



Registrirano kod Trgovačkog suda u Varaždinu pod brojem MBŠ: 070063364. Matični broj: 1719025. Žiro račun broj: 2380000-1101740020 kod Zagrebačke banke d.d. Zagreb.
U cjelosti uplaćen temeljni kapital 1.000.000,00 kn, Uprava Lidija Vesenjak (član Uprave)

**REVIDIRANA, NEKONSOLIDIRANA
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA
ZATVORENOG INVESTICIJSKOG FONDA ZA
ULAGANJE U NEKRETNINE
FIMA PROPRIUS D.D. VARAŽDIN
ZA 2011. GODINU**

FIMA Global Invest d.o.o.

Stanka Vraza 25,
42000 **Varaždin**
Hrvatska

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

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



Sadržaj

1. Financijski izvještaji za godinu koja je završila 31. prosinca 2011. zajedno s Izvještajem neovisnog revizora
2. Izjava posloводства FIMA Global Invest-a o poslovnom rezultatu ZIF-a FIMA Proprius d.d. u 2011. godini
3. Izjava osoba odgovornih za sastavljanje godišnjeg izvještaja
4. Odluka o utvrđivanju godišnjih financijskih izvještaja
5. Prijedlog odluke pokriću gubitka
6. Financijski izvještaji – GFI ZIFN

Izjava posloводства FIMA Global Invest-a o poslovnom rezultatu ZIF-a za ulaganje u nekretnine FIMA Proprius d.d. u 2011. godini

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

Izveštaj Uprave strukturiran je kroz poslove i aktivnosti koje je Društvo provodilo na i u svezi s nekretninama iz portfelja Fonda, rezultate održane Glavne skupštine dioničara Fonda, pregled trgovanja dionicom Fonda na Zagrebačkoj burzi i kretanjem neto vrijednosti imovine Fonda tokom 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.

Krajem ožujka 2011. je zajedno s procjeniteljima, izvršen obilazak građevinskog zemljišta u Cesarici koje predstavlja najveću investiciju Fonda, te je u sklopu obilaska izvršena identifikacija katastarske čestice u katastarskom uredu u Gospiću.

U sklopu obilaska nekretnine u Cesarici izvršen je i uvid u građevinsko zemljište na otoku Pagu u predjelu Proboj koja predstavlja drugu najveću investiciju Fonda. Manji dio građevinskog zemljišta u Varaždinu, u Ulici Vilka Novaka je prodan. Tokom siječnja 2011. Uprava FIMA Global Invest je donijela odluku o prodaji preostalog dijela zemljišta javnoj ustanovi „Gradski stanovi“ Varaždin. Društvo je u prvoj fazi POS stanogradnje spomenutoj ustanovi prodalo 1.396 m² zemljišta, što će u prvoj fazi izgradnje biti iskorišteno za novu cestu koja će omeđiti parcelu sa istočne strane. Kupoprodajni ugovor je potpisan 24.siječnja.2011. te je transakcija provedena po cijeni od 146,84 €/m² što predstavlja 9,25% višu cijenu od kupovne, te je tom transakcijom fond prihodovao 204.988,64€ u apsolutnom iznosu. Osim spomenute transakcije krajem godine potpisan je i Ugovor o zakupu poslovnog prostora na jednom od objekata koji se nalazi na zemljištu u Novakovoj ulici. Ugovor je potpisan sa tvrtkom iz Varaždina koja će u sklopu naknade tj. zakupnine izvršavati radove na čišćenju i košnji parcele

Na građevinskom zemljištu u Zagrebu, Sv. Klara, je tokom mjeseca lipnja izvršeno čišćenje i košnja parcele.

Građevinsko zemljište u Slavonskom Brodu bilo je predmet sastanaka i kontakata sa četiri moguća interesenta od kojih je Društvo nastavilo komunikaciju i kontakte sa jednim investitorom. Pregovori su vođeni i sa Upravnim odjelom za graditeljstvo, prostorno uređenje i zaštitu okoliša te dvije tvrtke sa područja grada Slavanskog Broda. Košnja i uređenje zemljišta izvršeno je tokom mjeseca srpnja.

Poslovni prostori u Zagrebu se tokom 2011. godine nalaze u zakupu stabilnih zakupoprimaca. Početkom rujna 2011. došlo je do promjene upravitelja poslovnog kompleksa Chromos te je novi Upravitelj tokom rujna preuzeo upravljanje zgradom. Građevinsko zemljište u Županji bilo je predmet sastanka sa gradskim upravnim odjelom za komunalno gospodarstvo, prostorno uređenje i geodetske poslove.

Glavna skupština dioničara ZIF FIMA Proprius d.d. (u daljnjem tekstu: Fond) održana je 15.7.2011. u Varaždinu gdje je prisustvovalo 125 dioničara ili zastupnika dioničara što je iznosilo 81,59% temeljnog kapitala Fonda upisanog u sudski registar. Tijekom održavanja skupštine raspravljalo se o financijskim izvješćima Fonda, ugovoru o upravljanju između Društva i Fonda, procjenama nekretnina iz portfelja, izmjenama i dopunama Prospekta i Statuta Fonda te tržišnoj vrijednosti dionice. Tijekom rasprave Uprava Fonda je informirala dioničare o obavljenom redovitom nadzoru Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga (HANFA) gdje nije bilo primjedbi na upravljanje Fondom te je konstatirano da Društvo u potpunosti zadovoljava zakonske propise kojima podliježe. Nadalje, dioničari su obaviješteni o poslovnom planu za Fond koji podrazumijeva restrukturiranje portfelja na način da se dio nekretnina proda i da se sredstva iskoriste za investiranje isključivo u nekretnine koje Fondu mogu donijeti redovan mjesečni prihod. Poslovni plan restrukturiranja portfelja i promjena u načinu ulaganja sredstava Fonda prethodno je odobren od strane Nadzornog odbora. Za novog člana Nadzornog odbora izabran je g. Goran Pavlović, voditelj odjela za upravljanje imovinom Basler Osiguranja d.d. U daljnjem tijeku skupštine nisu usvojene izmjene Prospekta i Statuta fonda te je za revizora odabran Deloitte d.o.o. iz Zagreba.

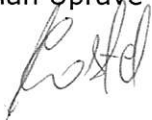
Neto vrijednost imovine fonda je u 2011-toj smanjena za 3.874.203,15 kn u apsolutnom tj. -2,56% u relativnom iznosu. Rezultat pada vrijednosti portfelja su negativna kretanja na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj te posljedično smanjenje vrijednosti nekretnina u fondu, a sukladno procjenama ovlaštenih sudskih vještaka, te smanjenje vrijednosti dijela portfelja investiranog u dionice i udjele u investicijskim fondovima. Ukupni promet dionicom na Zagrebačkoj

burzi u 2011-toj iznosio je 2.095.676,92 kn te je vlasnika promijenilo 108.818 dionica što čini 5,43% temeljnog kapitala fonda. Maksimalna cijena dionice u iznosu 25,01 kn u 2011-toj ostvarena je 15. lipnja dok je minimalna cijena tokom 2011-te bila 16,25 kn (23. prosinac).

Od novih projekata Društvo je razmatralo četiri projekata kupnje poslovnih prostora u Zagrebu. Do realizacije projekata nije došlo zbog nesrazmjera u procjenama vrijednosti nekretnina od strane ovlaštenih sudskih vještaka i traženih cijena nekretnina te zbog procjene Društva da će tokom 2011 godine tržište nekretnina doživjeti dodatni pad u smislu cijena nekretnina i zakupa.

Kristina Kostel

član Uprave



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 za ulaganje u nekretnine FIMA Proprius d.d. za razdoblje 01.01.2011. - 31.12.2011. godine, sastavljen uz primjenu odgovarajućih standarda finansijskog izvješćivanja, i daje cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, finansijskog položaja i poslovanja izdavatelja.

- Međuizvještaj posloводства sadrži istinit prikaz razvoja poslovanja i položaj izdavatelja uz opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Fond izložen.

Andrea Potrebica

Voditelj Back office-a



Kristina Kostel

član Uprave





Uprava Zatvorenog investicijskog fonda za ulaganje u nekretnine Fima Proprius dioničko društvo, sa sjedištem u Varaždinu, Međimurska 28, MBS: 0700078733, OIB: 56903349567, (u daljnjem tekstu: Društvo), daje Nadzornom odboru

PRIJEDLOG ODLUKE

Sukladno odredbi čl. 300.d Zakona o trgovačkim društvima, nadzorni odbor Društva donosi odluku o prihvaćanju financijskih izvještaja Društva za 2011. godinu, odnosno:

1. Bilancu sa zbrojem pozicije aktive, odnosno pasive 148.002.833 kn

2. Račun o sveobuhvatnoj dobiti s pozicijama:

| | |
|-----------------|---------------------|
| - ukupni prihod | 4.733.137 kn |
| - ukupni rashod | 9.744.513 kn |
| - gubitak | 5.011.376 kn |

3. Izvještaj o novčanom tijeku

4. Izvještaj o promjenama kapitala (glavnice)

5. Bilješke uz financijske izvještaje za 2011. godinu.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

U Varaždinu, 30. travnja 2012. g.

Za Fima Global Invest d.o.o.

Društvo koje upravlja ZIF-om Fima Proprius d.d.

Kristina Kostel
član Uprave



Uprava Zatvorenog investicijskog fonda za ulaganje u nekretnine Fima Proprius dioničko društvo, sa sjedištem u Varaždinu, Međimurska 28, MBS: 0700078733, OIB: 56903349567, (u daljnjem tekstu: Društvo), daje Nadzornom odboru

PRIJEDLOG

Odluke o pokriću (prijenosu) gubitka za 2011. godinu u iznosu od 5.011.376 kn na slijedeći način:

a) ostvareni gubitak prenosi se u slijedeće porezno razdoblje

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

U Varaždinu, 30. travnja 2012. g.

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

Kristina Kostel
član Uprave

Prilog 4.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2011

do

31.12.2011

Godišnji financijski izvještaj GFI-ZIFN

zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine

Matični broj (MB):

2223856

Matični broj suda (MBS):

070078733

Osobni identifikacijski broj (OIB):

56903349567

Tvrtka izdavateljca:

ZIF FIMA PROPRIUS DD

Poštanski broj i mjesto:

42000

VARAŽDIN

Ulica i kućni broj:

MEĐIMURSKA 28

Adresa e-pošte:

info@fgi.hr

Internet adresa:

info@fgi.hr

Šifra i naziv općine/grada:

472

VARAŽDIN

Šifra i naziv županije:

5

VARAŽDINSKA

Broj zaposlenih:

(krajem godine)

Konsolidirani izvještaj:

NE

Šifra NKD-a:

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:

apotrebica@fgi.hr

Prezime i ime:

LIDIJA VESENJAK

(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 pokriću gubitka

u PDF formatu



M.P.
ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

2

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

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: 01.01.2011-31.12.2011

u kunama

| Konto | Pozicija imovine | AOP | 31.12. prethodna godina | Na izvještajni datum tekućeg razdoblja |
|-----------------------|--|-----|-------------------------|--|
| | ULAGANJA U NEKRETNINE (AOP2+ AOP6+AOP10) | 1 | 134.194.414 | 133.787.868 |
| | Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma (AOP3+ AOP4+AOP5) | 2 | 15.888.375 | 15.813.276 |
| 00x | Zemljišta i šume | 3 | | |
| 00y | Građevinski objekti | 4 | 15.888.375 | 15.813.276 |
| 00w | Ostala imovina | 5 | | |
| | Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/namijenjena prodaji (AOP7+ AOP8+AOP9) | 6 | 100.943.773 | 100.322.186 |
| 01x+02x | Zemljišta i šume | 7 | 100.943.773 | 100.322.186 |
| 01y+02y | Građevinski objekti | 8 | | |
| 01w+02w | Ostala imovina | 9 | | |
| | Ostala ulaganja u nekretnine (AOP11+ AOP12) | 10 | 17.362.266 | 17.652.406 |
| 03x | Ulaganja u nekretninska društava (metoda udjela) | 11 | 17.362.266 | 17.652.406 |
| 03 (osim 03x) | Ostala imovina | 12 | | |
| | FINANCIJSKA IMOVINA (Σ od AOP14 do AOP18) | 13 | 17.289.443 | 13.311.205 |
| 10 | Novac i novčani ekvivalenti | 14 | 787.853 | 5.412.964 |
| raz 3 | Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka | 15 | | |
| raz 4 | Financijska imovina raspoloživa za prodaju | 16 | 11.962.659 | 7.898.241 |
| raz 8 | Zajmovi i potraživanja | 17 | | |
| raz 5 | Ulaganja koja se drže do dospjeća | 18 | 4.538.931 | 0 |
| | OSTALA IMOVINA (Σ od AOP20 do AOP29) | 19 | 424.793 | 903.760 |
| 12x | Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava | 20 | | |
| 12y | Potraživanja od najma | 21 | 109.214 | 111.362 |
| 12 +11 (osim 12x+12y) | Potraživanja s osnove prodaje financijske imovine | 22 | | |
| 13 | Potraživanja s osnove dividendi, depozita, repo ugovora i otplata obveznica | 23 | 2.345 | 0 |
| 14 | Potraživanja s osnove danih predujmova | 24 | | |
| 15 | Potraživanja od društva za upravljanje | 25 | | |
| 16 | Potraživanja od depozitne banke | 26 | | |
| 18 | Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina | 27 | | |
| 17 | Ostala potraživanja | 28 | 313.234 | 792.398 |
| 19 | Odgodena porezna imovina | 29 | | |
| | Ukupna imovina (AOP1+ AOP13+AOP19) | 30 | 151.908.650 | 148.002.833 |
| 990-994 | Izvanbilančna evidencija aktiva | 31 | | |

| | | | | |
|---------------------|---|----|--------------------|--------------------|
| | OBVEZE | 32 | | |
| 20y | Obveze s osnove ulaganja u materijalnu imovinu i nekretninska društva | 33 | | |
| 20+21+22 (osim 20y) | Obveze s osnove ulaganja u financijsku imovinu | 34 | | |
| 23 | Obveze prema društvu za upravljanje fondovima | 35 | 380.130 | 402.758 |
| 24 | Obveze prema depozitnoj banci | 36 | 22.786 | 22.200 |
| 25 | Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda | 37 | 1.307 | 15.836 |
| 26 | Obveze s osnove isplate dioničarima | 38 | | |
| 28 | Obveze po obračunatoj kamati | 39 | | |
| 27 | Ostale obveze | 40 | 68.184 | 0 |
| 29 | Odgodene porezne obveze | 41 | | |
| | Ukupno obveze (Σ od AOP33 do AOP41) | 42 | 472.407 | 440.794 |
| | Neto imovina fonda (AOP30-AOP42) | 43 | 151.436.243 | 147.562.039 |
| | Broj izdanih dionica | 44 | 2.003.172 | 2.003.172 |
| | Neto imovina po dionici (AOP43/AOP44) | 45 | 75,5982 | 73,6642 |
| | KAPITAL | 46 | | |
| 90 | Upisani temeljni kapital | 47 | 200.317.200 | 200.317.200 |
| 91 | Premija na emitirane dionice/kapitalne rezerve | 48 | | |
| 92 | Vlastite dionice | 49 | | |
| 93 | Rezerve | 50 | | |
| 96 | Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju | 51 | -14.564.699 | -13.717.666 |
| 97 | Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite | 52 | | |
| 98y | Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva | 53 | 260.266 | 550.405 |
| 98x | Revalorizacijske rezerve materijalne imovine | 54 | | |
| 95 | Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja | 55 | -24.543.287 | -34.576.524 |
| 94 | Dobit/gubitak tekuće financijske godine | 56 | -10.033.237 | -5.011.376 |
| | Ukupno kapital i rezerve (Σ od AOP47 do AOP56) | 57 | 151.436.243 | 147.562.039 |
| 995-999 | Izvanbilančna evidencija pasiva | 58 | | |
| | Dodatak * | 59 | | |
| | Pripisano imateljima matice | 60 | | |
| | Pripisano manjinskom interesu | 61 | | |

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2011-31.12.2011

u kunama

| Konta skupine | Pozicija | AOP | Isto razdoblje prethodne godine | | Tekuće razdoblje | |
|---------------------|---|-----|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | | Kumulativ | Tromjesečje | Kumulativ | Tromjesečje |
| | PRIHODI OD ULAGANJA | 62 | | | | |
| 73y | Prihod od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava | 63 | | | 285.171 | 0 |
| 76 | Prihod od najma | 64 | 357.880 | 266.247 | 1.073.587 | 270.069 |
| 73x | Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine | 65 | 28.816 | 0 | 0 | 0 |
| 70 | Prihodi od kamata | 66 | 130.558 | 27.059 | 92.806 | 22.792 |
| 71 (osim 71y i 71w) | Pozitivne tečajne razlike | 67 | 1.653 | 847 | 1.787 | 348 |
| 74 (osim 74y) | Prihod od dividendi i udjela u dobiti | 68 | 68.592 | 0 | 51.450 | 0 |
| 74y | Prihod od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine | 69 | 2.412.535 | 2.412.535 | 3.170.028 | 19.939 |
| 75+77 | Ostali prihodi | 70 | 12 | 0 | 33.988 | 33.988 |
| | Ukupno prihodi od ulaganja (Σ od AOP63 do AOP70) | 71 | 3.000.046 | 2.706.688 | 4.708.817 | 347.136 |
| | RASHODI | 72 | | | | |
| 63y | Rashodi od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava | 73 | | | | |
| 63x | Realizirani gubici od prodaje financijske imovine | 74 | 2.238.012 | 0 | 3.133.449 | 2.308.313 |
| 60 (osim 60y i 60w) | Negativne tečajne razlike | 75 | 1.045 | -100 | 1.044 | 52 |
| 61 | Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje | 76 | 3.811.488 | 941.986 | 3.435.491 | 817.694 |
| 67 | Rashodi od kamata | 77 | 1.560 | 1.558 | 12 | 0 |
| 65 | Naknada depozitnoj banci | 78 | 276.420 | 68.214 | 273.046 | 67.337 |
| 66 | Transakcijski troškovi | 79 | | | | |
| 68 | Vrijednosna usklađenja (amortizacija) | 80 | 416.973 | 416.973 | 0 | |
| 64 (osim 64w) | Umanjenje imovine | 81 | 5.807.633 | 5.807.633 | 2.560.936 | 1.436.426 |
| 64w | Udio u gubicima obračunat metodom udjela | 82 | | | | |
| 69 | Ostali dozvoljeni troškovi fonda | 83 | 343.509 | 104.534 | 241.116 | 109.168 |
| * | Ostali troškovi poslovanja | 84 | | | | |
| | Ukupno rashodi (Σ od AOP73 do AOP84) | 85 | 12.896.640 | 7.340.798 | 9.645.094 | 4.738.990 |
| | Neto dobit (gubitak) od ulaganja (AOP71- AOP85) | 86 | -9.896.594 | -4.634.110 | -4.936.277 | -4.391.854 |
| | NERALIZIRANI DOBITI/GUBICI OD ULAGANJA | 87 | | | | |
| 72w-62w | Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu | 88 | -136.643 | -29.142 | -75.099 | -42.453 |
| 72x-62x | Nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja u financijske instrumente | 89 | | | | |
| 72y-62y | Nerealizirani dobiti (gubici) od izvedenica | 90 | | | | |
| 71y+71w-60y-60w | Neto tečajne razlike | 91 | | | | |
| | Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja (Σ od AOP88 do AOP91) | 92 | -136.643 | -29.142 | -75.099 | -42.453 |
| | Dobit ili gubitak prije oporezivanja (AOP86+ AOP92) | 93 | -10.033.237 | -4.663.252 | -5.011.376 | -4.434.307 |
| | Porez na dobit | 94 | | | | |
| | Dobit ili gubitak (AOP93- AOP94) | 95 | -10.033.237 | -4.663.252 | -5.011.376 | -4.434.307 |

| | | | | | | |
|--|---|-----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Ostala sveobuhvatna dobit (Σ od AOP97 do AOP101) | 96 | 2.250.461 | 929.694 | 1.137.172 | 73.723 |
| | Promjena revalorizacijskih rezervi materijalne imovine i nekretninskih društava | 97 | 215.222 | 580.096 | 290.139 | -7.557 |
| | Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje | 98 | | | | |
| | Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju | 99 | 2.035.239 | 349.598 | 847.033 | 81.280 |
| | Dobici/gubici od instrumenata zaštite novčanog tijeka | 100 | | | | |
| | Udjel u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti pridruženih društava i zajedničkih pothvata obračunatih metodom udjela | 101 | | | | |
| | Ukupna sveobuhvatna dobit (AOP95+ AOP96) | 102 | -7.782.776 | -3.733.558 | -3.874.204 | -4.360.584 |
| | Reklasifikacijske usklade | 103 | | | | |
| | | | | | | |
| | Dodatak * | 104 | | | | |
| | Pripisano imateljima matice | 105 | | | | |
| | Pripisano manjinskom interesu | 106 | | | | |

Izveštaj o novčanom toku (direktna metoda)

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2011-31.12.2011

u kunama

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

Izveštaj o novčanom toku (Indirektna metoda)

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2011-31.12.2011

u kunama

| Pozicija | AOP | Isto razdoblje prethodne godine | Tekuće razdoblje |
|--|-----|---------------------------------|------------------|
| Novčani tok iz poslovnih aktivnosti (Σ od AOP144 do AOP168) | 143 | 284.878 | 4.625.111 |
| Dobit ili gubitak prije oporezivanja | 144 | -10.033.237 | -5.011.376 |
| Nerealizirani i realizirani gubitak vrednovanja ulaganja u nekretnine, neto | 145 | 3.300.541 | -717.382 |
| Ispravak vrijednosti potraživanja i ostale imovine i sl. otpisi koji nemaju novčani tijek | 146 | 511.338 | 181.390 |
| Neraspodijeljeni dobiti nekretninskih društava i manjinski interes | 147 | | |
| Prihodi od dividenda i udjela u dobiti | 148 | | -51.450 |
| Prihod od kamata | 149 | -130.558 | -92.808 |
| Rashodi kamata | 150 | 1.560 | 12 |
| Nerealizirane pozitivne i negativne tečajne razlike | 151 | | |
| Povećanje (smanjenje) ulaganja u materijalnu imovinu | 152 | | |
| Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine | 153 | 26.257 | 1.231.039 |
| Povećanje (smanjenje) ulaganja financijsku imovinu raspoloživu za prodaju | 154 | 4.865.128 | 4.911.451 |
| Povećanje smanjenje ulaganja u financijsku imovinu do dospjeca | 155 | 2.276.734 | 4.538.931 |
| Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava | 156 | | |
| Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma | 157 | 336.330 | -2.148 |
| Povećanje (smanjenje) potraživanja od prodaje financijske imovine | 158 | | |
| Primici od kamata | 159 | 130.894 | 92.796 |
| Izdaci od kamata | 160 | | |
| Primici od dividendi/udjela u dobiti | 161 | | 51.450 |
| Povećanje (smanjenje) potraživanja od društva za upravljanje i depozitne banke | 162 | | |
| Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti | 163 | -208.069 | -475.180 |
| Povećanje (smanjenje) obveza s osnove ulaganja u materijalne imovinu i nekretninska društva | 164 | | |
| Povećanje (smanjenje) obveza s osnove ulaganja u financijsku imovinu | 165 | | |
| Povećanje (smanjenje) obveza prema društvu za upravljanje i depozitnoj banci | 166 | -30.525 | 22.041 |
| Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti | 167 | -761.515 | -53.655 |
| Plaćen porez na dobit | 168 | | |
| Novčani tok iz financijskih aktivnosti (Σ od AOP170 do AOP172) | 169 | 0 | 0 |
| Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica | 170 | | |
| Isplaćene dividende | 171 | | |
| Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti | 172 | | |
| Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata (AOP143+ AOP169) | 173 | 284.878 | 4.625.111 |
| Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja | 174 | 502.975 | 787.853 |
| Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja | 175 | 787.853 | 5.412.964 |

Izveštaj o promjenama kapitala

Naziv fonda: ZIF Fina Proprius d.d.

OIB fonda: 56903349567

Izveštajno razdoblje: 01.01.2011.-31.12.2011

| Pozicija | AOP | 31.12. prethodne godine | Povećanje | | Smanjenje | | Na Izveštajni datum tekućeg razdoblja |
|--|------------|-------------------------|-------------------|-------------------|-----------|--|---------------------------------------|
| | | | | | | | |
| Upisani temeljni kapital | 176 | 200.317.200 | | | | | 200.317.200 |
| Premija na emitirane dionice (kapitalne rezerve) | 177 | | | | | | 0 |
| Vlastite dionice | 178 | | | | | | 0 |
| Rezerve | 179 | | | | | | 0 |
| Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju | 180 | -14.564.699 | 5.134.405 | 4.287.372 | | | -13.717.666 |
| Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite | 181 | | | | | | 0 |
| Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva | 182 | 260.266 | 687.758 | 397.619 | | | 550.405 |
| Revalorizacijske rezerve materijalne imovine | 183 | | 0 | 0 | | | 0 |
| Zadržana dobit ili preneseni gubitak | 184 | -24.543.287 | | 10.033.237 | | | -34.576.524 |
| Dobit ili gubitak tekuće godine | 185 | -10.033.237 | 10.033.237 | 5.011.376 | | | -5.011.376 |
| Dividende | 186 | | | | | | 0 |
| Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva | 187 | | | | | | 0 |
| Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala (Z od AOP176 do AOP187) | 188 | 151.436.243 | 15.855.400 | 19.729.604 | | | 147.562.039 |
| Promjena računovodstvenih politika | 189 | | | | | | 0 |
| Ispravak temeljnih pogrešaka | 190 | | | | | | 0 |
| Ukupno povećanje (smanjenje) zadržane dobiti (AOP189+ AOP190) | 191 | 0 | 0 | 0 | | | 0 |
| Ukupno kapital i rezerve (AOP188+ AOP191) | 192 | 151.436.243 | 15.855.400 | 19.729.604 | | | 147.562.039 |

u kunama

Bilješke uz financijske izvještaje

Obrazac IB

Naziv fonda: ZIF Fima Proprius d.d.
OIB: 56903349567
Za razdoblje: 01.01.2011-31.12.2011

| |
|---|
| Nije bilo promjena računovodstvenih politika. |
| Vrijednost dionice 73,67 |
| |
| |

Datum izvješća: 31.12.2011
Sastavio: Andrea Potrebića
Telefon: 042660908

A. Potrebića



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

2

Ovlaštena osoba društva:

Lidija Vesenjāk

Lidija Vesenjāk

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

**Nekonsolidirani financijski izvještaji
za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.
zajedno s Izvještajem neovisnog revizora**

Sadržaj

| | Stranica |
|---|----------|
| Odgovornost za financijske izvještaje | 1 |
| Izvještaj neovisnog revizora | 2-3 |
| Izvještaj o financijskom položaju | 4-5 |
| Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti | 6 |
| Izvještaj o novčanim tokovima direktna metoda | 7 |
| Izvještaj o promjenama glavnice | 8 |
| Bilješke uz financijske izvještaje | 9-53 |

Odgovornost za financijske izvještaje

Sukladno Zakonu o računovodstvu Republike Hrvatske, Uprava FIMA Global Invest-a d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima ("Društvo") dužna je pobrinuti se da za svaku financijsku godinu budu sastavljeni financijski izvještaji FIMA Proprius d.d., zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom ("Fond") u skladu s Zakonom o investicijskim fondovima (NN 150/05) i Pravilnikom o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja zatvorenih investicijskih fondova (NN 155/09) Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga 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., zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom, i dužna je pobrinuti se da financijski izvještaji budu u skladu s Okvirom. Pored toga, Uprava Društva je odgovorna za čuvanje imovine Fonda te za poduzimanje opravdanih koraka za sprječavanje i otkrivanje prijevare i drugih nepravilnosti.

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

Lidija Vesenjak
Član Uprave



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

2

FIMA Global Invest d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima
Stanka Vraza 25
42000 Varaždin
Republika Hrvatska

20. travnja 2012. godine

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA

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

Obavili smo reviziju nekonsolidiranih financijskih izvještaja FIMA Proprius d.d. zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom ("Fond") koji se sastojе od nekonsolidiranog izvještaja o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2011. 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

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

Odgovornost revizora

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

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

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

Društvo upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu: MBS 030022053; uplaćen temeljni kapital: 44.900,00 kuna; članovi uprave: Branislav Vrtačnik i Paul Trinder; poslovna banka: Zagrebačka banka d.d., Paromlinska 2, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2360000-1101896313; devizni račun: 2100312441 SWIFT Code: 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; devizni račun: 70010-519758 SWIFT Code: PBZGHR2X IBAN: HR38 2340 0091 1100 9829 4; Raiffeisenbank Austria d.d., Petrinjska 59, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2484008-1100240905; devizni račun: 2100002537 SWIFT Code: RZBHR2X IBAN: HR48 2484 0082 1000 0253 7

Deloitte se odnosi na 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/o-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 2011. godine, te rezultate njihovog poslovanja i novčane tokove za godinu koja je tada završila u skladu s Zakonom o investicijskim fondovima (NN 150/05) i Pravilnikom o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja zatvorenih investicijskih fondova (NN 155/09).

Naglašena činjenica

Konsolidirani financijskih izvještaji

Fond je izradio i odvojene konsolidirane financijske izvještaje za FIMA Proprius d.d. i ovisna društva („Grupa“), datirane 20. travnja 2012. 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, ovlašten revizor



Zagreb, Republika Hrvatska

20. travnja 2012.

Izveštaj o financijskom položaju

Na dan 31. prosinca 2011. godine

(svi iznosi su izraženi u kunama)

| POZICIJA IMOVINE | Bilješka | 2010. | 2011. |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| ULAGANJA U NEKRETNINE | | | |
| Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma | | 15.888.375 | 15.813.276 |
| Građevinski objekti | 4.1. | 15.888.375 | 15.813.276 |
| Materijalna imovina | | 100.943.773 | 100.322.186 |
| Zemljišta i šume | 4.2. | 100.943.773 | 100.322.186 |
| Ostala ulaganja u nekretnine | | 17.362.266 | 17.652.406 |
| Ulaganja u nekretninska društva | 4.3. | 17.362.266 | 17.652.406 |
| FINANCIJSKA IMOVINA | | 17.289.443 | 13.311.205 |
| Novac i novčani ekvivalenti | | 787.853 | 5.412.964 |
| Financijska imovina raspoloživa za prodaju | 5 | 11.962.659 | 7.898.241 |
| Ulaganja koja se drže do dospjeća | 6 | 4.538.931 | - |
| OSTALA IMOVINA | | 424.793 | 903.760 |
| Potraživanja od najma | | 109.214 | 111.362 |
| Potraživanja s osnove dividendi, depozit, repo ugovora i otplata obveznica | | 2.345 | - |
| Ostala potraživanja | | 313.234 | 792.398 |
| UKUPNA IMOVINA | | 151.908.650 | 148.002.833 |

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o financijskom položaju (nastavak)

Na dan 31. prosinca 2011. godine

(svi iznosi su izraženi u kunama)

| Pozicija | Bilješka | 2010. | 2011. |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| OBVEZE | | | |
| Obveze prema društvu za upravljanje fondovima | | 380.130 | 402.757 |
| Obveze prema depozitnoj banci | | 22.786 | 22.200 |
| Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda | | 1.307 | 1.716 |
| Ostale obveze | | 68.184 | 14.121 |
| UKUPNO OBVEZE | | 472.407 | 440.794 |
| NETO IMOVINA FONDA | | | |
| | | 151.436.243 | 147.562.039 |
| Broj izdanih dionica | | | |
| | | 2.003.172 | 2.003.172 |
| Neto imovina po dionici | | | |
| | | 75,60 | 73,66 |
| KAPITAL | | | |
| Upisani temeljni kapital | 7 | 200.317.200 | 200.317.200 |
| Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju | 8.2. | (14.564.699) | (13.717.666) |
| Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva | 8.3. | 260.266 | 550.405 |
| Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja | | (24.543.287) | (34.576.524) |
| Dobit/gubitak tekuće financijske godine | | (10.033.237) | (5.011.376) |
| UKUPNO KAPITAL I REZERVE | | 151.436.243 | 147.562.039 |

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

| POZICIJA | Bilješka | 2010. | 2011. |
|--|----------|---------------------|--------------------|
| PRIHODI OD ULAGANJA | | | |
| Prihod od prodaje materijalne imovine i nekretninskih društava | | - | 285.171 |
| Prihod od najma | 4.1. | 357.880 | 1.073.587 |
| Realizirani dobiti po vrijednosnicama | 9 | 28.816 | - |
| Prihodi od kamata | | 130.558 | 92.806 |
| Pozitivne tečajne razlike | | 1.653 | 1.787 |
| Prihod od dividendi i udjela u dobiti | | 68.592 | 51.450 |
| Prihod od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine | | 2.412.535 | 3.170.028 |
| Ostali prihodi | | 12 | 33.988 |
| Ukupno prihodi od ulaganja | | 3.000.046 | 4.708.817 |
| RASHODI | | | |
| Realizirani gubici po vrijednosnicama | 9 | 2.238.012 | 3.133.449 |
| Negativne tečajne razlike | | 1.045 | 1.044 |
| Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje | | 3.811.488 | 3.435.4911 |
| Rashodi od kamata | | 1.560 | 12 |
| Naknada depozitnoj banci | | 276.420 | 273.046 |
| Rashod od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine | | 5.807.633 | 2.560.936 |
| Vrijednosno usklađenje potraživanja od kupaca | | 416.973 | - |
| Ostali dozvoljeni troškovi fonda | | 343.509 | 241.116 |
| Ukupno rashodi | | 12.896.640 | 9.645.094 |
| Neto dobit (gubitak) od ulaganja | | (9.896.594) | (4.936.277) |
| Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u investicijske nekretnine | 10 | (136.643) | (75.099) |
| Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja | | (136.643) | (75.099) |
| Dobit ili gubitak prije oporezivanja | | (10.033.237) | (5.011.376) |
| Porez na dobit | 11 | - | - |
| Dobit ili gubitak | | (10.033.237) | (5.011.376) |
| Promjena revalorizacijskih rezervi | | 215.222 | 290.139 |
| Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju | 8.2. | 2.035.239 | 847.033 |
| Ostala sveobuhvatna dobit | | 2.250.461 | 1.137.172 |
| Ukupna sveobuhvatna dobit | | (7.782.776) | (3.874.204) |

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o novčanim tokovima

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

| POZICIJA | Bilješka | 2010. | 2011. |
|---|----------|----------------|------------------|
| Novčani tok iz poslovnih aktivnosti | | 284.878 | 4.625.111 |
| Dobit ili gubitak prije oporezivanja | | (10.033.237) | (5.011.376) |
| Nerealizirani i realizirani gubitak vrednovanje ulaganja u nekretnine, neto | | 3.300.541 | (717.382) |
| Ispravak vrijednosti potraživanja i ostale imovine i sl. otpisi koji nemaju novčani tijek | | 511.338 | 181.389 |
| Prihod od dividendi i udjela u dobiti | | - | (51.450) |
| Prihod od kamata | | (130.558) | (92.808) |
| Rashodi kamata | | 1.560 | 12 |
| Povećanje (smanjenje) ulaganja u nekretnine | | 26.257 | 1.231.039 |
| Povećanje smanjenje ulaganja u imovinu raspoloživu za prodaju | | 4.865.128 | 4.911.451 |
| Povećanje (smanjenje) ulaganja u financijsku imovinu do dospjeća | | 2.276.734 | 4.538.931 |
| Povećanje (smanjenje) potraživanja od najma | | 336.330 | (2.148) |
| Primici od kamata | | 130.894 | 92.796 |
| Primici od dividendi/udjela u dobiti | | - | 51.450 |
| Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti | | (208.069) | (475.180) |
| Povećanje (smanjenje) obveza prema društvu za upravljanje i depozitnoj banci | | (30.525) | 22.041 |
| Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti | | (761.515) | (53.654) |
| Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata | | 284.878 | 4.625.111 |
| Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja | | 502.975 | 787.853 |
| Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja | | 787.853 | 5.412.964 |

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o promjenama glavnice
 Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.
 (svi iznosi su izraženi u kunama)

| POZICIJA | Bilješka | 31.12. prethodne godine | Povećanje | Smanjenje | Na izvještajni datum tekućeg razdoblja |
|---|----------|-------------------------|-------------------|-------------------|--|
| Upisani temeljni kapital | | 200.317.200 | - | - | 200.317.200 |
| Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju | | (14.564.699) | 5.134.405 | 4.287.372 | (13.717.666) |
| Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva | | 260.266 | 687.758 | 397.619 | 550.405 |
| Zadržana dobit ili preneseni gubitak | | (24.543.287) | - | 10.033.237 | (34.576.524) |
| Dobit ili gubitak tekuće godine | | (10.033.237) | 10.033.237 | 5.011.376 | (5.011.376) |
| Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala | | 151.436.243 | 15.855.400 | 19.729.604 | 147.562.039 |
| Promjena računovodstvenih politika | | - | - | - | - |
| Ispravak temeljnih pogrešaka | | - | - | - | - |
| Ukupno povećanje (smanjenje) zadržane dobiti | | - | - | - | - |
| Ukupno kapital i rezerve | | 151.436.243 | 15.855.400 | 19.729.604 | 147.562.039 |

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

1. OPĆI PODACI

Djelatnost

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

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

Društvo za upravljanje fondovima

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

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

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

Depozitna banka

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

1. OPĆI PODACI (NASTAVAK)

Strategija ulaganja

Sukladno prospektu i statutu Fonda strategija ulaganja Fonda je sljedeća:

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

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

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

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(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 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

1. OPĆI PODACI (NASTAVAK)

Osobe odgovorne za poslovanje Fonda

Uprava

- Branislav Stambolija - član Uprave društva FIMA Global Invest d.o.o. do 2. travnja 2012. godine
- Lidija Vesenjanić – član Uprave društva FIMA Global Invest d.o.o. od 13. svibnja 2011. godine

Nadzorni odbor

- Damir Rovis – predsjednik NO ZIF-a FIMA Proprius d.d. do 26. svibnja.2011
- Nada Kozulić – zamjenik predsjednika NO ZIF-a FIMA Proprius d.d. do 22. studenog 2011
- Nada Kozulić – predsjednika NO ZIF-a FIMA Proprius d.d. od 23. studenog 2011
- Luka Matošić - član NO ZIF-a FIMA Proprius d.d. do 3. studenog 2011..
- Ivan Lepoglavec - član NO ZIF-a FIMA Proprius d.d.
- Janko Vukoje - član NO ZIF-a FIMA Proprius d.d.
- Goran Pavlović –član NO ZIF-a FIMA Proprius d.d. od 15. srpnja 2011.
- Goran Pavlović –zamjenik predsjednika NO ZIF FIMA Proprius d.d od 23. studenog 2011

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

Izjava o sukladnosti

Financijski izvještaji pripremljeni su u skladu s Zakonom o investicijskim fondovima (NN 150/05) i Pravilnikom o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja zatvorenih investicijskih fondova (NN 155/09.).

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 2011. i 2010. godine, službeni tečaj kune u odnosu na EUR bio je 7,530420 odnosno 7,385173.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

Nekretnine, postrojenja i oprema

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

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

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

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

Zemljište u vlasništvu se ne amortizira.

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

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

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

Investicijske nekretnine

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

Prihodi od kamata

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

Prihodi od dividendi

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

2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

Troškovi upravljanja i ostali troškovi koji terete fond

Troškovi upravljanja koji terete imovinu Fonda su kako slijedi:

- Naknada Društvu za upravljanje investicijskim fondom, koja iznosi 2,2% godišnje od neto vrijednosti imovine Fonda, uvećano za porez, ako postoji porezna obveza;
- Naknada depozitnoj banci koja iznosi od 0,15% do 0,20% godišnje od neto vrijednosti imovine Fonda ovisno o volumenu Fonda i uvećana za porez, ako postoji porezna obveza;
- Naknade i troškovi članovima Nadzornog odbora 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 2011.

(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 dospijeca", "vrijednosnice raspoložive za prodaju" te "dani zajmovi i potraživanja". Klasifikacija ovisi o vrsti i namjeni vrijednosnica i određuje se kod prvog priznavanja

Vrijednosnice raspoložive za prodaju

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

Dividende na 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.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

Derivativni financijski instrumenti

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

Određene transakcije derivatima, iako pružaju učinkovitu ekonomsku zaštitu rizičnih pozicija kojima Fond upravlja, ipak ne potpadaju u računovodstvo zaštite prema specifičnim pravilima MRS-a 39, te se stoga obračunavaju kao derivati namijenjeni trgovanju, pri čemu se dobiti i gubici nastali promjenama fer vrijednosti tih derivata iskazuju u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti. Fond nije imao otvorene derivativne instrumente na 31. prosinca 2011. i 2010. godine.

Ulaganja u ovisna društva

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

Porez na dobit

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

Tekuća porezna obveza temelji se na oporezivoj dobiti za godinu. Oporeziva dobit razlikuje se od neto dobiti razdoblja iskazanoj u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti jer ne uključuje stavke prihoda i rashoda koje su oporezive ili neoporezive u drugim godinama, kao i stavke koje nikada nisu oporezive ni odbitne. Tekuća porezna obveza izračunava se primjenom poreznih stopa koje su na snazi, odnosno u postupku donošenja na datum 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 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

Porez na dobit (nastavak)

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

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

Ključne računovodstvene procjene i pretpostavke

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

Dugotrajna imovina

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

Ključne računovodstvene procjene i pretpostavke (nastavak)

Investicijske nekretnine

Vrijednost investicijske nekretnine je temeljena na procjeni zbog nepostojanja tržišnih cijena za usporedbu.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

3. POSEBNI POKAZATELJI FONDA

| Pozicija | 31.12.2011 | 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 | 147.562.039 | 151.436.243 | 159.219.019 | 174.527.224 | 200.543.108 |
| Broj dionica | 2.003.172 | 2.003.172 | 2.003.172 | 2.003.172 | 2.003.172 |
| Vrijednost neto imovine fonda po dionici | 73,66 | 75,6 | 79,48 | 87,13 | 100,11 |
| | 2011 | Prethodna godina (n) | Prethodna godina (n-1) | Prethodna godina (n-2) | Prethodna godina (n-3) |
| Pokazatelj ukupnih troškova | 2,6 | 2,88 | 2,89 | 2,99 | 3,5 |
| Isplaćena dividenda po dionici | 0 | - | - | - | - |
| Ukupan prinos | (0,67) | (4,89) | (5,77) | (12,97) | 1,89 |
| Najniža vrijednost neto imovine fonda po dionici | 73,66 | 74,78 | 79,48 | 87,08 | 97,78 |
| Najviša vrijednost neto imovine fonda po dionici | 76,22 | 79,25 | 87,27 | 97,83 | 100,21 |
| Najviša vrijednost neto imovine fonda | 150.417.170 | 158.750.880 | 174.814.753 | 195.977.697,00 | 200.737.751 |
| Najniža vrijednost neto imovine fonda | 147.562.039 | 149.789.540 | 159.219.019 | 174.436.895,00 | 195.861.564 |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

3. POSEBNI POKAZATELJI FONDA (NASTAVAK)

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

| Pravne osobe za posredovanje u trgovanju vrijednosnim papirima | Vrijednost transakcija obavijenih putem pravnih osoba za posredovanje iskazana kao postotak od ukupne vrijednosti svih transakcija fonda u tekućem razdoblju | Provizija plaćena pravnoj osobi za posredovanje iskazana kao postotak ukupne vrijednosti transakcija obavijenih posredstvom te pravne osobe |
|--|--|---|
|--|--|---|

Fima Vrijednosnice d.o.o.

100 %

4.456

Izračun pokazatelja ukupnih troškova za obračunsko razdoblje:

| | 2011. | Udio % | 2010. | Udio % |
|--|------------------|-------------|------------------|-------------|
| Naknada za upravljanje | 3.435.491 | 2,27 | 3.811.488 | 2,49 |
| Naknada depozitnoj banci | 273.046 | 0,18 | 276.420 | 0,18 |
| Naknade članovima nadzornog odbora | 68.806 | 0,05 | 207.400 | 0,14 |
| Naknada Središnjoj depozitarnoj agenciji | 11.985 | 0,01 | 11.349 | 0,01 |
| Ostali dozvoljeni troškovi fonda | 137.915 | 0,09 | 90.419 | 0,06 |
| Ukupno troškovi: | 3.927.243 | 2,60 | 4.397.076 | 2,88 |
| Prosječna godišnja vrijednost neto imovine fonda | 151.137.123 | | 152.858.555 | |
| Udio troškova u prosječnoj godišnjoj neto vrijednosti imovine fonda (%) | 2,60 | | 2,88 | |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

3. POSEBNI POKAZATELJI FONDA (NASTAVAK)

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

Izvještaj 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 tokom 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.

Krajem ožujka 2011. je zajedno s procjeniteljima, izvršen obilazak građevinskog zemljišta u Cesarici koje predstavlja najveću investiciju Fonda, te je u sklopu obilaska izvršena identifikacija katastarske čestice u katastarskom uredu u Gospiću.

U sklopu obilaska nekretnine u Cesarici izvršen je i uvid u građevinsko zemljište na otoku Pagu u predjelu Proboj koja predstavlja drugu najveću investiciju Fonda. Manji dio građevinskog zemljišta u Varaždinu, u Ulici Vilka Novaka je prodan. Tokom siječnja 2011. Uprava FIMA Global Invest je donijela odluku o prodaji preostalog dijela zemljišta javnoj ustanovi „Gradski stanovi“ Varaždin. Društvo je u prvoj fazi POS stanogradnje spomenutoj ustanovi prodalo 1.396 m² zemljišta, što će u prvoj fazi izgradnje biti iskorišteno za novu cestu koja će omeđiti parcelu sa istočne strane. Kupoprodajni ugovor je potpisan 24. siječnja 2011. te je transakcija provedena po cijeni od 146,84 €/m² što predstavlja 9,25% višu cijenu od kupovne, te je tom transakcijom fond prihodovao 204.988,64€ u apsolutnom iznosu. Osim spomenute transakcije krajem godine potpisan je i Ugovor o zakupu poslovnog prostora na jednom od objekata koji se nalazi na zemljištu u Novakovoj ulici. Ugovor je potpisan sa tvrtkom iz Varaždina koja će u sklopu naknade tj. zakupnine izvršavati radove na čišćenju i košnji parcele

Na građevinskom zemljištu u Zagrebu, Sv. Klara, je tokom mjeseca lipnja izvršeno čišćenje i košnja parcele.

Građevinsko zemljište u Slavonskom Brodu bilo je predmet sastanaka i kontakata sa četiri moguća interesenta od kojih je Društvo nastavilo komunikaciju i kontakte sa jednim investitorom. Pregovori su vođeni i sa Upravnim odjelom za graditeljstvo, prostorno uređenje i zaštitu okoliša te dvije tvrtke sa područja grada Slavenskog Broda. Košnja i uređenje zemljišta izvršeno je tokom mjeseca srpnja.

Poslovni prostori u Zagrebu se tokom 2011. godine nalaze u zakupu stabilnih zakupoprimalaca. Početkom rujna 2011. došlo je do promjene upravitelja poslovnog kompleksa Chromos te je novi Upravitelj tokom rujna preuzeo upravljanje zgradom. Građevinsko zemljište u Županji bilo je predmet sastanka sa gradskim upravnim odjelom za komunalno gospodarstvo, prostorno uređenje i geodetske poslove.

3. POSEBNI POKAZATELJI FONDA (NASTAVAK)

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

Glavna skupština dioničara ZIF FIMA Proprius d.d. (u daljnjem tekstu: Fond) održana je 15.7.2011. u Varaždinu gdje je prisustvovalo 125 dioničara ili zastupnika dioničara što je iznosilo 81,59% temeljnog kapitala Fonda upisanog u sudski registar. Tijekom održavanja skupštine raspravljalo se o financijskim izvješćima Fonda, ugovoru o upravljanju između Društva i Fonda, procjenama nekretnina iz portfelja, izmjenama i dopunama Prospekta i Statuta Fonda te tržišnoj vrijednosti dionice. Tijekom rasprave Uprava Fonda je informirala dioničare o obavljenom redovitom nadzoru Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga (HANFA) gdje nije bilo primjedbi na upravljanje Fondom te je konstatirano da Društvo u potpunosti zadovoljava zakonske propise kojima podliježe. Nadalje, dioničari su obaviješteni o poslovnom planu za Fond koji podrazumijeva restrukturiranje portfelja na način da se dio nekretnina proda i da se sredstva iskoriste za investiranje isključivo u nekretnine koje Fondu mogu donijeti redovan mjesečni prihod. Poslovni plan restrukturiranja portfelja i promjena u načinu ulaganja sredstava Fonda prethodno je odobren od strane Nadzornog odbora. Za novog člana Nadzornog odbora izabran je g. Goran Pavlović, voditelj odjela za upravljanje imovinom Basler Osiguranja d.d. U daljnjem tijeku skupštine nisu usvojene izmjene Prospekta i Statuta fonda te je za revizora odabran Deloitte d.o.o. iz Zagreba.

Neto vrijednost imovine fonda je u 2011-toj smanjena za 3.874.203,15 kn u apsolutnom tj. -2,56% u relativnom iznosu. Rezultat pada vrijednosti portfelja su negativna kretanja na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj te posljedično smanjenje vrijednosti nekretnina u fondu, a sukladno procjenama ovlaštenih sudskih vještaka, te smanjenje vrijednosti dijela portfelja investiranog u dionice i udjele u investicijskim fondovima. Ukupni promet dionicom na Zagrebačkoj burzi u 2011-toj iznosio je 2.095.676,92 kn te je vlasnika promijenilo 108.818 dionica što čini 5,43% temeljnog kapitala fonda. Maksimalna cijena dionice u iznosu 25,01 kn u 2011-toj ostvarena je 15. lipnja dok je minimalna cijena tokom 2011-te bila 16,25 kn (23. prosinac).

Od novih projekata Društvo je razmatralo četiri projekata kupnje poslovnih prostora u Zagrebu. Do realizacije projekata nije došlo zbog nesrazmjera u procjenama vrijednosti nekretnina od strane ovlaštenih sudskih vještaka i traženih cijena nekretnina te zbog procjene Društva da će tokom 2011 godine tržište nekretnina doživjeti dodatni pad u smislu cijena nekretnina i zakupa.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

4. STRUKTURA ULAGANJA U NEKRETNINE

4.1. ULAGANJA U GRAĐEVINSKE OBJEKTE

2011:

| GRAĐEVINSKI OBJEKTI | Trošak nabave | Knjigovodstvena vrijednost na datum izvještaja | Procjena fer vrijednost | Odstupanja | Udjel u neto imovini fonda (%) |
|-----------------------------------|-------------------|--|-------------------------|------------|--------------------------------|
| POSLOVNI CENTAR CHROMOS | 16.741.419 | 15.813.276 | 15.813.276 | - | 10,72% |
| Ukupno građevinski objekti | 16.741.419 | 15.813.276 | 15.813.276 | - | 10,72% |

2010:

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

Investicijska nekretnina se odnosi na ulaganje u nekretninu kupljenu 21. prosinca 2007. godine za 16.634 tisuće kuna. Gubitak ostvaren u 2011. godine fer vrednovanjem investicijske nekretnine na dan 31. prosinca 2011. godine iznosi 75.096 kuna (2010.:136.643 kuna). Fond prilikom procjene vrijednosti u nekretnine koristi prosjek procjene od strane tri neovisna procjenitelja koji u svojim procjenama koriste troškovnu, usporednu i /ili dohodovnu metodu procjene ovisno o vrsti nekretnine.

Fond je ostvario prihod od iznajmljivanja investicijske nekretnine u iznosu od 1.073.587 kuna (2010.: 357.880 tisuća kuna).

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

4. STRUKTURA ULAGANJA U NEKRETNINE (NASTAVAK)

4.2. ULAGANJA U ZEMLJIŠTE I ŠUME

2011:

| 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 | 17.819.525 | 17.819.525 | - | 12,08% |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-JALKOVEC | 3.941.479 | 4.064.738 | 4.064.738 | - | 2,76% |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD | 5.084.249 | 4.595.620 | 4.595.620 | - | 3,12% |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD | 7.756.439 | 6.929.365 | 6.929.365 | - | 4,70% |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-HVAR | 4.264.027 | 3.358.403 | 3.358.403 | - | 2,28% |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-RIBNIK | 1.006.567 | 1.063.774 | 1.063.774 | - | 0,72% |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-ŽUPANJA | 6.714.562 | 5.952.843 | 5.952.843 | - | 4,04% |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-ZAGREB | 13.066.314 | 11.011.711 | 11.011.711 | - | 7,47% |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-CESARICA, PAŠKI PORAT | 31.753.404 | 27.692.697 | 27.692.697 | - | 18,77% |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-PAG | 18.582.385 | 17.833.510 | 17.833.510 | - | 12,09% |
| Ukupno zemljišta i šume | 110.103.233 | 100.322.186 | 100.322.186 | - | 68,03% |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

4. STRUKTURA ULAGANJA U NEKRETNINE (NASTAVAK)

4.2. ULAGANJA U ZEMLJIŠTE I ŠUME (NASTAVAK)

2010:

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

4. STRUKTURA ULAGANJA U NEKRETNINE (NASTAVAK)

4.2. ULAGANJA U ZEMLJIŠTE I ŠUME (NASTAVAK)

Kretanje ulaganja u zemljište i šume tijekom godine:

| | Zemljište i šume |
|---|-------------------------|
| Stanje na dan 31. prosinca 2009. | 104.338.871 |
| Smanjenje vrijednosti | (3.395.098) |
| Stanje na dan 31. prosinca 2010. | 100.943.773 |
| Smanjenje vrijednosti | (730.337) |
| Povećanje vrijednosti | 108.750 |
| Stanje na dan 31. prosinca 2011. | 100.322.186 |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

4. STRUKTURA ULAGANJA U NEKRETNINE (NASTAVAK)

4.3. OSTALA ULAGANJA

2011:

| OSTALA ULAGANJA | 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 | 17.652.406 | 17.652.406 | - | 100 | 11,96% |
| Ukupno ostala ulaganja | 17.102.000 | 17.652.406 | 17.652.406 | - | - | 11,96% |

2010:

| OSTALA ULAGANJA | 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 | 17.362.266 | 17.362.266 | - | 100 | 11,46% |
| Ukupno ostala ulaganja | 17.102.000 | 17.362.266 | 17.362.266 | - | - | 11,46% |

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 2011. godini povećana za 290.140 kuna (2010: povećanje od 215.222 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 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

5. FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU

| Pozicija | 31.12.2010. | 31.12.2011. |
|---|-------------------|------------------|
| Dionice domaćih d.d. | 3.859.062 | 1.238.154 |
| Udjeli otvorenih investicijskih fondova | 8.103.597 | 6.660.087 |
| Ukupno | 11.962.659 | 7.898.241 |

Vrijednosnice izdavatelja sa sjedištem u Republici Hrvatskoj kotiraju na Zagrebačkoj burzi. Fer vrijednost ovih vrijednosnica na dan 31. prosinca 2011. 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 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

5. FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU (NASTAVAK)

5.1. DIONICE DOMAĆIH D.D.

2011:

| DIONICE | Broj dionica | Trošak nabave po dionici | Ukupan trošak nabave | Vrijednost na datum izvještaja | Vrijednost po dionici | Udjel u vl. izdavatelja (%) | Udjel u neto imovini fonda (%) |
|------------------------------------|--------------|--------------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| AGROMEDIMURJE D.D.ČAKOVEC | 845 | 1.642,03 | 1.387.515 | 589.472 | 697,60 | 2,04% | 0,40% |
| ATLANTSKA PLOVIDBA D.D. | 1.000 | 1.030,79 | 1.030.789 | 327.800 | 327,80 | 0,07% | 0,23% |
| ĐURO ĐAKOVIĆ HOLDING | 6.397 | 187,21 | 1.197.603 | 320.882 | 50,16 | 0,20% | 0,22% |
| Redovne dionice | | | 3.615.907 | 1.238.154 | | | 0,85% |
| Ukupno dionice domaćih d.d. | | | 3.615.907 | 1.238.154 | | | 0,85% |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

5. FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU (NASTAVAK)

5.1. DIONICE DOMAĆIH D.D. (NASTAVAK)

2010:

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

5. FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU (NASTAVAK)

5.2. UDJELI OTVORENIH INVESTICIJSKIH FONDOVA

2011:

| | Trošak nabave | Vrijednost na datum izvještaja | Udjel u neto imovini fonda (%) |
|--|-------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| PBZ EQUITY | 13.000.000 | 4.114.094 | 2,79% |
| PBZ GLOBAL | 5.000.000 | 2.545.993 | 1,73% |
| Udjeli otvorenih investicijskih fondova | 18.000.000 | 6.660.087 | 4,52% |

2010:

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

6. ULAGANJA KOJA SE DRŽE DO DOSPIJEĆA

2011:

Na dan 31. prosinca 2011. godine nije bilo kratkoročnih depozita.

2010:

| PLASMANI I DEPOZITI | Kamatna stopa | Datum dospjeća | Trošak nabave | Vrijednost na datum izvještaja | Udjel u neto imovini fonda (%) |
|-----------------------------|---------------|----------------|------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| VABA banka d.d. | 2,00 | 21.01.2011 | 3.027.072 | 3.027.072 | 1,99% |
| Karlovačka banka d.d. | 1,90 | 24.01.2011 | 1.511.859 | 1.511.859 | 1,00% |
| Kratkoročni depoziti | | | 4.538.931 | 4.538.931 | 2,99% |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

7. DIONIČKI KAPITAL

Struktura dioničara na 31. prosinca 2011. i 31. prosinca 2010.:

| | 2011. | | 2010. | |
|--|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| | Nominalna vrijednost kapitala | Postotak vlasništva % | Nominalna vrijednost kapitala | Postotak vlasništva % |
| Zagrebačka banka d.d. zbirni custody račun | 52.967.400 | 26,44% | 52.967.400 | 26,44% |
| Karlovačka Banka d.d. Karlovac | 10.000.000 | 4,99% | 10.000.000 | 4,99% |
| HPB D.D./Kapitalni Fond d.d. | 10.000.000 | 4,99% | 10.000.000 | 4,99% |
| Erste & Steiermarkische bank d.d.custody račun | 10.000.000 | 4,99% | 10.000.000 | 4,99% |
| Basler osiguranje-matematička pričuva | 14.500.000 | 7,24% | 14.500.000 | 7,24% |
| Basler osiguranje | 10.000.000 | 4,99% | 10.000.000 | 4,99% |
| Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb custody račun | 9.344.800 | 4,67% | 9.344.800 | 4,66% |
| HPB D.D./Jadran Kapital d.d. | 10.827.400 | 5,41% | 8.022.400 | 4,00% |
| Radnik d.d. | 7.266.100 | 3,63% | 7.266.100 | 3,63% |
| PBZ d.d./Swedbank d.d. | 5.515.900 | 2,75% | 5.906.100 | 2,94% |
| Ostali | 59.895.600 | 29,90% | 62.310.400 | 31,13% |
| | 200.317.200 | 100,00% | 200.317.200 | 100,00% |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

8. FER VREDNOVANJE

8.1. FER VREDNOVANJE ZEMLJIŠTA I ŠUMA

Datum zadnje procjene 31. prosinca 2011.:

| | Trošak nabave | Knigovodstvena vrijednost | Procijenjena fer vrijednost | Odstupanja |
|----------------------------------|--------------------|---------------------------|-----------------------------|------------|
| GRAĐEVINSKO ZEM.-VŽD NOVAKOVA | 17.933.807 | 17.819.525 | 17.819.525 | - |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-JALKOVEC | 3.941.479 | 4.064.737 | 4.064.737 | - |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROAD | 5.084.249 | 4.595.620 | 4.595.620 | - |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROAD | 7.756.439 | 6.929.365 | 6.929.365 | - |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-HVAR | 4.264.027 | 3.358.403 | 3.358.403 | - |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-RIBNIK | 1.006.567 | 1.063.774 | 1.063.774 | - |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-ŽUPANJA | 6.714.562 | 5.952.843 | 5.952.843 | - |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-ZAGREB | 13.066.314 | 11.011.711 | 11.011.711 | - |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-CESARICA, PAŠKI | 31.753.404 | 27.692.697 | 27.692.697 | - |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-PAG | 18.582.385 | 17.833.511 | 17.833.511 | - |
| Zemljišta i šume | 110.103.233 | 100.322.186 | 100.322.186 | - |

Datum zadnje procjene 31. prosinca 2010.:

| | Trošak nabave | Knigovodstvena vrijednost | Procijenjena fer vrijednost | Odstupanja |
|----------------------------------|--------------------|---------------------------|-----------------------------|------------|
| GRAĐEVINSKO ZEM.-VŽD NOVAKOVA | 19.307.875 | 17.292.815 | 17.292.815 | - |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-JALKOVEC | 3.941.479 | 4.268.047 | 4.268.047 | - |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROAD | 5.084.249 | 4.812.377 | 4.812.377 | - |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROAD | 7.756.439 | 6.841.416 | 6.841.416 | - |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-HVAR | 4.264.027 | 3.560.815 | 3.560.815 | - |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-RIBNIK | 1.006.567 | 1.041.854 | 1.041.854 | - |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-ŽUPANJA | 6.714.562 | 5.930.530 | 5.930.530 | - |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-ZAGREB | 13.066.314 | 11.201.542 | 11.201.542 | - |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-CESARICA, PAŠKI | 31.753.404 | 28.298.719 | 28.298.719 | - |
| GRAĐEVINSKO ZEM.-PAG | 18.582.385 | 17.695.658 | 17.695.658 | - |
| Zemljišta i šume | 111.477.301 | 100.943.773 | 100.943.773 | - |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

8. FER VREDNOVANJE (nastavak)

8.2. REVALORIZACIJSKE REZERVE VRIJEDNOSNICA RASPOLOŽIVIH ZA PRODAJU

Kretanje revalorizacijskih rezervi vrijednosnica raspoloživih za prodaju:

| | Vrijednosnice raspoložive za prodaju |
|-------------------------------------|---|
| Stanje na 31. prosinca 2009. | (16.599.938) |
| Revalorizacija tijekom godine | (173.957) |
| Umanjenje zbog prodaje | 2.209.196 |
| Stanje 31 prosinca 2010. | (14.564.699) |
| Umanjenje vrijednosti | - |
| Revalorizacija tijekom godine | 847.033 |
| Umanjenje zbog prodaje | |
| Stanje 31 prosinca 2011. | (13.717.666) |

Datum zadnje procjene na 31.12.2011:

| Dionica | Trošak nabave | Fer vrijednost | Revalorizacija imovine raspoložive za prodaju |
|--|-------------------|------------------|---|
| AGROMEĐIMURJE D.D.ČAKOVEC | 1.387.515 | 589.472 | (798.043) |
| ATLANTSKA PLOVIDBA D.D. | 1.030.789 | 327.801 | (702.988) |
| ĐURO ĐAKOVIĆ HOLDING | 1.197.604 | 320.882 | (876.722) |
| Redovne dionice | 3.615.908 | 1.238.155 | (2.377.753) |
| PBZ EQUITY | 13.000.000 | 4.114.094 | (8.885.906) |
| PBZ GLOBAL | 5.000.000 | 2.545.993 | (2.454.007) |
| Udjeli otvorenih investicijskih fondova | 18.000.000 | 6.660.087 | (11.339.913) |
| Ukupno | 21.615.908 | 7.898.241 | (13.717.666) |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

8. FER VREDNOVANJE (NASTAVAK)

8.2. REVALORIZACIJSKE REZERVE VRIJEDNOSNICA RASPOLOŽIVIH ZA PRODAJU (NASTAVAK)

Datum zadnje procjene na 31. prosinca 2010:

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

8. FER VREDNOVANJE (NASTAVAK)

8.3. REVALORIZACIJSKE REZERVE ULAGANJA U OVISNA DRUŠTVA

| | Ulaganja u ovisna društva |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Stanje na 31. prosinca 2009. | 45.044 |
| Revalorizacija tijekom godine | 215.222 |
| Umanjenje zbog prodaje | - |
| Stanje 31 prosinca 2010. | 260.266 |
| Umanjenje vrijednosti | - |
| Revalorizacija tijekom godine | 290.139 |
| Umanjenje zbog prodaje | - |
| Stanje 31 prosinca 2011. | 550.405 |

Datum zadnje procjene 31. prosinac 2011:

| Društvo | Trošak nabave | Fer vrijednost | Revalorizacija materijalne imovine |
|------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------------------|
| FIMA RENT D.O.O. VARAŽDIN | 17.102.000 | 17.652.405 | 550.405 |
| Ostala ulaganja u nekretnine | 17.102.000 | 17.652.405 | 550.405 |

Datum zadnje procjene 31. prosinac.2010:

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

9. REALIZIRANI GUBICI PO VRIJEDNOSNICAMA, NETO

2011:

| Financijski instrumenti | Datum prodaje | Količina ili nominalna vrijednost | Knjigovodstvena / fer vrijednost | Prodajna vrijednost | Realizirani dobitak (gubitak) |
|---|---------------|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| Zemljište Novakova | 24.01.2011 | 1.154 m ² | 1.017.332 | 1.253.073 | 235.741 |
| Zemljište Novakova | 24.01.2011 | 242 m ² | 213.346 | 262.776 | 49.430 |
| Zemljišta | | | 1.230.678 | 1.515.849 | 285.171 |
| Dom Holding d.d. | 16.3.2011 | 1.468 | 282.311 | 77.210 | (205.101) |
| Dom Holding d.d. | 23.3.2011 | 2.000 | 384.615 | 112.407 | (272.208) |
| Imunološki zavod d.d. | 18.5.2011 | 200 | 119.590 | 20.548 | (99.042) |
| Imunološki zavod d.d. | 20.5.2011 | 2 | 1.196 | 200 | (996) |
| Imunološki zavod d.d. | 23.5.2011 | 200 | 115.590 | 19.950 | (99.640) |
| Imunološki zavod d.d. | 26.5.2011 | 298 | 178.189 | 30.041 | (148.148) |
| Redovne dionice | | | 1.081.491 | 260.356 | (825.135) |
| Adris grupa d.d. | 28.10.2011 | 7.350 | 3.825.960 | 1.517.646 | (2.308.314) |
| Povlaštene dionice | | | 3.825.960 | 1.517.646 | (2.308.314) |
| Ukupno realizirani dobitak (gubitak) | | | 6.138.129 | 3.293.851 | (2.848.278) |

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

9. REALIZIRANI GUBICI PO VRIJEDNOSNICAMA, NETO (NASTAVAK)

2010:

| Financijski instrumenti | Datum prodaje | Količina ili nominalna vrijednost | Knjigovodstvena/fer vrijednost | Prodajna vrijednost | Realizirani dobitak (gubitak) |
|--|---------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| Podravka d.d. | 8/01/2010 | 3.000 | 944.250 | 959.201 | 14.951 |
| Podravka d.d. | 11/01/2010 | 1.578 | 496.674 | 504.488 | 7.814 |
| Belišće d.d. | 12/05/2010 | 1.296 | 643.387 | 648.000 | 4.613 |
| Redovne dionice | | | 2.084.311 | 2.111.689 | 27.378 |
| Erste Money | 12/05/2010 | 11.061,9469 | 1.500.000 | 1.501.438 | 1.438 |
| St Agressive | 13/05/2010 | 7.215,8847 | 789.901 | 502.118 | (287.783) |
| ST Global | 13/05/2010 | 16.638,3600 | 1.900.809 | 851.756 | (1.049.053) |
| ST Balanced | 13/05/2010 | 4.623,7126 | 1.764.283 | 863.107 | (901.176) |
| Udjeli otvorenih investicijskih fondova | | | 5.954.993 | 3.718.419 | (2.236.574) |
| Ukupno realizirani dobitak (gubitak) | | | 8.039.304 | 5.830.108 | (2.209.196) |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

10. NEREALIZIRANI DOBIT (GUBITAK) OD ULAGANJA U NEKRETNINE

U 2011:

| | Knjigovodstvena vrijednost na 1. siječanj 2011. | Fer vrijednost | Nerealizirani dobitak (gubitak) priznat direktno kroz dobit (gubitak) razdoblja |
|----------------------------|---|-------------------|--|
| POSLOVNI CENTAR CHROMOS | 15.888.375 | 15.813.276 | (75.099) |
| Građevinski objekti | 15.888.375 | 15.813.276 | (75.099) |

U 2010:

| | Knjigovodstvena vrijednost na 1. siječanj 2010. | Fer vrijednost | Nerealizirani dobitak (gubitak) priznat direktno kroz dobit (gubitak) razdoblja |
|----------------------------|---|-------------------|--|
| POSLOVNI CENTAR CHROMOS | 16.025.018 | 15.888.375 | (136.643) |
| Građevinski objekti | 16.025.018 | 15.888.375 | (136.643) |

11. POREZ NA DOBIT

Fond je obveznik poreza na dobit u skladu s hrvatskim zakonima i propisima. Stopa poreza na dobit u tekućoj godini bila je 20% (u 2010.g. 20%).

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

| | 2010. | 2011 |
|---|---------------------|---------------------|
| Računovodstveni gubitak | (10.033.237) | (5.011.376). |
| Porezno priznate olakšice | (68.592) | (85.438) |
| Povećanje | 40.623 | 456.400 |
| Porezni gubitak | (10.061.206) | (4.640.414) |
| Porezni trošak | - | - |
| Porezni gubici preneseni iz prethodnog razdoblja | (25.244.728) | (35.305.934) |
| Porezni gubici za prijenos u iduće razdoblje | (35.305.934) | (39.946.348) |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

11. POREZ NA DOBIT (NASTAVAK)

Pregled poreznih gubitaka je kako slijedi:

| | Preneseni porezni gubici | Neto po stopi od 20 % |
|--|--------------------------------|---------------------------|
| U 2016. Najviše pet godina (iz 2011 g.) | (4.640.414) | (928.083) |
| U 2015. najviše pet godine (iz 2010.g.) | (10.061.206) | (2.012.241) |
| U 2014. najviše pet godina (iz 2009.g.) | (17.487.638) | (3.497.528) |
| U 2013. najviše pet godina (iz 2008.g.) | (5.854.023) | (1.170.805) |
| U 2012. najviše četiri godine (iz 2007.g.) | <u>(1.903.067)</u> | <u>(380.613)</u> |
| | <u>(39.946.348)</u> | <u>(7.989.270)</u> |

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

12. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

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

| Naziv povezane osobe | Imovina | Obveze | Prihod | Rashod |
|-------------------------------|---------|---------|--------|-----------|
| Fima Global Invest d.o.o. | - | 366.634 | - | 3.435.491 |
| Hrvatska poštanska banka d.d. | - | 22.200 | 3.366 | 273.046 |
| Revizor/porezni savjetnik | - | 36.123 | - | 29.351 |
| Nadzorni odbor | - | 14.121 | - | 68.806 |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

13. 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 kupo–prodaji nekretnina, te kontinuirano prati objave zakonskih i pratećih akata relevantnih za poslovanje.

Upravljanje dodatnim rizicima prilikom sklapanja transakcija kupo-prodaje nekretnina

Posebna pažnja prilikom ulaganja u nekretnine se posvećuje slijedećem:

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

13. 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 58.099 kuna (2010.: 56.845) koja je denominirana u EUR dok je ostatak denominiran u HRK. U tom smislu, vrijednost imovine Fonda neće se značajnije promijeniti uslijed promjene tečaja EUR/HRK dok promjene tečaja ostalih valuta neće utjecati na Fond. Budući da je udio otvorene devizne pozicije u ukupnoj imovini fonda 0,04%, smatramo da valutni rizik i ne postoji.

| 2011. | EUR | HRK | Ukupno |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| Imovina | | | |
| Zemljište i šume | - | 100.322.186 | 100.322.186 |
| Građevinski objekti | - | 15.813.276 | 15.813.276 |
| Vrijednosnice raspoložive za prodaju | - | 7.898.241 | 7.898.241 |
| Ulaganja nekretninska društva | - | 17.652.406 | 17.652.406 |
| Plasmani bankama | - | - | - |
| Ostala imovina | - | 903.760 | 903.760 |
| Novac i novčani ekvivalenti | 58.099 | 5.354.865 | 5.412.964 |
| UKUPNA IMOVINA | 58.099 | 147.944.734 | 148.002.833 |
| Glavnica | | | |
| Dionički kapital | - | (200.317.200) | (200.317.200) |
| Revalorizacijske rezerve | - | 13.167.261 | 13.167.261 |
| Preneseni gubici i dobit tekuće godine | - | 39.587.900 | 39.587.900 |
| Tečajne razlike | - | - | - |
| Ukupno glavnica | - | (147.562.039) | (147.562.039) |
| Obveze | | | |
| Kratkoročne obveze | - | (440.794) | (440.794) |
| Ukupne obveze | - | (440.794) | (440.794) |
| UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE | - | (148.002.833) | (148.002.833) |
| NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2011. | 58.099 | (58.099) | - |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

13. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Valutni rizik (nastavak)

| 2010. | EUR | HRK | Ukupno |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| Imovina | | | |
| Zemljište i šume | - | 100.943.773 | 100.943.773 |
| Građevinski objekti | - | 15.888.375 | 15.888.375 |
| Vrijednosnice raspoložive za prodaju | - | 11.962.659 | 11.962.659 |
| Ulaganja u ovisna društva | - | 17.362.266 | 17.362.266 |
| Plasmani bankama | - | 4.538.931 | 4.538.931 |
| Ostala imovina | - | 424.793 | 424.793 |
| Novac i novčani ekvivalenti | 56.845 | 731.008 | 787.853 |
| UKUPNA IMOVINA | 56.845 | 151.851.805 | 151.908.650 |
| Glavnica | | | |
| Dionički kapital | - | (200.317.200) | (200.317.200) |
| Revalorizacijske rezerve | - | 14.304.433 | 14.304.433 |
| Preneseni gubici | - | 34.576.524 | 34.576.524 |
| Tečajne razlike | - | - | - |
| Ukupno glavnica | - | (151.436.243) | (151.436.243) |
| Obveze | | | |
| Kratkoročne obveze | - | (472.407) | (472.407) |
| Ukupne obveze | - | (472.407) | (472.407) |
| UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE | - | (151.908.650) | (151.908.650) |
| NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2010. | 56.845 | (56.845) | - |

Kamatni rizik

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

U donjoj tablici nalaze se podaci o imovini i obvezama prikazani po fer vrijednosti i svrstani prema ugovornoj promjeni cijene ili datumu dospijea, ovisno što je ranije. Najveći dio imovine klasificiran je u kategoriju beskamatno. Dio imovine koji ovisi o kretanju tržišnih kamatnih stopa su depoziti. Na dan 31. prosinca 2011. fond nije imao depozite u bankama.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

13. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kamatni rizik (nastavak)

| 2011. | Do 1 mjeseca | Od 1 do 3 mjeseca | Od 3 do 12 mjeseci | Beskamatno | Ukupno |
|---|-------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Imovina | | | | | |
| Zemljište i šume | - | 100.322.186 | - | - | 100.322.186 |
| Građevinski objekti | - | 15.813.276 | - | - | 15.813.276 |
| Vrijednosnice raspoložive za prodaju | 7.898.241 | - | - | - | 7.898.241 |
| Ulaganja u ovisna društva | - | - | 17.652.406 | - | 17.652.406 |
| Plasmani bankama | - | - | - | - | - |
| Ostala imovina | - | 903.760 | - | - | 903.760 |
| Novac i novčani ekvivalenti | 5.412.964 | - | - | - | 5.412.964 |
| UKUPNA IMOVINA | 13.311.205 | 117.039.222 | 17.652.406 | - | 148.002.833 |
| Glavnica | - | - | - | - | - |
| Dionički kapital | - | - | - | (200.317.200) | (200.317.200) |
| Revalorizacijske rezerve | - | - | - | 13.167.261 | 13.167.261 |
| Preneseni gubici i dobit tekuće godine | - | - | - | 39.587.900 | 39.587.900 |
| Tečajne razlike | - | - | - | - | - |
| Ukupno glavnica | - | - | - | (147.562.039) | (147.562.039) |
| Obveze | - | (440.794) | - | - | (440.794) |
| Kratkoročne obveze | - | (440.794) | - | - | (440.794) |
| UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE | - | (440.794) | - | (147.562.039) | (148.002.833) |
| NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2011. | 13.311.205 | 116.598.428 | 17.652.406 | (147.562.039) | - |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

13. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kamatni rizik (nastavak)

| 2010. | Do 1 mjeseca | Od 1 do 3 mjeseca | Od 3 do 12 mjeseci | Beskatnatno | Ukupno |
|---|------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Imovina | | | | | |
| Zemljište i šume | - | - | - | 100.943.773 | 100.943.773 |
| Građevinski objekti | - | - | - | 15.888.375 | 15.888.375 |
| Vrijednosnice raspoložive za prodaju | - | - | - | 11.962.659 | 11.962.659 |
| Ulaganja u ovisna društva | - | - | - | 17.362.266 | 17.362.266 |
| Plasmani bankama | 4.538.931 | - | - | - | 4.538.931 |
| Ostala imovina | - | - | - | 424.793 | 424.793 |
| Novac i novčani ekvivalenti | 787.853 | - | - | - | 787.853 |
| UKUPNA IMOVINA | 5.326.784 | - | - | 146.581.866 | 151.908.650 |
| Glavnica | | | | | |
| Dionički kapital | - | - | - | (200.317.200) | (200.317.200) |
| Revalorizacijske rezerve | - | - | - | 14.304.433 | 14.304.433 |
| Preneseni gubici | - | - | - | 34.576.524 | 34.576.524 |
| Tečajne razlike | - | - | - | - | - |
| Ukupno glavnica | - | - | - | (151.436.243) | (151.436.243) |
| Obveze | | | | | |
| Kratkoročne obveze | (472.407) | - | - | - | (472.407) |
| Ukupne obveze | (472.407) | - | - | - | (472.407) |
| UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE | (472.407) | - | - | (151.436.243) | (151.908.650) |
| NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2010. | 4.854.377 | - | - | (4.854.377) | - |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

13. 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 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

13. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kreditni rizik (nastavak)

| 2011. | Na poziv | Do 3 mjeseca | Od 3 do 12 mjeseci | Preko 5 godina | Ukupno |
|---|-------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Imovina | | | | | |
| Zemljište i šume | - | 100.322.186 | - | - | 100.322.186 |
| Građevinski objekti | - | 15.813.276 | - | - | 15.813.276 |
| Vrijednosnice raspoložive za prodaju | 7.898.241 | - | - | - | 7.898.241 |
| Ulaganja u ovisna društva | - | - | 17.652.406 | - | 17.652.406 |
| Plasmani bankama | - | - | - | - | - |
| Ostala imovina | - | 903.760 | - | - | 903.760 |
| Novac i novčani ekvivalenti | 5.412.964 | - | - | - | 5.412.964 |
| UKUPNA IMOVINA | 13.311.205 | 117.039.223 | 17.652.406 | - | 148.002.833 |
| Glavnica | | | | | |
| Dionički kapital | - | - | - | (200.317.200) | (200.317.200) |
| Revalorizacijske rezerve | - | - | - | 13.167.261 | 13.167.261 |
| Preneseni gubici i dobit tekuće godine | - | - | - | 39.587.900 | 39.587.900 |
| Tečajne razlike | - | - | - | - | - |
| Ukupno glavnica | - | - | - | (147.562.039) | (147.562.039) |
| Obveze | - | (440.794) | - | - | (440.794) |
| Ostale obveze | - | - | - | - | - |
| Ukupne obveze | - | (440.794) | - | - | (440.794) |
| UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE | - | (440.794) | - | (147.562.039) | (148.002.833) |
| NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2011. | 13.311.205 | 116.598.428 | 17.652.406 | (147.562.039) | - |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

13. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kreditni rizik (nastavak)

| 2010. | Na poziv | Do 3 mjeseca | Od 3 do 12 mjeseci | Preko 5 godina | Ukupno |
|---|-------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Imovina | | | | | |
| Zemljište i šume | - | 100.943.773 | - | - | 100.943.773 |
| Investicijske nekretnine | - | 15.888.375 | - | - | 15.888.375 |
| Vrijednosnice raspoložive za prodaju | 11.962.659 | - | - | - | 11.962.659 |
| Ulaganja u ovisna društva | - | - | 17.362.266 | - | 17.362.266 |
| Plasmani bankama | - | 4.538.931 | - | - | 4.538.931 |
| Ostala imovina | - | 424.793 | - | - | 424.793 |
| Novac i novčani ekvivalenti | 787.853 | - | - | - | 787.853 |
| UKUPNA IMOVINA | 12.750.512 | 121.795.872 | 17.362.266 | - | 151.908.650 |
| Glavnica | | | | | |
| Dionički kapital | - | - | - | (200.317.200) | (200.317.200) |
| Revalorizacijske rezerve | - | - | - | 14.304.433 | 14.304.433 |
| Preneseni gubici | - | - | - | 34.576.524 | 34.576.524 |
| Tečajne razlike | - | - | - | - | - |
| Ukupno glavnica | - | - | - | (151.436.243) | (151.436.243) |
| Obveze | | | | | |
| Ostale obveze | - | (472.407) | - | - | (472.407) |
| Ukupne obveze | - | (472.407) | - | - | (472.407) |
| UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE | - | (472.407) | - | (151.436.243) | (151.908.650) |
| NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2010. | 12.750.512 | 121.323.465 | 17.362.266 | (151.436.243) | - |

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

13. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Fer vrijednost financijskih instrumenata (nastavak)

Rizik namire i rizik druge ugovorne strane

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

14. ODOBRENJE FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Financijski izvještaji su potpisani i njihovo izdavanje odobreno je 20. travnja 2012.. godine.

Financijske izvještaje odobrila je Uprava FIMA Global Invest d.o.o. društva za upravljanje investicijskim fondovima dana 20. travnja 2012. godine.

Lidija Vesenjāk

Član Uprave



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.
Varaždin

2