

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

**Konsolidirani financijski izvještaji  
za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.  
zajedno s Izvještajem neovisnog revizora**

## Sadržaj

---

	Stranica
Odgovornost za financijske izvještaje	1
Izveštaj neovisnog revizora	2
Izveštaj o financijskom položaju	4
Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti	6
Izveštaj o novčanim tokovima	7
Izveštaj o promjenama glavnice	8
Bilješke uz financijske izvještaje	9
Odobrenje financijskih izvještaja	52

## Odgovornost za financijske izvještaje

Uprava FIMA Global Investa d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima ("Društvo") dužna je pobrinuti se da za svaku financijsku godinu budu sastavljeni financijski izvještaji FIMA Proprius d.d., zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (u daljnjem tekstu "Fond") i njegovih ovisnih društava (u daljnjem tekstu „Grupa“) u skladu sa Zakonom o investicijskim fondovima (NN 150/05) i Pravilnikom o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja zatvorenih investicijskih fondova (NN 155/09, NN 141/12) Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga, koji pružaju istinit i fer pregled stanja u Grupi, kao i rezultate poslovanja Grupe za navedenu godinu.

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

Odgovornosti Uprave Društva pri izradi financijskih izvještaja obuhvaćaju sljedeće:

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

Uprava Društva je odgovorna za vođenje odgovarajućih računovodstvenih evidencija, koje u svakom trenutku s opravdanom točnošću prikazuju financijski položaj Grupe i dužna je pobrinuti se da financijski izvještaji budu u skladu sa Zakonom o investicijskim fondovima (NN 150/05) i Pravilnikom o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja zatvorenih investicijskih fondova (NN 155/09, NN 141/12). Pored toga, Uprava Društva je odgovorna za čuvanje imovine Grupe te za poduzimanje opravdanih koraka za sprječavanje i otkrivanje prijevare i drugih nepravilnosti.

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

Lidija Vesenjak  
Član Uprave



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.  
Vrtačin

2

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

Stanka Vraza 25

42000 Varaždin

Republika Hrvatska

12. ožujka 2013. godine

## Izveštaj neovisnog revizora

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

Obavili smo reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja FIMA Proprius d.d. zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom ("Fond") i njegovih ovisnih društava („Grupe“) koji se sastoje od konsolidiranog izvještaja o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2012. godine i konsolidiranog izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti, konsolidiranih izvještaja o novčanim tokovima i konsolidiranog izvještaja o promjenama glavnice za godinu koja je tada završila, te sažetog prikaza značajnih računovodstvenih politika i bilježaka uz financijske izvještaje.

### *Odgovornost Uprave za financijske izvještaje*

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

### *Odgovornost revizora*

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

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

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

Društvo upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu: MBS 030022053; uplaćen temeljni kapital: 44.900,00 kuna; članovi uprave: Eric Daniel Olcott and Branislav Vitačnik; poslovna banka: Zagrebačka banka d.d., Paromilinska 2, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2380000-1101895313; SWIFT Code: ZABAHR2X IBAN: HR27 2380 0001 1018 9631 3; Privredna banka Zagreb d.d., Raškoga 6, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2340009-1110098294; SWIFT Code: PBZGHR2X IBAN: HR38 2340 0091 1100 9829 4; Raiffeisenbank Austria d.d., Petrinjska 59, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2484008-1100240906; SWIFT Code: RZBHR2X IBAN: HR10 2484 0081 1002 4090 5

Deloitte se odnosi na Deloitte Touche Tohmatsu Limited, pravnu osobu osnovanu sukladno pravu Ujedinjenog Kraljevstva Velike Britanije i Sjeverne Irske (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/ro-nama](http://www.deloitte.com/hr/ro-nama) za detaljni opis pravne strukture Deloitte Touche Tohmatsu Limited i njegovih tvrtki članica.

**Izveštaj neovisnog revizora**

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

**Mišljenje**

Po našem mišljenju, konsolidirani financijski izvještaji prikazuju objektivno, u svim materijalno značajnim odrednicama, financijski položaj Fonda na dan 31. prosinca 2012. godine, te rezultate njihovog poslovanja i novčane tokove za godinu koja je tada završila u skladu s Zakonom o investicijskim fondovima (NN 150/05) i Pravilnikom o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja zatvorenih investicijskih fondova (NN 155/09, NN 141/12).

**Deloitte d.o.o.**



**Branislav Vrtić, ovlaštenu revizor i član Uprave**

Zagreb, Republika Hrvatska

12. ožujka 2013. godine

Izveštaj o financijskom položaju  
 Na dan 31. prosinca 2012. godine  
 (svi iznosi su izraženi u kunama)

POZICIJA IMOVINE	Bilješka	2011.	2012.
<b>ULAGANJA U NEKRETNINE</b>		<b>133.241.754</b>	<b>127.810.893</b>
Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma i vrijednosno usklađenje		15.813.276	18.361.739
Građevinski objekti	4.1.	15.813.276	18.361.739
Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti		117.428.478	109.449.154
Zemljišta i šume	4.2.	117.428.478	109.449.154
<b>FINANCIJSKA IMOVINA</b>		<b>13.836.594</b>	<b>7.629.585</b>
Novac i novčani ekvivalenti	5	5.435.836	1.546.547
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	6	7.898.241	5.697.238
Ulaganja koja se drže do dospijeca	7	502.517	385.802
<b>OSTALA IMOVINA</b>		<b>927.171</b>	<b>1.861.116</b>
Potraživanja od najma		111.362	146.440
Ostala potraživanja		795.234	1.694.101
Ostala imovina	8	20.575	20.575
<b>UKUPNA IMOVINA</b>		<b>148.005.519</b>	<b>137.301.594</b>

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Financijske izvještaje odobrila je Uprava FIMA Global Investa d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima dana 12. ožujka 2013. godine.

Lidija Vesenjak  
 član Uprave



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.  
 Varaždin

Izveštaj o financijskom položaju (nastavak)

Na dan 31. prosinca 2012. godine

(svi iznosi su izraženi u kunama)

Pozicija	Bilješka	2011.	2012.
<b>OBVEZE</b>			
Obveze prema društvu za upravljanje fondovima		402.757	271.788
Obveze prema depozitnoj banci		22.200	20.548
Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda		1.716	49.027
Ostale obveze		14.542	853.690
<b>UKUPNO OBVEZE</b>		<b>441.215</b>	<b>1.195.053</b>
<b>NETO IMOVINA FONDA</b>			
		<b>147.564.304</b>	<b>136.106.541</b>
<b>Broj izdanih dionica</b>			
		<b>2.003.172</b>	<b>2.003.172</b>
<b>Neto imovina po dionici</b>			
		<b>73,67</b>	<b>67,95</b>
<b>KAPITAL</b>			
Upisani temeljni kapital	9	200.317.200	200.317.200
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	10	(13.717.666)	(709.344)
Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja		(34.586.836)	(39.644.484)
Tečajne razlike		809.254	485.611
Dobit/(gubitak) tekuće financijske godine		(5.057.648)	(24.322.442)
<b>UKUPNO KAPITAL I REZERVE</b>		<b>147.564.304</b>	<b>136.106.541</b>

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Financijske izvještaje odobrila je Uprava FIMA Global Investa d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima dana 12. ožujka 2013. godine.

Lidija Vesenjak

član Uprave



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.  
Varaždin

## Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012. godine

(svi iznosi su izraženi u kunama)

POZICIJA	Bilješka	2011.	2012.
<b>PRIHODI OD ULAGANJA</b>			
Prihod od prodaje	12	285.171	-
Prihod od najma	4.1.	1.073.587	1.141.954
Realizirani dobiti po vrijednosnicama	11	-	32.505
Prihodi od kamata		106.108	56.564
Pozitivne tečajne razlike		1.787	2.583
Prihod od dividendi i udjela u dobiti		51.450	-
Ostali prihodi		33.988	297.246
<b>Ukupno prihodi od ulaganja</b>		<b>1.552.091</b>	<b>1.530.852</b>
<b>RASHODI</b>			
Realizirani gubici po vrijednosnicama	11	3.133.449	12.789.922
Negativne tečajne razlike		1.044	2.636
Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje		3.435.491	3.192.533
Rashodi od kamata		12	248
Naknada depozitnoj banci		273.046	263.708
Umanjenje imovine		-	-
Ostali dozvoljeni troškovi fonda		241.116	915.329
Ostali troškovi poslovanja		62.973	67.113
<b>Ukupno rashodi</b>		<b>7.147.131</b>	<b>17.231.487</b>
<b>Neto dobit (gubitak) od ulaganja</b>		<b>(5.595.040)</b>	<b>(15.700.635)</b>
Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u investicijske nekretnine	13	537.392	(8.621.807)
<b>Ukupno nerealizirani (gubici) od ulaganja</b>		<b>537.392</b>	<b>(8.621.807)</b>
<b>Dobit ili gubitak prije oporezivanja</b>		<b>(5.057.648)</b>	<b>(24.322.442)</b>
Porez na dobit		-	-
<b>Dobit ili gubitak</b>	14	<b>(5.057.648)</b>	<b>(24.322.442)</b>
Nerealizirani dobiti/gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	10	847.033	13.008.322
Tečajne razlike		336.503	(143.643)
<b>Ostala sveobuhvatna dobit</b>		<b>1.183.536</b>	<b>12.864.679</b>
<b>Ukupna sveobuhvatna dobit</b>		<b>(3.874.112)</b>	<b>(11.457.763)</b>

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Financijske izvještaje odobrila je Uprava FIMA Global Investa d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima dana 12. ožujka 2013. godine.

Lidija Vesenjak

član Uprave

ZIF FIMA PROPRIUS d.d.  
Vratak



## Izveštaj o novčanim tokovima

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012. godine

(svi iznosi su izraženi u kunama)

POZICIJA	Bilješka	2011. 4.595.042	2012. (3.889.289)
<b>Novčani tok iz poslovnih aktivnosti</b>			
Dobit ili gubitak prije oporezivanja		(5.057.648)	(24.322.442)
Nerealizirani i realizirani gubitak vrednovanje ulaganja u nekretnine, neto		(717.382)	21.379.224
Prihod od kamata		(106.108)	(56.564)
Prihodi od dividendi i udjela		(51.450)	-
Rashodi kamata		12	248
(Povećanje) / smanjenje ulaganja u nekretnine		1.418.982	(3.332.265)
Smanjenje ulaganja u imovinu raspoloživu za prodaju		4.911.451	2.451.910
Smanjenje ulaganja u financijsku imovinu do dospeljeća		4.549.118	116.715
(Povećanje) potraživanja od najma		(2.148)	(35.078)
Primici od kamata		106.108	56.564
Primici od dividendi/udjela u dobiti		51.450	-
(Povećanje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti		(475.719)	(900.420)
Povećanje (smanjenje) obveza prema društvu za upravljanje i depozitnoj banci		22.041	(132.621)
Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti		(53.665)	885.440
<b>Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata</b>		<b>4.595.042</b>	<b>(3.889.289)</b>
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja		840.794	5.435.836
<b>Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja</b>		<b>5.435.836</b>	<b>1.546.547</b>

Financijske izvještaje odobrila je Uprava FIMA Global Investa d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima dana 12. ožujka 2013. godine.

Lidija Vesenjok

član Uprave



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.  
Vratidlo

Izvjestaj o promjenama glavnice  
 Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.  
 (svi iznosi su izraženi u kunama)

POZICIJA	Bilješka	31.12. prethodne godine	Povećanje	Smanjenje	Na izvjestajni datum tekućeg razdoblja
Upisani temeljni kapital		200.317.200	-	-	200.317.200
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju		(13.717.666)	13.008.322	-	(709.344)
Zadržana dobit ili preneseni gubitak		(34.586.836)	-	5.057.648	(39.644.484)
Tečajne razlike		609.254	-	143.643	465.611
Dobit ili gubitak tekuće godine		(5.057.648)	5.057.648	24.322.442	(24.322.442)
<b>Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala</b>		<b>147.564.304</b>	<b>18.065.970</b>	<b>29.523.733</b>	<b>136.106.541</b>
Promjena računovodstvenih politika		-	-	-	-
Ispravak temeljnih pogrešaka		-	-	-	-
<b>Ukupno povećanje (smanjenje) zadržane dobiti</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ukupno kapital i rezerve</b>		<b>147.564.304</b>	<b>18.065.970</b>	<b>29.523.733</b>	<b>136.106.541</b>

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Financijske izvještaje odobrila je Uprava FIMA Global Investa d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima dana 12. ožujka 2013. godine.

Lidija Vesenjak  
 Član Uprave



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.  
 Varaždin

## Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

### 1. OPĆI PODACI

#### Djelatnost

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

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

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

#### Društvo za upravljanje fondovima

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

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

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

#### Depozitna banka

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

**1. OPĆI PODACI (NASTAVAK)**

**Strategija ulaganja**

Sukladno prospektu i statutu Fonda strategija ulaganja Fonda je sljedeća:

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

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

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

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

## Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

### 1. OPĆI PODACI (NASTAVAK)

#### Strategija ulaganja (nastavak)

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

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

#### Osobe odgovorne za poslovanje Fonda

##### Uprava

- Branislav Stambolija- član Uprave društva Fima Global invest d.o.o. do 2. travnja 2012. godine
- Kristina Kostel - član Uprave društva FIMA Global Invest d.o.o. od 16. svibnja 2012. godine
- Lidija Vesenjak - 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.
- Neven Kaić – član NO ZIF-a FIMA Proprius d.d. od 31. kolovoza 2012.

## 2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

### Izjava o sukladnosti

Financijski izvještaji pripremljeni su u skladu sa Zakonom o investicijskim fondovima (NN 150/08) i Pravilnikom o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja zatvorenih investicijskih fondova (NN 155/09). Računovodstveni propisi HANFA-e temelje se na Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja.

### Osnova sastavljanja

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

### Izveštajna valuta

Financijski izvještaji Grupe iskazani su u hrvatskim kunama (HRK). Na dan 31. prosinca 2012. i 2011. godine, službeni tečaj kune u odnosu na EUR bio je 7,545624 odnosno 7,53042.

### Reklasifikacija

Napravljena je reklasifikacija pozicija u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u odnosu na 2011. godinu na način da je iskazan neto efekt „Nerealiziranih dobitaka (gubitaka) od ulaganja” sučeljavanjem pozicija „Prihodi od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine” u iznosu od 7.241.666 kuna (2011.: 3.170.028 kuna) i pozicije „Rashodi od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine” u iznosu od 15.078.900 kuna (2011.: 2.557.537 kuna), a koje se odnose na fer vrednovanje zemljišta iz portfelja Fonda. Na taj način dobiven je iznos od (7.837.234) kuna (2011.: 612.491 kuna) od kojeg je oduzet postojeći saldo iskazan na poziciji „Nerealizirana dobit (gubitaka) od ulaganja” u iznosu od (784.573) kune (2011.: (75.099) kuna) koji se odnosio na fer vrednovanje ulaganja u investicijske nekretnine. Tablični prikaz navedene reklasifikacije naveden je dolje:

	2011	2012
Prihodi od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine	3.170.028	7.241.666
Rashodi od fer vrednovanja ulaganja u nekretnine	(2.557.537)	(15.078.900)
Neto efekt ulaganja u nekretnine	<b>612.491</b>	<b>(7.837.234)</b>
Nerealizirana dobit (gubitak) od ulaganja	(75.099)	(784.573)
<b>Nerealizirana dobit/(gubitak) od ulaganja u investicijske nekretnine</b>	<b>537.392</b>	<b>(8.621.807)</b>

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

---

## 2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

### Osnova konsolidacije

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

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

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

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

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

## 2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

### Investicijske nekretnine

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

### Prihodi od kamata

Prihodi od kamata iskazuju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti za sve kamatonosne instrumente po načelu obračunanih kamata. Prihodi od kamata uključuju kupone zaradene 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 obora Fonda;
- Troškovi, provizije ili pristojbe neposredno povezane sa stjecanjem ili prodajom imovine Fonda;
- Naknade i troškovi vođenja registra dionica te troškovi isplate dividendi;
- Revizorski i odvjetnički troškovi, te ostali troškovi u svezi sa stručnim poslovima potrebitim za obavljanje djelatnosti Fonda, a koji nisu u djelatnosti Društva za upravljanje;
- Troškovi izrade, tiskanja i poštarine vezani uz objave i dostavu izvješća koja se sukladno Zakonu i ovom Prospektu dostavljaju dioničarima Fonda;
- Troškovi održavanja Glavne Skupštine, osim u slučaju Izvanredne Skupštine koju Društvo sazove u kojem slučaju te troškove snosi Društvo;
- Sve propisane naknade i pristojbe koje se plaćaju Nadzornom tijelu u vezi s izdavanjem odobrenja Fondu;
- Troškovi uvrštenja dionica Fonda na burzu ili uređeno javno tržište te troškovi održavanja kotacije;
- Porezi koje je Grupa sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske dužan platiti na imovinu ili dobit od poslovanja;
- Troškovi obveznih oglašavanja; i
- Ostali troškovi određeni posebnim Zakonima (troškovi Nadzornog tijela).

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

### Preračunavanje stranih sredstava plaćanja

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

## Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.

(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 Grupe na primitak dividende.

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

## 2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

### *Vrijednosnice raspoložive za prodaju (nastavak)*

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

### *Metoda efektivne kamate*

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

### *Zajmovi i potraživanja*

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

## 2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

### Porez na dobit

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

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

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

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

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

## 2. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

### **Ključne računovodstvene procjene i pretpostavke**

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

### *Ulaganje u nekretnine*

Kako se nekretninama trguje na drugačiji način nego uobičajenim unificiranim burzovnim instrumentima, ne postoji kontinuirani tijek većeg broja sklopljenih kupoprodajnih transakcija objektima kupoprodaje, pa se sukladno zakonskoj regulativi koja definira poslovanje investicijskih fondova za nekretnine, vrednovanje nekretninskog dijela portfelja temelji na procjeni ovlaštenog sudskog procjenitelja. Svaka se evaluacija nekretnine prilikom kupnje vrednuje po procijenjenoj vrijednosti od neovisnog ovlaštenog procjenitelja. Navedena se procjena ujedno revidira svaka tri mjeseca radi potvrđivanja ili korekcije procijenjenih vrijednosti.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

### 3. POSEBNI POKAZATELJI FONDA

Pozicija	31.12.2012	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	136.104.385	147.564.304	151.436.243	159.219.019	174.527.224
Broj dionica	2.003.172	2.003.172	2.003.172	2.003.172	2.003.172
Vrijednost neto imovine fonda po dionici	67,94	73,66	75,6	79,48	87,13
<b>Pokazatelj ukupnih troškova</b>	<b>2012</b>	<b>Prethodna godina (n)</b>	<b>Prethodna godina (n-1)</b>	<b>Prethodna godina (n-2)</b>	<b>Prethodna godina (n-3)</b>
Isplaćena dividenda po dionici	2,97	2,6	2,66	2,89	2,99
Ukupan prinos	(7,77)	(0,67)	(4,89)	(5,77)	(12,97)
Najviša vrijednost neto imovine fonda po dionici	67,94	73,67	74,78	79,48	87,08
Najniža vrijednost neto imovine fonda po dionici	74,15	76,22	79,25	87,27	97,83
Najviša vrijednost neto imovine fonda	148.538.981	150.417.170	158.750.880	174.814.753	196.377.697
Najniža vrijednost neto imovine fonda	136.104.367	147.562.039	149.789.540	159.219.019	174.436.895

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

### 3. POSEBNI POKAZATELJI FONDA (NASTAVAK)

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

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.

20,75 %

0,25

Izračun pokazatelja ukupnih troškova za obračunsko razdoblje:

	2012.	Udio %	2011.	Udio %
Naknada za upravljanje	3.192.533	2,19	3.435.491	2,27
Naknada depozitnoj banci	263.706	0,18	273.048	0,18
Naknade članovima nadzornog odbora	57.892	0,04	68.808	0,05
Naknada Središnjoj depozitarnoj agenciji	11.343	0,01	11.985	0,01
Ostali dozvoljeni troškovi fonda	803.284	0,55	137.915	0,09
<b>Ukupno troškovi:</b>	<b>4.328.758</b>	<b>2,97</b>	<b>3.927.243</b>	<b>2,60</b>
Prosječna godišnja vrijednost neto imovine fonda	145.841.923		151.137.123	
<b>Udio troškova u prosječnoj godišnjoj neto vrijednosti imovine fonda (%)</b>	<b>2,97</b>		<b>2,60</b>	

### 3. POSEBNI POKAZATELJI GRUPE (NASTAVAK)

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

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

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

Na web stranicama društva objavljen je pregled svih nekretnina u portfelju Fonda sa svim značajnim karakteristikama pojedine nekretnine.

Tijekom 2012. godine sklopljen je Ugovor s dvije nove agencije za posredovanje u prometu nekretnina, za sve nekretnine iz portfelja Fonda uključujući i zemljište u Banja Luci. Nakon potpisanih ugovora agencije su oglašile prodaju nekretnina putem svojih web stranica te pristupile ostalim aktivnostima sukladno potpisanom ugovoru.

U sklopu aktivnosti na realizaciji prodaje građevinskih zemljišta iz portfelja fonda tijekom ove godine pregovaralo se sa zainteresiranim građevinskim poduzetnicima o nekretninama u Varaždinu i Slavonskom Brodu. Potencijalni kupci razmatraju modele financiranja. Fond je u studenom sklopio Predugovor o kupoprodaji 1/24 dijela nekretnine u Ulici Vilka Novaka u Varaždinu, površine 754 m<sup>2</sup>. Fond će pristupiti potpisu glavnog Ugovora o kupoprodaji nekretnine sukladno odredbama Predugovora. Predugovor je početni korak procesa prodaje kompletnog zemljišta koji će se realizirati u više faza. Zemljište u Slavonskom Brodu je, neovisno razgovoru s potencijalnim kupcem, ponudeno i svim hrvatskim trgovačkim centrima koji na tom području nisu prisutni.

Zaprimljen je i upit za građevinska zemljišta u Cesarici i na otoku Pagu od strane zagrebačke konzultantske tvrtke čiji su klijenti zainteresirani za turističke zone na Jadranu.

Prema sedamdeset i osam hrvatskih auto i moto cross klubova, za zemljišta u općini Ribnik kod Karlovca, poslana su ponude na prodaju ili zakup, obzirom da je zemljište vezano s postojećom auto-moto cross stazom. Zaprimljena su dva upita međutim pregovori nisu rezultirali daljnjim interesom. Zemljište u Županji bilo je predmet pregovora između potencijalnog investitora i Društva međutim isti nisu ušli u završnu fazu zbog trenutne nemogućnosti investitora za nova ulaganja.

Kupljen je poslovni prostor u zgradi mješovite uporabe u naselju Črnomerec u Zagrebu, Ilica 253. koji je tlocrtno površine 217,85 m<sup>2</sup>, te jedno garažno mjesto, s ciljem davanja istog u zakup unaprijed ugovorenom zakupniku, Poliklinici specijaliziranoj za medicinske usluge vezane uz bolesti štitne žlijezde.



### 3. POSEBNI POKAZATELJI FONDA (NASTAVAK)

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

U poslovnom centru Chromos, u Vukovarskoj ulici u Zagrebu, sukladno najavi zakupaca osmog i devetog kata i isteku ugovora o zakupu, intenzivirane su aktivnosti pronalaženja novih zakupaca. Pregovara se s dvije zainteresirane državne agencije te se očekuje potpis ugovor o zakupu tijekom prvog kvartala 2013. godine. U sklopu investicijskog održavanja, u poslovnom prostoru je tijekom rujna izvršena rekonstrukcija klimatizacijskog sustava, a početkom 2013. godine su planirani radovi kako bi se prostor pripremio za nove zakupce.

Vrijednost neto imovine konsolidiranog Fonda na dan 31. prosinca 2012. iznosila je 136.106.541 kuna. Neto vrijednost imovine Fonda po dionici iznosila je 67,95 kuna. Do kraja zadnjeg kvartala 2012. ukupni prihodi od ulaganja iznosili su 1.530.852 kuna od čega su 1.141.954 kuna prihodi od najma, 32.505 kuna realizirani dobiti a 356.393 kuna prihodi od kamata, tečajnih razlika i ostali prihodi. Rashodi konsolidiranog Fonda iznosili su ukupno 15.700.635 kuna od čega su 12.789.922 realizirani gubici od prodaje financijske imovine, 3.192.533 kuna naknade Društvu za upravljanje, 263.706 kuna naknade banci skrbniku te ostali troškovi 985.326 kuna. Nerealizirani gubici od ulaganja u materijalnu imovinu iznosili su 8.621.807 kuna, revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju 13.008.322 kuna. Struktura ulaganja na dan 31. prosinca 2012. sastoji se od 93,10 % nekretnina, 4,15 % dionica i udjela u otvorenim investicijskim fondovima, 1,35 % ostale imovine i 1,40% novčanih sredstava.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

#### 4. STRUKTURA ULAGANJA U NEKRETNINE

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

2012:

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

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%
<b>Ukupno građevinski objekti</b>	<b>16.741.419</b>	<b>15.813.276</b>	<b>15.813.276</b>	-	<b>10,72%</b>

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

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

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

4. STRUKTURA ULAGANJA NEKRETNINE (NASTAVAK)

4.2. ZEMLJIŠTA I ŠUME

2012: ZEMLJIŠTA I ŠUME	Trošak nabave	Knjigovodstvena vrijednost na datum izvještaja	Procjena fer vrijednost	Odstupanja	Udjel u neto imovini fonda (%)
GRAĐEVINSKO ZEM.- VŽ NOVAKOVA	17.933.807	17.970.406	17.970.406	-	13,20%
GRAĐEVINSKO ZEM.- JALKOVEC	3.941.479	3.394.673	3.394.673	-	2,49%
GRAĐEVINSKO ZEM.- SLAVONSKI BROD	5.084.249	4.284.214	4.284.214	-	3,15%
GRAĐEVINSKO ZEM.- SLAVONSKI BROD	7.756.439	6.501.837	6.501.837	-	4,78%
GRAĐEVINSKO ZEM.- HVAR	4.264.027	2.376.872	2.376.872	-	1,75%
GRAĐEVINSKO ZEM.- RIBNIK	1.006.567	709.289	709.289	-	0,52%
GRAĐEVINSKO ZEM.- ŽUPANJA	6.714.562	4.331.188	4.331.188	-	3,18%
GRAĐEVINSKO ZEM.- ZAGREB	13.066.314	8.700.104	8.700.104	-	6,39%
GRAĐEVINSKO ZEM.- CESARICA, PAŠKI	31.753.404	27.217.066	27.217.066	-	20,00%
GRAĐEVINSKO ZEM.- PAG	18.582.385	15.992.670	15.992.670	-	11,75%
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE BANJA LUKA	16.948.963	17.970.835	17.970.835	-	13,20%
<b>Ukupno zemljišta i šume</b>	<b>127.052.196</b>	<b>109.449.154</b>	<b>109.449.154</b>	-	<b>80,41%</b>

## Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

**4. STRUKTURA ULAGANJA U NEKRETNINE (NASTAVAK)****4.2. ZEMLJIŠTA I ŠUME**

2011:

<b>ZEMLJIŠTA I ŠUME</b>	<b>Trošak nabave</b>	<b>Knjigovodstvena vrijednost na datum izvještaja</b>	<b>Procjena fer vrijednost</b>	<b>Odstupanja</b>	<b>Udjel u neto imovini fonda (%)</b>
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	31.753.404	27.692.697	27.692.697	-	18,77%
GRAĐEVINSKO ZEM.- PAG	18.582.365	17.833.511	17.833.511	-	12,09%
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE BANJA LUKA	16.948.963	17.106.291	17.106.291	-	11,59%
<b>Ukupno zemljišta i šume</b>	<b>127.052.196</b>	<b>117.428.478</b>	<b>117.428.478</b>	-	<b>79,62%</b>

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

4. STRUKTURA ULAGANJA U NEKRETNINE (NASTAVAK)

4.2. ZEMLJIŠTE I ŠUME

Kretanje ulaganja u zemljište i šume tijekom godine:

Stanje na dan 31. prosinca 2010.	<u>117.720.115</u>
Smanjenje vrijednosti	<u>(291.837)</u>
Stanje na dan 31. prosinca 2011.	<u>117.428.478</u>
Smanjenje vrijednosti	<u>(7.979.324)</u>
Stanje na dan 31. prosinca 2012.	<u>109.449.154</u>

5. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

Pozicija	31.12.2011	31.12.2012
Račun u banci denominiran u KN	5.356.428	1.403.512
Račun u banci denominiran u EUR	58.109	58.265
Račun u banci denominiran u BAM	21.299	84.770
<b>Ukupno</b>	<u>5.435.836</u>	<u>1.546.547</u>

Bilješke uz financijske izvještaje  
Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.  
(svi iznosi su izraženi u kunama)

**6. FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU**

Pozicija	31.12.2011.	31.12.2012.
Dionice domaćih d.d.	1.238.154	200.418
Obveznice gospodarskih subjekata	-	375.791
Udjeli otvorenih investicijskih fondova	6.660.087	5.121.027
<b>Ukupno</b>	<b>7.898.241</b>	<b>5.697.236</b>

Vrijednosnice izdavatelja sa sjedištem u Republici Hrvatskoj kotiraju na Zagrebačkoj burzi. Fer vrijednost ovih vrijednosnica na dan 31. prosinca 2012. 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 2012.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

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

**6.1. DIONICE DOMAĆIH D.D.**

2012:

DIONICE	Broj dionica	Trošak nabave po dionici	Ukupan trošak nabave	Vrijednost na datum izvještaja	Vrijednost po dionici	Udjel u vl. izdavatelja (%)	Udjel u neto imovini fonda (%)
ATLANTSKA PLOVIDBA D.D.	1.000	1.030,79	1.030.789	200.418	200,42	0,07%	0,16%
<b>Redovne dionice</b>			<b>1.030.789</b>	<b>200.418</b>			<b>0,16%</b>
<b>Ukupno dionice domaćih d.d.</b>			<b>1.030.789</b>	<b>200.418</b>			<b>0,16%</b>

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	569.472	697,80	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	320.662	50,16	0,20%	0,22%
<b>Redovne dionice</b>			<b>3.615.907</b>	<b>1.238.154</b>			<b>0,85%</b>
<b>Ukupno dionice domaćih d.d.</b>			<b>3.615.907</b>	<b>1.238.154</b>			<b>0,85%</b>

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

6. FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU (NASTAVAK)

6.2. UDJELI OTVORENIH INVESTICIJSKIH FONDOVA

2012:

	Trošak nabave	Vrijednost na datum izvještaja	Udjel u neto imovini fonda ( % )
LOCUSTA CASH	5.000.000	5.121.027	2,81%
<b>Udjeli otvorenih investicijskih fondova</b>	<b>5.000.000</b>	<b>6.121.027</b>	<b>2,81%</b>

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%
<b>Udjeli otvorenih investicijskih fondova</b>	<b>18.000.000</b>	<b>6.660.087</b>	<b>4,52%</b>

6.3. OBVEZNICE GOSPODARSKIH SUBJEKATA

2012:

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

7. ULAGANJA KOJA SE DRŽE DO DOSPIJEĆA

2012:

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



Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

**7. ULAGANJA KOJA SE DRŽE DO DOSPIJEĆA (NASTAVAK)**

2011:

PLASMANI I DEPOZITI	Kamatna stopa %	Datum dospijeća	Trošak nabave	Vrijednost na datum izvještaja	Udjel u neto imovini fonda (%)
Moja banka d.d. Sarajevo	2,5	1.4.2012	442.778	442.778	0,30%
Vaba banka d.d. Varaždin	3,5	22.2.2012	59.000	59.739	0,04%
<b>Kratkoročni depoziti</b>			<b>501.778</b>	<b>502.517</b>	<b>0,34%</b>

**8. OSTALA IMOVINA**

Grupa je priznala goodwill na kupnju sljedećih društava:

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

**9. UPISANI TEMELJNI KAPITAL**

Struktura dioničara na 31. prosinca 2012.

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

Bilješke uz financijske izvještaje  
Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.  
(svi iznosi su izraženi u kunama)

9. UPISANI TEMELJNI KAPITAL (NASTAVAK)

Struktura dioničara na 31. prosinca 2011.

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

Bilješke uz financijske izvještaje  
 Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.  
 (svi iznosi su izraženi u kunama)

**10. FER VREDNOVANJE**

**10.1. REVALORIZACIJSKE REZERVE VRIJEDNOSNICA RASPOLOŽIVIH ZA PRODAJU**

Kretanje revalorizacijskih rezervi:

	Vrijednosnice raspoložive za prodaju
Stanje 31 prosinca 2010.	<u>(14.564.699)</u>
Umanjenje vrijednosti	-
Revalorizacija tijekom godine	847.033
Umanjenje zbog prodaje	-
Stanje 31 prosinca 2011.	<u>(13.717.666)</u>
Umanjenje vrijednosti	-
Revalorizacija tijekom godine	250.905
Umanjenje zbog prodaje	12.757.417
Stanje 31 prosinca 2012.	<u>(709.344)</u>

Datum zadnje procjene na 31.12.2012.:

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

10. FER VREDNOVANJE (nastavak)

10.1. REVALORIZACIJSKE REZERVE VRIJEDNOSNICA RASPOLOŽIVIH ZA PRODAJU (NASTAVAK)

Datum zadnje procjene na 31.12.2011.:

Dionica	Trošak nabave	Fer vrijednost	Revalorizacija imovine raspoložive za prodaju
AGROMEDIMURJE D.D.ČAKOVEC	1.387.514	589.471	(798.043)
ATLANTSKA PLOVIDBA D.D.	1.030.789	327.801	(702.988)
ĐURO ĐAKOVIĆ HOLDING	1.197.604	320.882	(876.722)
<b>Redovne dionice</b>	<b>3.615.907</b>	<b>1.238.154</b>	<b>(2.377.753)</b>
PBZ EQUITY	13.000.000	4.114.094	(8.885.906)
PBZ GLOBAL	5.000.000	2.545.993	(2.454.007)
<b>Udjeli otvorenih investicijskih fondova</b>	<b>18.000.000</b>	<b>6.660.087</b>	<b>(11.339.913)</b>
<b>Ukupno</b>	<b>21.615.907</b>	<b>7.898.241</b>	<b>(13.717.666)</b>

Bilješke uz financijske izvještaje  
 Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

**11. REALIZIRANI GUBICI**

**11.1 REALIZIRANI GUBICI PO VRIJEDNOSNICAMA, NETO**

2012:

Financijski instrumenti	Datum prodaje	Količina ili nominalna vrijednost	Knjigovodstvena/fer vrijednost	Prodajna vrijednost	Realizirani dobitak (gubitak)
Agromeđimurje d.d.	16.08.2012.	175	287.354	87.281	(200.072)
Agromeđimurje d.d.	17.08.2012.	670	1.100.161	334.163	(765.998)
Petrokemija d.d.	07.09.2012.	1.000	203.620	221.944	18.324
Đuro Đaković d.d.	12.09.2012.	6.397	1.197.604	453.052	(744.552)
Petrokemija d.d.	22.11.2012.	572	116.465	121.720	5.255
Petrokemija d.d.	27.11.2012.	238	48.459	52.306	3.847
Petrokemija d.d.	29.11.2012.	90	18.325	19.697	1.372
Petrokemija d.d.	30.11.2012.	377	76.763	80.470	3.707
Petrokemija d.d.	17.12.2012.	3.423	696.976	689.717	(7.259)
<b>Redovne dionice</b>			<b>3.745.727</b>	<b>2.060.350</b>	<b>(1.685.377)</b>
PBZ Equity	04.04.2012.	62.144	13.000.000	4.284.009	(8.715.991)
PBZ Global	04.04.2012.	27.040	5.000.000	2.643.951	(2.356.049)
<b>Udjeli otvorenih investicijskih fondova</b>			<b>18.000.000</b>	<b>6.927.960</b>	<b>(11.072.040)</b>
<b>Ukupno realizirani dobitak (gubitak)</b>			<b>21.745.727</b>	<b>8.988.310</b>	<b>(12.757.417)</b>

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

## 11. REALIZIRANI GUBICI

### 11.1 REALIZIRANI GUBICI PO VRIJEDNOSNICAMA, NETO

2011:

Financijski instrumenti	Datum prodaje	Količina ili nominalna vrijednost	Knjigovodstvena/fer vrijednost	Prodajna vrijednost	Realizirani dobitak (gubitak)
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	20.549	(99.042)
Imunološki zavod d.d.	20.5.2011	2	1.196	200	(996)
Imunološki zavod d.d.	23.5.2011	200	119.590	19.950	(99.640)
Imunološki zavod d.d.	26.5.2011	298	178.189	30.041	(148.148)
<b>Redovne dionice</b>			<b>1.085.491</b>	<b>260.357</b>	<b>(825.135)</b>
Adris grupa d.d.	28.10.2011	7.350	3.825.960	1.517.646	(2.308.314)
<b>Povlaštene dionice</b>			<b>3.825.960</b>	<b>1.517.646</b>	<b>(2.308.314)</b>
<b>Ukupno realizirani dobitak (gubitak)</b>			<b>4.911.451</b>	<b>1.778.003</b>	<b>(3.133.449)</b>

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

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

**2012.**

Nije bilo prodaje materijalne imovine i nekretnosnih društava u roku godine.

**2011.**

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

Imovina

	Datum prodaje	Količina ili nominalna vrijednost	Knjigovodstvena/fer vrijednost	Prodajna vrijednost	Realizirani dobitak (gubitak)
Zemljište Novakova	24.01.2011	1.154 m <sup>2</sup>	1.017.332	1.253.073	235.741
Zemljište Novakova	24.01.2011	242 m <sup>2</sup>	213.346	262.776	49.430
<b>Zemljišta</b>			<b>1.230.678</b>	<b>1.515.849</b>	<b>285.171</b>

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

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

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

Datum zadnje procjene 31. prosinca 2012.:

	Knjigovodstvena vrijednost na 1. siječanj 2012.	Fer vrijednost	Nerealizirani dobitak (gubitak) priznat direktno kroz dobit (gubitak) razdoblja
GRAĐEVINSKO ZEM.-VŽD NOVAKOVA	17.819.525	17.970.406	150.881
GRAĐEVINSKO ZEM.-JALKOVEC	4.064.737	3.394.673	(670.064)
GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD	4.595.620	4.284.214	(311.406)
GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD	6.929.365	6.501.837	(427.528)
GRAĐEVINSKO ZEM.-HVAR	3.358.403	2.376.872	(981.531)
GRAĐEVINSKO ZEM.-RIBNIK	1.063.774	709.289	(354.485)
GRAĐEVINSKO ZEM.-ŽUPANJA	5.952.843	4.331.188	(1.621.655)
GRAĐEVINSKO ZEM.-ZAGREB	11.011.711	8.700.104	(2.311.607)
GRAĐEVINSKO ZEM.-CESARICA, PAŠKI	27.692.697	27.217.066	(475.631)
GRAĐEVINSKO ZEM.-PAG	17.833.511	15.992.670	(1.840.841)
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE BANJA LUKA TEČAJNE RAZLIKE	17.106.291	17.970.835	864.544 142.089
<b>Zemljišta i šume</b>	<b>117.428.477</b>	<b>109.449.154</b>	<b>(7.837.234)</b>

Datum zadnje procjene 31. prosinca 2011.:

	Knjigovodstvena vrijednost na 1. siječanj 2011.	Fer vrijednost	Nerealizirani dobitak (gubitak) priznat direktno kroz dobit (gubitak) razdoblja
GRAĐEVINSKO ZEM.-VŽD NOVAKOVA	16.062.137	17.819.525	1.757.388
GRAĐEVINSKO ZEM.-JALKOVEC	4.268.046	4.064.737	(203.309)
GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD	4.812.376	4.595.620	(216.756)
GRAĐEVINSKO ZEM.-SLAVONSKI BROD	6.841.415	6.929.365	87.950
GRAĐEVINSKO ZEM.-HVAR	3.560.815	3.358.403	(202.412)
GRAĐEVINSKO ZEM.-RIBNIK	1.041.855	1.063.774	21.919
GRAĐEVINSKO ZEM.-ŽUPANJA	5.930.531	5.952.843	22.312
GRAĐEVINSKO ZEM.-ZAGREB	11.201.542	11.011.711	(189.831)
GRAĐEVINSKO ZEM.-CESARICA, PAŠKI	28.298.719	27.692.697	(606.022)
GRAĐEVINSKO ZEM.-PAG	17.695.658	17.833.511	137.853
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE BANJA LUKA	17.102.892	17.106.291	3.399
<b>Zemljišta i šume</b>	<b>116.815.986</b>	<b>117.428.477</b>	<b>612.491</b>



Bilješke uz financijske izvještaje  
 Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.  
 (svi iznosi su izraženi u kunama)

13.2. NEREALIZIRANI DOBIT (GUBITAK) OD ULAGANJA U NEKRETNINE

U 2012:

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

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)
<b>Građevinski objekti</b>	<b>15.888.375</b>	<b>15.813.276</b>	<b>(75.099)</b>

## Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

### 14. POREZ NA DOBIT

Fond je obveznik poreza na dobit u skladu s hrvatskim zakonima i propisima. Stopa poreza na dobit u tekućoj godini bila je 20% (u 2011.g. 20%).

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

	2011.	2012.
Računovodstveni gubitak	(5.057.648)	(24.322.442)
Porezno priznate olakšice	(85.438)	(2.500)
Povećanje	458.400	
Porezni gubitak	<u>(4.686.686)</u>	<u>(24.324.942)</u>
Porezni trošak		
Porezni gubici preneseni iz prethodnog razdoblja	<u>(35.646.333)</u>	<u>(40.623.158)</u>
<b>Porezni gubici za prijenos u iduće razdoblje</b>	<b><u>(40.333.019)</u></b>	<b><u>(64.948.100)</u></b>

Društvo nije imalo trošak poreza na dobit u 2012. i 2011. godini radi ostvarenih poreznih gubitaka. Pregled poreznih gubitaka je kako slijedi:

	Preneseni porezni gubici	Neto po stopi od 20 %
U 2017. najviše pet godina (iz 2012.g.)	(24.324.942)	(4.686.686)
U 2016. najviše pet godina (iz 2011.g.)	(4.976.825)	(995.365)
U 2015. najviše pet godine (iz 2010.g.)	(10.244.448)	(2.048.889)
U 2014. najviše pet godina (iz 2009.g.)	(17.518.329)	(3.503.666)
U 2013. najviše pet godina (iz 2008.g.)	(5.980.489)	(1.196.098)
U 2012. najviše četiri godine (iz 2007.g.)	<u>(1.903.067)</u>	<u>(380.613)</u>
	<b><u>(64.948.100)</u></b>	<b><u>(12.811.317)</u></b>

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

Bilješke uz financijske izvještaje  
Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.  
(svi iznosi su izraženi u kunama)

15. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

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

Naziv povezane osobe	Imovina	Obveze	Prihod	Rashod
Fima Global Invest d.o.o.	-	257.414	-	3.192.533
Hrvatska poštanska banka d.d.	-	20.548	12.279	263.708
Revizor/porezni savjetnik	-	28.249	-	28.249
Nadzorni odbor	-	13.000	-	57.892

## 16. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA

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

### Porezni sustav, porezne stope i pravni okvir

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

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

### Operativni rizici

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

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

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

Posebna pažnja prilikom ulaganja u nekretnine se posvećuje sljedećem:

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

16. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Valutni rizik

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

U donjoj tablici opisana je struktura imovine Grupe po pojedinoj valuti. Iz tablice je vidljivo da je otvorena devizna pozicija od 18.990.669 kuna denominirana u EUR i BAM dok je ostatak denominiran u HRK. U tom smislu, vrijednost imovine Grupe neće se značajnije promijeniti uslijed promjene tečaja EUR/HRK dok promjene tečaja ostalih valuta neće utjecati na Grupu (tečaj EUR/BAM je fiksni). Budući da je udio otvorene devizne pozicije EUR u imovini Grupe 0,042%, simulacija pada vrijednosti EUR u odnosu na HRK za 10% uzrokovala bi smanjenje imovine za 5.826 kuna, što je zanemarivo.

2012.	EUR	BAM	HRK	Ukupno
<b>Imovina</b>				
Zemljište i šume		18.460.612	90.988.542	109.449.154
Građevinski objekti			18.361.739	18.361.739
Ostala imovina			20.575	20.575
Vrijednosnice raspoložive za prodaju			5.697.236	5.697.236
Plasmani bankama		385.802		385.802
Ostala imovina		1.375	1.839.188	1.840.541
Novac i novčani ekvivalenti	58.265	84.614	1.403.668	1.546.547
<b>UKUPNA IMOVINA</b>	<b>58.265</b>	<b>18.932.403</b>	<b>118.310.926</b>	<b>137.301.594</b>
<b>Glavnica</b>				
Dionički kapital			(200.317.200)	(200.317.200)
Revalorizacijske rezerve			709.344	709.344
Preneseni gubici i dobit tekuće godine		714.057	63.252.869	63.966.926
Tečajne razlike			(465.611)	(465.611)
<b>Ukupno glavnica</b>		<b>714.057</b>	<b>(136.820.598)</b>	<b>(136.106.541)</b>
<b>Obveze</b>				
Kratkoročne obveze		(571)	(1.194.482)	(1.195.053)
<b>Ukupne obveze</b>		<b>(571)</b>	<b>(1.194.482)</b>	<b>(1.195.053)</b>
<b>UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE</b>		<b>713.486</b>	<b>(138.015.080)</b>	<b>(137.301.594)</b>
<b>NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2011.</b>	<b>58.265</b>	<b>19.645.889</b>	<b>(19.704.154)</b>	

Bilješke uz financijske izvještaje  
 Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.  
 (svi iznosi su izraženi u kunama)

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

**Valutni rizik (nastavak)**

2011.	EUR	BAM	HRK	Ukupno
<b>Imovina</b>				
Zemljište i šume	-	17.106.292	100.322.186	117.428.478
Građevinski objekti	-	-	15.813.276	15.813.276
Ostala imovina	-	-	20.575	20.575
Vrijednosnice raspoložive za prodaju	-	-	7.898.241	7.898.241
Plasmani bankama	-	442.778	59.739	502.517
Ostala imovina	-	2.826	903.770	906.596
Novac i novčani ekvivalenti	58.109	21.299	5.356.428	5.435.836
<b>UKUPNA IMOVINA</b>	<b>58.109</b>	<b>17.573.195</b>	<b>130.374.215</b>	<b>148.005.519</b>
<b>Glavnica</b>				
Dionički kapital	-	-	(200.317.200)	(200.317.200)
Revalorizacijske rezerve	-	-	13.717.666	13.717.666
Preneseni gubici i dobit tekuće godine	-	143.308	39.501.176	39.644.484
Tečajne razlike	-	-	(609.254)	(609.254)
<b>Ukupno glavnica</b>	<b>-</b>	<b>143.308</b>	<b>(147.707.612)</b>	<b>(147.564.304)</b>
<b>Obveze</b>				
Kratkoročne obveze	-	(385)	(440.830)	(441.215)
<b>Ukupne obveze</b>	<b>-</b>	<b>(385)</b>	<b>(440.830)</b>	<b>(441.215)</b>
<b>UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE</b>	<b>-</b>	<b>142.923</b>	<b>(148.148.442)</b>	<b>(148.005.519)</b>
<b>NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2011.</b>	<b>58.109</b>	<b>17.716.118</b>	<b>(17.774.227)</b>	<b>-</b>

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

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

**Kamatni rizik**

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

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

**Kamatni rizik (nastavak)**

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

16. 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
<b>Imovina</b>					
Zemljište i šume	-	-	-	117.428.478	117.428.478
Građevinski objekti	-	-	-	15.813.276	15.813.276
Ostala imovina	-	-	-	20.575	20.575
Vrijednosnice raspoložive za prodaju	-	-	-	7.898.241	7.898.241
Plasmani bankama	502.517	-	-	-	502.517
Ostala imovina	-	-	-	906.596	906.596
Novac i novčani ekvivalenti	5.435.836	-	-	-	5.435.836
<b>UKUPNA IMOVINA</b>	<b>5.938.353</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>142.067.166</b>	<b>148.005.519</b>
<b>Glavnica</b>					
Dionički kapital	-	-	-	(200.317.200)	(200.317.200)
Revalorizacijske rezerve	-	-	-	13.717.666	13.717.666
Preneseni gubici i dobit tekuće godine	-	-	-	39.644.484	39.644.484
Tečajne razlike	-	-	-	(609.254)	(609.254)
<b>Ukupno glavnica</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(147.564.304)</b>	<b>(147.564.304)</b>
<b>Obveze</b>					
Kratkoročne obveze	(441.215)	-	-	-	(441.215)
<b>Ukupne obveze</b>	<b>(441.215)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(441.215)</b>
<b>UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE</b>	<b>(441.215)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(147.564.304)</b>	<b>(148.005.519)</b>
<b>NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2011.</b>	<b>5.497.138</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5.497.138)</b>	<b>-</b>



Bilješke uz financijske izvještaje  
Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

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

**Kreditni rizik**

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

**Rizik likvidnosti**

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

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

Bilješke uz financijske izvještaje  
 Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.  
 (svi iznosi su izraženi u kunama)

**16. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)**  
**Rizik likvidnosti (nastavak)**

2012.	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 5 godina	Neodređen o	Ukupno
<b>Imovina</b>						
Zemljište i šume	-	-	109.449.154	-	-	109.449.154
Građevinski objekti	-	-	18.361.739	-	-	18.361.739
Ostala imovina	-	-	-	-	20.575	20.575
Vrijednosnice raspoložive za prodaju	-	5.697.236	-	-	-	5.697.236
Plasmani bankama	-	385.802	-	-	-	385.802
Ostala imovina	-	1.840.541	-	-	-	1.840.541
Novac i novčani ekvivalenti	1.546.547	-	-	-	-	1.546.547
<b>UKUPNA IMOVINA</b>	<b>1.546.547</b>	<b>7.923.579</b>	<b>127.810.893</b>	<b>-</b>	<b>20.575</b>	<b>137.301.594</b>
<b>Glavnica</b>						
Dionički kapital	-	-	-	(200.317.200)	-	(200.317.200)
Revalorizacijske rezerve	-	-	-	709.344	-	709.344
Preneseni gubici i dobit tekuće godine	-	-	-	63.966.926	-	63.966.926
Tečajne razlike	-	-	-	(465.611)	-	(465.611)
<b>Ukupno glavnica</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(136.106.541)</b>	<b>-</b>	<b>(136.106.541)</b>
Obveze	-	(1.195.053)	-	-	-	(1.195.053)
<b>Ukupne obveze</b>	<b>-</b>	<b>(1.195.053)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.195.053)</b>
<b>UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE</b>	<b>-</b>	<b>(1.195.053)</b>	<b>-</b>	<b>(136.106.541)</b>	<b>-</b>	<b>(137.301.594)</b>
<b>NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2012.</b>	<b>1.546.547</b>	<b>6.728.526</b>	<b>127.810.893</b>	<b>(136.106.541)</b>	<b>20.575</b>	<b>-</b>

Bilješke uz financijske izvještaje  
 Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.  
 (svi iznosi su izraženi u kunama)

**16. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)**  
**Rizik likvidnosti (nastavak)**

Grupa 2011.	Na poziv	Do 3 mjeseca	Od 3 do 12 mjeseci	Preko 5 godina	Neodređeno	Ukupno
<b>Imovina</b>						
Zemljište i šume	-	-	117.428.478	-	-	117.428.478
Građevinski objekti	-	-	15.813.276	-	-	15.813.276
Ostala imovina	-	-	-	-	20.575	20.575
Vrijednosnice raspoložive za prodaju	-	7.898.241	-	-	-	7.898.241
Plasmani bankama	-	502.517	-	-	-	502.517
Ostala imovina	-	908.596	-	-	-	908.596
Novac i novčani ekvivalenti	5.435.836	-	-	-	-	5.435.836
<b>UKUPNA IMOVINA</b>	<b>5.435.836</b>	<b>9.307.354</b>	<b>133.241.754</b>	<b>-</b>	<b>20.575</b>	<b>148.005.519</b>
<b>Glavnica</b>						
Dionički kapital	-	-	-	(200.317.200)	-	(200.317.200)
Revalorizacijske rezerve	-	-	-	13.717.666	-	13.717.666
Preneseni gubici i dobit tekuće godine	-	-	-	39.644.484	-	39.644.484
Tečajne razlike	-	-	-	(609.254)	-	(609.254)
<b>Ukupno glavnica</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(147.564.304)</b>	<b>-</b>	<b>(147.564.304)</b>
Obveze	-	(441.215)	-	-	-	(441.215)
<b>Ukupne obveze</b>	<b>-</b>	<b>(441.215)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(441.215)</b>
<b>UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE</b>	<b>-</b>	<b>(441.215)</b>	<b>-</b>	<b>(147.564.304)</b>	<b>-</b>	<b>(148.005.519)</b>
<b>NETO POLOŽAJ NA DAN 31. PROSINCA 2011.</b>	<b>5.435.836</b>	<b>8.866.139</b>	<b>133.241.754</b>	<b>(147.564.304)</b>	<b>20.575</b>	<b>-</b>

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

### Fer vrijednost financijskih instrumenata

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

### Fer vrijednost nekretnina u portfelju

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

Na dan 31. prosinca 2012. godine knjigovodstveni iznosi novca i stanja na računima kod banaka, potraživanja i obveza približni su njihovim fer vrijednostima zbog kratkoročne prirode tih financijskih instrumenata.

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

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

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.

(svi iznosi su izraženi u kunama)

16. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

2012.	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
<i>Financijska imovina raspoloživa za prodaju</i>				
Dionice	200.418			200.418
Obveznice gosp. subjekata	375.791			375.791
Udjeli u fondovima	5.121.027			5.121.027
<b>Ukupno</b>	<b>5.697.236</b>			<b>5.697.236</b>
2011.	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
<i>Financijska imovina raspoloživa za prodaju</i>				
Dionice	1.238.154	-	-	1.238.154
Udjeli u fondovima	6.660.087	-	-	6.660.087
<b>Ukupno</b>	<b>7.898.241</b>	-	-	<b>7.898.241</b>

Bilješke uz financijske izvještaje  
Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.  
(svi iznosi su izraženi u kunama)

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

##### Rizik namire i rizik druge ugovorne strane

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

##### ODOBRENJE FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Financijski izvještaji su potpisani i njihovo izdavanje odobreno je 12. ožujka 2013. godine.

Financijske izvještaje odobrila je Uprava FIMA Global Invest d.o.o. društva za upravljanje investicijskim fondovima dana 12. ožujka 2013. godine.

Lidija Vesenjāk  
Član Uprave



ZIF FIMA PROPRIUS d.d.  
Vrzdin