



**REVIDIRANA, NEKONSOLIDIRANA
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
www.fgi.hr



Sadržaj:

1. Izjava poslododstva FIMA Global Invest-a o poslovnom rezultatu ZIF-a za ulaganje u nekretnine FIMA Proprius d.d. u 2013. godini
2. Izjava osoba odgovornih za sastavljanje godišnjih izvještaja izvještaja
3. Odluka o utvrđivanju finansijskih izvješća
4. Prijedlog odluka o pokriću gubitka
5. Finansijski izvještaji GFI-ZIFN
6. Finansijski 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. za 2013. godinu

Vrijednost neto imovine Fonda na dan 31. prosinca 2013. iznosila je 128.064.545 kuna. Neto vrijednost imovine Fonda po dionici iznosila je 63,93 kuna.

Ukupni prihodi od ulaganja iznosili su 1.126.418 kuna od čega je 656.528 kuna prihoda od najma, 377.140 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 3.963.718 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 817.340 kuna. Nerealizirani gubici od ulaganja u materijalnu imovinu iznosili su 5.548.445 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.

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 m² 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 ovisno 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. 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 izdatelja.
- Među izvještaj poslovanja sadrži istinit prikaz razvoja poslovanja i položaj izdatelja uz opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Fond izložen.

Andrea Potrebica

Voditelj Back office-a

Kristina Kostel

Uprava



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 izdavatelja:

ZIF FIMA PROPRIUS DD

Poštanski broj i mjesto:

42000

VARAŽDIN

Ulica i kućni broj:

STABKA 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:

NE

Šifra NKD-a:

6430

Tvrtke konsolidacije (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

Tvrtke konsolidacije (prema MSFI):	Sjedište:	MB:

Knjigovodstveni servis:

Osoba za kontakt:

POTREBICA ANDREA

(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon:

042660908

Telefaks: 042203187

Adresa e-pošte:

apotreblica@fgi.hr

Prezime i ime:

KOSTEL KRISTINA

(osoba ovlaštena 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.

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

Izveštaj o financijskom položaju

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

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

Izveštajno razdoblje: 01.01.2013 -31.12.2013

u kunama

Konto	Pozicija imovine	AOP	31.12. prethodna godina	Na izveštajni datum tekućeg razdoblja
	ULAGANJA U NEKRETNINE (AOP2+ AOP6+AOP10)	1	128.300.670	121.286.418
	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma (AOP3+ AOP4+AOP5)	2	18.361.739	22.286.518
00x	Zemljišta i šume	3	0	0
00y	Građevinski objekti	4	18.361.739	22.286.518
00w	Ostala imovina	5	0	0
	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji (AOP7+ AOP8+AOP9)	6	91.478.319	80.385.742
01x+02x	Zemljišta i šume	7	91.478.319	80.385.742
01y+02y	Građevinski objekti	8	0	0
01w+02w	Ostala imovina	9	0	0
	Ostala ulaganja u nekretnine (AOP11+ AOP12)	10	18.460.612	18.614.158
03x	Ulaganja u nekretninska društava (metoda udjela)	11	18.460.612	18.614.158
03 (osim 03x)	Ostala imovina	12	0	0
	FINANCIJSKA IMOVINA (Σ od AOP14 do AOP18)	13	7.159.013	5.733.819
10	Novac i novčani ekvivalenti	14	1.461.777	99.699
raz 3	Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka	15	0	0
raz 4	Financijska imovina raspoloživa za prodaju	16	5.697.236	5.634.120
raz 8	Zajmovi i potraživanja	17	0	0
raz 5	Ulaganja koja se drže do dospelosti	18	0	0
	OSTALA IMOVINA (Σ od AOP20 do AOP29)	19	1.839.164	1.592.869
12x	Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	20	0	0
12y	Potraživanja od najma	21	146.440	103.684
12 +11 (osim 12x+12y)	Potraživanja s osnove prodaje financijske imovine	22	0	0
13	Potraživanja s osnove dividendi, depozita, repo ugovora i otpлата obveznica	23	0	0
14	Potraživanja s osnove danih predujmova	24	0	0
15	Potraživanja od društva za upravljanje	25	0	0
16	Potraživanja od depozitne banke	26	0	0
18	Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina	27	0	0
17	Ostala potraživanja	28	1.692.724	1.489.185
19	Odgodena porezna imovina	29	0	0
	Ukupna imovina (AOP1+ AOP13+AOP19)	30	137.298.847	128.613.106
990-994	Izvanbilančna evidencija aktiva	31		

	OBVEZE	32		
20y	Obveze s osnove ulaganja u materijalnu imovinu i nekretninska društva	33	0	0
20+21+22 (osim 20y)	Obveze s osnove ulaganja u financijsku imovinu	34	0	0
23	Obveze prema društvu za upravljanje fondovima	35	271.788	209.403
24	Obveze prema depozitnoj banci	36	20.548	13.367
25	Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda	37	49.027	74.166
26	Obveze s osnove isplate dioničarima	38	0	0
28	Obveze po obračunatoj kamati	39	0	0
27	Ostale obveze	40	853.118	251.625
29	Odgodene porezne obveze	41	0	0
	Ukupno obveze (Σ od AOP33 do AOP41)	42	1.194.481	548.561
	Neto imovina fonda (AOP30-AOP42)	43	136.104.366	128.064.545
	Broj izdanih dionica	44	2.003.172	2.003.172
	Neto imovina po dionici (AOP43/AOP44)	45	67,9444	63,9309
	KAPITAL	46		
90	Upisani temeljni kapital	47	200.317.200	120.190.320
91	Premija na emitirane dionice/kapitalne rezerve	48	0	0
92	Vlastite dionice	49	0	0
93	Rezerve	50	0	35.602.408
96	Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	51	-709.344	-521.552
97	Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	52	0	0
98y	Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	53	1.358.612	1.512.158
98x	Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	54	0	0
95	Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	55	-39.587.900	-20.337.630
94	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	56	-25.274.202	-8.381.159
	Ukupno kapital i rezerve (Σ od AOP47 do AOP56)	57	136.104.366	128.064.545
995-999	Izvanbilančna evidencija pasiva	58		
	Dodatak *	59		
	Pripisano imateljima matice	60		
	Pripisano manjinskom interesu	61		

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2013. -31.12.2013.

u kunama

Konta skupine	Pozicija	AOP	Isto razdoblje prethodne godine		Tekuće razdoblje	
			Kumulativ	Tromjesečje	Kumulativ	Tromjesečje
	PRIHODI OD ULAGANJA	62				
73y	Prihod od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	63	0	0	220.542	179.151
76	Prihod od najma	64	1.141.954	328.038	656.528	238.794
73x	Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	65	32.505	14.181	156.598	94.244
70	Prihodi od kamata	66	46.824	7.146	30.028	7.799
71 (osim 71y i 71w)	Pozitivne tečajne razlike	67	2.583	1.756	3.236	2.747
74 (osim 74y)	Prihod od dividendi i udjela u dobiti	68	0	0	0	0
74y	Prihod od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine	69	0	0	0	0
75+77	Ostali prihodi	70	294.746	101.185	59.486	9.708
	Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70)	71	1.518.612	452.306	1.126.418	532.443
	RASHODI	72				
63y	Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	73	0	0	191.979	191.979
63x	Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	74	12.789.922	7.259	0	0
60 (osim 60y i 60w)	Negativne tečajne razlike	75	2.636	1.186	475	0
61	Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	76	3.192.533	773.788	2.752.220	612.635
67	Rashodi od kamata	77	248	244	18	0
65	Naknada depozitnoj banci	78	263.706	64.293	204.179	40.767
66	Transakcijski troškovi	79	0	0	0	0
68	Vrijednosna usklađenja (amortizacija)	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	0	0
69	Ostali dozvoljeni troškovi fonda	83	915.329	216.157	814.847	211.810
*	Ostali troškovi poslovanja	84				
	Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84)	85	17.164.374	1.062.927	3.963.718	1.057.191
	Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85)	86	-15.645.762	-610.621	-2.837.300	-524.748
	NEREALIZIRANI DOBICI/GUBICI OD ULAGANJA	87				
72w-62w	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	88	-9.628.440	-8.477.743	-5.548.445	-2.779.851
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	0	0
71y+71w-60y-60w	Neto tečajne razlike	91	0	0	4.586	1.303
	Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja (Σ od AOP88 do AOP91)	92	-9.628.440	-8.477.743	-5.543.859	-2.778.548
	Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92)	93	-25.274.202	-9.088.364	-8.381.159	-3.303.296
	Porez na dobit	94				
	Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94)	95	-25.274.202	-9.088.364	-8.381.159	-3.303.296

Ostala sveobuhvatna dobit <i>(£ od AOP97 do AOP101)</i>	96	13.816.529	151.824	341.338	-17.993
Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava	97	808.207	224.775	153.546	7.071
Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	98	0	0	0	0
Nerealizirani 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
Ukupna sveobuhvatna dobit <i>(AOP95+ AOP96)</i>	102	-11.457.673	-8.936.540	-8.039.821	-3.321.289
Reklasifikacijske usklade	103				
Dodatak *	104				
Pripisano imateljima matice	105				
Pripisano manjinskom interesu	106				

Izvještaj o novčanom toku (Indirektna metoda)

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izvještajno razdoblje: 01.01.2013. -31.12.2013.

u kunama

Pozicija	AOP	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti (Σ od AOP144 do AOP168)	143	-3.951.187	-1.362.078
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	144	-25.274.202	-8.381.159
Nerealizirani i realizirani gubitak vrednovanja ulaganja u nekretnine, neto	145	22.385.857	404.379
Ispravak vrijednosti potraživanja i ostale imovine i sl. otpisi koji nemaju novčani tijek	146	180.467	4.586
Neraspodijeljeni dobiti nekretninskih društava i manjinski interes	147	0	0
Prihodi od dividenda i udjela u dobiti	148	0	0
Prihod od kamata	149	-46.824	-30.028
Rashodi kamata	150	248	8
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	7.014.252
Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu raspoloživu za prodaju	154	2.451.910	0
Povećanje smanjenje ulaganja u financijsku imovinu do dospjeca	155	0	0
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	46.824	25.295
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	-900.326	203.904
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	45.659	-69.565
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	167	526.543	-576.506
Plaćen porez na dobit	168	0	0
Novčani tok iz financijskih aktivnosti (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
Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata (AOP143+ AOP169)	173	-3.951.187	-1.362.078
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	174	5.412.964	1.461.777
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	175	1.461.777	99.699

Izveštaj o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2013. - 31.12.2013.

u kunama		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	1.358.612	153.546	0	1.512.158
	Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	183	0	0	0	0
	Zadržana dobit ili preneseni gubitak	184	-39.587.900	19.250.270	0	-20.337.630
	Dobit ili gubitak tekuće godine	185	-25.274.202	16.893.043	0	-8.381.159
	Dividende	186	0	0	0	0
	Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	187	0	0	0	0
	Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala <i>(Σ od AOP176 do AOP187)</i>	188	136.104.366	72.087.059	80.126.880	128.064.545
	Promjena računovodstvenih politika	189	0	0	0	0
	Ispravak temeljnih pogrešaka	190	0	0	0	0
	Ukupno povećanje (smanjenje) zadržane dobiti <i>(AOP189+ AOP190)</i>	191	0	0	0	0
	Ukupno kapital i rezerve <i>(AOP188+ AOP191)</i>	192	136.104.366	72.087.059	80.126.880	128.064.545

Bilješke uz financijske izvještaje

Obrazac IB

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:

Kristina Kostel

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:

Kristina Kostel



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

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

Sadržaj

	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	50

Odgovornost za financijske izvještaje

Sukladno Zakonu o računovodstvu Republike Hrvatske, Uprava FIMA Global Invest-a d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima ("Društvo") dužna je pobrinuti se da za svaku financijsku godinu budu sastavljeni financijski izvještaji FIMA Proprius d.d., zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u skladu s 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 Fondu, kao i njegove rezultate poslovanja za navedenu godinu.

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

Odgovornosti Uprave Društva pri izradi financijskih izvještaja obuhvaćaju sljedeće:

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

Uprava Društva je odgovorna za vođenje odgovarajućih računovodstvenih evidencija, koje u svakom trenutku s opravdanom točnošću prikazuju financijski položaj FIMA Proprius d.d., zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine i dužna je pobrinuti se da financijski izvještaji budu u skladu s 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 Fonda te za poduzimanje opravdanih koraka za sprječavanje i otkrivanje prijevare i drugih nepravilnosti.

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

Kristina Kostel
Predsjednica Uprave



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 nekonsolidiranih financijskih izvještaja FIMA Proprius d.d. zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom (u daljnjem tekstu: "Fond") koji se sastoje od nekonsolidiranog izvještaja o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2013. godine i nekonsolidiranog izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti, nekonsolidiranih izvještaja o novčanim tokovima i nekonsolidiranog izvještaja o promjenama glavnice za godinu koja je tada završila, te sažetog prikaza značajnih računovodstvenih politika i bilježaka uz financijske izvještaje.

Odgovornost Uprave za financijske izvještaje

Odgovornost za sastavljanje i objektivan prikaz nekonsolidiranih financijskih izvještaja sukladno Zakonu o investicijskim fondovima (NN 16/13) i Pravilnikom o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (NN 142/13) te unutarnje kontrole koje uprava drži neophodnima za sastavljanje nekonsolidiranih 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 Fondu. Revizija također uključuje i ocjenjivanje primjerenosti računovodstvenih politika koje su primijenjene te značajnih procjena Uprave Društva, kao i prikaza financijskih izvještaja u cjelini.

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

Društvo upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu: MBS 030022053; uplaćen temeljni kapital: 44.900,00 kuna; članovi uprave: Eric Daniel Olcott and Branislav Vrtačnik; poslovna banka: Zagrebačka banka d.d., Paromlinska 2, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2360000-1101896313; SWIFT Code: ZABHR2X IBAN: HR27 2360 0001 1018 9631 3; Privredna banka Zagreb d.d., Račkoga 6, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2340009-1110098294; SWIFT Code: PBZGHR2X IBAN: HR38 2340 0091 1100 9829 4; Raiffeis enbank Austria d.d., Petrinjska 59, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2484006-1100240905; SWIFT Code: RZBHR2X IBAN: HR10 2484 0061 1002 4090 5

Deloitte se odnosi na Deloitte Touche Tohmatsu Limited, pravnu osobu osnovanu sukladno pravu Ujedinjenog Kraljevstva Velike Britanije i Sjeverne Irske (izvorno "UK private company limited by guarantee"), i mrežu njegovih članova, od kojih je svaki zaseban i samostalan pravni subjekt. Molimo posjetite www.deloitte.com/hr/lo-nama za detaljni opis pravne strukture Deloitte Touche Tohmatsu Limited i njegovih tvrtki članica.

Mišljenje

Po našem mišljenju, 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 16/13) i Pravilnikom o strukturi i sadržaju godišnjih i polugodišnjih izvještaja i drugih izvještaja alternativnog investicijskog fonda (NN 142/13).

Naglašena činjenica

Konsolidirani financijskih izvještaji

Fond je izradio i odvojene konsolidirane financijske izvještaje za FIMA Proprius d.d. i ovisna društva („Grupa“), datirane 31. ožujka 2014. godine i radi boljeg razumijevanja Grupe u cjelini, korisnici trebaju čitati konsolidirane financijske izvještaje, povezano s ovim financijskim izvještajima. Nismo modificirali naše mišljenje zbog ovih činjenica.

Deloitte d.o.o.

Branislav Vrtačnik, ovlaštenu revizor i član Uprave

Zagreb, Republika Hrvatska

31. ožujka 2014.



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

POZICIJA IMOVINE	Bilješka	2012.	2013.
ULAGANJA U NEKRETNINE			
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		91.478.319	80.385.742
Zemljišta i šume	4.2.	91.478.319	80.385.742
Ostala ulaganja u nekretnine i vrijednosno usklađenje		18.460.612	18.614.158
Ulaganja u nekretninska društva	4.3.	18.460.612	18.614.158
FINANCIJSKA IMOVINA		7.159.013	5.733.819
Novac i novčani ekvivalenti		1.461.777	99.699
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	5	5.697.236	5.634.120
OSTALA IMOVINA		1.839.164	1.592.869
Potraživanja od najma		146.440	103.684
Ostala potraživanja		1.692.724	1.489.185
UKUPNA IMOVINA		137.298.847	128.613.106

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

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

Kristina Kostel
 Predsjednica Uprave




FIMA GLOBAL INVEST d.o.o.
 Varaždin

1

Izveštaj o financijskom položaju (nastavak)

Na dan 31. prosinca 2013. godine

(svi iznosi su izraženi u kunama)

Pozicija	Bilješka	2012.	2013.
OBVEZE			
Obveze prema društvu za upravljanje fondovima		271.788	209.403
Obveze prema depozitnoj banci		20.548	13.367
Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda		49.027	74.166
Ostale obveze		853.118	251.625
UKUPNO OBVEZE		1.194.481	548.561
NETO IMOVINA FONDA		136.104.366	128.064.545
Broj izdanih dionica		2.003.172	2.003.172
Neto imovina po dionici		67,94	63,93
KAPITAL			
Upisani temeljni kapital	6	200.317.200	120.190.320
Rezerve			35.602.408
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	7.3.	(709.344)	(521.552)
Revalorizacijske rezerve ulaganja u ovisna društva	7.4.	1.358.612	1.512.158
Gubitak iz prethodnih razdoblja		(39.587.900)	(20.337.630)
Gubitak tekuće financijske godine		(25.274.202)	(8.381.159)
UKUPNO KAPITAL I REZERVE		136.104.366	128.064.545

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

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

Kristina Kostel

Predsjednica Uprave




FIMA GLOBAL INVEST d.o.o.
Varaždin

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

POZICIJA	Bilješka	2012.	2013.
PRIHODI OD ULAGANJA			
Prihod od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	9	-	220.542
Prihod od najma	4.1.	1.141.954	656.528
Realizirani dobiti po vrijednosnicama	8	32.505	156.598
Prihodi od kamata		46.824	30.028
Pozitivne tečajne razlike		2.583	3.236
Ostali prihodi		294.746	59.486
Ukupno prihodi od ulaganja		1.518.612	1.126.418
RASHODI			
Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava	9	-	191.979
Realizirani gubici po vrijednosnicama	8	12.789.922	-
Negativne tečajne razlike		2.636	475
Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje		3.192.533	2.752.220
Rashodi od kamata		248	18
Naknada depozitnoj banci		263.706	204.179
Ostali dozvoljeni troškovi fonda		915.329	814.847
Ukupno rashodi		17.164.374	3.963.718
Neto dobit/(gubitak) od ulaganja		(15.645.762)	(2.837.300)
Nerealizirana dobit/(gubitak) od ulaganja u investicijske nekretnine	7.1., 7.2.	(9.628.440)	(5.548.445)
Neto tečajne razlike		-	4.586
Ukupno nerealizirani dobiti/(gubici) od ulaganja		(9.628.440)	(5.543.859)
Dobit/(gubitak) prije oporezivanja		(25.274.202)	(8.381.159)
Porez na dobit	10	-	-
Dobit ili gubitak		(25.274.202)	(8.381.159)
Promjena revalorizacijskih rezervi		808.207	153.546
Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	7.3.	13.008.322	187.792
Ostala sveobuhvatna dobit		13.816.529	341.338
Ukupna sveobuhvatna dobit		(11.457.673)	(8.039.821)

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

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

Kristina Kostel

Predsjednica Uprave




Izveštaj o novčanim tokovima

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

POZICIJA	Bilješka	2012.	2013.
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti		(3.951.187)	(1.362.078)
Dobit ili gubitak prije oporezivanja		(25.274.202)	(8.381.159)
Nerealizirani i realizirani gubitak vrednovanje ulaganja u nekretnine, neto		9.628.440	341.319
Ispravak vrijednosti potraživanja i ostale imovine i slični otpisi koji nemaju novčani tijek		180.467	4.586
Umanjenje vrijednosti ulaganja u vrijednosnice raspoložive za prodaju		12.757.417	63.060
Prihod od dividendi i udjela u dobiti		-	-
Prihod od kamata		(46.824)	(30.028)
Rashodi kamata		248	8
(Povećanje)/smanjenje ulaganja u nekretnine		(3.332.265)	7.014.252
Povećanje smanjenje ulaganja u imovinu raspoloživu za prodaju		2.451.910	-
Povećanje (smanjenje) ulaganja u financijsku imovinu do dospjeća		-	-
Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma		(35.078)	42.756
Primici od kamata		46.824	25.295
Primici od dividendi/udjela u dobiti		-	-
Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti		(900.326)	203.904
Povećanje (smanjenje) obveza prema društvu za upravljanje i depozitnoj banci		45.659	(69.565)
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti		526.543	(576.506)
Neto povećanje / (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata		(3.951.187)	(1.362.078)
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja		5.412.964	1.461.777
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja		1.461.777	99.699

Financijske izvještaje odobrila je Uprava FIMA Global Invest-a 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
Ostale rezerve		-	35.602.408	-	35.602.408
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	(709.344)		187.792	-	(521.552)
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	1.358.612		153.546	-	1.512.158
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	(39.587.900)		19.250.270	-	(20.337.630)
Dobit ili gubitak tekuće godine	(25.274.202)		16.893.043	-	(8.381.159)
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala		136.104.366	72.087.059	80.126.880	128.064.545
Promjena računovodstvenih politika		-	-	-	-
Ispravak temeljnih pogrešaka		-	-	-	-
Ukupno povećanje (smanjenje) zadržane dobiti		-	-	-	-
Ukupno kapital i rezerve		136.104.366	72.087.059	80.126.880	128.064.545

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

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

Kristina Kostel

Predsjednica Uprave

Kostel



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.

Društvo za upravljanje fondovima

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

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

Društvo je odgovorno za može bitnu štetu počinjenu vlasnicima udjela ako se ona dogodi zbog povrede Zakona o investicijskim fondovima i Statuta Fonda. Naknada Društvu godišnje iznosi 1,9 % neto vrijednosti imovine Fonda, uvećane za iznos poreza, ukoliko porezna obveza postoji.

Depozitna banka

Sukladno zakonu, Društvo treba odabrati depozitnu banku („Depozitna banka“). Pored usluga pohrane zasebne imovine i vođenja posebnog računa za imovinu Fonda, Depozitna banka izvršava naloge Društva u vezi s transakcijama s vrijednosnim papirima i drugom imovinom, te vodi računa da je izračun neto vrijednosti imovine u Fondu obavljen u skladu sa zakonskom regulativom, te Prospektom i Statutom Fonda. Depozitna banka (Erste & Steiermarkische Bank) 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.

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)

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

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

1. OPĆI PODACI (NASTAVAK)

Osobe odgovorne za poslovanje Fonda

Uprava

- Kristina Kostel - član Uprave društva FIMA Global Invest d.o.o. od 16.5.2012., predsjednica Uprave od 24.01.2013.
- Petar Brkić - član Uprave društva FIMA Global Invest d.o.o. od 24.01.2013.

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 s Zakonom o alternativnim 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“.

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 Fonda 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.

2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

Investicijske nekretnine

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

Prihodi od kamata

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

Prihodi od dividendi

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

2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

Troškovi upravljanja i ostali troškovi koji terete fond

Troškovi upravljanja koji terete imovinu Fonda su kako slijedi:

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

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

Preračunavanje stranih sredstava plaćanja

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

Novac i novčani ekvivalenti

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

Vrijednosnice

Vrijednosnice se priznaju i prestaju priznavati na datum trgovanja, a to je datum na koji se vrijednosnica kupuje ili prodaje temeljem ugovora čiji uvjeti 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 dospelosti", "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 Fonda na primitak dividende.

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

2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

Vrijednosnice raspoložive za prodaju (nastavak)

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

Metoda efektivne kamate

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

Zajmovi i potraživanja

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

2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

Ulaganja u ovisna društva

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

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 iskazanog 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.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

Porez na dobit (nastavak)

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

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

Ključne računovodstvene procjene i pretpostavke

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

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	128.064.545	136.104.366	147.562.040	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
2013.	Prethodna godina (n)	Prethodna godina (n-1)	Prethodna godina (n-2)	Prethodna godina (n-3)	
Pokazatelj ukupnih troškova	2,82	2,97	2,6	2,88	2,89
Isplaćena dividenda po dionici	-	-	-	-	-
Ukupan prinos	(5,90)	(7,76)	(0,67)	(4,89)	(5,77)
Najniža vrijednost neto imovine fonda po dionici	63,93	67,94	73,66	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 fond obavio 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.	Udio %	2012.	Udio %
Naknada za upravljanje	2.752.220	2,08	3.192.533	2,19
Naknada depozitnoj banci	204.179	0,15	263.706	0,18
Naknade članovima nadzornog odbora	52.794	0,04	57.892	0,04
Naknada Središnjoj depozitarnoj agenciji	12.373	0,01	11.343	0,01
Ostali dozvoljeni troškovi fonda	709.972	0,54	803.284	0,55
Ukupno troškovi:	3.731.538	2,82	4.328.758	2,97
Prosječna godišnja vrijednost neto imovine fonda	132.132.171		145.841.923	
Udio troškova u prosječnoj godišnjoj neto vrijednosti imovine fonda (%)	2,82		2,97	

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

3. POSEBNI POKAZATELJI FONDA (NASTAVAK)

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

Izješčaj 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 128.064.545 kuna. Neto vrijednost imovine Fonda po dionici iznosila je 63,93 kuna.

Do kraja četvrtog kvartala 2013. ukupni prihodi od ulaganja iznosili su 1.126.418 kuna od čega je 656.528 kuna prihoda od najma, 377.140 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 3.963.718 kuna od čega 2.752.220 kuna naknada Društvu za upravljanje, 204.179 kuna naknada banci skrbniku te ostali troškovi Fonda koji iznose 1.007.319 kuna. Nerealizirani gubici od ulaganja u materijalnu imovinu iznosili su 5.548.445 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	3.135.584	3.135.584	-	2,45%
POSLOVNI PROSTOR METKOVIĆ	1.131.368	1.076.783	1.076.783	-	0,84%
POSLOVNI PROSTOR OSIJEK	3.914.602	3.719.091	3.719.091	-	2,90%
Ukupno građevinski objekti	25.120.425	22.286.518	22.286.518	-	17,40%

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	-	10,30%
POSLOVNI PROSTOR ILICA 253, Zagreb	3.333.036	3.159.370	3.159.370	-	2,14%
Ukupno građevinski objekti	20.074.455	18.361.739	18.361.739	-	12,44%

Investicijska nekretnina 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 2013. godine fer vrednovanjem investicijske nekretnine iznosi 847 tisuća kuna (2012.: 610 tisuća kuna).

23. prosinca 2013. potpisan je Ugovor o kupoprodaji poslovnih prostora u Metkoviću i Osijeku. Kupoprodajna cijena koja uključuje porez na promet nekretnina ugovorena je u iznosu 5.046 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 investicijskih nekretnina u iznosu od 657 tisuća kuna (2012.: 1.142 tisuća kuna).

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. 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	26.750.845	26.750.845	-	20,89%
GRAĐEVINSKO ZEM.-PAG	18.582.385	15.128.201	15.128.201	-	11,81%
Ukupno zemljišta i šume	103.445.525	80.385.742	80.385.742	-	62,77%

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%
Ukupno zemljišta i šume	110.103.233	91.478.319	91.478.319	-	67,21%

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. ZEMLJIŠTA I ŠUME (NASTAVAK)

Kretanje ulaganja u zemljište i šume tijekom godine:

	Zemljište i šume
Stanje na dan 31. prosinca 2011.	100.322.186
Smanjenje vrijednosti	(8.880.466)
Povećanje vrijednosti	36.599
Stanje na dan 31. prosinca 2012.	91.478.319
Smanjenje vrijednosti	(4.434.869)
Smanjenje zbog prodaje	(6.657.708)
Povećanje vrijednosti	-
Stanje na dan 31. prosinca 2013.	80.385.742

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

4. STRUKTURA ULAGANJA U NEKRETNINE (NASTAVAK)

4.3. ULAGANJA U NEKRETNINSKA DRUŠTVA

2013:

ULAGANJA U NEKRETNINSKA DRUŠTVA	Trošak nabave	Knjigovodstvena vrijednost na datum izvještaja	Procjena fer vrijednost*	Odstupanja	Udjel u vl. izdavatelja (%)	Udjel u neto imovini fonda (%)
FIMA RENT D.O.O.	17.102.000	18.614.158	18.614.158	-	100%	14,51%
Ukupno ulaganja u nekretninska društva	17.102.000	18.614.158	18.614.158	-	100%	14,51%

2012:

ULAGANJA U NEKRETNINSKA DRUŠTVA	Trošak nabave	Knjigovodstvena vrijednost na datum izvještaja	Procjena fer vrijednost	Odstupanja	Udjel u vl. izdavatelja (%)	Udjel u neto imovini fonda (%)
FIMA RENT D.O.O.	17.102.000	18.460.612	18.460.612	-	100%	13,56%
Ukupno ulaganja u nekretninska društva	17.102.000	18.460.612	18.460.612	-	100%	13,56%

Ulaganja u ovisna društva se odnose na ulaganja u društvo Fima Rent d.o.o. („ovisno društvo“). Fond je kupio ovisno društvo 31. siječnja 2008. godine za iznos od 22 tisuća kuna. Neto imovina ovisnog društva na dan kupnje je iznosila 20 tisuća kuna. Društvo je izvršilo dokapitalizaciju ovisnog društva 1. veljače 2008. godine u iznosu od 17.000 tisuća kuna i 17. ožujka 2008. godine u iznosu od 80 tisuća kuna. Društvo Fima Rent d.o.o. sa sjedištem u Varaždinu, Anina 2, registrirano je za iznajmljivanje i upravljanje nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup i u 100%-tnom je vlasništvu Fonda. Vrijednost ostalih ulaganja zbog promjene fer vrijednosti je u 2013. godini povećana za 154 tisuća kuna (2012: povećanje od 808 tisuća kuna) Osnova za procjenu fer vrijednosti je fer vrijednost imovine društva Fima rent d.o.o.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

5. 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
Ukupno	5.697.236	5.634.120

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)

5. FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU (NASTAVAK)

5.1. 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%
Ukupno dionice domaćih d.d.			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%	0,15%
Redovne dionice			1.030.789	200.418			0,15%
Ukupno dionice domaćih d.d.			1.030.789	200.418			0,15%

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

5. FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU (NASTAVAK)

5.2. 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%
Udjeli otvorenih investicijskih fondova	4.744.507	4.859.723	3,79%

2012:

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

5.3. 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%
Obveznice gospodarskih subjekata	50.000	375.959	382.455	0,30%

2012:

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

6. UPISANI TEMELJNI KAPITAL

Struktura dioničara na 31. prosinca 2013.

	2013.	
	Nominalna vrijednost kapitala	Postotak 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	<u>34.456.020</u>	<u>28,67</u>
	<u>120.190.320</u>	<u>100,00</u>
	2012.	
	Nominalna vrijednost kapitala	Postotak 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	<u>60.833.700</u>	<u>30,36</u>
	<u>200.317.200</u>	<u>100,00</u>

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

7. FER VREDNOVANJE

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

Datum zadnje procjene 31. prosinca 2013.:

	Knjigovodstve na vrijednost na 1. siječanj 2013.	Fer vrijednost	Nerealizirani dobitak (gubitak) priznat direktno kroz dobit (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	8.700.105	7.087.733	(1.612.372)
GRAĐEVINSKO ZEM.-CESARICA, PAŠKI	27.217.066	26.750.845	(466.221)
GRAĐEVINSKO ZEM.-PAG	15.992.670	15.128.201	(864.469)
Zemljišta i šume	84.806.996	80.385.742	(4.421.254)

Datum zadnje procjene 31. prosinca 2012.:

	Knjigovodstve na vrijednost na 1. siječanj 2012.	Fer vrijednost	Nerealizirani dobitak (gubitak) priznat direktno kroz dobit (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)
Zemljišta i šume	100.322.186	91.478.319	(8.843.867)

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

7. FER VREDNOVANJE (nastavak)

7.2. NEREALIZIRANI DOBIT (GUBITAK) OD ULAGANJA U NEKRETNINE

U 2013:

	Knjigovodstvena vrijednost na 1. siječanj 2013.	Fer vrijednost	Nerealizirani dobitak (gubitak) priznat direktno kroz dobit (gubitak) razdoblja
POSLOVNI CENTAR CHROMOS	15.208.369	14.355.060	(853.309)
POSLOVNI PROSTOR METKOVIĆ	1.131.368	1.076.783	(54.585)
POSLOVNI PROSTOR OSIJEK	3.914.602	3.719.091	(195.511)
POSLOVNI PROSTOR ILICA 253, ZAGREB	3.159.370	3.135.584	(23.786)
Građevinski objekti	23.413.709	22.286.518	(1.127.191)

U 2012:

	Knjigovodstvena vrijednost na 1. siječanj 2012.	Fer vrijednost	Nerealizirani dobitak (gubitak) priznat direktno kroz dobit (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)
Građevinski objekti	19.146.312	18.361.739	(784.573)

7.3. NEREALIZIRANI DOBICI/GUBICI FINANIJSKE IMOVINE RASPOLOŽIVE ZA PRODAJU

Kretanje revalorizacijskih rezervi vrijednosnica raspoloživih za prodaju:

	Vrijednosnice raspoložive za prodaju
Stanje 31 prosinca 2011.	(13.717.666)
Umanjenje vrijednosti	-
Revalorizacija tijekom godine	250.905
Umanjenje zbog prodaje	12.757.417
Stanje 31 prosinca 2012.	(709.344)
Umanjenje vrijednosti	-
Revalorizacija tijekom godine	187.792
Umanjenje zbog prodaje	-
Stanje 31 prosinca 2013.	(521.552)

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

7. FER VREDNOVANJE (NASTAVAK)

7.3. REVALORIZACIJSKE REZERVE FINANCIJSKE IMOVINE RASPOLOŽIVE ZA PRODAJU (NASTAVAK)

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	1.030.789	391.942	(638.847)
JADROLINIJA D.D.	375.791	382.455	2.079
Obveznice gospodarskih subjekata	375.791	382.455	2.079
LOCUSTA CASH	4.744.507	4.859.723	115.216
Udjeli otvorenih investicijskih fondova	4.744.507	4.859.723	115.216
Ukupno	6.151.087	5.634.120	(521.552)

Datum zadnje procjene 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	1.030.789	200.418	(830.371)
LOCUSTA CASH	5.000.000	5.121.027	121.027
Udjeli otvorenih investicijskih fondova	5.000.000	5.121.027	121.027
Ukupno	6.030.789	5.321.445	(709.344)

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)

7. FER VREDNOVANJE (NASTAVAK)

7.4. REVALORIZACIJSKE REZERVE ULAGANJA U OVISNA DRUŠTVA

				Ulaganja u ovisna društva
Stanje 31 prosinca 2011.				550.405
Umanjenje vrijednosti				-
Revalorizacija tijekom godine				808.207
Umanjenje zbog prodaje				-
Stanje 31 prosinca 2012.				1.358.612
Umanjenje vrijednosti				-
Revalorizacija tijekom godine				153.546
Umanjenje zbog prodaje				-
Stanje 31 prosinca 2013.				1.512.158

Datum zadnje procjene 31. prosinac 2013:

Društvo	Trošak nabave	Fer vrijednost	Revalorizacija materijalne imovine
FIMA RENT D.O.O. VARAŽDIN	18.460.612	18.614.158	153.546
Ostala ulaganja u nekretnine	18.460.612	18.614.158	153.546

Datum zadnje procjene 31. prosinac 2012:

Društvo	Trošak nabave	Fer vrijednost	Revalorizacija materijalne imovine
FIMA RENT D.O.O. VARAŽDIN	17.652.405	18.460.612	808.207
Ostala ulaganja u nekretnine	17.652.405	18.460.612	808.207

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

8. REALIZIRANI DOBICI PO VRIJEDNOSNICAMA, NETO

2013: Financijski instrumenti	Datum prodaje	Količina ili nominalna vrijednost	Knjigovodstvena / fer vrijednost	Prodajna vrijednost	Realizirani dobitak (gubitak)
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	20.12.2013	3.082	3.907.847	4.000.000	92.153
Udjeli otvorenih investicijskih fondova			7.355.493	7.512.091	156.598
Ukupno realizirani dobitak (gubitak)			7.355.493	7.512.091	156.598

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)

8. REALIZIRANI GUBICI PO VRIJEDNOSNICAMA, NETO (nastavak)

2012:

Financijski instrumenti	Datum prodaje	Količina ili nominalna vrijednost	Knjigovodstvena / fer vrijednost	Prodajna vrijednost	Realizirani dobitak (gubitak)
Agromeđimurje d.d.	16.08.2012.	175	287.354	87.282	(200.072)
Agromeđimurje 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)
Redovne dionice			3.745.727	2.060.350	(1.685.377)
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)
Udjeli otvorenih investicijskih fondova			18.000.000	6.927.960	(11.072.040)
Ukupno realizirani dobitak (gubitak)			21.745.727	8.988.310	(12.757.417)

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)

9. PRIHOD / RASHOD OD PRODAJE MATERIJALNE IMOVINE I NEKRETNINSKIH DRUŠTAVA

9.1. PRIHOD / RASHOD OD PRODAJE MATERIJALNE IMOVINE

2013.

	Knjigovodstvena / fer vrijednost	Prodajna vrijednost	Realizirani dobitak (gubitak)
Zemljište Novakova	6.657.707	6.465.728	(191.979)
Ukupno zemljišta	6.657.707	6.465.728	(191.979)

2012.

Nije bilo prodaje materijalne imovine u toku godine.

9.2. PRIHOD OD PRODAJE NEKRETNINSKIH DRUŠTAVA

2013.

	Knjigovodstvena / fer vrijednost	Prodajna vrijednost	Realizirani dobitak (gubitak)
Nekretninsko društvo	5.167.389	5.387.931	220.542
Ukupno nek. društva	5.167.389	5.387.931	220.542

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)

10. 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.	-	(1.903.067)
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)

11. 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	

12. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA

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.

Nestabilnost tržišta nekretnina. Moguće su promjene cijena nekretnina, povezane s općim gospodarskim kretanjima, političkom situacijom, višom silom i ostalo. 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 kupoprodaji nekretnina, te kontinuirano prati objave zakonskih i pratećih akata relevantnih za poslovanje.

Upravljanje dodatnim rizicima prilikom sklapanja transakcija kupoprodaje 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 društvima 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)

12. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Valutni rizik

U dijelu ulaganja u nekretnine, tečajni rizik je minimalan.

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

U slijedećoj tablici opisana je struktura imovine Fonda po pojedinoj valuti. Iz tablice je vidljivo da je otvorena devizna pozicija od 387.092 kuna (2012.: 58.265) koja je denominirana u EUR dok je ostatak denominiran u HRK. U tom smislu, vrijednost imovine Fonda neće se značajnije promijeniti uslijed promjene tečaja EUR/HRK dok promjene tečaja ostalih valuta neće utjecati na Fond. Budući da je udio otvorene devizne pozicije u ukupnoj imovini fonda 0,30%, smatramo da valutni rizik i ne postoji.

2013.	EUR	HRK	Ukupno
Imovina			
Zemljište i šume	-	80.385.742	80.385.742
Građevinski objekti	-	22.286.518	22.286.518
Vrijednosnice raspoložive za prodaju	382.455	5.251.665	5.634.120
Ulaganja nekretninska društva	-	18.614.158	18.614.158
Ostala imovina	-	1.592.869	1.592.869
Novac i novčani ekvivalenti	-	99.699	99.699
UKUPNA IMOVINA	382.455	128.230.651	128.613.106
Glavnica			
Dionički kapital	-	(120.190.320)	(120.190.320)
Revalorizacijske rezerve	-	(990.606)	(990.606)
Rezerve	-	(35.602.408)	(35.602.408)
Preneseni gubici i dobit tekuće godine	-	28.718.789	28.718.789
Ukupno glavnica	-	(128.064.545)	(128.064.545)
Obveze			
Kratkoročne obveze	-	(548.561)	(548.561)
Ukupne obveze	-	(548.561)	(548.561)
UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE	-	(128.613.106)	(128.613.106)
NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2013.	382.455	(382.455)	-

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

12. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Valutni rizik (nastavak)

2012.	EUR	HRK	Ukupno
Imovina			
Zemljište i šume	-	91.478.319	91.478.319
Građevinski objekti	-	18.361.739	18.361.739
Vrijednosnice raspoložive za prodaju	-	5.697.236	5.697.236
Ulaganja nekretninska društva	-	18.460.612	18.460.612
Plasmani bankama	-	-	-
Ostala imovina	-	1.839.164	1.839.164
Novac i novčani ekvivalenti	58.265	1.403.512	1.461.777
UKUPNA IMOVINA	58.265	137.240.582	137.298.847
Glavnica			
Dionički kapital	-	(200.317.200)	(200.317.200)
Revalorizacijske rezerve	-	(649.268)	(649.268)
Preneseni gubici i dobit tekuće godine	-	64.862.102	64.862.102
Tečajne razlike	-	-	-
Ukupno glavnica	-	(136.104.366)	(136.104.366)
Obveze			
Kratkoročne obveze	-	(1.194.481)	(1.194.481)
Ukupne obveze	-	(1.194.481)	(1.194.481)
UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE	-	(137.298.847)	(137.298.847)
NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2012.	58.265	(58.265)	-

Kamatni rizik

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

U donjoj tablici nalaze se podaci o imovini i obvezama prikazani po fer vrijednosti i svrstani prema ugovornoj promjeni cijene ili datumu dospijanja, ovisno što je ranije. Najveći dio imovine klasificiran je u kategoriju beskamatno. Dio imovine koji ovisi o kretanju tržišnih kamatnih stopa su depoziti. Na dan 31. prosinca 2013. fond nije imao depozite u bankama.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

12. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kamatni rizik (nastavak)

2013.	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Beskamatno	Ukupno
Imovina					
Zemljište i šume	-	-	-	80.385.742	80.385.742
Građevinski objekti	-	-	-	22.286.518	22.286.518
Vrijednosnice raspoložive za prodaju	5.634.120	-	-	-	5.634.120
Ulaganja u ovisna društva	-	-	-	18.614.158	18.614.158
Ostala imovina	-	-	-	1.592.869	1.592.869
Novac i novčani ekvivalenti	99.699	-	-	-	99.699
UKUPNA IMOVINA	5.733.819	-	-	122.879.287	128.613.106
Glavnica					
Dionički kapital	-	-	-	(120.190.320)	(120.190.320)
Revalorizacijske rezerve	-	-	-	(990.606)	(990.606)
Rezerve	-	-	-	(35.602.408)	(35.602.408)
Preneseni gubici i dobit tekuće godine	-	-	-	28.718.789	28.718.789
Ukupno glavnica	-	-	-	(128.064.545)	(128.064.545)
Obveze	-	(548.561)	-	-	(548.561)
Kratkoročne obveze	-	(548.561)	-	-	(548.561)
UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE	-	(548.561)	-	(128.064.545)	(128.613.106)
NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2012.	5.733.819	(548.561)	-	(5.185.258)	-

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

12. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kamatni rizik (nastavak)

2012.	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Beskamatno	Ukupno
Imovina					
Zemljište i šume	-	-	-	91.478.319	91.478.319
Građevinski objekti	-	-	-	18.361.739	18.361.739
Vrijednosnice raspoložive za prodaju	5.697.236	-	-	-	5.697.236
Ulaganja u ovisna društva	-	-	-	18.460.612	18.460.612
Ostala imovina	-	-	-	1.839.164	1.839.164
Novac i novčani ekvivalenti	1.461.777	-	-	-	1.461.777
UKUPNA IMOVINA	7.159.013	-	-	130.139.834	137.298.847
Glavnica					
Dionički kapital	-	-	-	(200.317.200)	(200.317.200)
Revalorizacijske rezerve	-	-	-	(649.268)	(649.268)
Preneseni gubici i dobit tekuće godine	-	-	-	64.862.102	64.862.102
Tečajne razlike	-	-	-	-	-
Ukupno glavnica	-	-	-	(136.104.366)	(136.104.366)
Obveze					
Kratkoročne obveze	-	(1.194.481)	-	-	(1.194.481)
UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE	-	(1.194.481)	-	(136.104.366)	(137.298.847)
NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2012.	7.159.013	(1.194.481)	-	(5.964.532)	-

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

12. 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 Fonda u najvećoj mjeri je izražen kod depozita. Depoziti se ulažu u hrvatske banke vodeće po aktivni i adekvatnosti kapitala, vodeći se načelom diversifikacije i zakonskih ograničenja, pa stoga kreditni rizik u tom segmentu nije značajan.

Rizik likvidnosti

Tablice u nastavku sadrže analizu sredstava, obveza i neto imovine prema preostalim razdobljima od datuma bilance do ugovornog dospijeća. Sredstva i obveze za koje ne postoji ugovorno dospijeće svrstana u okviru kategorije "na poziv". Iz tablice je vidljivo da je ukupno gledajući rizik likvidnosti visok uzimajući u obzir likvidnost pojedinih klasa imovine zasebno naročito u dijelu nekretnina – zemljišta. Rizikom likvidnosti novčanih pozicija upravlja se na način da se 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)

12. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Rizik likvidnosti (nastavak)

2013.	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 1 godinu	Ukupno
Imovina					
Zemljište i šume	-	-	-	80.385.742	80.385.742
Građevinski objekti	-	-	22.286.518	-	22.286.518
Vrijednosnice raspoložive za prodaju	5.634.120	-	-	-	5.634.120
Ulaganja u ovisna društva	-	-	18.614.158	-	18.614.158
Ostala imovina	-	1.592.869	-	-	1.592.869
Novac i novčani ekvivalenti	99.699	-	-	-	99.699
UKUPNA IMOVINA	5.733.819	1.592.869	40.900.676	80.385.742	128.613.106
Glavnica					
Dionički kapital	-	-	-	(120.190.320)	(120.190.320)
Revalorizacijske rezerve	-	-	-	(990.606)	(990.606)
Rezerve	-	-	-	(35.602.408)	(35.602.408)
Preneseni gubici i dobit tekuće godine	-	-	-	28.718.789	28.718.789
Ukupno glavnica	-	-	-	(128.064.545)	(128.064.545)
Obveze	-	(548.561)	-	-	(548.561)
Ukupne obveze	-	(548.561)	-	-	(548.561)
UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE	-	(548.561)	-	(128.064.545)	(128.613.106)
NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2012.	5.733.819	1.044.308	40.900.676	(47.678.803)	-

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

12. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Rizik likvidnosti (nastavak)					
2012.	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 1 godinu	Ukupno
Imovina					
Zemljište i šume	-	-	-	91.478.319	91.478.319
Građevinski objekti	-	-	18.361.739	-	18.361.739
Vrijednosnice raspoložive za prodaju	5.697.236	-	-	-	5.697.236
Ulaganja u ovisna društva	-	-	18.460.612	-	18.460.612
Ostala imovina	-	1.839.164	-	-	1.839.164
Novac i novčani ekvivalenti	1.461.777	-	-	-	1.461.777
UKUPNA IMOVINA	7.159.013	1.839.164	36.822.351	91.478.319	137.298.847
Glavnica					
Dionički kapital	-	-	-	(200.317.200)	(200.317.200)
Revalorizacijske rezerve	-	-	-	(649.268)	(649.268)
Preneseni gubici i dobit tekuće godine	-	-	-	64.862.102	64.862.102
Tečajne razlike	-	-	-	-	-
Ukupno glavnica	-	-	-	(136.104.366)	(136.104.366)
Obveze	-	(1.194.481)	-	-	(1.194.481)
Ostale obveze	-	-	-	-	-
Ukupne obveze	-	(1.194.481)	-	-	(1.194.481)
UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE	-	(1.194.481)	-	(136.104.366)	(137.298.847)
NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2012.	7.159.013	644.683	36.822.351	(44.626.047)	-

12. 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 01. 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 uočala 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 (neprimjetljivi ulazni podaci).

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

12. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

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

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)

12. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Fer vrijednost financijskih instrumenata (nastavak)

Rizik namire i rizik druge ugovorne strane

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

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



