor i član Uprave

Zagreb, Republika Hrvatska

31. ožujka 2014. godine



Izveštaj o financijskom položaju  
 Na dan 31. prosinca 2013. godine  
 (svi iznosi su izraženi u kunama)

| POZICIJA IMOVINE   | Bilješka | 2012.              | 2013.              |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| <b>ULAGANJA U NEKRETNINE</b>   |          | <b>127.810.893</b> | <b>120.862.251</b> |
| Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma i vrijednosno usklađenje |          | 18.361.739         | 22.286.518         |
| Građevinski objekti  | 4.1.     | 18.361.739         | 22.286.518         |
| Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti                            |          | 109.449.154        | 98.575.733         |
| Zemljišta i šume   | 4.2.     | 109.449.154        | 98.575.733         |
| <b>FINANCIJSKA IMOVINA</b>   |          | <b>7.629.585</b>   | <b>6.146.637</b>   |
| Novac i novčani ekvivalenti  | 5        | 1.546.547          | 512.517            |
| Financijska imovina raspoloživa za prodaju   | 6        | 5.697.236          | 5.634.120          |
| Ulaganja koja se drže do dospijeca   | 7        | 385.802            | -                  |
| <b>OSTALA IMOVINA</b>  |          | <b>1.861.116</b>   | <b>1.614.373</b>   |
| Potraživanja od najma  |          | 146.440            | 103.684            |
| Ostala potraživanja  |          | 1.694.101          | 1.489.185          |
| Ostala imovina   | 8        | 20.575             | 21.504             |
| <b>UKUPNA IMOVINA</b>  |          | <b>137.301.594</b> | <b>128.623.261</b> |

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Financijske izvještaje odobrila je Uprava FIMA Global Investa d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima dana 31. ožujka 2014. godine.

Kristina Kostel

Predsjednica Uprave

*Kostel*



FIMA GLOBAL INVEST d.o.o.  
 Varaždin

Izveštaj o finansijskom položaju (nastavak)

Na dan 31. prosinca 2013. godine

(svi iznosi su izraženi u kunama)

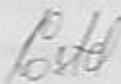
| Pozicija  | Bilješka | 2012.              | 2013.              |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| <b>OBVEZE</b>   |          |                    |                    |
| Obveze prema društvu za upravljanje fondovima                       |          | 271.788            | 209.404            |
| Obveze prema depozitnoj banci                                       |          | 20.548             | 13.367             |
| Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda                  |          | 49.027             | 74.166             |
| Ostale obveze   |          | 853.690            | 259.790            |
| <b>UKUPNO OBVEZE</b>  |          | <b>1.195.053</b>   | <b>556.727</b>     |
|   |          | <b>136.106.541</b> | <b>128.066.534</b> |
| <b>NETO IMOVINA FONDA</b>   |          |                    |                    |
|   |          | <b>2.003.172</b>   | <b>2.003.172</b>   |
| <b>Broj izdanih dionica</b>   |          |                    |                    |
| <b>Neto imovina po dionici</b>                                      |          | <b>67,95</b>       | <b>63,93</b>       |
| <b>KAPITAL</b>  |          |                    |                    |
| Upisani temeljni kapital  | 9        | 200.317.200        | 120.190.320        |
| Rezerve   |          | -                  | 35.602.408         |
| Revalorizacijske rezerve finansijske imovine raspoložive za prodaju | 10       | (709.344)          | (521.552)          |
| Gubitak iz prethodnih razdoblja                                     |          | (39.644.484)       | (19.442.454)       |
| Tečajne razlike   |          | 465.611            | 470.718            |
| Gubitak tekuće finansijske godine                                   |          | (24.322.442)       | (8.232.906)        |
| <b>UKUPNO KAPITAL I REZERVE</b>                                     |          | <b>136.106.541</b> | <b>128.066.534</b> |

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih finansijskih izvještaja.

Financijske izvještaje odobrila je Uprava FIMA Global Investa d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima dana 31. ožujka 2014. godine.

Kristina Kostel

Predsjednica Uprave




## Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013. godine

(svi iznosi su izraženi u kunama)

| POZICIJA   | Bilješka | 2012.               | 2013.              |
|--|----------|---------------------|--------------------|
| <b>PRIHODI OD ULAGANJA</b>   |          |                     |                    |
| Prihod od prodaje  | 12       | -                   | 220.542            |
| Prihod od najma  | 4.1.     | 1.141.954           | 656.528            |
| Realizirani dobiti po vrijednosnicama                                | 11       | 32.505              | 201.732            |
| Prihodi od kamata  |          | 56.564              | 40.145             |
| Pozitivne tečajne razlike  |          | 2.583               | 3.236              |
| Ostali prihodi   |          | 297.246             | 59.486             |
| <b>Ukupno prihodi od ulaganja</b>                                    |          | <b>1.530.852</b>    | <b>1.181.669</b>   |
| <b>RASHODI</b>   |          |                     |                    |
| Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava      | 12       | -                   | 191.979            |
| Realizirani gubici po vrijednosnicama                                | 11       | 12.789.922          | -                  |
| Negativne tečajne razlike  |          | 2.636               | 18.281             |
| Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje                    |          | 3.192.533           | 2.752.220          |
| Rashodi od kamata  |          | 248                 | 20                 |
| Naknada depozitnoj banci   |          | 263.706             | 204.179            |
| Umanjenje imovine  |          | -                   | -                  |
| Ostali dozvoljeni troškovi fonda                                     |          | 915.329             | 815.018            |
| Ostali troškovi poslovanja   |          | 67.113              | 108.176            |
| <b>Ukupno rashodi</b>  |          | <b>17.231.487</b>   | <b>4.089.873</b>   |
| <b>Neto dobit (gubitak) od ulaganja</b>                              |          | <b>(15.700.635)</b> | <b>(2.908.204)</b> |
| Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u investicijske nekretnine | 13       | (8.621.807)         | (5.329.288)        |
| Neto tečajne razlike   |          | -                   | 4.586              |
| <b>Ukupno nerealizirani (gubici) od ulaganja</b>                     |          | <b>(8.621.807)</b>  | <b>(5.324.702)</b> |
| <b>Dobit ili gubitak prije oporezivanja</b>                          |          | <b>(24.322.442)</b> | <b>(8.232.906)</b> |
| Porez na dobit   |          | -                   | -                  |
| <b>Dobit ili gubitak</b>   | 14       | <b>(24.322.442)</b> | <b>(8.232.906)</b> |
| Nerealizirani dobiti financijske imovine raspoložive za prodaju      | 10       | 13.008.322          | 187.792            |
| Tečajne razlike  |          | (143.643)           | 5.107              |
| <b>Ostala sveobuhvatna dobit</b>                                     |          | <b>12.864.679</b>   | <b>192.899</b>     |
| <b>Ukupna sveobuhvatna dobit</b>                                     |          | <b>(11.457.763)</b> | <b>(8.040.007)</b> |

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Financijske izvještaje odobrila je Uprava FIMA Global Investa d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima dana 31. ožujka 2014. godine.

Kristina Kostel

Predsjednica Uprave




Izveštaj o novčanim tokovima

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013. godine

(svi iznosi su izraženi u kunama)

| POZICIJA   | Bilješka | 2012.              | 2013.              |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| <b>Novčani tok iz poslovnih aktivnosti</b>                                   |          | <b>(3.889.289)</b> | <b>(1.034.030)</b> |
| Dobit ili gubitak prije oporezivanja   |          | (24.322.442)       | (8.232.906)        |
| Nerealizirani i realizirani gubitak vrednovanje ulaganja u nekretnine, neto  |          | 21.379.224         | 5.324.702          |
| Prihod od kamata   |          | (56.564)           | (40.145)           |
| Prihodi od dividendi i udjela  |          | -                  | -                  |
| Rashodi kamata   |          | 248                | 20                 |
| (Povećanje) / smanjenje ulaganja u nekretnine                                |          | (3.332.265)        | 463.639            |
| Smanjenje ulaganja u imovinu raspoloživu za prodaju                          |          | 2.451.910          | 63.116             |
| Smanjenje ulaganja u financijsku imovinu do dospijeca                        |          | 116.715            | 385.802            |
| (Povećanje) potraživanja od najma  |          | (35.078)           | 42.756             |
| Primici od kamata  |          | 56.564             | 35.420             |
| Primici od dividendi/udjela u dobiti   |          | -                  | -                  |
| (Povećanje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti                     |          | (900.420)          | 205.086            |
| Povećanje (smanjenje) obveza prema društvu za upravljanje i depozitnoj banci |          | (132.621)          | (69.565)           |
| Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti                 |          | 885.440            | 788.045            |
| <b>Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata</b>              |          | <b>(3.889.289)</b> | <b>(1.034.030)</b> |
| Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja                             |          | 5.435.836          | 1.546.547          |
| <b>Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja</b>                        |          | <b>1.546.547</b>   | <b>512.517</b>     |

Financijske izvještaje odobrila je Uprava FIMA Global Investa d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima dana 31. ožujka 2014. godine.

Kristina Kostel

Predsjednica Uprave






Izvjestaj o promjenama glavnice

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

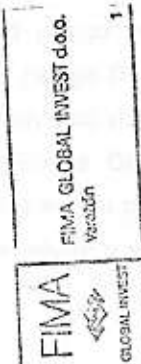
| POZICIJA  | Bilješka | 31.12. prethodne godine | Povećanje         | Smanjenje         | Na izvještajni datum tekućeg razdoblja |
|---|----------|-------------------------|-------------------|-------------------|--|
| Upisani temeljni kapital  |          | 200.317.200             |                   | 80.126.880        | 120.190.320                            |
| Rezerve   |          | -                       | 35.602.408        |                   | 35.602.408                             |
| Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju |          | (709.344)               | 187.792           |                   | (521.552)                              |
| Zadržana dobit ili preneseni gubitak                                |          | (39.644.484)            | 20.202.030        |                   | (19.442.454)                           |
| Tečajne razlike   |          | 465.611                 | 5.107             |                   | 470.718                                |
| Dobit ili gubitak tekuće godine                                     |          | (24.322.442)            | 16.089.536        |                   | (8.232.906)                            |
| <b>Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala</b>                        |          | <b>136.106.541</b>      | <b>72.086.873</b> | <b>80.126.880</b> | <b>128.066.534</b>                     |
| Promjena računovodstvenih politika                                  |          | -                       |                   |                   | -                                      |
| Ispravak temeljnih pogrešaka  |          | -                       |                   |                   | -                                      |
| <b>Ukupno povećanje (smanjenje) zadržane dobiti</b>                 |          | <b>-</b>                | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>                               |
| <b>Ukupno kapital i rezerve</b>                                     |          | <b>136.106.541</b>      | <b>72.086.873</b> | <b>80.126.880</b> | <b>128.066.534</b>                     |

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Financijske izvještaje odobrila je Uprava FIMA Global Investa d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima dana 31. ožujka 2014. godine.

Kristina Kostel

Predsjednica Uprave



## Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

### 1. OPĆI PODACI

#### Djelatnost

ZIF FIMA Proprius d.d. sa sjedištem u Varaždinu, Stanka Vraza 25 je zatvoreni investicijski fond sa javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, utemeljen kao dionički društvo čija je osnovna djelatnost nabava novčanih sredstava neograničenom javnom ponudom svojih udjela i ulaganje tih sredstava, uvažavajući načela sigurnosti, profitabilnosti, likvidnosti i distribucije rizika, s odobrenjem i pod nadzorom Hrvatske agencije za nadzor 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.

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

#### Društvo za upravljanje fondovima

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

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

Društvo je odgovorno za može bitnu štetu počinjenu vlasnicima udjela ako se ona dogodi zbog povrede Zakona o investicijskim fondovima i Statuta Fonda. Naknada Društvu godišnje iznosi 2,50% neto vrijednosti imovine Fonda, uvećane za iznos poreza, ukoliko porezna obveza postoji. Naknada Društvu je od 01. travnja 2011 godine. smanjena na 2,2 % godišnje a od 5. rujna 2013. godine ista je smanjena na 1,9 % godišnje.

#### 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 (Hrvatska poštanska banka d.d.) 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 0,125 % od neto imovine Fonda, uvećano za iznos poreza.

## Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

---

### 1. OPĆI PODACI (NASTAVAK)

#### Strategija ulaganja

Sukladno prospektu i statutu Fonda strategija ulaganja Fonda je sljedeća:

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

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 i Prospektu Fonda.

## Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

### 1. OPĆI PODACI (NASTAVAK)

#### Strategija ulaganja (nastavak)

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

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

#### Osobe odgovorne za poslovanje Fonda

##### Uprava

- Kristina Kostel – član Uprave društva FIMA Global Invest d.o.o. od 16.5.2012., predsjednik Uprave od 24.01.2013.
- Petar Brkić - član Uprave društva FIMA Global Invest d.o.o. od 24.01.2013.
- Lidija Vesenjāk – član Uprave društva FIMA Global Invest d.o.o. do 02.07.2013.

##### Nadzorni odbor

- Nada Kozulić – predsjednica NO ZIF-a FIMA Proprius d.d. do 18. studenog 2013.
- Ivan Lepoglavec - član NO ZIF-a FIMA Proprius d.d.
- Janko Vukoje - član NO ZIF-a FIMA Proprius d.d.
- Goran Pavlović – zamjenik predsjednika NO ZIF FIMA Proprius d.d. od 23. studenog 2011.
- Neven Kaić – član NO ZIF-a FIMA Proprius d.d. do 8. srpnja 2013.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

*(svi iznosi su izraženi u kunama)*

---

## 2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

### Izjava o sukladnosti

Financijski izvještaji pripremljeni su u skladu sa Zakonom o investicijskim fondovima (NN 150/08) i Pravilnikom o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja zatvorenih investicijskih fondova (NN 155/09).

Računovodstveni propisi HANFA-e temelje se na Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja.

### 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.

### Izveštajna valuta

Financijski izvještaji Grupe iskazani su u hrvatskim kunama (HRK). Na dan 31. prosinca 2013. i 2012. godine, službeni tečaj kune u odnosu na EUR bio je 7,637643 odnosno 7,545624.

## Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

---

### 2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

#### Osnova konsolidacije

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

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

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

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

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

## 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 račun dobiti gubitka kada su nastali.

### Prihodi od kamata

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

### Prihodi od dividendi

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

## Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

### 2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

#### Troškovi upravljanja i ostali troškovi koji terete fond

Troškovi upravljanja koji terete imovinu Fonda su kako slijedi:

- Naknada Društvu za upravljanje investicijskim fondom, koja iznosi 1,9% godišnje od neto vrijednosti imovine Fonda, uvećano za porez, ako postoji porezna obveza;
- Naknada depozitnoj banci koja iznosi od 0,125% godišnje od neto vrijednosti imovine Fonda ovisno o volumenu Fonda i uvećana za porez, ako postoji porezna obveza;
- Naknade i troškovi članovima Nadzornog obora Fonda;
- Troškovi, provizije ili pristojbe neposredno povezane sa stjecanjem ili prodajom imovine Fonda;
- Naknade i troškovi vođenja registra dionica te troškovi isplate dividendi;
- Revizorski i odvjetnički troškovi, te ostali troškovi u svezi sa stručnim poslovima potrebitim za obavljanje djelatnosti Fonda, a koji nisu u djelatnosti Društva za upravljanje;
- Troškovi izrade, tiskanja i poštarine vezani uz objave i dostavu izvješća koja se sukladno Zakonu i ovom Prospektu dostavljaju dioničarima Fonda;
- Troškovi održavanja Glavne Skupštine, osim u slučaju Izvanredne Skupštine koju Društvo sazove u kojem slučaju te troškove snosi Društvo;
- Sve propisane naknade i pristojbe koje se plaćaju Nadzornom tijelu u vezi s izdavanjem odobrenja Fondu;
- Troškovi uvrštenja dionica Fonda na burzu ili uređeno javno tržište te troškovi održavanja kotacije;
- Porezi koje je Grupa sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske dužan platiti na imovinu i/ili dobit od poslovanja;
- Troškovi obveznih oglašavanja; i
- Ostali troškovi određeni posebnim Zakonima (troškovi Nadzornog tijela).

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

#### Preračunavanje stranih sredstava plaćanja

Sredstva i izvori sredstava izraženi u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju se u kunsku protuvrijednost po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na datum izvještavanja. 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 dospjeća", "vrijednosnice raspoložive za prodaju" te "dani zajmovi i potraživanja". Klasifikacija ovisi o vrsti i namjeni vrijednosnica i određuje se kod prvog priznavanja

#### *Vrijednosnice raspoložive za prodaju*

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

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

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

## 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)

### 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 izvještaja.

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.

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.

## Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

### 2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

#### 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.

#### *Ulaganje u nekretnine*

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 procjeni ovlaštenog sudskog procjenitelja. Svaka se evaluacija nekretnine prilikom kupnje vrednuje po procijenjenoj vrijednosti od neovisnog ovlaštenog procjenitelja. Navedena se procjena ujedno revidira svaka tri mjeseca radi potvrđivanja ili korekcije procijenjenih vrijednosti.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

**3. POSEBNI POKAZATELJI FONDA**

| Pozicija   | 31.12.2013.  | 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                               | 128.066.534  | 136.104.385                 | 147.564.304                   | 151.436.243                   | 159.219.019                   |
| Broj dionica                                     | 2.003.172    | 2.003.172                   | 2.003.172                     | 2.003.172                     | 2.003.172                     |
| Vrijednost neto imovine fonda po dionici         | 63,93        | 67,94                       | 73,66                         | 75,6                          | 79,48                         |
|  | <b>2013.</b> | <b>Prethodna godina (n)</b> | <b>Prethodna godina (n-1)</b> | <b>Prethodna godina (n-2)</b> | <b>Prethodna godina (n-3)</b> |
| Pokazatelj ukupnih troškova                      | 2,82         | 2,97                        | 2,6                           | 2,88                          | 2,89                          |
| Isplaćena dividenda po dionici                   | -            | -                           | -                             | -                             | -                             |
| Ukupan prinos                                    | (5,90)       | (7,77)                      | (0,67)                        | (4,89)                        | (5,77)                        |
| Najniža vrijednost neto imovine fonda po dionici | 63,93        | 67,94                       | 73,67                         | 74,78                         | 79,48                         |
| Najviša vrijednost neto imovine fonda po dionici | 67,87        | 74,15                       | 76,22                         | 79,25                         | 87,27                         |
| Najviša vrijednost neto imovine fonda            | 135.950.709  | 148.539.991                 | 150.417.170                   | 158.750.880                   | 174.814.753                   |
| Najniža vrijednost neto imovine fonda            | 128.064.375  | 136.104.367                 | 147.562.039                   | 149.789.540                   | 159.219.019                   |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

**3. POSEBNI POKAZATELJI FONDA (NASTAVAK)**

Pravne osobe za posredovanje u trgovanju vrijednosnim papirima putem kojih je Grupa obavila više od 10% svojih transakcija tijekom tekućeg razdoblja U 2013. godini fond osim prodaje i kupnje udjela u investicijskim fondovima fond nije imao druge transakcije vrijednosnim papirima.

Izračun pokazatelja ukupnih troškova za obračunsko razdoblje:

|  | 2013.            | 2012.            | Udio %      |
|--|------------------|------------------|-------------|
| Naknada za upravljanje   | 2.752.220        | 3.192.533        | 2,19        |
| Naknada depozitnoj banci   | 204.179          | 263.706          | 0,18        |
| Naknade članovima nadzornog odbora   | 52.794           | 57.892           | 0,04        |
| Naknada Središnjoj depozitarnoj agenciji                                       | 12.373           | 11.343           | 0,01        |
| Ostali dozvoljeni troškovi fonda   | 709.972          | 803.284          | 0,55        |
| <b>Ukupno troškovi:</b>  | <b>3.731.538</b> | <b>4.328.758</b> | <b>2,97</b> |
| Prosječna godišnja vrijednost neto imovine fonda                               | 132.132.171      | 145.841.923      |             |
| <b>Udio troškova u prosječnoj godišnjoj neto vrijednosti imovine fonda (%)</b> | <b>2,82</b>      | <b>2,97</b>      |             |

## Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

### 3. POSEBNI POKAZATELJI GRUPE (NASTAVAK)

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

FIMA Proprius Grupu čine ZIF FIMA Proprius za ulaganje u nekretnine d.d., kao 100% vlasnik FIMA Rent-a d.o.o. Varaždin koji je 100% vlasnik FIMA Proprius d.o.o. Banja Luka.

Izveštaj Uprave strukturiran je kroz poslove i aktivnosti koje je Društvo provodilo na i u svezi s nekretninama iz portfelja Fonda, rezultate održane Glavne skupštine dioničara Fonda, pregled trgovanja dionicom Fonda na Zagrebačkoj burzi i kretanjem neto vrijednosti imovine Fonda tijekom godine, te osvrt na potencijalne nove projekte. Na web stranicama društva objavljen je pregled svih nekretnina u portfelju Fonda sa svim značajnim karakteristikama pojedine nekretnine.

Vrijednost neto imovine Fonda na dan 31. prosinca 2013. iznosila je 128.066.534 kuna. Neto vrijednost imovine Fonda po dionici iznosila je 63,93 kuna. Do kraja četvrtog kvartala 2013. ukupni prihodi od ulaganja iznosili su 1.181.669 kuna od čega je 656.528 kuna prihoda od najma, 422.274 kuna iznosili su realizirani dobiti od prodaje materijalne i financijske imovine a ostatak prihoda čine prihodi od kamata, tečajnih razlika i ostali prihodi. Rashodi Fonda iznosili su ukupno 4.089.873 kuna od čega 2.752.220 kuna naknada Društvu za upravljanje, 204.179 kuna naknada banci skrbniku te ostali troškovi Fonda. Nerealizirani gubici od ulaganja u materijalnu imovinu iznosili su 5.329.288 kuna, a neto tečajni dobiti iznosili su 4.586 kuna.

Struktura ulaganja u ukupnoj imovini Fonda na dan 31. prosinca 2013. sastojala se od 94,30 % nekretnina, 4,38 % dionica, obveznica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima, 1,24 % ostale imovine uključujući potraživanja za PDV i najam. Novčana sredstva činila su 0,08 % ukupne imovine Fonda. Dana 10. listopada 2013. sklopljen je Ugovor o prijenosu poslovnih udjela između prenositelja ZIF FIMA Proprius d.d. Varaždin i stjecatelja Marlex Invest d.o.o. Varaždin. Predmet prijenosa je 100% poslovnih udjela u trgovačkom društvu MI Stanovi d.o.o. Varaždin koje je osnovano od strane ZIF FIMA Proprius d.d.. Stjecatelj je za stečeni udio prenositelju isplatio 5.387.930,67 kuna na dan sklapanja Ugovora o prijenosu poslovnog udjela.

Dana 23.12.2013. sklopljena su dva Ugovora o kupoprodaji nekretnina između prodavatelja Croatia Banka d.d. Zagreb i kupca ZIF FIMA Proprius d.d.. Predmet kupoprodaje su poslovni prostor u Osijeku, Šamačka 1 uz ugovorenu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 488.070,00 € u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja i poslovni prostor u Metkoviću, Stjepana Radića 10 uz ugovorenu kupoprodajnu cijenu od 140.940,00 € u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

Društvo aktivno radi na prodaji nekretnina iz portfelja s ciljem povećanja likvidnosti Fonda koju Uprava društva namjerava usmjeriti u nekretninske projekte sa stabilnim prihodima od zakupa. Društvo istovremeno samostalno i u suradnji sa konzultantima prati tržište nekretnina i analizira nove potencijalne nekretninske projekte sukladno navedenoj strategiji ulaganja.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

4. STRUKTURA ULAGANJA U NEKRETNINE

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

2013:

| GRAĐEVINSKI OBJEKTI                | Trošak nabave     | Knjigovodstvena vrijednost na datum izvještaja | Procjena fer vrijednost | Odstupanja | Udjel u neto imovini fonda (%) |
|------------------------------------|-------------------|--|-------------------------|------------|--------------------------------|
| POSLOVNI CENTAR CHROMOS            | 16.741.419        | 14.355.060                                     | 14.355.060              | -          | 11,21%                         |
| POSLOVNI PROSTOR ILICA 253, ZAGREB | 3.333.036         | 3.135.583                                      | 3.135.583               | -          | 2,45%                          |
| POSLOVNI PROSTOR METKOVIĆ          | 1.131.368         | 1.076.784                                      | 1.076.784               | -          | 0,84%                          |
| POSLOVNI PROSTOR OSIJEK            | 3.914.602         | 3.719.091                                      | 3.719.091               | -          | 2,90%                          |
| <b>Ukupno građevinski objekti</b>  | <b>25.120.425</b> | <b>22.286.518</b>                              | <b>22.286.518</b>       | -          | <b>17,40%</b>                  |

2012:

| GRAĐEVINSKI OBJEKTI                | Trošak nabave     | Knjigovodstvena vrijednost na datum izvještaja | Procjena fer vrijednost | Odstupanja | Udjel u neto imovini fonda (%) |
|------------------------------------|-------------------|--|-------------------------|------------|--------------------------------|
| POSLOVNI CENTAR CHROMOS            | 16.741.419        | 15.202.369                                     | 15.202.369              | -          | 11,17%                         |
| POSLOVNI PROSTOR ILICA 253, Zagreb | 3.333.036         | 3.159.370                                      | 3.159.370               | -          | 2,32%                          |
| <b>Ukupno građevinski objekti</b>  | <b>20.074.455</b> | <b>18.361.739</b>                              | <b>18.361.739</b>       | -          | <b>13,49%</b>                  |

Poslovni centar Chromos je nekretnina kupljena 21. prosinca 2007. godine za 16.634 tisuće kuna (dodatno povećanje nabavne vrijednosti proknjiženo je 2009. godine u iznosu od 107 tisuća kuna). Gubitak ostvaren u 2012. godine fer vrednovanjem investicijske nekretnine iznosi 611 tisuća kuna (2011.: 75 tisuća kuna).

10. listopada 2012. potpisan je Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora u Zagrebu, Ilica 253. Kupoprodajna cijena koja uključuje porez na dodanu vrijednost je ugovorena u iznosu 3.776 tisuća kuna. Fond prilikom procjene vrijednosti nekretnine koristi procjenu jednog neovisnog procjenitelja koji u svojim procjenama koristi troškovnu, usporednu i /ili dohodovnu metodu procjene ovisno o vrsti nekretnine.

Fond je ostvario prihod od iznajmljivanja investicijske nekretnine u iznosu od 1.144 tisuća kuna (2011.: 1.074 tisuća kuna).



Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

4. STRUKTURA ULAGANJA NEKRETNINE (NASTAVAK)

4.2. ZEMLJIŠTA I ŠUME

2013:

| ZEMLJIŠTA I ŠUME                | Trošak nabave      | Knjigovodstvena vrijednost na datum izvještaja | Procjena fer vrijednost | Odstupanja | Udjel u neto imovini fonda (%) |
|---------------------------------|--------------------|--|-------------------------|------------|--------------------------------|
| GRAĐEVINSKO ZEM.-VŽ NOVAKOVA    | 11.276.099         | 11.026.027                                     | 11.026.027              | -          | 8,61%                          |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-JALKOVEC       | 3.941.479          | 3.285.200                                      | 3.285.200               | -          | 2,57%                          |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD | 5.084.249          | 4.164.994                                      | 4.164.994               | -          | 3,25%                          |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD | 7.756.439          | 6.320.906                                      | 6.320.906               | -          | 4,94%                          |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-HVAR           | 4.264.027          | 2.291.293                                      | 2.291.293               | -          | 1,79%                          |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-RIBNIK         | 1.006.567          | 664.475  | 664.475                 | -          | 0,52%                          |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-ŽUPANJA        | 6.714.562          | 3.666.068                                      | 3.666.068               | -          | 2,86%                          |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-ZAGREB         | 13.066.314         | 7.087.733                                      | 7.087.733               | -          | 5,53%                          |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-CESARICA       | 31.753.404         | 26.750.844                                     | 26.750.844              | -          | 20,89%                         |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-BANJA LUKA     | 16.948.963         | 18.189.992                                     | 18.189.992              | -          | 14,20%                         |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-PAG            | 18.582.385         | 15.128.201                                     | 15.128.201              | -          | 11,81%                         |
| <b>-Ukupno zemljišta i šume</b> | <b>120.394.488</b> | <b>98.575.733</b>                              | <b>98.575.733</b>       | <b>-</b>   | <b>76,97%</b>                  |

2012:

| ZEMLJIŠTA I ŠUME                 | Trošak nabave      | Knjigovodstvena vrijednost na datum izvještaja | Procjena fer vrijednost | Odstupanja | Udjel u neto imovini fonda (%) |
|----------------------------------|--------------------|--|-------------------------|------------|--------------------------------|
| GRAĐEVINSKO ZEM.-VŽ NOVAKOVA     | 17.933.807         | 17.970.406                                     | 17.970.406              | -          | 13,20%                         |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-JALKOVEC        | 3.941.479          | 3.394.673                                      | 3.394.673               | -          | 2,49%                          |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD  | 5.084.249          | 4.284.214                                      | 4.284.214               | -          | 3,15%                          |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD  | 7.756.439          | 6.501.837                                      | 6.501.837               | -          | 4,78%                          |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-HVAR            | 4.264.027          | 2.376.872                                      | 2.376.872               | -          | 1,75%                          |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-RIBNIK          | 1.006.567          | 709.289  | 709.289                 | -          | 0,52%                          |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-ŽUPANJA         | 6.714.562          | 4.331.188                                      | 4.331.188               | -          | 3,18%                          |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-ZAGREB          | 13.066.314         | 8.700.104                                      | 8.700.104               | -          | 6,39%                          |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-CESARICA, PAŠKI | 31.753.404         | 27.217.066                                     | 27.217.066              | -          | 20,00%                         |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-PAG             | 18.582.385         | 15.992.670                                     | 15.992.670              | -          | 11,75%                         |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-BANJA LUKA      | 16.948.963         | 17.970.835                                     | 17.970.835              | -          | 13,20%                         |
| <b>Ukupno zemljišta i šume</b>   | <b>127.052.196</b> | <b>109.449.154</b>                             | <b>109.449.154</b>      | <b>-</b>   | <b>80,41%</b>                  |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

4. STRUKTURA ULAGANJA U NEKRETNINE (NASTAVAK)

4.2. ZEMLJIŠTE I ŠUME

Kretanje ulaganja u zemljište i šume tijekom godjine:

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Stanje na dan 31. prosinca 2011. | <u>117.428.478</u>  |
| Smanjenje vrijednosti            | <u>(7.979.324)</u>  |
| Stanje na dan 31. prosinca 2012. | <u>109.449.154</u>  |
| Smanjenje vrijednosti            | <u>(10.873.421)</u> |
| Stanje na dan 31. prosinca 2013. | <u>98.575.733</u>   |

5. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

| Pozicija                        | 31.12.2012.      | 31.12.2013.    |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Račun u banci denominiran u KN  | 1.403.512        | 138.385        |
| Račun u banci denominiran u EUR | 58.265           | 10             |
| Račun u banci denominiran u BAM | 84.770           | 374.122        |
| Ukupno                          | <u>1.546.547</u> | <u>512.517</u> |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

6. FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU

| Pozicija                                | 31.12.2012.      | 31.12.2013.      |
|---|------------------|------------------|
| Dionice domaćih d.d.                    | 200.418          | 391.942          |
| Obveznice gospodarskih subjekata        | 375.791          | 382.455          |
| Udjeli otvorenih investicijskih fondova | 5.121.027        | 4.859.723        |
| <b>Ukupno</b>                           | <b>5.697.236</b> | <b>5.634.120</b> |

Vrijednosnice izdavatelja sa sjedištem u Republici Hrvatskoj kotiraju na Zagrebačkoj burzi. Fer vrijednost ovih vrijednosnica na dan 31. prosinca 2013. 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 2013.

(Svi iznosi su izraženi u kunama)

**6. FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU (NASTAVAK)**

**6.1. DIONICE DOMAĆIH D.D.**

2013:

| 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 (%) |
|------------------------------------|--------------|--------------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| ATLANTSKA PLOVIDBA D.D.            | 1.000        | 1.030,79                 | 1.030.789            | 391.942                        | 391,94                | 0,07%                       | 0,31%                          |
| Redovne dionice                    |              |                          | 1.030.789            | 391.942                        | 391,94                |                             | 0,31%                          |
| <b>Ukupno dionice domaćih d.d.</b> |              |                          | 1.030.789            | 391.942                        | 391,94                |                             | 0,31%                          |

2012:

| 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 (%) |
|------------------------------------|--------------|--------------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| ATLANTSKA PLOVIDBA D.D.            | 1.000        | 1.030,79                 | 1.030.789            | 200.418                        | 200,42                | 0,07%                       | 0,16%                          |
| Redovne dionice                    |              |                          | 1.030.789            | 200.418                        | 200,42                |                             | 0,16%                          |
| <b>Ukupno dionice domaćih d.d.</b> |              |                          | 1.030.789            | 200.418                        | 200,42                |                             | 0,16%                          |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

6. FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU (NASTAVAK)

6.2. UDJELI OTVORENIH INVESTICIJSKIH FONDOVA

2013:

|  | Trošak nabave    | Vrijednost na datum izvještaja | Udjel u neto imovini fonda ( % ) |
|--|------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| LOCUSTA CASH                                   | 4.744.507        | 4.859.723                      | 3,79%                            |
| <b>Udjeli otvorenih investicijskih fondova</b> | <b>4.744.507</b> | <b>4.859.723</b>               | <b>3,79%</b>                     |

2012:

|  | Trošak nabave    | Vrijednost na datum izvještaja | Udjel u neto imovini fonda ( % ) |
|--|------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| LOCUSTA CASH                                   | 5.000.000        | 5.121.027                      | 2,81%                            |
| <b>Udjeli otvorenih investicijskih fondova</b> | <b>5.000.000</b> | <b>5.121.027</b>               | <b>2,81%</b>                     |

Otvoreni investicijski fond Locusta Cash naplaćuje naknadu za upravljanje u iznosu 1,25% godišnje (2012: 1,25%)

6.3. OBVEZNICE GOSPODARSKIH SUBJEKATA

2013:

|   | Nominalna vrijednost | Trošak nabave  | Vrijednost na datum izvještaja | Udjel u neto imovini fonda ( % ) |
|---|----------------------|----------------|--------------------------------|----------------------------------|
| JADROLINIJA DD                          | 50.000               | 375.959        | 382.455                        | 0,30%                            |
| <b>Obveznice gospodarskih subjekata</b> | <b>50.000</b>        | <b>375.959</b> | <b>382.455</b>                 | <b>0,30%</b>                     |

2012:

|   | Nominalna vrijednost | Trošak nabave  | Vrijednost na datum izvještaja | Udjel u neto imovini fonda ( % ) |
|---|----------------------|----------------|--------------------------------|----------------------------------|
| JADROLINIJA DD                          | 50.000               | 375.959        | 375.791                        | 0,28%                            |
| <b>Obveznice gospodarskih subjekata</b> | <b>50.000</b>        | <b>375.959</b> | <b>375.791</b>                 | <b>0,28%</b>                     |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

7. ULAGANJA KOJA SE DRŽE DO DOSPIJEĆA

2013:

U 2013. nije bilo ulaganja koja se drže do dospeljeća.

2012:

| PLASMANI I DEPOZITI         | Kamatna stopa % | Datum dospeljeća | Trošak nabave  | Vrijednost na datum izvještaja | Udjel u neto imovini fonda (%) |
|-----------------------------|-----------------|------------------|----------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Nova banka a.d., Banja Luka | 2,6             | 11.4.2013        | 385.802        | 385.802                        | 0,30%                          |
| <b>Kratkoročni depoziti</b> |                 |                  | <b>385.802</b> | <b>385.802</b>                 | <b>0,30%</b>                   |

8. OSTALA IMOVINA

Grupa je priznala goodwill na kupnju sljedećih društava:

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

9. UPISANI TEMELJNI KAPITAL

Struktura dioničara na 31. prosinca 2013.

|  | 2013.                               |                          |
|--|-------------------------------------|--------------------------|
|  | Nominalna<br>vrijednost<br>kapitala | Postotak<br>vlasništva % |
| Zagrebačka banka d.d. zbirni custody račun       | 19.237.080                          | 16,00                    |
| Privredna banka d.d. zbirni custody račun        | 13.771.200                          | 11,46                    |
| Erste & Steiermaerkische bank d.d.custody račun  | 9.000.000                           | 7,49                     |
| Basler osiguranje-matematička pričuva            | 8.700.000                           | 7,24                     |
| Basler osiguranje                                | 7.412.040                           | 6,17                     |
| Jadran Kapital d.d.                              | 6.247.440                           | 5,20                     |
| Kapitalni Fond d.d.                              | 6.000.000                           | 4,99                     |
| Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb custody račun | 5.606.880                           | 4,66                     |
| Karlovačka banka d.d.                            | 5.400.000                           | 4,49                     |
| Radnik d.d.                                      | 4.359.660                           | 3,63                     |
| Ostali   | 34.456.020                          | 28,67                    |
|  | <b>120.190.320</b>                  | <b>100,00</b>            |

Struktura dioničara na 31. prosinca 2012.

|  | 2012.                               |                          |
|--|-------------------------------------|--------------------------|
|  | Nominalna<br>vrijednost<br>kapitala | Postotak<br>vlasništva % |
| Zagrebačka banka d.d. zbirni custody račun       | 33.561.800                          | 16,75                    |
| Privredna banka d.d. zbirni custody račun        | 23.130.000                          | 11,55                    |
| Basler osiguranje-matematička pričuva            | 14.500.000                          | 7,24                     |
| Basler osiguranje                                | 11.853.400                          | 5,92                     |
| Jadran Kapital d.d.                              | 10.827.400                          | 5,41                     |
| Kapitalni Fond d.d.                              | 10.000.000                          | 4,99                     |
| Erste & Steiermaerkische bank d.d.custody račun  | 10.000.000                          | 4,99                     |
| Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb custody račun | 9.344.800                           | 4,67                     |
| Karlovačka banka d.d.                            | 9.000.000                           | 4,49                     |
| Radnik d.d.                                      | 7.266.100                           | 3,63                     |
| Ostali   | 60.833.700                          | 30,36                    |
|  | <b>200.317.200</b>                  | <b>100,00%</b>           |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

10. FER VREDNOVANJE

10.1. REVALORIZACIJSKE REZERVE VRIJEDNOSNICA RASPOLOŽIVIH ZA PRODAJU

Kretanje revalorizacijskih rezervi:

Vrijednosnice raspoložive za prodaju

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| Stanje 31 prosinca 2011.      | <u>(13.717.666)</u> |
| Umanjenje vrijednosti         | -                   |
| Revalorizacija tijekom godine | 250.905             |
| Umanjenje zbog prodaje        | <u>12.757.417</u>   |
| Stanje 31 prosinca 2012.      | <u>(709.344)</u>    |
| Umanjenje vrijednosti         | -                   |
| Revalorizacija tijekom godine | 187.792             |
| Umanjenje zbog prodaje        | -                   |
| Stanje 31 prosinca 2013.      | <u>(521.552)</u>    |

Datum zadnje procjene 31.12.2013:

| Dionica                                 | Trošak nabave    | Fer vrijednost   | Revalorizacija imovine raspoložive za prodaju |
|---|------------------|------------------|---|
| ATLANTSKA PLOVIDBA D.D.                 | 1.030.789        | 391.942          | (638.847)                                     |
| Redovne dionice                         | <u>1.030.789</u> | <u>391.942</u>   | <u>(638.847)</u>                              |
| JADROLINIJA D.D.                        | 375.791          | 382.455          | 2.079   |
| Obveznice gospodarskih subjekata        | <u>375.791</u>   | <u>382.455</u>   | <u>2.079</u>                                  |
| LOCUSTA CASH                            | 4.744.507        | 4.859.723        | 115.216                                       |
| Udjeli otvorenih investicijskih fondova | <u>4.744.507</u> | <u>4.859.723</u> | <u>115.216</u>                                |
| Ukupno                                  | <u>6.151.087</u> | <u>5.634.120</u> | <u>(521.552)</u>                              |

Datum zadnje procjene na 31.12.2012.:

| Dionica                                 | Trošak nabave    | Fer vrijednost   | Revalorizacija imovine raspoložive za prodaju |
|---|------------------|------------------|---|
| ATLANTSKA PLOVIDBA D.D.                 | 1.030.789        | 200.418          | (830.371)                                     |
| Redovne dionice                         | <u>1.030.789</u> | <u>200.418</u>   | <u>(830.371)</u>                              |
| LOCUSTA CASH                            | 5.000.000        | 5.121.027        | 121.027                                       |
| Udjeli otvorenih investicijskih fondova | <u>5.000.000</u> | <u>5.121.027</u> | <u>121.027</u>                                |
| Ukupno                                  | <u>6.030.789</u> | <u>5.321.445</u> | <u>(709.344)</u>                              |

Otvoreni investicijski fond Locusta Cash naplaćuje naknadu za upravljanje u iznosu 1,25% godišnje (2012: 1,25%)



Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

11. REALIZIRANI GUBICI

11.1 REALIZIRANI GUBICI PO VRIJEDNOSNICAMA, NETO

| 2013:<br>Financijski instrumenti               | Datum prodaje | Količina ili nominalna vrijednost | Knjigovodstvena / fer vrijednost | Prodajna vrijednost | Realizirani dobitak (gubitak) |
|--|---------------|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| Erste Money                                    | 7.10.2013     | 6.821                             | 1.000.000                        | 1.009.618           | 9.618                         |
| Erste Money                                    | 21.10.2013    | 2.364                             | 349.905                          | 350.000             | 95                            |
| Erste Money                                    | 21.11.2013    | 1.012                             | 149.828                          | 150.000             | 172                           |
| Erste Money                                    | 20.12.2013    | 6.758                             | 1.000.267                        | 1.002.091           | 1.824                         |
| Locusta Cash                                   | 20.02.2013    | 157                               | 195.249                          | 200.000             | 4.751                         |
| Locusta Cash                                   | 15.03.2013    | 157                               | 194.940                          | 200.000             | 5.060                         |
| Locusta Cash                                   | 23.04.2013    | 157                               | 194.447                          | 200.000             | 5.553                         |
| Locusta Cash                                   | 21.05.2013    | 195                               | 242.663                          | 250.000             | 7.337                         |
| Locusta Cash                                   | 20.06.2013    | 258                               | 319.807                          | 330.000             | 10.193                        |
| Locusta Cash                                   | 12.07.2013    | 156                               | 193.473                          | 200.000             | 6.527                         |
| Locusta Cash                                   | 14.08.2013    | 272                               | 337.749                          | 350.000             | 12.251                        |
| Locusta Cash                                   | 19.09.2013    | 217                               | 269.318                          | 280.000             | 10.682                        |
| Locusta Cash                                   | 7.10.2013     | 1.575                             | 2.000.000                        | 2.035.516           | 35.516                        |
| Locusta Cash                                   | 20.12.2013    | 3.082                             | 3.907.847                        | 4.000.000           | 92.153                        |
| <b>Udjeli otvorenih investicijskih fondova</b> |               |                                   | <b>10.355.493</b>                | <b>10.557.225</b>   | <b>201.732</b>                |
| <b>Ukupno realizirani dobitak (gubitak)</b>    |               |                                   | <b>10.355.493</b>                | <b>10.557.225</b>   | <b>201.732</b>                |

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

11.1 REALIZIRANI GUBICI PO VRIJEDNOSNICAMA, NETO (nastavak)

2012:

| Financijski instrumenti                        | Datum prodaje | Količina ili nominalna vrijednost | Knjigovodstvena / fer vrijednost | Prodajna vrijednost | Realizirani dobitak (gubitak) |
|--|---------------|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| Agromedimurje d.d.                             | 16.08.2012.   | 175                               | 287.354                          | 87.282              | (200.072)                     |
| Agromedimurje d.d.                             | 17.08.2012.   | 670                               | 1.100.161                        | 334.162             | (765.999)                     |
| Petrokemija d.d.                               | 07.09.2012.   | 1.000                             | 203.620                          | 221.944             | 18.324                        |
| Đuro Đaković d.d.                              | 12.09.2012.   | 6.397                             | 1.197.604                        | 453.052             | (744.552)                     |
| Petrokemija d.d.                               | 22.11.2012.   | 572                               | 116.465                          | 121.720             | 5.255                         |
| Petrokemija d.d.                               | 27.11.2012.   | 238                               | 48.459                           | 52.306              | 3.847                         |
| Petrokemija d.d.                               | 29.11.2012.   | 90                                | 18.325                           | 19.697              | 1.372                         |
| Petrokemija d.d.                               | 30.11.2012.   | 377                               | 76.763                           | 80.470              | 3.707                         |
| Petrokemija d.d.                               | 17.12.2012.   | 3.423                             | 696.976                          | 689.717             | (7.259)                       |
| <b>Redovne dionice</b>                         |               |                                   | <b>3.745.727</b>                 | <b>2.060.350</b>    | <b>(1.685.377)</b>            |
| PBZ Equity                                     | 04.04.2012.   | 62.144                            | 13.000.000                       | 4.284.009           | (8.715.991)                   |
| PBZ Global                                     | 04.04.2012.   | 27.040                            | 5.000.000                        | 2.643.951           | (2.356.049)                   |
| <b>Udjeli otvorenih investicijskih fondova</b> |               |                                   | <b>18.000.000</b>                | <b>6.927.960</b>    | <b>(11.072.040)</b>           |
| <b>Ukupno realizirani dobitak (gubitak)</b>    |               |                                   | <b>21.745.727</b>                | <b>8.988.310</b>    | <b>(12.757.417)</b>           |

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

**12. PRIHOD OD PRODAJE MATERIJALNE IMOVINE I NEKRETNINSKIH DRUŠTAVA**

**12.1. PRIHOD OD PRODAJE MATERIJALNE IMOVINE**

2013.

|                         | Knjigovodstvena / fer<br>vrijednost | Prodajna<br>vrijednost | Realizirani dobitak<br>(gubitak) |
|-------------------------|-------------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| Zemljište Novakova      | 6.657.707                           | 6.465.728              | (191.979)                        |
| <b>Ukupno zemljišta</b> | <b>6.657.707</b>                    | <b>6.465.728</b>       | <b>(191.979)</b>                 |

2012.

Nije bilo prodaje materijalne imovine u toku godine.

**12.2. PRIHOD OD PRODAJE NEKRETNINSKIH DRUŠTAVA**

2013.

|                            | Knjigovodstvena / fer<br>vrijednost | Prodajna vrijednost | Realizirani dobitak<br>(gubitak) |
|----------------------------|-------------------------------------|---------------------|----------------------------------|
| Nekretninsko društvo       | 5.167.389                           | 5.387.931           | 220.542                          |
| <b>Ukupno nek. društva</b> | <b>5.167.389</b>                    | <b>5.387.931</b>    | <b>220.542</b>                   |

2012.

Nije bilo prodaje nekretninskih društava u toku godine.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

**13. NEREALIZIRANI DOBIT (GUBITAK) OD ULAGANJA**

**13.1. NEREALIZIRANA DOBIT (GUBITAK) OD ULAGANJA U ZEMLJIŠTA I ŠUMA**

Datum zadnje procjene 31. prosinca 2013.:

|                                  | Knjigovodstve<br>na vrijednost<br>na 1. siječanj<br>2013. | Fer vrijednost    | Nerealizirani<br>dobitak (gubitak)<br>priznat direktno<br>kroz dobit<br>(gubitak) razdoblja |
|----------------------------------|---|-------------------|---|
| GRAĐEVINSKO ZEM.-VŽD NOVAKOVA    | 11.299.082  | 11.026.027        | (273.055)   |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-JALKOVEC        | 3.394.673   | 3.285.200         | (109.473)   |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD  | 4.284.214   | 4.164.994         | (119.220)   |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD  | 6.501.837   | 6.320.906         | (180.931)   |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-HVAR            | 2.376.872   | 2.291.293         | (85.579)  |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-RIBNIK          | 709.289   | 664.475           | (44.814)  |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-ŽUPANJA         | 4.331.188   | 3.666.068         | (665.120)   |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-ZAGREB          | 8.700.104   | 7.087.733         | (1.612.371)   |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-CESARICA, PAŠKI | 27.217.066  | 26.750.844        | (466.222)   |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-PAG             | 15.992.670  | 15.128.201        | (864.469)   |
| GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE BANJA LUKA | 17.970.835  | 18.189.992        | 219.157   |
| <b>Zemljišta i šume</b>          | <b>102.777.830</b>  | <b>98.575.733</b> | <b>(4.202.097)</b>  |

Datum zadnje procjene 31. prosinca 2012.:

|                                  | Knjigovodstvena<br>vrijednost na 1.<br>siječanj 2011. | Fer vrijednost     | Nerealizirani<br>dobitak (gubitak)<br>priznat direktno<br>kroz dobit<br>(gubitak) razdoblja |
|----------------------------------|---|--------------------|---|
| GRAĐEVINSKO ZEM.-VŽD NOVAKOVA    | 17.819.525  | 17.970.406         | 150.881   |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-JALKOVEC        | 4.064.737   | 3.394.673          | (670.064)   |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD  | 4.595.620   | 4.284.214          | (311.406)   |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD  | 6.929.365   | 6.501.837          | (427.528)   |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-HVAR            | 3.358.403   | 2.376.872          | (981.531)   |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-RIBNIK          | 1.063.774   | 709.289            | (354.485)   |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-ŽUPANJA         | 5.952.843   | 4.331.188          | (1.621.655)   |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-ZAGREB          | 11.011.711  | 8.700.104          | (2.311.607)   |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-CESARICA, PAŠKI | 27.692.697  | 27.217.066         | (475.631)   |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-PAG             | 17.833.511  | 15.992.670         | (1.840.841)   |
| GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE BANJA LUKA | 17.106.291  | 17.970.835         | 864.544   |
| TEČAJNE RAZLIKE                  |   |                    | 142.089   |
| <b>Zemljišta i šume</b>          | <b>117.428.477</b>                                    | <b>109.449.154</b> | <b>(7.837.234)</b>  |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

**13.2. NEREALIZIRANI DOBIT (GUBITAK) OD ULAGANJA U NEKRETNINE**

U 2013:

|                                    | Knjigovodstvena<br>vrijednost na 1.<br>siječanj 2013. | Fer vrijednost    | Nerealizirani dobitak<br>(gubitak) priznat<br>direktno kroz dobit<br>(gubitak) razdoblja |
|------------------------------------|---|-------------------|--|
| POSLOVNI CENTAR CHROMOS            | 15.208.369  | 14.355.060        | (853.309)  |
| POSLOVNI PROSTOR METKOVIĆ          | 1.131.368   | 1.076.784         | (54.584)   |
| POSLOVNI PROSTOR OSIJEK            | 3.914.602   | 3.719.091         | (195.511)  |
| POSLOVNI PROSTOR ILICA 253, ZAGREB | 3.159.370   | 3.135.583         | (23.787)   |
| <b>Građevinski objekti</b>         | <b>23.413.709</b>                                     | <b>22.286.518</b> | <b>(1.127.191)</b>   |

U 2012:

|                                    | Knjigovodstvena<br>vrijednost na 1.<br>siječanj 2012. | Fer vrijednost    | Nerealizirani dobitak<br>(gubitak) priznat<br>direktno kroz dobit<br>(gubitak) razdoblja |
|------------------------------------|---|-------------------|--|
| POSLOVNI CENTAR CHROMOS            | 15.813.276  | 15.202.369        | (610.907)  |
| POSLOVNI PROSTOR ILICA 253, ZAGREB | 3.333.036   | 3.159.370         | (173.666)  |
| <b>Građevinski objekti</b>         | <b>19.146.312</b>                                     | <b>18.361.739</b> | <b>(784.573)</b>   |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

14. 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 2012.g. 20%).

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

|  | 2012.               | 2013.               |
|--|---------------------|---------------------|
| Računovodstveni gubitak                          | (25.274.202)        | (8.381.159)         |
| Porezno priznate olakšice                        | (2.500)             |                     |
| Povećanje  | -                   | 5.773.272           |
| Porezni gubitak                                  | <u>(25.276.702)</u> | <u>(2.607.886)</u>  |
| Porezni trošak                                   |                     |                     |
| Porezni gubici preneseni iz prethodnog razdoblja | <u>(39.851.793)</u> | <u>(65.128.494)</u> |
| Porezni gubici iz 2007. g.                       |                     | <u>(1.903.067)</u>  |
| Porezni gubici za prijenos u iduće razdoblje     | <u>(65.128.494)</u> | <u>(65.833.314)</u> |

Pregled poreznih gubitaka je kako slijedi:

|  | Preneseni porezni gubici | Neto po stopi od 20 % |
|--|--------------------------|-----------------------|
| U 2018. najviše pet godina (iz 2013.g.)  | (2.607.886)              | (521.577)             |
| U 2017. najviše pet godina (iz 2012. g.) | (25.276.702)             | (5.055.340)           |
| U 2016. najviše pet godina (iz 2011.g.)  | (4.640.405)              | (928.081)             |
| U 2015. najviše pet godina (iz 2010.g.)  | (9.966.660)              | (1.993.332)           |
| U 2014. najviše pet godina (iz 2009.g.)  | <u>(17.487.638)</u>      | <u>(3.497.528)</u>    |
|  | <u>(59.979.291)</u>      | <u>(11.995.858)</u>   |

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

**15. 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             | Imovina | Obveze  | Prihod | Rashod    |
|----------------------------------|---------|---------|--------|-----------|
| Fima Global Invest d.o.o.        | -       | 209.403 | -      | 2.752.220 |
| Hrvatska poštanska banka d.d.    | -       | -       | 457    | 125.002   |
| Erste&Steiermarkische banka d.d. | 229     | 13.556  | 332    | 79.177    |
| Revizor/porezni savjetnik        | -       | 14.272  | -      | 25.704    |
| Nadzorni odbor                   | -       | -       | -      | 52.794    |

2013.

| Ime i prezime   | Ukupna naknada (Bruto II) | Broj dionica |
|-----------------|---------------------------|--------------|
| Nada Kozulić    | 12.413,80                 | 15           |
| Goran Pavlović  | 15.026,60                 | 1            |
| Ivan Lepoglavec | 10.344,83                 |              |
| Neven Kaić      | 5.008,87                  |              |
| Janko Vukoje    | 10.000,01                 |              |

2012.

| Ime i prezime   | Ukupna naknada (Bruto II) | Broj dionica |
|-----------------|---------------------------|--------------|
| Nada Kozulić    | 12.413,79                 | 15           |
| Goran Pavlović  | 15.115,26                 | 1            |
| Ivan Lepoglavec | 10.344,84                 |              |
| Neven Kaić      | 10.017,74                 |              |
| Janko Vukoje    | 10.000,02                 |              |

## 16. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA

Grupa je izložena tržišnim rizicima, ali i ostalim rizicima koji su vezani uz upravljanje nekretninama, vrijednosnim papirima, obveze Fonda i njegovo poslovanje. Sukladno strategiji ulaganja, Društvo za upravljanje fondom vodi politiku ulaganja sredstava Fonda primarno orijentiranu na ulaganja u nekretnine uvažavajući rizike koji su povezani s ulaganjima u nekretnine. Moguće su promjene cijena nekretnina, povezane s općim gospodarskim kretanjima, političkom situacijom, višom silom i slično. Hrvatsko tržište nekretnina podložno je internacionalnim i nacionalnim ekonomskim procesima. Prilikom ulaganja u nekretnine Društvo uvažava mogućnosti negativnih promjena makroekonomskih kretanja, te koristi godišnje analize makroekonomskih kretanja renomiranih analitičkih kuća, te prati statističke podatke Državnog zavoda za statistiku na razini Republike Hrvatske

### Porezni sustav, porezne stope i pravni okvir

Promjene mogu nastati odlukama nadležnih državnih organa tijekom poslovanja i rada Fonda. Zakonski su propisi često glavni element nestabilnosti vezanih uz efikasnu provedbu ekonomske politike.

U svrhu kontroliranja ovog rizika, Društvo kontinuirano prati objave zakonskih i pratećih akata relevantnih za poslovanje Fonda.

### Operativni rizici

- promjene i/ili razlike u računovodstvenim i revizijskim standardima
- promjene u stvarnopravnim odnosima u pogledu stjecanja vlasništva nad nekretninama u Republici Hrvatskoj,
- restrikcije u pogledu ulaganja stranog kapitala u pojedine oblike imovine

U svrhu kontroliranja ovih rizika, društvo koristi usluge pravnika, u dijelu sklapanja ugovora o kupo-prodaji nekretnina, te kontinuirano prati objave zakonskih i pratećih akata relevantnih za poslovanje.

### *Upravljanje dodatnim rizicima prilikom sklapanja transakcija kupo-prodaje nekretnina*

Posebna pažnja prilikom ulaganja u nekretnine se posvećuje sljedećem:

- Prije ulaganja se provodi feasibility studija isplativosti, kako bi se sagledali svi aspekti pri procjeni projekta.
- Pravo vlasništva – ulaganja se temeljito ispituje u cilju osiguranja čistog vlasništva i uredne dokumentacije prije odobrenja transakcije. Uprava Društva vodi brigu o zadovoljenju svih pravnih uvjeta prije nego što se krene u bilo kakvo ulaganje.
- Prilikom odlučivanja o ulaganjima u druga trgovačka društva (čija će djelatnost biti isključivo ili pretežito stjecanje i prodaja, iznajmljivanje i zakup nekretnina, upravljanje nekretninama, te čiji je predmet poslovanja isključivo ili pretežito građenje, pod uvjetom da nekretnine čine najmanje 75% ukupne imovine društva i u društva u kojima nekretnine čine više od 50% ukupne imovine), posebna pažnja se posvećuje provjeri eventualnih zaduženja, gubitaka i/ili tereta, te pokrenutih ili najavljenih sudskih sporova protiv društva, vlasnika društva, nadzornog odbora i uprave društva.



Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

**16. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)**

**Valutni rizik**

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

U donjoj tablici opisana je struktura imovine Grupe po pojedinoj valuti. Iz tablice je vidljivo da je otvorena devizna pozicija od 18.977.357 kuna denominirana u EUR i BAM dok je ostatak denominiran u HRK. U tom smislu, vrijednost imovine Grupe neće se značajnije promijeniti uslijed promjene tečaja EUR/HRK dok promjene tečaja ostalih valuta neće utjecati na Grupu (tečaj EUR/BAM je fiksni). Budući da je udio otvorene devizne pozicije EUR u imovini Grupe 0,042%, simulacija pada vrijednosti EUR u odnosu na HRK za 10% uzrokovala bi smanjenje imovine za 5.826 kuna, što je zanemarivo.

| 2013.   | EUR            | BAM               | HRK                  | Ukupno               |
|---|----------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Imovina</b>                                |                |                   |                      |                      |
| Zemljište i šume                              | -              | 18.189.992        | 80.385.741           | 98.575.733           |
| Građevinski objekti                           | -              | -                 | 22.286.518           | 22.286.518           |
| Vrijednosnice raspoložive za prodaju          | 382.455        | -                 | 5.251.665            | 5.634.120            |
| Plasmani bankama                              | -              | -                 | -                    | -                    |
| Ostala imovina                                | 4.637          | 21.504            | 1.588.232            | 1.614.373            |
| Novac i novčani ekvivalenti                   | 10             | 374.122           | 138.385              | 512.517              |
| <b>UKUPNA IMOVINA</b>                         | <b>387.102</b> | <b>18.585.618</b> | <b>109.650.541</b>   | <b>128.623.261</b>   |
| <b>Glavnica</b>                               |                |                   |                      |                      |
| Dionički kapital                              | -              | -                 | (120.190.320)        | (120.190.320)        |
| Rezerve                                       | -              | -                 | (35.602.408)         | (35.602.408)         |
| Revalorizacijske rezerve                      | -              | -                 | 521.552              | 521.552              |
| Preneseni gubici i dobit tekuće godine        | -              | (655.243)         | 28.330.603           | 27.675.360           |
| Tečajne razlike                               | -              | -                 | (470.718)            | (470.718)            |
| <b>Ukupno glavnica</b>                        | <b>-</b>       | <b>(655.243)</b>  | <b>(127.411.291)</b> | <b>(128.066.534)</b> |
| <b>Obveze</b>                                 |                |                   |                      |                      |
| Kratkoročne obveze                            | -              | (44)              | (556.683)            | (556.727)            |
| Ukupne obveze                                 | -              | (44)              | (556.683)            | (556.727)            |
| <b>UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE</b>               | <b>-</b>       | <b>(655.287)</b>  | <b>(127.967.974)</b> | <b>(128.623.261)</b> |
| <b>NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2013.</b> | <b>387.102</b> | <b>17.930.331</b> | <b>(18.317.433)</b>  | <b>-</b>             |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

16. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Valutni rizik (nastavak)

| 2012.   | EUR           | BAM               | HRK                  | UKD      | Ukupno               |
|---|---------------|-------------------|----------------------|----------|----------------------|
| <b>Imovina</b>                                |               |                   |                      |          |                      |
| Zemljište i šume                              | -             | 18.460.612        | 90.988.542           | -        | 109.449.154          |
| Građevinski objekti                           | -             | -                 | 18.361.739           | -        | 18.361.739           |
| Ostala imovina                                | -             | -                 | 20.575               | -        | 20.575               |
| Vrijednosnice raspoložive za prodaju          | -             | -                 | 5.697.236            | -        | 5.697.236            |
| Plasmani bankama                              | -             | 385.802           | -                    | -        | 385.802              |
| Ostala imovina                                | -             | 1.375             | 1.839.166            | -        | 1.840.541            |
| Novac i novčani ekvivalenti                   | 58.265        | 84.614            | 1.403.668            | -        | 1.546.547            |
| <b>UKUPNA IMOVINA</b>                         | <b>58.265</b> | <b>18.932.403</b> | <b>118.310.926</b>   | <b>-</b> | <b>137.301.594</b>   |
| <b>Glavnica</b>                               |               |                   |                      |          |                      |
| Dionički kapital                              | -             | -                 | (200.317.200)        | -        | (200.317.200)        |
| Revalorizacijske rezerve                      | -             | -                 | 709.344              | -        | 709.344              |
| Prenešeni gubici i dobit tekuće godine        | -             | 714.057           | 63.252.869           | -        | 63.966.926           |
| Tečajne razlike                               | -             | -                 | (465.611)            | -        | (465.611)            |
| <b>Ukupno glavnica</b>                        | <b>-</b>      | <b>714.057</b>    | <b>(136.820.598)</b> | <b>-</b> | <b>(136.106.541)</b> |
| <b>Obveze</b>                                 |               |                   |                      |          |                      |
| Kratkoročne obveze                            | -             | (571)             | (1.194.482)          | -        | (1.195.053)          |
| <b>Ukupne obveze</b>                          | <b>-</b>      | <b>(571)</b>      | <b>(1.194.482)</b>   | <b>-</b> | <b>(1.195.053)</b>   |
| <b>UKUPNO GLAVNICA I OBEVEZE</b>              | <b>-</b>      | <b>713.486</b>    | <b>(138.015.080)</b> | <b>-</b> | <b>(137.301.594)</b> |
| <b>NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2011.</b> | <b>58.265</b> | <b>19.645.889</b> | <b>(19.704.154)</b>  | <b>-</b> | <b>-</b>             |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

16. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kamatni rizik

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

U donjoj tablici nalaze se podaci o imovini i obvezama Grupe prikazani po fer vrijednosti i svrstani prema ugovornoj promjeni cijene ili datumu dospjeća, ovisno što je ranije. Najveći dio imovine klasificiran je u kategoriju beskamatno. Depoziti ovise o kretanju tržišnih kamatnih stopa.

| 2013.   | Do 1<br>mjeseca  | Od 1 do<br>3<br>mjeseca | Od 3 do<br>12<br>mjeseci | Beskamatno           | Ukupno               |
|---|------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Imovina</b>  |                  |                         |                          |                      |                      |
| Zemljište i šume                                      | -                | -                       | -                        | 98.575.733           | 98.575.733           |
| Građevinski objekti                                   | -                | -                       | -                        | 22.286.518           | 22.286.518           |
| Vrijednosnice<br>raspoložive za<br>prodaju            | -                | -                       | -                        | 5.634.120            | 5.634.120            |
| Plasmani bankama                                      | -                | -                       | -                        | -                    | -                    |
| Ostala imovina  | -                | -                       | -                        | 1.614.373            | 1.614.373            |
| Novac i novčani<br>ekvivalenti                        | 512.517          | -                       | -                        | -                    | 512.517              |
| <b>UKUPNA IMOVINA</b>                                 | <b>512.517</b>   | <b>-</b>                | <b>-</b>                 | <b>128.110.744</b>   | <b>128.623.261</b>   |
| <b>Glavnica</b>                                       |                  |                         |                          | (120.190.320)        | (120.190.320)        |
| Dionički kapital                                      | -                | -                       | -                        | (35.602.408)         | (35.602.408)         |
| Revalorizacijske<br>rezerve                           | -                | -                       | -                        | 521.552              | 521.552              |
| Preneseni gubici i<br>dobit tekuće godine             | -                | -                       | -                        | 27.675.360           | 27.675.360           |
| Tečajne razlike                                       | -                | -                       | -                        | (470.718)            | (470.718)            |
| <b>Ukupno glavnica</b>                                | <b>-</b>         | <b>-</b>                | <b>-</b>                 | <b>(128.066.534)</b> | <b>(128.066.534)</b> |
| <b>Obveze</b>   |                  |                         |                          |                      |                      |
| Kratkoročne obveze                                    | (556.727)        | -                       | -                        | -                    | (556.727)            |
| <b>Ukupne obveze</b>                                  | <b>(556.727)</b> | <b>-</b>                | <b>-</b>                 | <b>-</b>             | <b>(556.727)</b>     |
| <b>UKUPNO GLAVNICA<br/>I OBVEZE</b>                   | <b>(556.727)</b> | <b>-</b>                | <b>-</b>                 | <b>(128.066.534)</b> | <b>128.623.261</b>   |
| <b>NETO POLOŽAJ NA<br/>DAN 31. PROSINCA<br/>2013.</b> | <b>(44.210)</b>  | <b>-</b>                | <b>-</b>                 | <b>44.210</b>        | <b>-</b>             |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

16. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kamatni rizik (nastavak)

| 2012.   | Do 1<br>mjeseca    | Od 1 do<br>3<br>mjeseca | Od 3 do<br>12 mjeseci | Beskamatno           | Ukupno               |
|---|--------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Imovina</b>  |                    |                         |                       |                      |                      |
| Zemljište i šume                                      | -                  | -                       | -                     | 109.449.154          | 109.449.154          |
| Građevinski objekti                                   | -                  | -                       | -                     | 18.361.739           | 18.361.739           |
| Ostala imovina  | -                  | -                       | -                     | 20.575               | 20.575               |
| Vrijednosnice<br>raspoložive za<br>prodaju            | -                  | -                       | -                     | 5.697.236            | 5.697.236            |
| Plasmani bankama                                      | 385.802            | -                       | -                     | -                    | 385.802              |
| Ostala imovina  | -                  | -                       | -                     | 1.840.541            | 1.840.541            |
| Novac i novčani<br>ekvivalenti                        | 1.546.547          | -                       | -                     | -                    | 1.546.547            |
| <b>UKUPNA IMOVINA</b>                                 | <b>1.932.349</b>   | <b>-</b>                | <b>-</b>              | <b>135.369.245</b>   | <b>137.301.594</b>   |
| <b>Glavnica</b>                                       |                    |                         |                       |                      |                      |
| Dionički kapital                                      | -                  | -                       | -                     | (200.317.200)        | (200.317.200)        |
| Revalorizacijske<br>rezerve                           | -                  | -                       | -                     | 709.344              | 709.344              |
| Preneseni gubici i<br>dobit tekuće godine             | -                  | -                       | -                     | 63.966.926           | 63.966.926           |
| Tečajne razlike                                       | -                  | -                       | -                     | (465.611)            | (465.611)            |
| <b>Ukupno glavnica</b>                                | <b>-</b>           | <b>-</b>                | <b>-</b>              | <b>(136.106.541)</b> | <b>(136.106.541)</b> |
| <b>Obveze</b>   |                    |                         |                       |                      |                      |
| Kratkoročne obveze                                    | (1.195.053)        | -                       | -                     | -                    | (1.195.053)          |
| <b>Ukupne obveze</b>                                  | <b>(1.195.053)</b> | <b>-</b>                | <b>-</b>              | <b>-</b>             | <b>(1.195.053)</b>   |
| <b>UKUPNO GLAVNICA<br/>I OBVEZE</b>                   | <b>(1.195.053)</b> | <b>-</b>                | <b>-</b>              | <b>(136.106.541)</b> | <b>(137.301.594)</b> |
| <b>NETO POLOŽAJ NA<br/>DAN 31. PROSINCA<br/>2012.</b> | <b>737.296</b>     | <b>-</b>                | <b>-</b>              | <b>(737.296)</b>     | <b>-</b>             |

---

**16. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)**

**Kreditni rizik**

Kreditni rizik je rizik nemogućnosti druge strane da podmiri iznose obveza u cijelosti po dospijeću. Kreditni rizik Grupe u najvećoj mjeri je izražen kod depozita koji čine 0,28% (2011.: 0,34% ) imovine Grupe. Depoziti se ulažu u vodeće banke na tržištu vodeći se načelom diversifikacije, pa stoga kreditni rizik u tom segmentu nije značajan ili se može usporediti s kreditnim rejtingom države.

**Rizik likvidnosti**

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

Sredstva i obveze za koje ne postoji ugovorno dospijeće svrstana su u kategoriju "na poziv". Iz tablice je vidljivo da je struktura imovine prema likvidnosti uravnotežena na dan 31. prosinca 2012. pa je i ukupno gledajući rizik likvidnosti nizak uzimajući u obzir raspoloživost imovine međutim, uzimajući u obzir likvidnost pojedinih klasa imovine zasebno (djelomično dionice koje kotiraju na hrvatskom tržištu kapitala te nekretninski dio portfelja) rizik likvidnosti je umjeren. Rizikom likvidnosti upravlja se koristeći statističke analize povijesne likvidnosti određene pozicije. Rezultatima analize prilagođava se struktura imovine na način da određeni dio imovine drži u visoko likvidnim instrumentima unovčivima trenutno ili u vrlo kratkom roku.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

16. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Rizik likvidnosti (nastavak)

| 2013.   | Na poziv       | Do 3 mjeseca     | Od 3 do 12 mjeseci | Preko 1 godinu       | Neodređeno | Ukupno               |
|---|----------------|------------------|--------------------|----------------------|------------|----------------------|
| <b>Imovina</b>                                |                |                  |                    |                      |            |                      |
| Zemljište i šume                              | -              | -                | -                  | 98.575.733           | -          | 98.575.733           |
| Građevinski objekti                           | -              | -                | 22.286.518         | -                    | -          | 22.286.518           |
| Vrijednosnice raspoložive za prodaju          | -              | 5.634.120        | -                  | -                    | -          | 5.634.120            |
| Plasmani bankama                              | -              | -                | -                  | -                    | -          | -                    |
| Ostala imovina                                | -              | 1.614.373        | -                  | -                    | -          | 1.614.373            |
| Novac i novčani ekvivalenti                   | 512.517        | -                | -                  | -                    | -          | 512.517              |
| <b>UKUPNA IMOVINA</b>                         | <b>512.517</b> | <b>7.248.493</b> | <b>22.286.518</b>  | <b>98.575.733</b>    | <b>-</b>   | <b>128.623.261</b>   |
| Temeljni kapital                              | -              | -                | -                  | (120.190.320)        | -          | (120.190.320)        |
| Rezerve                                       | -              | -                | -                  | (35.602.408)         | -          | (35.602.408)         |
| Revalorizacijske rezerve                      | -              | -                | -                  | 521.552              | -          | 521.552              |
| Preneseni gubici i dobit tekuće godine        | -              | -                | -                  | 27.675.360           | -          | 27.675.360           |
| Tečajne razlike                               | -              | -                | -                  | (470.718)            | -          | (470.718)            |
| <b>Ukupno glavnica</b>                        | <b>-</b>       | <b>-</b>         | <b>-</b>           | <b>(128.066.534)</b> | <b>-</b>   | <b>(128.066.534)</b> |
| Obveze  | -              | (556.727)        | -                  | -                    | -          | (556.727)            |
| <b>Ukupne obveze</b>                          | <b>-</b>       | <b>(556.727)</b> | <b>-</b>           | <b>-</b>             | <b>-</b>   | <b>(556.727)</b>     |
| <b>UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE</b>               | <b>-</b>       | <b>(556.727)</b> | <b>-</b>           | <b>(128.066.534)</b> | <b>-</b>   | <b>(128.623.261)</b> |
| <b>NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2012.</b> | <b>512.517</b> | <b>6.691.766</b> | <b>22.286.518</b>  | <b>(29.490.801)</b>  | <b>-</b>   | <b>-</b>             |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

16. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Rizik likvidnosti (nastavak)

| 012.  | Na poziv         | Do 3 mjeseca       | Od 3 do 12 mjeseci | Preko 1 godinu       | Neodređeno    | Ukupno               |
|---|------------------|--------------------|--------------------|----------------------|---------------|----------------------|
| <b>Imovina</b>                                |                  |                    |                    |                      |               |                      |
| Zemljište i šume                              | -                | -                  | -                  | 109.449.154          | -             | 109.449.154          |
| Građevinski objekti                           | -                | -                  | 18.361.739         | -                    | -             | 18.361.739           |
| Ostala imovina                                | -                | -                  | -                  | -                    | 20.575        | 20.575               |
| Vrijednosnice raspoložive za prodaju          | -                | 5.697.236          | -                  | -                    | -             | 5.697.236            |
| Plasmani bankama                              | -                | 385.802            | -                  | -                    | -             | 385.802              |
| Ostala imovina                                | -                | 1.840.541          | -                  | -                    | -             | 1.840.541            |
| Novac i novčani ekvivalenti                   | 1.546.547        | -                  | -                  | -                    | -             | 1.546.547            |
| <b>UKUPNA IMOVINA</b>                         | <b>1.546.547</b> | <b>7.923.579</b>   | <b>18.361.739</b>  | <b>109.449.154</b>   | <b>20.575</b> | <b>137.301.594</b>   |
| <b>Glavnica</b>                               |                  |                    |                    |                      |               |                      |
| Dionički kapital                              | -                | -                  | -                  | (200.317.200)        | -             | (200.317.200)        |
| Revalorizacijske rezerve                      | -                | -                  | -                  | 709.344              | -             | 709.344              |
| Preneseni gubici i dobit tekuće godine        | -                | -                  | -                  | 63.966.926           | -             | 63.966.926           |
| Tečajne razlike                               | -                | -                  | -                  | (465.611)            | -             | (465.611)            |
| Ukupno glavnica                               | -                | -                  | -                  | (136.106.541)        | -             | (136.106.541)        |
| Obveze  | -                | (1.195.053)        | -                  | -                    | -             | (1.195.053)          |
| Ukupne obveze                                 | -                | (1.195.053)        | -                  | -                    | -             | (1.195.053)          |
| <b>UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE</b>               | <b>-</b>         | <b>(1.195.053)</b> | <b>-</b>           | <b>(136.106.541)</b> | <b>-</b>      | <b>(137.301.594)</b> |
| <b>NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2011.</b> | <b>1.546.547</b> | <b>6.728.526</b>   | <b>18.361.739</b>  | <b>(26.657.387)</b>  | <b>20.575</b> | <b>-</b>             |

## 16. 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.

### Fer vrijednost nekretnina u portfelju

Izmjenama i dopunama Pravilnika o utvrđivanju vrijednosti imovine investicijskog fonda i izračunu neto vrijednosti imovine po udjelu ili po dionici investicijskog fonda koje su stupile na snagu 1. siječnja 2012. godine određeno je da društvo za upravljanje najmanje jednom godišnje mora angažirati ovlaštenog procjenitelja radi procjene fer vrijednosti nekretnine. Da bi se smanjio rizik pogrešnog vrednovanja kojim bi se nerealno umanjila ili uvećala imovina fonda, društvo je usvojilo za 2012. godinu računovodstvenu politiku temeljem koje jednom godišnje i to na 31.12. koristi procjenu ovlaštenog sudskog procjenitelja.

Na dan 31. prosinca 2013. 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 (neprijetljivi ulazni podaci).



Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

16. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

| 2013.   | 1. razina        | 2. razina          | 3. razina | Ukupno             |
|---|------------------|--------------------|-----------|--------------------|
| <i>Financijska imovina raspoloživa za prodaju</i> |                  |                    |           |                    |
| Dionice   | 391.942          | -                  | -         | 391.942            |
| Obveznice gosp. subjekata                         | 382.455          | -                  | -         | 382.455            |
| Udjeli u fondovima                                | 4.859.723        | -                  | -         | 4.859.723          |
| <b>Ukupno</b>                                     | <b>5.634.120</b> | <b>-</b>           | <b>-</b>  | <b>5.634.120</b>   |
| <i>Ostala nefinancijska imovina</i>               |                  |                    |           |                    |
| Ulaganja u nekretnine                             | -                | 121.286.418        | -         | 121.286.418        |
| <b>Ukupno</b>                                     | <b>5.634.120</b> | <b>121.286.418</b> | <b>-</b>  | <b>126.920.538</b> |
| <br>  |                  |                    |           |                    |
| 2012.   | 1. razina        | 2. razina          | 3. razina | Ukupno             |
| <i>Financijska imovina raspoloživa za prodaju</i> |                  |                    |           |                    |
| Dionice   | 200.418          | -                  | -         | 200.418            |
| Obveznice gosp. subjekata                         | 375.791          | -                  | -         | 375.791            |
| Udjeli u fondovima                                | 5.121.027        | -                  | -         | 5.121.027          |
| <b>Ukupno</b>                                     | <b>5.697.236</b> | <b>-</b>           | <b>-</b>  | <b>5.697.236</b>   |
| <i>Ostala nefinancijska imovina</i>               |                  |                    |           |                    |
| Ulaganja u nekretnine                             | -                | 128.300.670        | -         | 128.300.670        |
| <b>Ukupno</b>                                     | <b>5.697.236</b> | <b>128.300.670</b> | <b>-</b>  | <b>133.997.906</b> |

Društvo neku financijsku imovinu i neke financijske obveze mjeri po fer vrijednosti na kraju svakog izvještajnog razdoblja. U idućoj tablici navedene su informacije o načinu utvrđivanja njihove fer vrijednosti, točnije, metode vrednovanja i korišteni ulazni podaci:

| Financijska imovina               | Fer vrijednost na dan |             | Razina fer vrijednosti | Metoda vrednovanja i glavni ulazni podaci | Značajni nedostupni ulazni podaci | Nedostupni ulazni podaci u odnosu na fer vrijednost |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------|------------------------|---|-----------------------------------|---|
|                                   | 31.12.2013.           | 31.12.2012. |                        |   |                                   |   |
| Dionice                           | 391.942               | 200.418     | 1. razina              | Cijene koje kotiraju na aktivnom tržištu  | nije primjenjivo                  | nije primjenjivo                                    |
| Obveznice gosp. subjekata         | 382.455               | 375.791     | 1. razina              | Cijene koje kotiraju na aktivnom tržištu  | nije primjenjivo                  | nije primjenjivo                                    |
| Udjeli u investicijskim fondovima | 4.859.723             | 5.121.027   | 1. razina              | Objavljena cijena udjela                  | nije primjenjivo                  | nije primjenjivo                                    |

## Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

### 16. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

#### Rizik namire i rizik druge ugovorne strane

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

#### ODOBRENJE FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Financijski izvještaji su potpisani i njihovo izdavanje odobreno je 31. ožujka 2014. godine.

Financijske izvještaje odobrila je Uprava FIMA Global Invest d.o.o. društva za upravljanje investicijskim fondovima dana 31. ožujka 2014. godine.

Kristina Kostel

Predsjednica Uprave

