

Na temelju članka 24. Statuta ZIF FIMA PROPRIUS d.d., Uprava FIMA Global Invest d.o.o., (u dalnjem tekstu: Društvo), koje upravlja Zatvorenim investicijskim fondom s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine FIMA PROPRIUS d.d. sa sjedištem u Varaždinu, (u dalnjem tekstu: Fond), sukladno odredbi članka 277. Zakona o trgovačkim društvima, objavljuje poziv za

**GLAVNU SKUPŠTINU FIMA PROPRIUS d.d.** zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, Varaždin, Međimurska 28.

## I

Glavna skupština Fonda održati će se **15.07.2013. godine u 13:00 sati, u Varaždinu, ulica Kolodvorska, 19 (Hotel Varaždin).**

## II

Uprava predlaže slijedeći

### DNEVNI RED

1. Otvaranje Skupštine i utvrđivanje broja prisutnih i zastupanih dioničara
2. Predočenje godišnjih finansijskih izvješća Fonda za 2012.g. nakon što su ih utvrdili Uprava i Nadzorni odbor zajedno s izvješćem revizora
3. Izvješće Uprave o stanju Fonda u 2012.godini
4. Izvješće Nadzornog odbora Fonda o obavljenom nadzoru nad vođenjem poslova Fonda u 2012. godini
5. Donošenje odluke o pokriću gubitka u poslovnoj 2012. godini
6. Donošenje odluke o pojednostavljenom smanjenju temeljnog kapitala Fonda
7. Donošenje odluke o izmjenama i dopunama Prospekta Fonda
8. Donošenje odluke o izmjenama i dopunama Statuta Fonda
9. Donošenje odluke o davanju razrješnice Upravi Fonda za poslovnu 2012. godinu
10. Donošenje odluke o davanju razrješnice Nadzornom odboru Fonda za poslovnu 2012. godinu
11. Donošenje odluke o imenovanju revizora Fonda za poslovnu 2013. godinu i određivanje naknade

## III

### PREDOČENJE IZVJEŠĆA I PRIJEDLOZI ODLUKA

Uprava i Nadzorni odbor Fonda podnose Glavnoj Skupštini izvješća pod toč. 2., 3. i 4., te prijedloge odluka pod toč. 5., 6., 7., 8., 9. i 10., a samo Nadzorni odbor prijedlog odluke pod toč. 11. kako slijedi:

#### 1.

Prijedlog odluke uz točku 5. dnevnog reda:

Ad.5."Ostvareni gubitak za poslovnu 2012.g. u iznosu od **25.274.201,27** kn  
(dvadesetpetmilijunadvjestosedamdesetčetiritisućedvjestojedna kuna i dvadesetsedam lipa)  
prenosi se u slijedeće porezno razdoblje."

#### 2.

Prijedlog odluke uz točku 6. Dnevnog reda:

Ad.6.

### **ODLUKA o pojednostavljenom smanjenju temeljnog kapitala**

- I. Temeljni kapital Fonda iznosi 200.317.200,00 kuna (dvjestomilijunatristosedamnaestisućadvjesto kuna) i podijeljen je na 2.003.172 (dvamilijunatritisućestosedamdesetdvije) redovne dionice koje glase na ime, svaka u nominalnom iznosu od 100,00 (sto kuna). Temeljni kapital Fonda uplaćen je u cijelosti.
- II. Utvrđuje se da gubitak za 2012.godinu iznosi 25.274.201,27 kn (dvadesetpetmilijunadvjestosedamdesetčetiritisućadvjestojednu kunu i dvadesetsedam lipa), a preneseni gubici iz prethodnih razdoblja iznose 39.587.900,50 kn (tridesetdevetmilijunapetstoošamdesetsedamatisućadevetsto kuna i pedeset lipa). Ukupni gubici Fonda na dan 31.12.2012.g. iznose 64.862.101,77 kn (šezdесетчетиримилјунаосамстојевијетисућестоједнакунаседамдесетседамлипа).
- III. Temeljni kapital Fonda pojednostavljeno se smanjuje sa iznosa 200.317.200,00 (dvjestomilijunatristosedamnaestisućadvjesto kuna) za iznos od 80.126.880,00 kn (osamdesetmilijunastodvadesetšesttisućaosamstoošamdeset kuna) na iznos 120.190.320,00 kn (stodvadesetmilijunastodevedesettisućatristodvadeset kuna) i to smanjenjem nominalnog iznosa jedne dionice od 100,00 kuna za iznos od 40,00 kn na nominalni iznos jedne dionice od 60,00 kuna.
- IV. Nakon smanjenja, temeljni kapital Fonda iznosi 120.190.320,00 kn (stodvadesetmilijunastodevedesettisućatristodvadeset kuna) i podijeljen je na 2.003.172 (dvamilijunatritisućestosedamdesetdvije) redovne dionice koje glase na ime, svaka u nominalnom iznosu od 60,00 kuna. Iznos dobiven smanjenjem temeljnog kapitala u iznosu od 44.524.472,00 kn (četrdesetčetirimilijunapetstodvadesetčetiritisućečetristosedamdesetdvije kune) upotrijebiti će se za pokriće gubitaka iz prethodnih godina, a ostatak od 35.602.408,00 kn (tridesetpetmilijunašestodvijetisucečetristoošam kuna) unijet će se u rezerve kapitala.
- V. Obvezuje se Uprava Fonda na donošenje potrebnih odluka i poduzimanje potrebnih radnji u provedbi ove odluke.“

Predsjednik Glavne skupštine

### **3.**

Prijedlog odluke uz točku 7. Dnevnog reda:

Ad. 7. „ODLUKA O IZMJENAMA I DOPUNAMA PROSPEKTA ZIF FIMA PROPRIUS DD

#### Članak 1.

U čitavom tekstu Prospekta ZIF FIMA Proprius d.d. riječi „investitori / investitorima zamjenjuju se riječima „Ulagatelji/ulagateljima „ u odgovarajućim padežima i oblicima a riječ „redovno“ riječju „redovito“.

#### Članak 2.

1. U glavi II OSNOVNI PODACI O FONDU brišu se riječi „Međimurska 28.“
2. U istoj glavi dodaje se rečenica: „zatvoreni investicijski fond.“
3. Iza riječi „sjedište Fonda je u Varaždinu“ stavlja se točka i dodaje se nova rečenica koja glasi: „Poslovna adresa Fonda je Varaždin, Stanka Vraza 25. Poslovna adresa Fonda ista je kao i poslovna adresa društva koje upravlja Fondom i mijenja se odlukom toga društva.“
4. U istoj glavi mijenja se podatak o visini temeljnog kapitala Fonda i nominalnoj vrijednosti dionice Fonda pa se tako umjesto iznosa „200.317.200,00 kn“ stavlja novi iznos „120.190.320,00 kn“, a umjesto iznosa „100 kn“ stavlja iznos „60,00 kn“.
5. U istoj glavi briše se rečenica: „Depozitna banka fonda je Hrvatska poštanska banka d.d. Zagreb“.
4. Podaci o članovima Uprave Fonda brišu se.

5. Životopisi Latifa Bajrovića, Željka Krčmara i Luke Matošića kao članova Nadzornog odbora brišu se, a umjesto njih stavljaju se životopisi Janka Vukoje, Gorana Pavlovića i Nevena Kaića koji glase:

„Janko Vukoje je rođen 4. siječnja 1975. u Banjoj Luci. Diplomirao je na Ekonomskom fakultetu Univerziteta u Banjoj Luci. Posjeduje brokersku licencu i licencu za obavljanje poslova investicijskog menadžera. Radi u Zepter invest društvu za upravljanje investicionim fondom sa sjedištem u Banjoj Luci kao investicioni menedžer i rukovoditelj front officea.

„Goran Pavlović je rođen 17.rujna 1980. godine u Zagrebu gdje je završio osnovno i srednjoškolsko obrazovanje. Na ekonomskom fakultetu diplomirao je 2005. godine na smjeru makroekonomija. Iste godine zapošljava se kao analitičar u konzultantskoj firmi Arhivanaltika, gdje boravi do veljače 2008.godine kada se zapošljava u ICF Investu na mjestu voditelja jedinice uza nadzor i analizu. U prosincu 2008.godine prelazi u Basler osiguranje Zagreb, na mjesto voditelja upravljanja imovinom gdje je zadužen za upravljanje investicijskim portfeljem Društva. 2007.g. položio ispit za investicijskog savjetnika, u studenom 2009.g. ostvario pravo na korištenje certifikata Financial risk manager (FRM). U lipnju 2010.g. završio CFA program i stekao pravo korištenja titule Chartered Financial Analyst.

„Neven Kaić rođen je 20.studenog 1968.g. u Zagrebu. Oženjen i otac jednog djeteta. Izvršni direktor sa više od 19 godina iskustva u multikulturalnim okruženjima srednjih i velikih tvrtki, iskustvom u prodaji, financijama, operacijama te upravljanju projektima, ljudskim resursima i informacijskim tehnologijama. Diplomirao je na Elektrotehničkom fakultetu u Zagrebu, magistrirao poslovno upravljanje (MBA) na Henley Management College u Velikoj Britaniji. Radno iskustvo započeo je 1993. g. u Croatia Line u Rijeci na mjestu IT sistem inženjera, a od rujna 1996.g. vodi više telekomunikacijskih projekata u tvrtki Bello u Zagrebu. U lipnju 1997.g. pridružuje se inicijalnom timu BNP Dresdner Bank Croatia kao zamjenik voditelja IT-a, gdje napreduje do direktora operacija Dresdner Bank Croatia. U studenom 2005.g. dolazi u Oracle gdje vodi prodajne projekte u finansijskoj industriji, a u veljači 2007.g. prelazi u jedno od vodećih regionalnih investicijskih društava FIMA Vrijednosnice kao predsjednik uprave. Od rujna 2010.godine zaposlen u Centar banci kao direktor za informatiku i investicijsko bankarstvo. Bio je i član nadzornog odbora društva CEBA Invest. U prosincu 2011.g. prelazi u Erste&Steiermärkische Bank na mjesto direktora prodaje u Sektoru finansijskih tržišta. Od veljače 2012.g. predsjednik je udruženja za poslovanje i posredovanje na finansijskim tržištima HGK.“

6. U životopisu Ivana Lepoglavca na kraju dodaje se rečenica:” Sada je u mirovini.”

7. U odjeljku „ Izvješća Fonda,prospekt Fonda i druge informacije „ umjesto riječi „ Međimurska 28 „ dolaze riječi „ Stanka Vraza 25 . U istom odjeljku druga rečenica stavak drugi mijenja se i glasi: „. Svaki dioničar Fonda ima pravo, na vlastiti zahtjev, dobiti polugodišnje izvješće i revidirano objavljeno godišnje finansijsko izvješće Fonda.“ Zadnjoj rečenica mijenja se i glasi: Sve dodatne informacije o Fondu uključivši Statut i Prospekt Fonda dostupne su na web stranici Društva, odnosno u sjedištu Društva u Varaždinu, Stanka Vraza 25 „.

8. U čitavom prospektu riječi „ Redovno tržište Zagrebačke burze „ zamjenjuju se riječima „ Redovito tržište Zagrebačke burze „.

9. U odjeljku Temeljni kapital – dionice umjesto iznosa „200.317.200,00 kn“ (slovima: dvjestomilijunatristosedamnaestisućadvjesto kuna) stavlja se novi iznos „120.190.320,00 kn“ (slovima: stodvadesetmilijunastodevedesettisućatristodvadeset kuna), a umjesto iznosa „100 kn“ stavlja se iznos „60,00 kn.“

U istome odjeljku -rečenica „ Temeljni kapital može se povećavati i smanjivati na način utvrđen Zakonom o trgovačkim društvima i Zakonom o investicijskim fondovima.“ zamjenjuje se rečenicom: „Najniži iznos temeljnog kapitala zatvorenoga investicijskog fonda s javnom ponudom je 5.000.000,00 kuna.

10. U odjeljku Prava dioničara u alineji drugoj iza riječi „ pravo na informiranost „ dodaju se riječi : „ putem polugodišnjih i revidiranih godišnjih izvješća Fonda “.

11. U istom odjeljku mijenjaju se treći , četvrti, peti i šesti stavak i glase:

Dioničari imaju pravo na isplatu dividende ako Skupština Fonda na prijedlog Nadzornog odbora Fonda doneće odluku o isplati. Skupština može donijeti odluku o isplati dividende nakon što se usvoji revidirano godišnje financijsko izvješće. Dioničar ima pravo i na isplatu predujma dividende u tijeku poslovne godine ako Skupština Fonda, u skladu sa Statutom Fonda, doneće takvu odluku.

Statutom se može ovlastiti upravu da po proteku poslovne godine iz predvidivoga dijela neto dobiti isplati dioničarima predujam na ime dividende.

Uprava može isplatiti predujam samo onda ako privremeni račun dobiti i gubitka za proteklu poslovnu godinu pokazuje dobit. Na ime predujma može se isplatiti najviše polovinu iznosa umanjenog za iznose koji se po zakonu i statutu moraju unijeti u rezerve društva. Uz to isplata predujma ne može preći iznos polovine prošlogodišnje dobiti. Za plaćanje predujma potrebna je suglasnost nadzornog odbora.

12. U odjeljku „ Pretpostavke pod kojima je dopušteno donijeti odluku o likvidaciji Fonda te postupak likvidacije Fonda „ tekst glasi:

Zakon o investicijskim fondovima predviđa mogućnost likvidacije Fonda. Likvidacija Fonda provodi se sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima. Odluku o likvidaciji donosi Glavna skupština Fonda odluka o likvidaciji se donosi glasovima koji predstavljaju najmanje tri četvrtine temeljnog kapitala zastupljenog na glavnoj skupštini Fonda pri donošenju odluke .

13. U čitavom prospektu riječi „ Središnja depozitarna agencija „zamjenjuju se riječima „ Središnje klirinško depozitarno društvo „

14 . U odjeljku „ Način i vrijeme izračuna vrijednosti imovine fonda u prvoj rečenici ispred riječi „ umanjena „ dodaju se riječi „ ulaganja uvećana za kratkoročnu imovinu“

15. U odjeljku „ Vrsta imovine u koju će Fond ulagati „ u prvoj rečenici riječ „nastojati“ briše se „rijeci „prikljjenih sredstava“, za zamjenjuju se riječima „neto vrijednosti imovine Fonda“.

U stavku 2. istoga odjeljka brišu se točke 6. i 7.

U stavku 5. istoga odjeljka na kraju točki 1. i 2. dodaju se riječi „ do 10 % „, a na kraju točke 4. riječi „ do 25 % „

16. Iz odjeljka „ Opis investicijskih ciljeva Fonda, načini ostvarivanja ciljeva Fonda posljednji odломak koji započinje riječima „Osim u nekretnine...“ prebacuje se u odjeljak „Vrste imovine u koju će Fond ulagati „ i postaje stavak 5. istoga odjeljka.

U istom odjeljku riječi „ Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga „ i „ HANFA „ zamjenjuje se riječju „ nadzorno tijelo „.

U šestom stavku iza riječi: „ čl. 80.st.7. Zakona „ dodaju se riječi „ o investicijskim fondovima „.

17. U odjeljku „ Godišnje naknade i troškovi upravljanja i poslovanja koji mogu teretiti fond te učinci istih na buduće prinose dioničara“ mijenja se postotak 2,5 % i glasi: 2,2 %, a točke 6.,10. i 13. mijenjaju se i glase:

6. revizorske i odvjetničke troškove nastale u poslovanju Fonda
10. troškovi uvrštenja na burzu ili uređeno javno tržište
13. ostale troškove određene posebnim zakonima ( troškovi Nadzornog tijela )

18. Odjeljak „ Rizici povezani sa struktrom portfelja i ulaganjima“ mijenja se i glasi:

1. Rizici ulaganja

Sukladno strategiji ulaganja, Društvo za upravljanje fondom će voditi politiku ulaganja sredstava Fonda primarno orientiranu na ulaganja u nekretnine. Takva investicijska strategija pogodna je za ulagatelje koji su skloni prihvaćanju niskog rizika. Karakteristike portfelja i strategija ulaganja Fonda implicira relativno nizak apetit prema riziku.

Ulaganje u investicijski fond nije bankovni depozit i kao takvo nije osigurano od strane Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka, niti od neke druge financijske institucije.

Obzirom da je strategijom ulaganja dozvoljeno i ulaganje u vlasničke i dužničke vrijednosne papire kao i instrumente tržišta novca i depozite, rizici koji mogu negativno utjecati na ulaganja u fondu se dijele na opće i rizike specifične nekretninskom fondu.

1.1. Općenito o rizicima ulaganja

Niz rizika djeluje na ulaganja u investicijske fondove. U tom kontekstu, rizik se definira kao prijetnja ili mogućnost da će aktivnost ili događaj negativno ili pozitivno utjecati na ciljeve fonda i poslovanja društva,, odnosno, fokus je na potencijalnim štetama ili koristima koje mogu nastati od budućeg događaja.

Upravljanje rizikom osigurava da preventivne i kontrolne mjere, poduzete radi smanjenja, uklanjanja ili izbjegavanja rizika budu utemeljene na rezultatima procjene rizika te da budu učinkovite, nepristrane i primjerene.

Obzirom da je FIMA PROPRIUS d.d. investicijski fond za ulaganje u nekretnine, te da strategija ulaganja dozvoljava ulaganje jednim dijelom u financijske instrumente, a drugim dijelom u nekretnine, u nastavku su posebno opisani rizici povezani s ulaganjima u financijske instrumente i rizici povezani s ulaganjima u nekretnine, kao i kontrolne mjere za svaki pojedini rizik.

1.2. Podaci o financijskim instrumentima

Dionice su prenosivi vlasnički vrijednosni papiri koji predstavljaju pravo udjela u temeljnog kapitalu nekog dioničkog društva. Postoje obične - redovne i povlaštene dionice. Redovne dionice su dionice koje imatelju daju:

1. pravo glasa u glavnoj skupštini društva,
2. pravo na isplatu dijela dobiti društva (dividenda),
3. pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske, odnosno stečajne mase društva.

Povlaštene dionice su dionice koje imatelju daju neka povlaštena prava, npr. pravo na dividendu u unaprijed utvrđenom novčanom iznosu ili u postotku od nominalnog iznosa dionice, pravo prvenstva pri isplati dividende, isplati ostatka likvidacijske, odnosno stečajne mase i druga prava u skladu sa zakonom i statutom društva. Povlaštena dionica može biti kumulativna i participativna.

- Kumulativna povlaštena dionica daje imatelju dionice, u skladu s odlukom o izdavanju dionica, pravo naplate kumuliranih neisplaćenih dividendi prije isplate dividendi imateljima redovnih dionica.

- Participativna povlaštena dionica daje imatelju dionice, u skladu s odlukom o izdavanju dionica, pravo da pored određene dividende naplati i dividendu koja pripada imateljima redovnih dionica.

Cijenu dionica određuje ponuda i potražnja, a njima se trguje na burzama vrijednosnih papira. Ako je poduzeće uspješno, vrijednost dioničkog kapitala će rasti; ako nije, ono će padati. Dionice su izložene rizicima izdavatelja, rizicima uzrokovanim kretanjima na tržištu, rizicima ekonomskog okruženja i rizicima strukture i alokacije portfelja.

Obveznica je isprava koja sadrži priznanje postojanja neke obveze a služi vjerovniku kao dokaz, da je dužnik obvezu preuzeo. Obveznice mogu izdavati države, velike bankovne, prometne ili industrijske tvrtke a svrha izdavanja je prikupljanje sredstava, najčešće u značajnim iznosima. Obveznice, za razliku od dionica, donose unaprijed utvrđenu kamatu. To je dužnički vrijednosni papir koji se izdaje s ciljem prikupljanja finansijskih sredstava s unaprijed definiranim rokom povrata. Iz pozicije izdavatelja je alternativa bankovnom kreditu. Postoji mnoštvo vrsta obveznica, a glavne skupine su: kuponska obveznica, obveznica bez kupona te anuitetska obveznica. Obzirom na izdavatelja, mogu se podijeliti na: državne, municipalne i korporativne. Mogu biti i predmet kupoprodaje uz tečaj koji može biti iznad ili ispod nominalne vrijednosti, ovisno o trenutnoj ponudi i potražnji. Smatra se ulaganjem manjeg rizika od dionica.

Instrumenti tržišta novca su najmanje rizična klasa imovine koji bilježi najmanje promjene cijene. U njih spadaju depoziti, trezorski i komercijalni zapisi i slično.

Izvedenice su finansijski instrumenti čiji su bitni sastojci izvedeni iz vrijednosnih papira, indeksa, valute, kamatne stope ili roba. To su standardizirani, tržišno regulirani ugovori u kojem dvije strane unaprijed određuju predmet, cijenu i termin kupoprodaje a kako su standardizirani njima je na uređenim i točno određenim tržištima omogućena trgovina kao i sa ostalim vrijednosnim papirima. Osnovna namjena izvedenica je osiguranje od tržišnih rizika (svih vrsta) ali ujedno su i jedan od najšpekulativnijih vrsta vrijednosnih papira kojima se trguje na tržištu.

### 1.3. Rizici specifični Fondu i rizici povezani s ulaganjima u nekretnine

Posebnost Fonda jest orientacija ulaganja u nekretnine. Obzirom da je FIMA PROPRIUS d.d. investicijski fond za ulaganje u nekretnine, te da strategija ulaganja dozvoljava ulaganje jednim dijelom u finansijske instrumente, a drugim dijelom u nekretnine, u nastavku su posebno opisani opći i specifični rizici povezani s ulaganjima u finansijske instrumente i rizici povezani s ulaganjima u nekretnine, kao i kontrolne mjere za svaki pojedini rizik.

#### **Rizici koji su povezani s ulaganjem u nekretnine**

##### Nestabilnost tržišta nekretnina

Moguće su promjene cijena nekretnina, povezane s općim gospodarskim kretanjima, političkom situacijom, višom silom i sl.. 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 ekonomске politike.

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

### Promjene kamatnih stopa

Kamatne stope naročito u dijelu koji se odnosi na bankarske kredite kojima se financira kupnja nekretnina, utječu na isplativost ulaganja u nekretnine, ali društvo nema utjecaj na politiku kreiranja kamatnih stopa.

### Tečajni rizik

U dijelu ulaganja u nekretnine, tečajni rizik je minimalan.

Dodatni rizici koji su također vezani s ulaganjima u nekretnine su:

- promjene i/ili razlike u računovodstvenim i revizijskim standardima
- transakcijski troškovi na inozemnim tržištima,
- 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 će koristiti usluge pravnika, u dijelu sklapanja ugovora o kupo-prodaji nekretnina, te će se kontinuirano pratiti objave zakonskih i pratećih akata relevantnih za poslovanje.

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

Sva će se ulaganja vršiti tako da se rizik svede na najmanju moguću mjeru, te će se posebna pažnja prilikom ulaganja u nekretnine posvetiti slijedećem:

- Prije ulaganja će se provesti feasibility studija isplativosti, kako bi se sagledali svi aspekti pri procjeni projekta.
- Pravo vlasništva – ulaganja će biti temeljito ispitano u cilju osiguranja čistog vlasništva i uredne dokumentacije prije odobrenja transakcije. Uprava Društva će se pobrinuti da se zadovolje svi pravni uvjeti 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 će se dati provjeri eventualnih zaduženja, gubitaka i/ili tereta, te pokrenutih ili najavljenih sudskih sporova protiv društva, vlasnika društva, nadzornog odbora i uprave društva. Uprava Društva će kontrolirati poslovanje društva.

## **Rizici povezani s ulaganjima u financijske instrumente**

UZROK RIZIKA	VRSTA RIZIKA	OPIS	UTJECAJ RIZIKA NA FOND
<b>Rizici izdavatelja</b>	Rizik promjene cijena	To je rizik potencijalnog gubitka uslijed pada cijena pojedinog finansijskog instrumenta .. Rizik gubitka koji proizlazi iz promjene cijene finansijskog instrumenta uslijed činjenica vezanih uz njegova izdavatelja.  Društvo provodi aktivnosti analiziranja strukture portfelja, analiziranje kretanja cijena vrijednosnica i općih kretanja na tržištu. Fond upravlja tržišnim rizikom diverzifikacijom investicijskog portfelja.	<b>NISKI</b>

	Kreditni rizik	<p>Kreditni rizik predstavlja vjerojatnost da strana koja je ukljecena u transakciju (npr. izdavatelj vrijednosnog papira ili osoba s kojom se sklapaju poslovi na finansijskim tržistima) neće biti u mogućnosti podmiriti svoje obveze, bilo djelomično ili u cijelosti. To se primjerice odnosi na placanje kuponke kamate, povrat dospjelle glavnice i sличno.</p> <p>Kreditnim rizikom će se upravljati na način da se pretežito ulaze u renomirane izdavatelje dugoročnih dužničkih vrijednosnih papira, odnosno da se depoziti plasiraju u renomirane hrvatske banke, poštujući ograničenja propisana Zakonom i podzakonskim aktima.</p>	<b>NISKI</b>
	Rizik druge ugovorne strane	<p>Rizik da druga ugovorna strana bankrotira ili ne uspije ispuniti svoje obveze, što može dovesti do pada vrijednosti investicije u fondu.</p> <p>Rizikom se upravlja na način da se kontinuirano prate finansijska izvješća poslovanja izdavatelja finansijskih instrumenata.</p>	<b>NISKI</b>
	Rizik ulaganja u tvrtke niske i srednje kapitalizacije	<p>Rizik ulaganja u vlasničke finansijske instrumente koji može biti prilično visok za dionice niske tržišne kapitalizacije. Dionicama tvrtki s niskom i srednjom tržišnom kapitalizacijom može se trgovati u većem opsegu ili po nižem volumenu trgovanja i mogu biti manje likvidne nego dionice većih tvrtki, ograničene proizvodne linije imati veće fluktuacije cijena, te mogu biti nelikvidnije tijekom pada tržista.</p> <p>Obzirom da Fond upravlja rizikom likvidnosti na opisani način, ovaj rizik je minimalan.</p>	<b>NISKI</b>
	Rizik tehnoloških investicija	<p>Rizik tehnoloških investicija je rizik od veće volatilnosti vrijednosnih papira tehnoloških kompanija od vrijednosnih papira iz drugih sektora zbog konkurenkcije, zastarjele postojeće tehnologije, općih ekonomskih uvjeta, državne regulative te mogu imati ograničene proizvodne linije, tržista, finansijske resurse ili kadrove.</p> <p>Rizikom se upravlja diverzifikacijom ulaganja.</p>	<b>NISKI</b>
<b>Rizici povezani s alokacijom imovine - strukturu fonda</b>	Rizik upravitelja imovinom - rizik odabira vrijednosnica	<p>To je rizik da loša alokacija imovine dovede do ispodprosječnog, odnosno negativnog prinosa fonda. Kod donošenja investicijske odluke o ulaganju u pojedini finansijski instrument, fond menadžer može samostalno donijeti odluku i dati ju na odobrenje u slučaju da kupuje/prodaje vrijednosne papire koji ne premašuju 3% neto vrijednosti portfelja</p> <p>Kontinuiranom edukacijom kadrova, te profesionalnim i savjesnim pristupom, Društvo će pokušati umanjiti ovaj rizik.</p>	<b>VISOK</b>
	Rizik rasta investicije / rastućih dionica	<p>Rizik rasta investicije podrazumijeva podložnost investicija u rastuće dionice brzim promjenama cijena, posebno tijekom perioda ekonomske nesigurnosti. Obzirom da najčešće imaju nisku ili nemaju dividendu kako bi apsorbirali efekte nepovoljnih tržišnih kretanja mogu biti jako volatilne ukoliko se smanji dobit izdavatelja ili se suoči sa sličnim finansijskim teškoćama.</p> <p>Društvo redovito prati promjene tržišnih, makroekonomskih i političkih čimbenika i po potrebi provodi kratkoročna podešavanja i promjene tj. likvidaciju pojedinih ulaganja za koje se procjenjuje da očekivani prinos nije u skladu s preuzetim rizikom kao i investiranjem u dionice koje odgovaraju strategiji Fonda i uz to nude atraktivan potencijalan prinos u odnosu na rizik.</p>	<b>NISKI</b>
	Rizik podcijenjenih dionica	<p>Uključuje pretpostavke da tržište neće prepoznati intrinzičnu vrijednost dionice na duže vrijeme ili da se dionica, koja se smatra podcijenjenom, može primjereno vrednovati ili precijeniti.</p> <p>Fond će nastojati smanjiti rizike vezane uz strategiju ulaganja u vrijednosne papire posebice one susjednih država pristupom ulaganja koji se zasniva na tzv. „kupi i drži“ pristupu u dionice za koje se procjenjuje da su podcijenjene promatrajući faktore kao što su imovina, prihodi, dobit, potencijal rasta ili novčani tijek ili da su podcijenjene u odnosu na srodne kompanije iz iste industrije. Prilikom selektiranja i odabira dionica u koji će se uložiti voditi će se briga o korelaciji između postojećih dionica u Fondu kako bi se ostvarila optimalna diverzifikacija.</p>	<b>NISKI</b>
	Rizik aktivnog investiranja	<p>Rizik fond menadžera i investitora koji koriste fondove kao dio aktivne trgovinske ili taktičke strategije alokacije imovine koje često zahtijevaju učestalo trgovanje kako bi se iskoristile očekivane promjene tržišnih uvjeta koje mogu povećati ili smanjiti prihode portfelja. Rizik aktivnog upravljanja portfeljem Fonda Društvo će minimizirati, pridržavajući se strategije ulaganja koja je propisana prospektom, smanjenjem transakcijskih troškova pri učestalom trgovaju, te optimalnom diverzifikacijom pri odabiru vrijednosnica. Glavni kriterij pri odabiru pojedinih vrijednosnica bit će fundamentalni pokazatelji poslovanja izdavatelja.</p>	<b>NISKI</b>
	Rizik prihoda portfelja	<p>Rizik prihoda portfelja nastaje u situacijama u kojim visoki prihod portfelja ima negativan utjecaj na učinkovitost povećanjem transakcijskih troškova, a vezan je s rizikom aktivnog investiranja. Društvo će minimizirati rizik smanjenjem transakcijskih troškova prilikom učestalog trgovanja.</p>	<b>NISKI</b>

	Rizik industrijske koncentracije	To je rizik izloženosti investicija u određenu industriju, ali fond može biti značajno izložen i samo prema pojedinoj tvrtki koja čini značajan udio u fondu. Tada je fond osjetljiviji na rizike povezane s tom određenom tvrtkom. Tim rizikom Društvo upravlja diverzifikacijom portfelja u smislu odabira pojedinih sektora i grana industrije.	<b>NISKI</b>
	Rizik zemljopisne koncentracije	Rizik zemljopisne koncentracije se odnosi na investiranje u određene zemlje ili geografske regije koje mogu biti podložne ekonomskim, političkim i regulatornim promjenama koje se događaju u određenoj zemlji ili regiji. Tim rizikom društvo upravlja diverzifikacijom portfelja i usklađenjem ulaganja sa ograničenjima koja su definirana prospektom i statutom Fonda.	<b>VISOK</b>
	Rizik nediverzifikacije	Rizik nediverzifikacije je izražen kod fondova koji koncentriraju svoja ulaganja u relativno mali broj vrijednosnih papira, što rezultira većom osjetljivošću fonda na pojedinačne ekonomske, političke i regulatorne promjene. Društvo će smanjiti rizik diverzifikacijom portfelja.	<b>SREDNJI</b>
<b>Rizici povezani s kretanjima na tržištu</b>	Tržišni rizik	Tržišni rizik predstavlja mogućnost pada cijene pojedinih finansijskih instrumenata što može dovesti do smanjenja pristupa ili gubitka vrijednosti ulagackog portfelja. Izloženost tržišnom riziku kao potencijalnom gubitku (padu vrijednosti imovine fonda) uslijed promjena međuvalutnih tečajeva, kretanja kamatnih stopa te fluktuacije cijena vrijednosnih papira, mjeri se koristeći parametarsku metodu izračuna rizične vrijednosti (eng. Value at Risk). U svrhu upravljanja tržišnim rizicima Društvo će provoditi aktivnosti analiziranja strukture portfelja, analiziranje kretanja cijena vrijednosnica i općih kretanja na tržištu. Fond upravlja tržišnim rizikom diverzifikacijom investicijskog portfelja.	<b>NISKI</b>
	Rizik likvidnosti	Likvidnost (utrživost) predstavlja mogućnost prodaje vrijednosnog papira ili zatvaranja pozicije u nekom finansijskom instrumentu po tržišnoj cijeni u bilo kojem trenutku. U slučaju nelikvidnog tržišta zadavanje naloga za prodaju uobičajene veličine može uzrokovati značajne fluktuacije cijene, a moguće je i da se nalog uopće ne može izvršiti, ili se može izvršiti jedino po značajno nižoj cijeni. Ovim rizikom će se upravljati na način da se prilikom donošenja odluke o investiranju vodi briga da se ulaže u visoko likvidne finansijske instrumente koji kotiraju na lokalnim burzama. Prilikom odobravanja odluke o kupnji Društvo upravlja rizikom na način da kontrolira nekoliko aspekata likvidnosti vrijednosnog papira. To su slijedeće kontrole: segment trgovanja, period potreban za likvidaciju vrijednosnog papira iz portfelja, provjera kontinuiteta trgovanja, -ex post kontrola likvidnosti svih vrijednosnih papira portfelja.	<b>NISKI</b>
	Rizik makroekonomskih faktora	Svi subjekti koji ulažu u dionice podložni su riziku tržišta kapitala i značajnoj varijaciji cijena. Ako pada vrijednost tržišta kapitala, portfelj fonda gubi vrijednost. Prilikom ulaganja u finansijske instrumente 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.	<b>VISOK</b>
	Rizik dužničkih finansijskih instrumenata	Dužnički instrumenti su različito osjetljivi na promjene kamatne stope, kreditni rizik. U pravilu, vrijednost izdanih dužničkih instrumenata pada onda kada rastu kamatne stope. Rizikom će se upravljati na način da se pretežito ulaže u dugoročne dužničke vrijednosne papire kojima je izdavatelj Republika Hrvatska.	<b>NISKI</b>
	Rizik vlasničkih finansijskih instrumenata	Rizik vlasničkih finansijskih instrumenata je također vezan uz rizik tržišta kapitala te vrijednosti tih instrumenata mogu varirati iz dana u dan i uzrokovati smanjenje vrijednosti investicija u Fondu. Analizom finansijskih instrumenata prilikom ulaganja, Društvo upravlja tim rizikom.	<b>VISOK</b>
	Rizik ranog zatvaranja/zastoja trgovanja	Rizik ranog zatvaranja/zastoja trgovanja - Burza ili tržište kapitala mogu se zatvoriti ranije ili se može obustaviti trgovanje samo pojedinim finansijskim instrumentom, pa fondovi mogu biti sprječeni da kupe ili prodaju određen vrijednosni papir u određenom trenutku. U navedenim okolnostima, fond može biti u nemogućnosti uravnotežiti svoj portfelj, točno procijeniti svoju investiciju . Društvo će upravljati tim rizikom analizom vjerojatnosti takvog događaja temeljem intenziteta sličnih događaja u prošlosti. Ako se pokaže velika vjerojatnost događaja ranog zatvaranja tržišta ili obustave trgovanja nekim finansijskim instrumentom, smanjiti će se izloženost tim tržištima i instrumentima.	<b>NISKI</b>
	Kamatni rizik	To je rizik promjene cijene dužničkih vrijednosnih papira, ili određenih finansijskih instrumenata, s obzirom na promjenu kamatne stope. U pravilu će vrijednost investicije koja je podređena kreditnom riziku pasti ukoliko se poveća kamatna stopa, odnosno narasti ukoliko se smanji kamatna stopa. Dužnički vrijednosni papiri s dužim dospijećem su osjetljiviji na promjene kamatne stope, nego vrijednosni papiri s kraćim dospijećem. Promjena kamata potpuno je izvan utjecaja Društva za upravljanje fondovima, a rizikom se upravlja smanjivanjem pozicije finansijskih instrumenata u razdobljima visokih kamatnih stopa.	<b>NISKI</b>

<b>Rizici ekonomskog okruženja</b>	Rizik promjene poreznih i drugih propisa	Ovaj rizik uključuje vjerovatnost da se porezni propisi promijene na način koji bi negativno utjecao na profitabilnost ulaganja u nekretninske fondove. U svrhu kontroliranja ovog rizika, Društvo kontinuirano prati objave zakonskih i pratećih akata relevantnih za poslovanje Fonda.	<b>VISOK</b>
	Rizik inflacije	Rizik inflacije je opasnost od porasta stope inflacije, što za posljedicu ima negativan odraz na vrijednost uložene investicije u fondu. Društvo će upravljati tim rizikom na način da će održavati visoki postotak nekretnina u imovini Fonda i da će novčana sredstva držati u stabilnim valutama.	<b>SREDNJI</b>
<b>Rizici investiranja u inozemstvu</b>	Valutni rizik	Rizik gubitka koji proizlazi iz promjene tečaja valute. Nastaje prilikom investiranja u finansijske instrumente kupljene na inozemnim tržištima koji su izdani i kojima se trguje u stranoj valuti. Kao rezultat, na njihovu vrijednost mogu utjecati promjene tečaja između hrvatske kune i određene strane valute, te promjene tečaja između dviju stranih valuta. Tecajnim rizikom Društvo upravlja na način da prati ukupnu izloženost po pojedinim valutama, kretanje tečaja domaće u odnosu na ostale svjetske valute te nastoji uskladiti novčane tokove u istoj valuti. Rizik promjene tečaja Društvo namjerava reducirati diverzifikacijom portfelja na instrumente različitih denominacija, a također i pažljivim izborom instrumenata obzirom na valutu njihove denominacije.	<b>NISKI</b>
	Rizik tržišta zemalja u nastajanju	Ovi rizici uključuju: manju tržišnu kapitalizaciju tržišta kapitala koja mogu pretrprijeti razdoblja nelikvidnosti, značajne volatilnosti cijena, ograničenja u odnosu na strane investicije, nemogućnost povrata prihoda i kapitala investicije, veliku socijalnu, ekonomsku i političku nesigurnost i nestabilnost, značajno uplitanje države u ekonomiju, manji državni nadzor i regulaciju, razlike u revizijskim standardima i standardima finansijskog izvješćivanja koji mogu rezultirati neupotrebljivošću materijalnih informacija o izdavatelju te manje razvijenim pravnim sustavom. U upravljanju ovim rizikom društvo se rukovodi načelima odabira likvidnih finansijskih instrumenata koji kotiraju na burzama tih tržišta.	<b>NISKI</b>

#### 1.4. Organizacija i upravljanje rizicima

Društvo ima poseban odjel, koji kontrolira usklađenost ulaganja s ograničenjima ulaganja koja su propisana Zakonom o investicijskim fondovima, temeljnim aktima fonda i izloženost fonda pojedinim rizicima. Procedurama rada su propisani procesi kao i kolanje dokumentacije.

Prilikom donošenja odluke o investiranju, procjenjuje se i analizira rizik svake investicije u odnosu na rizike već prisutne u portfelju.

Svi interni pravilnici i procedure su usklađeni sa Zakonom i pod zakonskim propisima. Proces upravljanja rizicima sastoji se od postupaka za prepoznavanje, mjerjenje, praćenje i izvještavanje o rizicima uključujući mjerjenja i procjene rizika i izradu kvantitativnih i/ili kvalitativnih ocjena.

#### 1.5. Rizici vezani uz Društvo za upravljanje

Najznačajniji rizici kojemu je izloženo Društvo za upravljanje su operativni rizik, strateški rizik i reputacijski rizik.

Operativni rizik je rizik gubitka zbog pogrešaka ili šteta uzrokovanih neadekvatnim internim procesima, osobama, sustavima ili vanjskim događajima, uključujući rizik prevare, pogreške relevantnih osoba, rizik neusklađenosti s propisima te rizik informacijskog sustava. Operativnim rizicima Društvo upravlja na slijedeći način:

##### Pravni rizik

U svrhu kontroliranja pravnog rizika, društvo koristi usluge pravnika, koji Društvu daje

#### 1.6. Organizacija i upravljanje rizicima

Društvo ima poseban odjel, koji kontrolira usklađenost ulaganja s ograničenjima ulaganja koja su propisana Zakonom o investicijskim fondovima, temeljnim aktima fonda i izloženost fonda pojedinim rizicima. Procedurama rada su propisani procesi kao i kolanje dokumentacije.

Prilikom donošenja odluke o investiranju, procjenjuje se i analizira rizik svake investicije u odnosu na rizike već prisutne u portfelju.

Svi interni pravilnici i procedure su usklađeni sa Zakonom i pod zakonskim propisima. Proces upravljanja rizicima sastoji se od postupaka za prepoznavanje, mjerjenje, praćenje i izvještavanje o rizicima uključujući mjerena i procjene rizika i izradu kvantitativnih i/ili kvalitativnih ocjena.

### 1.7. Rizici vezani uz Društvo za upravljanje

Najznačajniji rizici kojemu je izloženo Društvo za upravljanje su operativni rizik, strateški rizik i reputacijski rizik.

Operativni rizik je rizik gubitka zbog pogrešaka ili šteta uzrokovanih neadekvatnim internim procesima, osobama, sustavima ili vanjskim događajima, uključujući rizik prevare, pogreške relevantnih osoba, rizik neusklađenosti s propisima te rizik informacijskog sustava. Operativnim rizicima Društvo upravlja na sljedeći način:

#### Pravni rizik

U svrhu kontroliranja pravnog rizika, društvo koristi usluge pravnika, koji Društvu daje pravne savjete oko spornih pitanja, kao i prilikom sklapanja dugoročnih ugovora koji bi mogli imati utjecaja na poslovanje Društva. U cilju upravljanja ovim rizikom Društvo kontinuirano prati objave zakonskih i pratećih akata relevantnih za poslovanje.

#### Ljudski rizik – operativni rizik

Društvo veliku pažnju posvećuje unutarnjoj organizaciji kako bi osiguralo neometano odvijanje poslovnih procesa. Sve poslovne aktivnosti su podvrgnute procesu kontrole, kako bi se izbjegle eventualne pogreške. Svaki od djelatnika je osposobljen zamijeniti djelatnika iz svoje organizacijske jedinice u obavljanju radnih zadataka, a jednako tako i članovi Uprave su osposobljeni operativno zamijeniti djelatnike iz svog odjela ukoliko bi za to bilo potrebe, čime se osigurava nesmetano odvijanje procesa u Društvu.

#### Rizik IT sistema – operativni rizik

Društvo je internim aktom propisalo postupke i način zaštite informatičkog sustava i telekomunikacijske opreme, vođenje evidencije o korištenju i pristupu informatičkom sustavu, postupanje u izvanrednim situacijama te način izrade i pohrane sigurnosnih kopija svih zapisa kako bi osiguralo primjerenu zaštitu informatičkog sustava, povjerljivih podataka i poslovne dokumentacije. Utvrđena su ovlaštenja pristupa pojedinog zaposlenika pojedinim direktorijima informatičkog sustava te time i pristup povjerljivim informacijama i poslovnoj dokumentaciji. Svakom djelatniku su dodijeljena ovlaštenja pristupa.

Rizikom se upravlja na način da je definirano postupanje u slučaju incidenta ili ispada sustava koji bi za posljedicu imao prekid poslovanja na način da u Društvu postoji Plan kontinuiteta poslovanja kojim je opisan sustav, fizička sigurnost, odgovornosti pojedinaca i plan oporavka.

#### Operativni rizik – rizik neuspjelog internog procesa

Taj rizik je umanjen korištenjem depozitne banke koja dnevnom kontrolom transakcija i izračunom neto vrijednosti imovine minimalizira taj rizik. Dodatno je taj rizik smanjen kontrolama Middle office-a.

Strateški rizik ili rizik poslovnog okruženja je rizik koji rezultira iz strateških poslovnih odluka. Strateški rizik također uključuje i rizik koji rezultira iz neprilagođenosti poslovnih odluka promjenama u okruženju.

Rizik ugleda je rizik koji proizlazi od mogućeg negativnog utjecaja na ugled društva kao posljedica negativne javne percepcije (npr. od strane klijenata, poslovnih partnera, dioničara ili nadzornih tijela).

U cilju dodatnog smanjenja spomenutih rizika, Društvo koristi internu i eksternu reviziju, Uprava društva je odgovorna za organiziranje navedenih aktivnosti.

### Eksternalizacija (izdvajanje poslovnih procesa)

Eksternalizacija (odnosno izdvajanje dijela poslovanja) jest korištenje usluga koje čine sastavni dio poslovnih procesa društva, a koje na temelju ugovora društvu pružaju pružatelji usluga na kontinuiranoj osnovi, temeljem Pravilnika o postupku i vrsti poslova koji je dopušteno delegirati na treće osobe od strane društva za upravljanje. Društvo će uvesti adekvatan sustav nadzora i kontinuirano će ga provoditi da bi osiguralo način pružanja usluga i kvalitetu pruženih usluga. Društvo će utvrditi da li je pružatelj implementirao i kontinuirano primjenjuje kontrole vezane uz pružanje usluga. Razina kontrola mora biti minimalno onolika kolika bi bila i u samom Društvu da samo provodi te usluge. Društvo će osigurati osobu koja je u stanju kvalitetno kontrolirati pružatelja usluge i na adekvatan način upravljati odnosom sa pružateljem usluga.

Kontinuirani nadzor će obuhvaćati praćenje kvalitete pruženih usluga, praćenje svih okolnosti koji mogu utjecati na potrebu da se izmjeni ugovor o pružanju usluga, te pratiti finansijsko stanje i stanje priljeva i odljeva kadrova kod pružatelja usluga kako bi se na vrijeme izbjegli rizici ne mogućnosti pružanja dogovorenih usluga.

### Sustav interne kontrole

Sustav unutarnjih kontrola je skup procesa i postupaka uspostavljenih za adekvatnu kontrolu rizika, praćenje učinkovitosti i djelotvornosti poslovanja društva, pouzdanosti njegovih finansijskih i ostalih informacija te usklađenosti s propisima, internim aktima, standardima i kodeksima radi osiguranja stabilnosti poslovanja društva.

Sustav unutarnjih kontrola obuhvaća primjereni organizacijski ustroj, adekvatnu kontrolu aktivnosti i podjelu dužnosti, prikladne administrativne i računovodstvene postupke, standardizaciju procesa internim procedurama rada koje se periodički ažuriraju uslijed razmatranja i analize promjena u poslovanju i poslovnim procesima. Uprava društva je odgovorna za organiziranje navedenih aktivnosti. Na prepoznavanju i praćenju operativnog rizika zaduženi su svi odjeli u Društvu. Svi zaposlenici Društva su obvezni bez odgode izvjestiti o svim nepravilnostima koje nastanu u obavljanju određene aktivnosti, a koja bi mogla predstavljati operativni rizik za Društvo. Društvo sustavno prati sve izmjene pravnog okvira te po potrebi usklađuje interne akte

### Korporativno upravljanje

Djelotvorno upravljanje obuhvaća pravilno uspostavljanje i funkcioniranje rasporeda ovlasti i odgovornosti te linija izvještavanja.

Društvo u skladu s poslovima koje obavlja, osigurava razumljiv, transparentan i dokumentiran postupak donošenja odluka, a podjela odgovornosti i nadležnosti unutar društva je jasna i usklađena s odlukama i postupcima. Uprava društva uspostavlja strukture upravljanja koje promoviraju odgovornost, delegira odgovornosti zaposlenicima i nadgleda izvršavanje delegiranih odgovornosti, a odgovorna je za cijelokupno poslovanje Društva. Kroz upravljanje je osigurano je da svi zaposlenici razumiju poslovnu politiku i postupke koji se odnose na njihove ovlasti i odgovornosti te da su im lako dostupne najnovije verzije pravila koja se na njih odnose.

### Rizik prijevara

Prijevara je svaki namjeran čin ili propust kreiran kako bi se obmanuli ostali, a uključuje prijevaru kao što je manipulacija, falsificiranje ili preinaka knjiženja ili isprava na temelju kojih se sastavljaju finansijski izvještaji, pogrešan prikaz ili namjerno izostavljanje događaja, transakcija ili drugih značajnih informacija iz finansijskih izvještaja, namjerno pogrešno primjenjivanje računovodstvenih načela koja se odnose na vrednovanje, priznavanje, razvrstavanje, prikazivanje ili objavljivanje, utaja primitaka, krađu materijalne i nematerijalne imovine ili navođenje poslovnog subjekta na plaćanje robe i usluga koje nisu primljene.

Rizikom se upravlja preveniranjem kroz internu reviziju, pregledima dokumentacije od strane menadžmenta, internim procedurama i politikama, revizijom finansijskih izvještaja.

### Rizik kontinuirane primjerenoosti i prikladnosti

Uprava društva za upravljanje će kontinuirano voditi brigu o solventnosti društva, njegovom dobrom ugledu, te o vlastitim kompetencijama i kompetencijama svih zaposlenih u Društvu. Vođenjem brige o stručnom usavršavanju svih djelatnika će se osigurati kvaliteta i pouzdanost rada a time i smanjiti mogućnost nastanka nepredviđenih događaja koji bi narušili ugled Društva za upravljanje.

#### Sukob interesa

- transakcije povezanih osoba Fonda ili Društva

O sukobu interesa se vodi računa prilikom ulaganja. Rizikom se upravlja na način da se kontrolira eventualna povezanost izdavatelja sukladno Zakonu o investicijskim fondovima, sukladno člancima 79. (1)2,9..

- sukob interesa – zaposlenici

Razmjena povjerljivih informacija između organizacijskih jedinica Društva nije dopuštena, osim u svrhu redovitog poslovanja Društva. Sprječavanje kolanja povjerljivih informacija unutar Društva smanjuje mogućnost sukoba interesa te umanjuje mogućnost da te informacije budu iskorištene na neodgovarajući način.

Prelaženje "kineskih zidova", odnosno razmjena povjerljivih informacija dopuštena je uz odobrenje uprave Društva. Povjerljive informacije mogu se priopćiti samo u slučaju značajne potrebe za njihovim priopćavanjem, odnosno informiranje se ograničava samo na one činjenice koje je nužno znati.

- trgovanje za vlastiti račun i raspolaganje povlaštenim informacijama

Pitanja raspolaganja povlaštenim informacijama ili trgovanje zaposlenika za vlastiti račun uređena su Etičkim kodeksom društva te Pravilnikom o uređenju sukoba interesa u obavljanju poslova Društva za upravljanje investicijskim fondovima. Član Uprave imenovan za provedbu unutarnjeg nadzora poslovanja i osiguranje usklađenosti poslovanja Društva te ovlašteni zaposlenik ili zaposlenici Društva na radnom mjestu u Middle office-u dužni su sva saznanja stečena o trgovanim za vlastiti račun, kao i vlasništvu vrijednosnih papira Društva, članova Uprave i zaposlenika Društva, čuvati kao poslovnu tajnu.

#### Apetit rizika Društva za upravljanje

Društvo za upravljanje FIMA Global Invest d.o.o. upravlja s tri fonda različitih stupnjeva rizika.

Ključni dio strukture upravljanja je očuvanje vrijednosti i jačanje procesa donošenja odluka postavljajući prihvatljive razine apetita rizika kao i ugrađujući upravljanje rizikom u poslovno planiranje i procese upravljanja nakon, te time proces upravljanja rizikom postaje sastavni dio organizacijske kulture.

Uprava će kroz korporativno upravljanje djelovati na način da se rizici svedu na najnižu mjeru čime se apetit za rizikom društva može okarakterizirati kao konzervativan.

#### Tržišni rizik

Društvo upravlja tržišnim rizikom diverzifikacijom imovine.

#### Rizik likvidnosti

Rizikom likvidnosti Društvo upravlja dnevnim praćenjem stanja novčanih sredstava i usklađivanjem s predviđenim novčanim tijekovima.

#### Kreditni rizik

Kreditni rizik je rizik gubitka koji nastaje zbog neispunjavanja novčane obveze prema Društvu. Kreditnim rizikom će se upravljati na način da se pretežito ulaže u renomirane kreditne institucije.

18. U odjeljku „ Način izračuna i učestalost isplate dividende dioničarima Fonda „ dosadašnji tekst mijenja se i glasi: „Dividenda se izračunava kao absolutni iznos po dionici. Vrijeme isplate dividende određuje se odlukom Glavne skupštine Fonda i isplati dividende. Društvo

ima ovlaštenje da uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora Fonda i pod uvjetima određenim zakonom isplati dioničarima predujam na ime dividende.

19. Iza odjeljka „ Trajanje poslovne godine „ dodaje se novi odjeljak „Povijesni prinos Fonda „ koji glasi:

#### Povijesni prinos Fonda

Pokazatelj	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
NAV po dionici	100,06	87,13	79,48	75,6	73,66	67,94
Godišnji rast/pad NAV-a	0,06%	-12,92%	-8,78%	-4,88%	-2,57%	-7,77%
Tržišna cijena	92,40	49	28	22,74	19,01	21,88
Dividenda po dionici						
Prinos u razdoblju	-7,60%	-46,97%	-42,86%	-18,79%	-16,40%	15,10%
P/NAV	0,92	0,56	0,35	0,3	0,26	0,32
diskont na NAV	7,66%	43,76%	64,77%	69,92%	74,19%	67,80%

#### Članak 3.

Glava III DRUŠTVO ZA UPRAVLJANJE FONDOM mijenja se i glasi:  
III DRUŠTVO ZA UPRAVLJANJE FONDOM

Fondom upravlja Društvo za osnivanje i upravljanje investicijskim fondovima FIMA Global Invest, društvo s ograničenom odgovornošću. Jedina djelatnost društva je osnivanje i upravljanje investicijskim fondovima u skladu s odredbama Zakona o investicijskim fondovima. Sjedište društva je u Varaždinu, a poslovna adresa je 42000 Varaždin, Stanka Vraza 25.

Društvo je osnovano dana 8. travnja 2003. g. i registrirano je kod Trgovačkog suda u Varaždinu dana 14. travnja 2003. g. pod brojem Tt-03/534-2, MBS 070063364.

Temeljni kapital društva je milijun kuna. Jedini član Društva je:

Karfijam d.o.o. Varaždin, Vrazova 25 s poslovnim udjelom od 100% od temeljnog kapitala Rad FIMA Global Investa d.o.o., društva za upravljanje investicijskim fondovima, odobren je Rješenjem Komisije za vrijednosne papiere RH od dana 15. svibnja 2003. g., Klasa: UP/I—08/03-02/142 Ur. broj: 567-02/03-02.

Osim ZIF Proprius d.d. Društvo upravlja i drugim investicijskim fondovima i to:

- Otvorenim investicijskim fondom s javnom ponudom FIMA Equity, s vrijednošću početnog uloga od 5.000.000,00 kuna, i
- Zatvorenim investicijskim fondom s javnom ponudom Breza d.d.

Podaci o Društvu dostupni su u sjedištu Društva, na poslovnoj adresi Varaždin, Stanka Vraza 25, te na telefon: \*\* (0)42/ 660 – 900, telefaks: \*\* (0)42/ 660 – 919, Internet stranica: <http://www.fgi.hr>

Upravu Društva čini Lidija Vesenjak, Kristina Kostel i Petar Brkić.

Lidija Vesenjak je rođena 10. srpnja 1963.g. u Osijeku. Osnovno i srednje obrazovanje je završila u Varaždinu, 1998.g. diplomirala na Fakultetu organizacije i informatike Varaždin

smjer «Obrada podataka», 2003. diplomirala na Fakultetu organizacije i informatike Varaždin smjer «Informacijski sustavi», te iste godine upisala poslijediplomski studij «Menadžment poslovnih sustava» na istom fakultetu.

1983.g. zapošljava se u MZ Centar na poslovima knjigovodstva, 1985. u Poslovnoj zajednici za malu privredu Hrvatske kao poslovna tajnica, 1992. u poduzeću Croateh d.o.o. Zagreb kao poslovna tajnica, 1996. u Fima d.o.o. Varaždin kao suradnik u odjelu financija, 1997.g. u Fima-Invest d.o.o. Varaždin kao stručno administrativni suradnik, a 2003.g. u Društvu za upravljanje investicijskim fondovima Global Invest d.o.o.( sada FIMA Global invest d.o.o.) kao voditelj financija kasnije voditelj Middle officea. Od svibnja 2011. zaposlena je na mjestu članice Uprave društva za upravljanje investicijskim fondovima FIMA Global Invest d.o.o. iz Varaždina.

Kristina Kostel je rođena 28.11. 1978.g. u Čakovcu. Osnovno obrazovanje završila u Prelogu, a Gimnaziju u Varaždinu. 2001.g. diplomirala na Ekonomskom fakultetu u Zagrebu, smjer Računovodstvo nakon čega upisuje postdiplomski studij na istom fakultetu, smjer Financije i Bankarstvo. Od 1998.-2001.g. obavljala poslove asistenta u CARNet, u prvoj polovici 2002.g. radila kao računovođa u TEAM d.d., a nakon toga do 30.09.2003.g. u Međimurskoj banci d.d. kao analitičar u odjelu Analiza, plan i izvještavanje. Od listopada 2003.g. pa do lipnja 2005.g. u tvrtci Deloitte&Touche d.o.o. Zagreb, radi u odjelu revcizije finansijskih institucija i banaka. 01.srpnja 2005.g. postaje članicom uprave u AFP d.o.o., a od 01.01.2008.g. dolazi u u FIMA Grupa d.d. gdje radi prvotno na poslovima voditelja odjela interne revizije, a nakon toga izvršnog direktora financija i računovodstva. Tijekom 2010.g. u tvrtci FIMA Alfa, a zatim u Karfijam d.o.o. obnaša funkciju direktora. Od 01.11.2010.g. zaposlenica FIMA Global Investa na poslovima savjetnika Uprave, a rješenjem HANFA-e od dana 26.travnja 2012.g. postala članicom Uprave istog društva. Nositeljica certifikata Ovalaštenoginternog i eksternog revizora - Specijalist za područje banaka i finansijskih institucija.

Petar Brkić rođen je 27.06.1974.g. u Splitu, oženjen i otac jednog djeteta. Diplomirao na Ekonomskom fakultetu u Splitu, smjer- Managment.Dodatnim školovanjem stekao zvanje Investicijskog savjetnika te Ovalaštenog trgovca vrijednosnim papirima. Aktivno vrlada engleskim jezikom, a talijanskim pasivno. U periodu od 1993-1996. g. volontira u humanitarnoj organizaciji „La Benevolencija“ u Sarajevu. Radno iskustvo započeo 2001.g. u Vipedo d.o.o., a u Ilirika vrijednosni papiri d.o.o. u Zagrebu radi od 2001.-2006.g. gdje je napredovao od mjesta pripravnika preko preko back office do voditelja brokerskog odjela. Nakon toga zapošljava se u Abacus brokeri d.d. Zagreb gdje boravi od 2006.g.-2011.g. i obavlja poslove investicijskog savjetnika, voditelja portfelja, zatim člana i predsjednika uprave. Zadužen za organizaciju poslovanja investicijskog društva, strateško planiranje i rad na organizacijskoj strukturi,vođenje specijalnih projekata kupnje većih paketa dionica za institucionalne investitore. 2012.g. dolazi u FIMA Global Invest d.o.o. na mjesto savjetnika uprave, a rješenjem Hrvatske agencije za nadzor finansijskih usluga od 24.siječnja 2013.g. postaje članom uprave.

#### Članak 4.

Iza Glave III Društvo za upravljanje Fondom dodaje se odjeljak Obveze, prava i odgovornost društva za upravljanje koji glasi:

Obveze, prava i odgovornost društva za upravljanje propisani su u Zakonu o investicijskim fondovima ( NN 150/2005 ), ostalim zakonima te pravilnicima.

#### Članak 5.

Glava IV Podaci o depozitnoj banci mijenjaju se i glase:

„Depozitna banka za Fond je: Erste & Steiermarkische Bank d.d. Rijeka.

Banka je osnovana kao dioničko društvo i upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci, pod matičnim brojem subjekta (MBS) 040001037, OIB: 23057039320. Sjedište Banke je u Rijeci, Jadranski Trg 3/a.

Odobrenje Hrvatske narodne banke za obavljanje poslova depozitne banke je: Z.br 1783/2011 od 11. svibnja 2011. g.

Pored pohrane zasebne imovine Fonda, vođenja posebnih računa za imovinu svakog pojedinog fonda i odjeljivanja imovine svakog pojedinog fonda od imovine ostalih fondova depozitna banka obavlja sljedeće poslove:

1. vodi računa da je izračun neto vrijednosti pojedine dionice u Fondu obavljen u skladu s ovim Zakonom, mjerodavnim propisima te prospektom i statutom Fonda,
2. izvršava naloge društva za upravljanje u vezi s transakcijama s vrijednosnim papirima i drugom imovinom koja tvori portfelj Fonda, pod uvjetom da nisu u suprotnosti s Zakonom o investicijskim fondovima, propisima Nadzornog tijela, Prospektom i/ili Statutom Fonda, te osigurava da transakcije vrijednosnim papirima budu namirene, odnosno da dospjela novčana potraživanja budu naplaćena u zakonskim ili ugovornim rokovima,
3. izvješćuje društvo za upravljanje o korporativnim akcijama vezanim za imovinu fonda koju drži u pohrani i izvršava njegove naloge koji iz toga proizlaze,
4. naplaćuje sve prihode i druga prava dospjele u korist fonda, a koja proizlaze iz njegove imovine,
5. osigurava da se prihodi fonda koriste u skladu s ovim Zakonom i prospektom i/ili statutom fonda, te da su troškovi koje plaća fond u skladu s uvjetima iz prospeka i/ili statuta fonda, odredbama ovoga Zakona i drugih propisa,
6. obavlja druge stručne ili upravne poslove koji su predviđeni ugovorom između društva za upravljanje ili nadzornog odbora i depozitne banke,
7. vodi evidenciju poslovanja koje obavlja kao depozitna banka svakoga pojedinog fonda i na redovnoj osnovi uskladjuje s evidencijom društva za upravljanje,
8. prijavljuje Nadzornom tijelu svako trajnije kršenje ovoga Zakona i ugovora od strane društva za upravljanje u slučaju da društvo za upravljanje odbije prihvatići njen zahtjev za prestankom takvog kršenja,
9. revizorima i drugim osobama ovlaštenim za obavljanje uvida, uključujući Nadzorno tijelo, omogućuje pristup podacima i računima vezanim uz fond i njegovu imovinu."

#### Članak 6.

Ova odluka stupa na snagu nakon što je odobri Hrvatska agencija za nadzor finansijskih usluga.

Predsjednik Glavne skupštine

#### 3.

Prijedlog odluke uz točku 8. Dnevnog reda:

Ad. 8. „ODLUKA O IZMJENAMA I DOPUNAMA STATUTA ZIF FIMA PROPRIUS DD

#### Članak 1.

U Statutu Zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine FIMA Proprius d.d. ( dalje: Statut ) riječi „ Zakon o tržištu vrijednosnih papira „ zamjenjuju s riječima „ Zakon o tržištu kapitala “ ; riječi „ Redovno tržište Zagrebačke burze „ zamjenjuju se riječima „ Redovito tržište Zagrebačke burze „ a riječi „ Međimurska 28 „ brišu se.

#### Članak 2.

Stavak 3. članak 3. Statuta mijenja se i glasi:

„ Sjedište Fonda je u Varaždinu. Poslovna adresa Fonda je Varaždin, Stanka Vraza 25. Poslovna adresa Fonda ista je kao i poslovna adresa društva koje upravlja Fondom i mijenja se odlukom toga društva.“

Fond se osniva na neodređeno vrijeme i može prestati samo u slučajevima i na način određenim Zakonom.

#### Članak 3.

U članku 5. umjesto riječi „čl. 8. i 9. ovoga statuta „ dolaze riječi „ članka 14. ovoga Statuta“.

#### Članak 4.

U članku 8. umjesto iznosa „200.317.200,00 kn (slovima: dvijestimilijunatristosedamnaestisućadvijesto kuna)“ dolazi iznos „120.190.320,00 kn (slovima: stovadesetmilijunastodevedesettisućatristodvadeset kuna)“.

#### Članak 5.

U članku 10. Statuta u prvoj rečenici riječi "svaka u nominalnoj vrijednosti od 100 kuna" zamjenjuje se riječima "svaka u nominalnoj vrijednosti od 60 kuna".

#### Članak 6.

U članku 14 . Statuta stavak 1. u prvoj rečenici briše se riječ „ nastojati“ a umjesto riječi: „ prikupljenih sredstava „ dolaze riječi : „ neto vrijednosti imovine „ , a na kraju rečenice dodaju se riječi „ o investicijskim fondovima.

U istom članku stavak 3. točke 6. i 7. brišu se.

U stavku 2. istoga članka riječ „ HANFA „ zamjenjuje se riječju „ nadležnog tijela ..

U stavku 4. istoga članka, u točkama 1. i 2. na kraju dodaju se riječi : „ do 10 % „ a na kraju točke 4. riječi „ do 25 % ..

#### Članak 7.

Članak 15. Statuta „ Rizici ulaganja „ mijenja se i glasi:

#### Članak 15.

##### 1. Rizici ulaganja

Sukladno strategiji ulaganja, Društvo za upravljanje fondom će voditi politiku ulaganja sredstava Fonda primarno orientiranu na ulaganja u nekretnine. Takva investicijska strategija pogodna je za ulagatelje koji su skloni prihvaćanju niskog rizika. Karakteristike portfelja i strategija ulaganja Fonda implicira relativno nizak apetit prema riziku.

Ulaganje u investicijski fond nije bankovni depozit i kao takvo nije osigurano od strane Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka, niti od neke druge financijske institucije.

Obzirom da je strategijom ulaganja dozvoljeno i ulaganje u vlasničke i dužničke vrijednosne papire kao i instrumente tržišta novca i depozite, rizici koji mogu negativno utjecati na ulaganja u fondu se dijele na opće i rizike specifične nekretninskom fondu.

##### 1.1. Općenito o rizicima ulaganja

Niz rizika djeluje na ulaganja u investicijske fondove. U tom kontekstu, rizik se definira kao prijetnja ili mogućnost da će aktivnost ili događaj negativno ili pozitivno utjecati na ciljeve fonda i poslovanja društva,, odnosno, fokus je na potencijalnim štetama ili koristima koje mogu nastati od budućeg događaja.

Upravljanje rizikom osigurava da preventivne i kontrolne mjere, poduzete radi smanjenja, uklanjanja ili izbjegavanja rizika budu utemeljene na rezultatima procjene rizika te da budu učinkovite, nepristrane i primjerene.

Obzirom da je FIMA PROPRIUS d.d. investicijski fond za ulaganje u nekretnine, te da strategija ulaganja dozvoljava ulaganje jednim dijelom u finansijske instrumente, a drugim dijelom u nekretnine, u nastavku su posebno opisani rizici povezani s ulaganjima u finansijske instrumente i rizici povezani s ulaganjima u nekretnine, kao i kontrolne mjere za svaki pojedini rizik.

#### 1.2. Podaci o finansijskim instrumentima

Dionice su prenosivi vlasnički vrijednosni papiri koji predstavljaju pravo udjela u temeljnog kapitalu nekog dioničkog društva. Postoje obične - redovne i povlaštene dionice. Redovne dionice su dionice koje imatelju daju:

1. pravo glasa u glavnoj skupštini društva,
2. pravo na isplatu dijela dobiti društva (dividenda),
3. pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske, odnosno stečajne mase društva.

Povlaštene dionice su dionice koje imatelju daju neka povlaštena prava, npr. pravo na dividendu u unaprijed utvrđenom novčanom iznosu ili u postotku od nominalnog iznosa dionice, pravo prvenstva pri isplati dividende, isplati ostatka likvidacijske, odnosno stečajne mase i druga prava u skladu sa zakonom i statutom društva. Povlaštena dionica može biti kumulativna i participativna.

- Kumulativna povlaštena dionica daje imatelju dionice, u skladu s odlukom o izdavanju dionica, pravo naplate kumuliranih neisplaćenih dividendi prije isplate dividendi imateljima redovnih dionica.
- Participativna povlaštena dionica daje imatelju dionice, u skladu s odlukom o izdavanju dionica, pravo da pored određene dividende naplati i dividendu koja pripada imateljima redovnih dionica.

Cijenu dionica određuje ponuda i potražnja, a njima se trguje na burzama vrijednosnih papira. Ako je poduzeće uspješno, vrijednost dioničkog kapitala će rasti; ako nije, ono će padati. Dionice su izložene rizicima izdavatelja, rizicima uzrokovanim kretanjima na tržištu, rizicima ekonomskog okruženja i rizicima strukture i alokacije portfelja.

Obveznica je isprava koja sadrži priznanje postojanja neke obveze a služi [vjerovniku](#) kao dokaz, da je [dužnik](#) obvezu preuzeo. Obveznice mogu izdavati države, velike [bankovne, prometne](#) ili industrijske tvrtke a svrha izdavanja je prikupljanje sredstava, najčešće u značajnim iznosima. Obveznice, za razliku od [dionica](#), donose unaprijed utvrđenu kamatu. To je [dužnički vrijednosni papir](#) koji se izdaje s ciljem prikupljanja finansijskih sredstava s unaprijed definiranim rokom povrata. Iz pozicije izdavatelja je alternativa bankovnom kreditu. Postoji mnoštvo vrsta obveznica, a glavne skupine su: [kuponska obveznica, obveznica bez kupona](#) te [anuitetska obveznica](#). Obzirom na izdavatelja, mogu se podijeliti na: državne, municipalne i korporativne. Mogu biti i predmet kupoprodaje uz [tečaj](#) koji može biti iznad ili ispod nominalne vrijednosti, ovisno o trenutnoj [ponudi i potražnji](#). Smatra se ulaganjem manjeg rizika od dionica.

Instrumenti tržišta novca su najmanje rizična klasa imovine koji bilježi najmanje promjene cijene. U njih spadaju depoziti, trezorski i komercijalni zapisi i slično.

Izvedenice su finansijski instrumenti čiji su bitni sastojci izvedeni iz vrijednosnih papira, indeksa, valute, kamatne stope ili roba. To su standardizirani, tržišno regulirani

ugovori u kojem dvije strane unaprijed određuju predmet, cijenu i termin kupoprodaje a kako su standardizirani njima je na uređenim i točno određenim tržištima omogućena trgovina kao i sa ostalim vrijednosnim papirima. Osnovna namjena izvedenica je osiguranje od tržišnih rizika (svih vrsta) ali ujedno su i jedan od najšpekulativnijih vrsta vrijednosnih papira kojima se trguje na tržištu.

### 1.3. Rizici specifični Fondu i rizici povezani s ulaganjima u nekretnine

Posebnost Fonda jest orientacija ulaganja u nekretnine. Obzirom da je FIMA PROPRIUS d.d. investicijski fond za ulaganje u nekretnine, te da strategija ulaganja dozvoljava ulaganje jednim dijelom u financijske instrumente, a drugim dijelom u nekretnine, u nastavku su posebno opisani opći i specifični rizici povezani s ulaganjima u financijske instrumente i rizici povezani s ulaganjima u nekretnine, kao i kontrolne mjere za svaki pojedini rizik.

#### **Rizici koji su povezani s ulaganjem u nekretnine**

##### Nestabilnost tržišta nekretnina

Moguće su promjene cijena nekretnina, povezane s općim gospodarskim kretanjima, političkom situacijom, višom silom i sl.. 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 ekonomске politike.

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

##### Promjene kamatnih stopa

Kamatne stope naročito u dijelu koji se odnosi na bankarske kredite kojima se financira kupnja nekretnina, utječu na isplativost ulaganja u nekretnine, ali društvo nema utjecaj na politiku kreiranja kamatnih stopa.

##### Tečajni rizik

U dijelu ulaganja u nekretnine, tečajni rizik je minimalan.

Dodatni rizici koji su također vezani s ulaganjima u nekretnine su:

- promjene i/ili razlike u računovodstvenim i revizijskim standardima
- transakcijski troškovi na inozemnim tržištima,
- 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 će koristiti usluge pravnika, u dijelu sklapanja ugovora o kupo-prodaji nekretnina, te će se kontinuirano pratiti objave zakonskih i pratećih akata relevantnih za poslovanje.

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

Sva će se ulaganja vršiti tako da se rizik svede na najmanju moguću mjeru, te će se posebna pažnja prilikom ulaganja u nekretnine posvetiti slijedećem:

- Prije ulaganja će se provesti feasibility studija isplativosti, kako bi se sagledali svi aspekti pri procjeni projekta.

- Pravo vlasništva – ulaganja će biti temeljito ispitano u cilju osiguranja čistog vlasništva i uredne dokumentacije prije odobrenja transakcije. Uprava Društva će se pobrinuti da se zadovolje svi pravni uvjeti 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 će se dati provjeri eventualnih zaduženja, gubitaka i/ili tereta, te pokrenutih ili najavljenih sudskih sporova protiv društva, vlasnika društva, nadzornog odbora i uprave društva. Uprava Društva će kontrolirati poslovanje društva.

## Rizici povezani s ulaganjima u financijske instrumente

UZROK RIZIKA	VRSTA RIZIKA	OPIS	UTJECAJ RIZIKA NA FOND
Rizici izdavatelja	Rizik promjene cijena	<p>To je rizik potencijalnog gubitka uslijed pada cijena pojedinog finansijskog instrumenta .. Rizik gubitka koji proizlazi iz promjene cijene finansijskog instrumenta uslijed činjenica vezanih uz njegova izdavatelja.</p> <p>Društvo provodi aktivnosti analiziranja strukture portfelja, analiziranje kretanja cijena vrijednosnica i općih kretanja na tržištu. Fond upravlja tržišnim rizikom diverzifikacijom investicijskog portfelja.</p> <p>.</p>	NISKI
	Kreditni rizik	<p>Kreditni rizik predstavlja vjerojatnost da strana koja je uključena u transakciju (npr. izdavatelj vrijednosnog papira ili osoba s kojom se sklapaju poslovi na finansijskim tržištima) neće biti u mogućnosti podmiriti svoje obveze, bilo djelomično ili u cijelosti. To se primjerice odnosi na plaćanje kuponske kamate, povrat dospjele glavnice i slično.</p> <p>Kreditnim rizikom će se upravljati na način da se pretežito ulaže u renomirane izdavatelje dugoročnih dužničkih vrijednosnih papira, odnosno da se depoziti plasiraju u renomirane hrvatske banke, poštujući ograničenja propisana Zakonom i podzakonskim aktima.</p>	NISKI
	Rizik druge ugovorne strane	<p>Rizik da druga ugovorna strana bankrotira ili ne uspije ispuniti svoje obveze, što može dovesti do pada vrijednosti investicije u fondu.</p> <p>Rizikom se upravlja na način da se kontinuirano prate finansijska izvješća poslovanja izdavatelja finansijskih instrumenata.</p>	NISKI
	Rizik ulaganja u tvrtke niske i srednje kapitalizacije	<p>Rizik ulaganja u vlasničke finansijske instrumente koji može biti prilično visok za dionice niske tržišne kapitalizacije. Dionicama tvrtki s niskom i srednjom tržišnom kapitalizacijom može se trgovati u većem opsegu ili po nižem volumenu trgovanja i mogu biti manje likvidne nego dionice većih tvrtki, ograničene proizvodne linije imati veće fluktuacije cijena, te mogu biti nelikvidnije tijekom pada tržišta.</p> <p>Obzirom da Fond upravlja rizikom likvidnosti na opisani način, ovaj rizik je minimalan.</p>	NISKI
	Rizik tehnoloških investicija	<p>Rizik tehnoloških investicija je rizik od veće volatilnosti vrijednosnih papira tehnoloških kompanija od vrijednosnih papira iz drugih sektora zbog konkurencije, zastarjele postojeće tehnologije, općih ekonomskih uvjeta, državne regulative te mogu imati ograničene proizvodne linije, tržišta, finansijske resurse ili kadrove.</p> <p>Rizikom se upravlja diverzifikacijom ulaganja.</p>	NISKI
Rizici povezani s alokacijom imovine - strukturu fonda	Rizik upravitelja imovinom - rizik odabira vrijednosnica	<p>To je rizik da loša alokacija imovine dovede do ispodprosječnog, odnosno negativnog prinosa fonda. Kod donošenja investicijske odluke o ulaganju u pojedini finansijski instrument, fond menadžer može samostalno donijeti odluku i dati ju na odobrenje u slučaju da kupuje/prodaje vrijednosne papire koji ne premašuju 3% neto vrijednosti portfelja</p> <p>Kontinuiranom edukacijom kadrova, te profesionalnim i savjesnim pristupom, Društvo će pokušati umanjiti ovaj rizik.</p>	VISOK

	Rizik rasta investicije / rastućih dionica	Rizik rasta investicije podrazumijeva podložnost investicija u rastuće dionice brzim promjenama cijena, posebno tijekom perioda ekonomske nesigurnosti. Obzirom da najčešće imaju nisku ili nemaju dividendu kako bi apsorbirali efekte nepovoljnih tržišnih kretanja mogu biti jako volatilne ukoliko se smanji dobit izdavatelja ili se suoči sa sličним financijskim teškoćama. Društvo redovito prati promjene tržišnih, makroekonomskih i političkih čimbenika i po potrebi provodi kratkoročna podešavanja i promjene tj. likvidaciju pojedinih ulaganja za koje se procjenjuje da očekivani prinos nije u skladu s preuzetim rizikom kao i investiranjem u dionice koje odgovaraju strategiji Fonda i uz to nude atraktivan potencijalan prinos u odnosu na rizik.	<b>NISKI</b>
	Rizik podcijenjenih dionica	Uključuje pretpostavke da tržište neće prepoznati intrinzičnu vrijednost dionice na duže vrijeme ili da se dionica, koja se smatra podcijenjenom, može primjereno vrednovati ili precijeniti. Fond će nastojati smanjiti rizike vezane uz strategiju ulaganja u vrijednosne papire posebice one susjednih država pristupom ulaganja koji se zasniva na tzv. „kupi i drži“ pristupu u dionice za koje se procjenjuje da su podcijenjene promatraljući faktore kao što su imovina, prihodi, dobit, potencijal rasta ili novčani tijek ili da su podcijenjene u odnosu na srodne kompanije iz iste industrije. Prilikom selektiranja i odabira dionica u koji će se uložiti voditi će se briga o korelaciji između postojećih dionica u Fondu kako bi se ostvarila optimalna diverzifikacija.	<b>NISKI</b>
	Rizik aktivnog investiranja	Rizik fond menadžera i investitora koji koriste fondove kao dio aktivne trgovinske ili taktičke strategije alokacije imovine koje često zahtijevaju učestalo trgovanje kako bi se iskoristile očekivane promjene tržišnih uvjeta koje mogu povećati ili smanjiti prihode portfelja. Rizik aktivnog upravljanja portfeljem Fonda Društvo će minimizirati, pridržavajući se strategije ulaganja koja je propisana prospektom, smanjenjem transakcijskih troškova pri učestalom trgovaju, te optimalnom diverzifikacijom pri odabiru vrijednosnica. Glavni kriterij pri odabiru pojedinih vrijednosnica bit će fundamentalni pokazatelji poslovanja izdavatelja.	<b>NISKI</b>
	Rizik prihoda portfelja	Rizik prihoda portfelja nastaje u situacijama u kojim visoki prihod portfelja ima negativan utjecaj na učinkovitost povećanjem transakcijskih troškova, a vezan je s rizikom aktivnog investiranja. Društvo će minimizirati rizik smanjenjem transakcijskih troškova prilikom učestalog trgovanja.	<b>NISKI</b>
	Rizik industrijske koncentracije	To je rizik izloženosti investicija u određenu industriju, ali fond može biti značajno izložen i samo prema pojedinoj tvrtki koja čini značajan udio u fondu. Tada je fond osjetljiviji na rizike povezane s tom određenom tvrtkom. Tim rizikom Društvo upravlja diverzifikacijom portfelja u smislu odabira pojedinih sektora i grana industrije.	<b>NISKI</b> <b>NISKI</b>
	Rizik zemljopisne koncentracije	Rizik zemljopisne koncentracije se odnosi na investiranje u određene zemlje ili geografske regije koje mogu biti podložne ekonomskim, političkim i regulatornim promjenama koje se događaju u određenoj zemlji ili regiji. Tim rizikom društvo upravlja diverzifikacijom portfelja i usklađenjem ulaganja sa ograničenjima koja su definirana prospektom i statutom Fonda.	<b>VISOK</b>
	Rizik nediverzifikacije	Rizik nediverzifikacije je izražen kod fondova koji koncentriraju svoja ulaganja u relativno mali broj vrijednosnih papira, što rezultira većom osjetljivošću fonda na pojedinačne ekonomske, političke i regulatorne promjene. Društvo će smanjiti rizik diverzifikacijom portfelja.	<b>SREDNJI</b>
<b>Rizici povezani s kretanjima na tržištu</b>	Tržišni rizik	Tržišni rizik predstavlja mogućnost pada cijene pojedinih financijskih instrumenata što može dovesti do smanjenja prinosa ili gubitka vrijednosti ulagačkog portfelja. Izloženost tržišnom riziku kao potencijalnom gubitku (padu vrijednosti imovine fonda) uslijed promjena međuvalutnih tečajeva, kretanja kamatnih stopa te fluktuacije cijena vrijednosnih papira, mjeri se koristeći parametarsku metodu izračuna rizične vrijednosti (eng. Value at Risk). U svrhu upravljanja tržišnim rizicima Društvo će provoditi aktivnosti analiziranja strukture portfelja, analiziranje kretanja cijena vrijednosnica i općih kretanja na tržištu. Fond upravlja tržišnim rizikom diverzifikacijom investicijskog portfelja.	<b>NISKI</b>
	Rizik likvidnosti	Likvidnost (utrživot) predstavlja mogućnost prodaje vrijednosnog papira ili zatvaranja pozicije u nekom financijskom instrumentu po tržišnoj cijeni u bilo kojem trenutku. U slučaju nelikvidnog tržišta zadavanje naloga za prodaju uobičajene veličine može uzrokovati značajne fluktuacije cijene, a moguće je i da se nalog uopće ne može izvršiti, ili se može izvršiti jedino po značajno nižoj cijeni. Ovim rizikom će se upravljati na način da se prilikom donošenja odluke o investiranju vodi briga da se ulaže u visoko likvidne financijske instrumente koji kotiraju na lokalnim burzama. Prilikom odobravanja odluke o kupnji Društvo upravlja rizikom na način da kontrolira nekoliko aspekata likvidnosti vrijednosnog papira. To su slijedeće kontrole: segment trgovanja, period potreban za likvidaciju vrijednosnog papira iz portfelja, provjera kontinuiteta trgovanja, -ex post kontrola likvidnosti svih vrijednosnih papira portfelja.	<b>NISKI</b>

	Rizik makroekonomskih faktora	Svi subjekti koji ulaze u dionice podložni su riziku tržišta kapitala i značajnoj varijaciji cijena. Ako pada vrijednost tržišta kapitala, portfelj fonda gubi vrijednost. Prilikom ulaganja u finansijske instrumente 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.	<b>VISOK</b>
	Rizik dužničkih finansijskih instrumenata	Dužnički instrumenti su različito osjetljivi na promjene kamatne stope, kreditni rizik. U pravilu, vrijednost izdanih dužničkih instrumenata pada onda kada rastu kamatne stope. Rizikom će se upravljati na način da se pretežito ulaže u dugoročne dužničke vrijednosne papire kojima je izdavatelj Republika Hrvatska.	<b>NISKI</b>
	Rizik vlasničkih finansijskih instrumenata	Rizik vlasničkih finansijskih instrumenata je također vezan uz rizik tržišta kapitala te vrijednosti tih instrumenata mogu varirati iz dana u dan i uzrokovati smanjenje vrijednosti investicija u Fondu. Analizom finansijskih instrumenata prilikom ulaganja, Društvo upravlja tim rizikom.	<b>VISOK</b>
	Rizik ranog zatvaranja/zastoja trgovanja	Rizik ranog zatvaranja/zastoja trgovanja - Burza ili tržište kapitala mogu se zatvoriti ranije ili se može obustaviti trgovanje samo pojedinim finansijskim instrumentom, pa fondovi mogu biti sprječeni da kupu ili prodaju određen vrijednosni papir u određenom trenutku. U navedenim okolnostima, fond može biti u nemogućnosti uravnotežiti svoj portfelj, točno procijeniti svoju investiciju . Društvo će upravljati tim rizikom analizom vjerojatnosti takvog događaja temeljem intenziteta sličnih događaja u prošlosti. Ako se počake velika vjerojatnost događaja ranog zatvaranja tržišta ili obustave trgovanja nekim finansijskim instrumentom, smanjiti će se izloženost tim tržištima i instrumentima.	<b>NISKI</b>
	Kamatni rizik	To je rizik promjene cijene dužničkih vrijednosnih papira, ili određenih finansijskih instrumenata, s obzirom na promjenu kamatne stope. U pravilu će vrijednost investicije koja je podređena kreditnom riziku pasti ukoliko se poveća kamatna stopa, odnosno narasti ukoliko se smanji kamatna stopa. Dužnički vrijednosni papiri s dužim dospijećem su osjetljiviji na promjene kamatne stope, nego vrijednosni papiri s kraćim dospijećem. Promjena kamata potpuno je izvan utjecaja Društva za upravljanje fondovima, a rizikom se upravlja smanjivanjem pozicije finansijskih instrumenata u razdobljima visokih kamatnih stopa.	<b>NISKI</b>
<b>Rizici ekonomskog okruženja</b>	Rizik promjene poreznih i drugih propisa	Ovaj rizik uključuje vjerojatnost da se porezni propisi promijene na način koji bi negativno utjecao na profitabilnost ulaganja u nekretninske fondove. U svrhu kontroliranja ovog rizika, Društvo kontinuirano prati objave zakonskih i pratećih akata relevantnih za poslovanje Fonda.	<b>VISOK</b>
	Rizik inflacije	Rizik inflacije je opasnost od porasta stope inflacije, što za posljedicu ima negativan odraz na vrijednost uložene investicije u fondu. Društvo će upravljati tim rizikom na način da će održavati visoki postotak nekretnina u imovini Fonda i da će novčana sredstva držati u stabilnim valutama.	<b>SREDNJI</b>
<b>Rizici investiranja u inozemstvu</b>	Valutni rizik	Rizik gubitka koji proizlazi iz promjene tečaja valute. Nastaje prilikom investiranja u finansijske instrumente kupljene na inozemnim tržištima koji su izdani i kojima se trguje u stranoj valuti. Kao rezultat, na njihovu vrijednost mogu utjecati promjene tečaja između hrvatske kune i određene strane valute, te promjene tečaja između dviju stranih valuta. Tečajnim rizikom Društvo upravlja na način da prati ukupnu izloženost po pojedinim valutama, kretanje tečaja domaće u odnosu na ostale svjetske valute te nastoji uskladiti novčane tokove u istoj valuti. Rizik promjene tečaja Društvo namjerava reducirati diverzifikacijom portfelja na instrumente različitih denominacija, a također i pažljivim izborom instrumenata obzirom na valutu njihove denominacije.	<b>NISKI</b>
	Rizik tržišta zemalja u nastajanju	Ovi rizici uključuju: manju tržišnu kapitalizaciju tržišta kapitala koja mogu pretrprijeti razdoblja nelikvidnosti, značajne volatilnosti cijena, ograničenja u odnosu na strane investicije, nemogućnost povrata prihoda i kapitala investicije, veliku socijalnu, ekonomsku i političku nesigurnost i nestabilnost, značajno upitanje države u ekonomiju, manji državni nadzor i regulaciju, razlike u revizijskim standardima i standardima finansijskog izvješćivanja koji mogu rezultirati neupotrebljivošću materijalnih informacija o izdavatelju te manje razvijenim pravnim sustavom. U upravljanju ovim rizikom društvo se rukovodi načelima odabira likvidnih finansijskih instrumenata koji kotiraju na burzama tih tržišta.	<b>NISKI</b>

#### **1.8. Organizacija i upravljanje rizicima**

Društvo ima poseban odjel, koji kontrolira usklađenost ulaganja s ograničenjima ulaganja koja su propisana Zakonom o investicijskim fondovima, temeljnim aktima fonda i izloženost fonda pojedinim rizicima. Procedurama rada su propisani procesi kao i kolanje dokumentacije.

Prilikom donošenja odluke o investiranju, procjenjuje se i analizira rizik svake investicije u odnosu na rizike već prisutne u portfelju.

Svi interni pravilnici i procedure su usklađeni sa Zakonom i pod zakonskim propisima. Proces upravljanja rizicima sastoji se od postupaka za prepoznavanje, mjerjenje, praćenje i izvještavanje o rizicima uključujući mjerena i procjene rizika i izradu kvantitativnih i/ili kvalitativnih ocjena.

#### **1.9. Rizici vezani uz Društvo za upravljanje**

Najznačajniji rizici kojemu je izloženo Društvo za upravljanje su operativni rizik, strateški rizik i reputacijski rizik.

Operativni rizik je rizik gubitka zbog pogrešaka ili šteta uzrokovanih neadekvatnim internim procesima, osobama, sustavima ili vanjskim događajima, uključujući rizik prevare, pogreške relevantnih osoba, rizik neusklađenosti s propisima te rizik informacijskog sustava. Operativnim rizicima Društvo upravlja na slijedeći način:

##### **Pravni rizik**

U svrhu kontroliranja pravnog rizika, društvo koristi usluge pravnika, koji Društvu daje

#### **1.10. Organizacija i upravljanje rizicima**

Društvo ima poseban odjel, koji kontrolira usklađenost ulaganja s ograničenjima ulaganja koja su propisana Zakonom o investicijskim fondovima, temeljnim aktima fonda i izloženost fonda pojedinim rizicima. Procedurama rada su propisani procesi kao i kolanje dokumentacije.

Prilikom donošenja odluke o investiranju, procjenjuje se i analizira rizik svake investicije u odnosu na rizike već prisutne u portfelju.

Svi interni pravilnici i procedure su usklađeni sa Zakonom i pod zakonskim propisima. Proces upravljanja rizicima sastoji se od postupaka za prepoznavanje, mjerjenje, praćenje i izvještavanje o rizicima uključujući mjerena i procjene rizika i izradu kvantitativnih i/ili kvalitativnih ocjena.

#### **1.11. Rizici vezani uz Društvo za upravljanje**

Najznačajniji rizici kojemu je izloženo Društvo za upravljanje su operativni rizik, strateški rizik i reputacijski rizik.

Operativni rizik je rizik gubitka zbog pogrešaka ili šteta uzrokovanih neadekvatnim internim procesima, osobama, sustavima ili vanjskim događajima, uključujući rizik prevare, pogreške relevantnih osoba, rizik neusklađenosti s propisima te rizik informacijskog sustava. Operativnim rizicima Društvo upravlja na slijedeći način:

##### **Pravni rizik**

U svrhu kontroliranja pravnog rizika, društvo koristi usluge pravnika, koji Društvu daje pravne savjete oko spornih pitanja, kao i prilikom sklapanja dugoročnih ugovora koji bi mogli imati utjecaja na poslovanje Društva. U cilju upravljanja ovim rizikom Društvo kontinuirano prati objave zakonskih i pratećih akata relevantnih za poslovanje.

##### **Ljudski rizik – operativni rizik**

Društvo veliku pažnju posvećuje unutarnjoj organizaciji kako bi osiguralo neometano odvijanje poslovnih procesa. Sve poslovne aktivnosti su podvrgnute procesu kontrole, kako bi se izbjegle eventualne pogreške. Svaki od djelatnika je osposobljen zamijeniti djelatnika

iz svoje organizacijske jedinice u obavljanju radnih zadataka, a jednakom tako i članovi Uprave su osposobljeni operativno zamijeniti djelatnike iz svog odjela ukoliko bi za to bilo potrebe, čime se osigurava nesmetano odvijanje procesa u Društvu.

#### Rizik IT sistema – operativni rizik

Društvo je internim aktom propisalo postupke i način zaštite informatičkog sustava i telekomunikacijske opreme, vođenje evidencije o korištenju i pristupu informatičkom sustavu, postupanje u izvanrednim situacijama te način izrade i pohrane sigurnosnih kopija svih zapisa kako bi osiguralo primjerenu zaštitu informatičkog sustava, povjerljivih podataka i poslovne dokumentacije. Utvrđena su ovlaštenja pristupa pojedinog zaposlenika pojedinim direktorijima informatičkog sustava te time i pristup povjerljivim informacijama i poslovnoj dokumentaciji. Svakom djelatniku su dodijeljena ovlaštenja pristupa.

Rizikom se upravlja na način da je definirano postupanje u slučaju incidenta ili ispada sustava koji bi za posljedicu imao prekid poslovanja na način da u Društvu postoji Plan kontinuiteta poslovanja kojim je opisan sustav, fizička sigurnost, odgovornosti pojedinaca i plan oporavka.

#### Operativni rizik – rizik neuspjelog internog procesa

Taj rizik je umanjen korištenjem depozitne banke koja dnevnom kontrolom transakcija i izračunom neto vrijednosti imovine minimalizira taj rizik. Dodatno je taj rizik smanjen kontrolama Middle office-a.

Strateški rizik ili rizik poslovnog okruženja je rizik koji rezultira iz strateških poslovnih odluka. Strateški rizik također uključuje i rizik koji rezultira iz neprilagođenosti poslovnih odluka promjenama u okruženju.

Rizik ugleda je rizik koji proizlazi od mogućeg negativnog utjecaja na ugled društva kao posljedica negativne javne percepcije (npr. od strane klijenata, poslovnih partnera, dioničara ili nadzornih tijela).

U cilju dodatnog smanjenja spomenutih rizika, Društvo koristi internu i eksternu reviziju, Uprava društva je odgovorna za organiziranje navedenih aktivnosti.

#### Eksternalizacija (izdvajanje poslovnih procesa)

Eksternalizacija (odnosno izdvajanje dijela poslovanja) jest korištenje usluga koje čine sastavni dio poslovnih procesa društva, a koje na temelju ugovora društvu pružaju pružatelji usluga na kontinuiranoj osnovi, temeljem Pravilnika o postupku i vrsti poslova koje je dopušteno delegirati na treće osobe od strane društva za upravljanje. Društvo će uvesti adekvatan sustav nadzora i kontinuirano će ga provoditi da bi osiguralo način pružanja usluga i kvalitetu pruženih usluga. Društvo će utvrditi da li je pružatelj implementirao i kontinuirano primjenjuje kontrole vezane uz pružanje usluga. Razina kontrola mora biti minimalno onolika kolika bi bila i u samom Društvu da samo provodi te usluge. Društvo će osigurati osobu koja je u stanju kvalitetno kontrolirati pružatelja usluge i na adekvatan način upravljati odnosom sa pružateljem usluga.

Kontinuirani nadzor će obuhvaćati praćenje kvalitete pruženih usluga, praćenje svih okolnosti koji mogu utjecati na potrebu da se izmjeni ugovor o pružanju usluga, te pratiti finansijsko stanje i stanje priljeva i odljeva kadrova kod pružatelja usluga kako bi se na vrijeme izbjegli rizici ne mogućnosti pružanja dogovorenih usluga.

#### Sustav interne kontrole

Sustav unutarnjih kontrola je skup procesa i postupaka uspostavljenih za adekvatnu kontrolu rizika, praćenje učinkovitosti i djelotvornosti poslovanja društva, pouzdanosti njegovih finansijskih i ostalih informacija te usklađenosti s propisima, internim aktima, standardima i kodeksima radi osiguranja stabilnosti poslovanja društva.

Sustav unutarnjih kontrola obuhvaća primjereni organizacijski ustroj, adekvatnu kontrolu aktivnosti i podjelu dužnosti, prikladne administrativne i računovodstvene postupke, standardizaciju procesa internim procedurama rada koje se periodički ažuriraju uslijed razmatranja i analize promjena u poslovanju i poslovnim procesima. Uprava društva

je odgovorna za organiziranje navedenih aktivnosti. Na prepoznavanju i praćenju operativnog rizika zaduženi su svi odjeli u Društvu. Svi zaposlenici Društva su obvezni bez odgode izvijestiti o svim nepravilnostima koje nastanu u obavljanju određene aktivnosti, a koja bi mogla predstavljati operativni rizik za Društvo. Društvo sustavno prati sve izmjene pravnog okvira te po potrebi usklađuje interne akte

#### Korporativno upravljanje

Djelotvorno upravljanje obuhvaća pravilno uspostavljanje i funkcioniranje rasporeda ovlasti i odgovornosti te linija izvještavanja.

Društvo u skladu s poslovima koje obavlja, osigurava razumljiv, transparentan i dokumentiran postupak donošenja odluka, a podjela odgovornosti i nadležnosti unutar društva je jasna i usklađena s odlukama i postupcima. Uprava društva uspostavlja strukture upravljanja koje promoviraju odgovornost, delegira odgovornosti zaposlenicima i nadgleda izvršavanje delegiranih odgovornosti, a odgovorna je za cjelokupno poslovanje Društva. Kroz upravljanje je osigurano je da svi zaposlenici razumiju poslovnu politiku i postupke koji se odnose na njihove ovlasti i odgovornosti te da su im lako dostupne najnovije verzije pravila koja se na njih odnose.

#### Rizik prijevara

Prijevara je svaki namjeran čin ili propust kreiran kako bi se obmanuli ostali, a uključuje prijevaru kao što je manipulacija, falsificiranje ili preinaka knjiženja ili isprava na temelju kojih se sastavljaju finansijski izvještaji, pogrešan prikaz ili namjerno izostavljanje događaja, transakcija ili drugih značajnih informacija iz finansijskih izvještaja, namjerno pogrešno primjenjivanje računovodstvenih načela koja se odnose na vrednovanje, priznavanje, razvrstavanje, prikazivanje ili objavljivanje, utaja primitaka, krađu materijalne i nematerijalne imovine ili navođenje poslovног subjekta na plaćanje robe i usluga koje nisu primljene.

Rizikom se upravlja preveniranjem kroz internu reviziju, pregledima dokumentacije od strane menadžmenta, internim procedurama i politikama, revizijom finansijskih izvještaja.

#### Rizik kontinuirane primjerenošti i prikladnosti

Uprava društva za upravljanje će kontinuirano voditi brigu o solventnosti društva, njegovom dobrom ugledu, te o vlastitim kompetencijama i kompetencijama svih zaposlenih u Društvu. Vođenjem brige o stručnom usavršavanju svih djelatnika će se osigurati kvaliteta i pouzdanost rada a time i smanjiti mogućnost nastanka nepredviđenih događaja koji bi narušili ugled Društva za upravljanje.

#### Sukob interesa

- transakcije povezanih osoba Fonda ili Društva
- O sukobu interesa se vodi računa prilikom ulaganja. Rizikom se upravlja na način da se kontrolira eventualna povezanost izdavatelja sukladno Zakonu o investicijskim fondovima, sukladno člancima 79. (1)2,9..
- sukob interesa – zaposlenici

Razmjena povjerljivih informacija između organizacijskih jedinica Društva nije dopuštena, osim u svrhu redovitog poslovanja Društva. Sprječavanje kolanja povjerljivih informacija unutar Društva smanjuje mogućnost sukoba interesa te umanjuje mogućnost da te informacije budu iskorištene na neodgovarajući način.

Prelaženje "kineskih zidova", odnosno razmjena povjerljivih informacija dopuštena je uz odobrenje uprave Društva. Povjerljive informacije mogu se priopćiti samo u slučaju značajne potrebe za njihovim priopćavanjem, odnosno informiranje se ograničava samo na one činjenice koje je nužno znati.

- trgovanje za vlastiti račun i raspolaganje povlaštenim informacijama

Pitanja raspolaganja povlaštenim informacijama ili trgovanje zaposlenika za vlastiti račun uređena su Etičkim kodeksom društva te Pravilnikom o uređenju sukoba interesa u obavljanju poslova Društva za upravljanje investicijskim fondovima. Član Uprave imenovan za provedbu unutarnjeg nadzora poslovanja i osiguranje usklađenosti poslovanja Društva te ovlašteni zaposlenik ili zaposlenici Društva na radnom mjestu u Middle office-u dužni su sva saznanja stećena o trgovaju za vlastiti račun, kao i vlasništvu vrijednosnih papira Društva, članova Uprave i zaposlenika Društva, čuvati kao poslovnu tajnu.

#### Apetit rizika Društva za upravljanje

Društvo za upravljanje FIMA Global Invest d.o.o. upravlja s tri fonda različitih stupnjeva rizika.

Ključni dio strukture upravljanja je očuvanje vrijednosti i jačanje procesa donošenja odluka postavljajući prihvatljive razine apetita rizika kao i ugrađujući upravljanje rizikom u poslovno planiranje i procese upravljanja nakon, te time proces upravljanja rizikom postaje sastavni dio organizacijske kulture.

Uprava će kroz korporativno upravljanje djelovati na način da se rizici svedu na najnižu mjeru čime se apetit za rizikom društva može okarakterizirati kao konzervantivan.

#### Tržišni rizik

Društvo upravlja tržišnim rizikom diverzifikacijom imovine.

#### Rizik likvidnosti

Rizikom likvidnosti Društvo upravlja dnevnim praćenjem stanja novčanih sredstava i usklađivanjem s predviđenim novčanim tijekovima.

#### Kreditni rizik

Kreditni rizik je rizik gubitka koji nastaje zbog neispunjavanja novčane obveze prema Društvu. Kreditnim rizikom će se upravljati na način da se pretežito ulaže u renomirane kreditne institucije.

#### Članak 8.

U članku 16. Statuta stavak 1. mijenja se i glasi:

„Neto vrijednost imovine Fonda jest vrijednost imovine Fonda ( ulaganja uvećana za kratkoročnu imovinu ) umanjena za obvezu. Neto vrijednost imovine po dionici Fonda jest neto vrijednost imovine Fonda razmjerno raspoređena na svaku izdanu dionicu Fonda u trenutku izračuna neto vrijednosti imovine Fonda.“

#### Članak 9.

U članku 17. Statuta u točki 1. umjesto postotka 2,5 % dolazi postotak 2,2 % a točke 6. 10. i 13. mijenjaju se i glase:

6. revizorske i odvjetničke troškove nastale u poslovanju Fonda,
10. troškovi uvrštenja na burzu ili uređeno javno tržište
13. ostale troškove određene posebnim zakonima ( troškovi nadzornog tijela )

#### Članak 10.

Članak 19. Statuta mijenja se i glasi:

#### „ Članak 19.

Dividenda se izračunava kao absolutni iznos po dionici. Vrijeme isplate dividende određuje se odlukom Glavne skupštine Fonda i isplati dividende. Društvo ima ovlaštenje da uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora Fonda i pod uvjetima određenim zakonom isplati dioničarima predujam na ime dividende.“

#### Članak 11.

U naslovu iznad članka 21. riječ „ DRUŠTVA „ zamjenjuje se riječju „ FONDA „.

## Članak 12.

U članku 22. Statuta stavak 1. točka 3. mijenja se i glasi:

3. isplati predujma na ime dividende u skladu sa zakonom,

U i članku 22. dodaje se novi stavak 3. koji glasi:

„ Odluke o :

1. povećanju godišnje naknade društvu za upravljanje , iznad iznosa navedenog u važećem prospektu,
2. promjene ulagačkih ciljeva Fonda u odnosu na ciljeve navedene u prospektu
3. stjecanje vlastitih dionica Fonda radi njihov povlačenja
4. pripajanju i spajanju s drugim fondom odnosno podjelu Fonda

donose se glasovima koji predstavljaju najmanje tri četvrtine temeljnog kapitala zastupljenog na glavnoj skupštini Fonda pri odlučivanju.“

## Članak 13.

Članak 23. Statuta mijenja se i glasi:

„ Članak 23.

Dioničari mogu sudjelovati na skupštini i koristiti se svojim pravom glasa pod uvjetom da prijave svoje sudjelovanje najkasnije šest dana prije dana održavanja glavne skupštine. U taj rok se ne uračunava dan prispijeća prijave Društvu.“

## Članak 14.

U članku 25. Statuta riječ „Društva“ zamjenjuje se riječju „Fonda“.

## Članak 15.

U članku 31. na kraju dodaje se novi stavak koji glasi:

„Članovi Nadzornog odbora pored nadležnosti koje ima Nadzorni odbor na temelju članka 263. Zakona o trgovackim društvima zajednički zastupaju Fond prema društvu za upravljanje. Također Nadzorni odbor nadležan je i za:

1. davanje suglasnosti za sklapanje ugovora s osobama koje za Fond pružaju usluge , pri čemu se takvi ugovori ne smiju sklapati na razdoblje dulje od tri godine,
2. nadzor nad izvršavanjem ugovora iz točke 1. ovoga stavka pri čemu Nadzorni odbor ima pravo raskinuti ugovor u slučaju trajnjeg neizvršavanja obveza u kojem slučaju niti jedna naknada plativa slijedom takvog raskida ne smije prelaziti iznos tromjesečne nagrade predviđene raskinutim ugovorom
3. nadzor nad usklađenošću poslovanja s odredbama Zakona o investicijskim fondovima, prospektom Fonda te ciljevima i ograničenjima ulaganja Fonda
4. davanja suglasnosti na odluku kojom se glavnoj skupštini Fonda predlaže odlučivanje u vezi s otkupom dionica, izdavanjem dionica i restrukturiranjem Fonda,
5. prijavljivanje Nadzornom tijelu svakog propusta društva za upravljanje i depozitne banke u pridržavanju Zakona o investicijskim fondovima i mjerodavnih propisa,
6. utvrđuje financijska izvješća Fonda po prijedlogu društva za upravljanje

## Članak 16.

Članak 33. stavak 2. briše se.

Članak 17.

Podnaslov „ Društvo za upravljanje Fondom „ i članak 37. Statuta brišu se.

### Članak 18.

Članak 38. Statuta mijenja se i glasi: „Depozitna banka za Fond je Erste&Steiermärkische Bank d.d. Rijeka.

Banka je osnovana kao dioničko društvo i upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci, pod matičnim brojem subjekta (MBS) 040001037, OIB: 23057039320.

Sjedište Banke je u Rijeci, Jadranski Trg 3/a.

Odobrenje Hrvatske narodne banke za obavljanje poslova depozitne banke je:  
Z.br.1783/2011 od 11.svibnja 2011.g.“

### Članak 19.

Ova odluka stupa na snagu kad je odobri Hrvatska agencija za nadzor finansijskih usluga.

Predsjednik Glavne skupštine

#### 4.

Prijedlog odluke uz točku 9. Dnevnog reda:

Ad.9."Daje se razrješnica Upravi Fonda za poslovnu 2012.godinu."

#### 5.

Prijedlog odluke uz točku 10. Dnevnog reda:

Ad.10. „Daje se razrješnica Nadzornom odboru Fonda za 2012. godinu.“

#### 6.

Prijedlog odluke uz točku 11. dnevnog reda:

Ad.11. „Revizorom Fonda za poslovnu 2013. godinu imenuje se Deloitte d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80, te se određuje naknada od 3.000 EUR-a, bez PDV-a.“

**IV** Materijali za skupštinu su, sukladno Zakonu o trgovačkim društvima, članak 277. i članak 280.a, dostupni u poslovnim prostorijama Društva i na web stranici Društva: <http://www.fgi.hr> Varaždin, Stanka Vraza 25, svakog radnog dana od 10:00 do 12:00 sati

telefon: 042/ 660-900

telefaks: 042/660-920

e-mail: info@fgi.hr

### V Poziv dioničarima i Pretpostavke za sudjelovanje na Glavnoj skupštini

Pozivaju se svi dioničari da sudjeluju na Glavnoj skupštini.

Dioničari mogu sudjelovati na Glavnoj skupštini ako su evidentirani kao dioničari u depozitoriju Središnjeg klirinškog depozitnog društva *dvadesetjedan* dan prije održavanja Glavne skupštine i o tome podnesu dokaz, te ako najkasnije *šest dana* prije dana održavanja Glavne skupštine prijave svoje sudjelovanje u radu Glavne skupštine pri čemu se u taj rok ne računa dan prispijeća prijave društву. U tu svrhu može se koristiti prijave koji je dostupan na internetskoj stranici <http://www.fgi.hr>

Dioničare pravne osobe zastupaju na Glavnoj skupštini osobe koje su prema zakonu ovlaštene zastupati tu pravnu osobu. Dioničar pravna osoba uz prijavu podnosi i original ili javnobilježnički ovjerenu presliku izvatka iz sudskog registra ne stariju od 15 dana. Također podnosi i punomoć ako takvog dioničara na Glavnoj skupštini ne predstavlja njegov zakonski zastupnik.

Dioničar je ovlašten svoje pravo glasovanja u Skupštini prenijeti pisanom punomoći na punomočnika. U tu svrhu može se koristiti obrascem punomoći koji je dostupan na internetskoj stranici <http://www.fgi.hr>. Punomoć ne mora biti ovjerena. Iz punomoći mora biti razvidno tko je dao punomoć, kome je punomoć izdana s podacima o imenu i prezimenu, OIB, prebivalištu te ovlaštenju na glasovanje. Ako punomočnik zastupa pravnu

osobu, a nije zakonski zastupnik, dokaz da je punomoć izdala ovlaštena osoba je izvadak iz sudskog registra. Dokaz o imenovanju punomočnika (scan potpisane punomoći) može se dostaviti i elektronskim putem na e-mail adresu [nhrebak@fgi.hr](mailto:nhrebak@fgi.hr).

## **VI Uvrštenje novih predmeta na dnevni red**

Ako dioničari koji zajedno imaju udjele u iznosu od dvadesetog dijela temeljnog kapitala, nakon što je sazvana Glavna skupština zahtijevaju da se neki predmet stavi na dnevni red Glavne skupštine i da se objavi, dužni su dati ujedno i prijedlog odluke i obrazloženje. Zahtjev mora društvo primiti najmanje 30 dana prije održavanja skupštine. U taj se rok ne uračunava dan prisjeća zahtjeva društvu.

## **VII Prijedlozi dioničara ( Protuprijedlozi )**

Prijedlozi dioničara na prijedloge odluka koje su predložili Uprava i /ili Nadzorni odbor moraju biti dostupni osobama iz članka 281. stavak 1. do 3. Zakona o trgovačkim društvima pod tamo navedenim pretpostavkama ako dioničar najmanje 14 dana prije održavanja Glavne skupštine dostavi Društvu svoj prijedlog na adresu društva. Dan prisjeća prijedloga ne uračunava se u rok od 14 dana. Prijedlog će biti dostupan na internetskoj stranici društva. Ako se dioničar ne koristi spomenutim pravom, to nema za posljedicu gubitaka prava na stavljanje protuprijedloga na Glavnoj skupštini.

Navedeno se odgovarajuće primjenjuje i na stavljanje prijedloga dioničara o izboru člana Nadzornog odbora i imenovanje revizora. Ovaj prijedlog ne mora biti obrazložen. Uprava ne treba prijedlog učiniti dostupnim dioničarima ako on ne sadrži podatke koji se moraju objaviti uz prijedlog za izbor člana ili revizora kao i podatke o članstvu predložene osobe u drugim nadzornim odnosno upravnim odborima drugih društava odnosno drugih nadzornih tijela.

## **VIII Pravo na obaviještenost o poslovima**

Uprava mora na Glavnoj skupštini dati svakom dioničaru na njegov zahtjev obavještenja o poslovima ako je to potrebno uz prosudbu pitanja koja se na dnevnom redu. Obveza se odnosi i na pravne i poslovne odnose s povezanim društvima. Ako je Fond kroz poslovnu godinu stekao vlastite dionice, Uprava mora u izvješću o stanju Fonda navesti razloge stjecanja, broj i nominalni iznos stečenih dionica, stekne li ih pak naplatnim putem i ono što je za to dato, vlastite dionice koje je otuđilo i takve dionice koje još drži.

## **IX Izostanak kvoruma**

Ako na Glavnoj skupštini koja je sazvana ne bude propisanog kvoruma, odnosno kvoruma potrebnog za valjano donošenje odluka za koje je Zakonom ili ovim Statutom propisana kvalificirana većina, nova Glavna skupština, s istim dnevnim redom, održati će se istog dana u 14:00 sati, u Varaždinu, Kolodvorska 19, (Hotel Varaždin). Nova Glavna skupština održat će se bez obzira na broj prisutnih i zastupljenih dioničara i broj glasova koji im po dionicama pripadaju, a odluke se donose običnom većinom od danih glasova, osim u slučaju kad je Statutom ili Zakonom za donošenje stanovite odluke propisana kvalificirana većina.

FIMA Global Invest d.o.o.

Društvo za upravljanje

ZIF FIMA PROPRIUS d.d.