

Uprava FIMA Global Invest društva s ograničenom odgovornošću za upravljanje investicijskim fondovima sa sjedištem u Varaždinu, a koje upravlja FIMA Proprius dioničko društvo zatvorenim investicijskim fondom s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine sa sjedištem u Varaždinu, nakon održane Glavne skupštine dana 15. srpnja 2013. godine na kojoj je donijeta odluka o izmjenama i dopunama Prospekta FIMA Proprius dioničko društvo zatvorenim investicijskim fondom s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, objavljuje pročišćeni tekst

PROSPEKTA

FIMA PROPRIUS dioničko društvo

Zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine

Prospekt za potencijalne ulagatelje sadrži sve bitne podatke pri donošenju odluke o investiranju u zatvoreni investicijski fond za nekretnine FIMA PROPRIUS d.d. ZATVORENI INVESTICIJSKI FOND S JAVNOM PONUDOM ZA ULAGANJE U NEKRETNINE, skraćeno: ZIF FIMA PROPRIUS d.d. Varaždin (dalje: Fond). Svaki potencijalni ulagatelj prije donošenja odluke o investiranju u ovaj Fond trebao bi pročitati Prospekt i Statut kako bi se upoznao s vrstom investiranja i rizicima, koji su mogući pri investiranju u nekretnine i vrijednosne papire.

Ovaj Fond namijenjen je investiranju kako institucionalnih investitora, portfeljnih ulagatelja tako i malih ili retail ulagatelja.

I. UVOD

Ulaganje u nekretnine se za razliku od ulaganja u vrijednosne papire oduvijek smatralo sigurnom investicijom i dobrom zaštitom od inflacije. Trend rasta vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj i regiji prisutan je već nekoliko godina, a obzirom da je potražnja za dobrim nekretninskim projektima i dalje veća od ponude očekuje se njihov daljnji rast koji je još izvjesniji ako se uzme u obzir činjenica da se RH približava Europskoj uniji te se očekuju integracijski procesi. Uz to nije zanemariva ni činjenica da osim odličnog geografskog položaja, Hrvatska raspolaže i vrlo vrijednim prirodnim resursima kao što su more, voda, plodna poljoprivredna zemljišta i drugo.

ZIF za ulaganje u nekretnine omogućava svim ulagateljima da uz ulaganje određenog iznosa novca za kupnju dionica, posredno sudjeluju u većim projektima koje ne bi mogli realizirati samostalno te sudjelovanje u raspodjeli dobiti koju će Fond ostvariti svojim poslovanjem. Uz to Fond osigurava solidnu likvidnost uložениh sredstava jer se dionicama trguje na Burzi.

Kod ulaganja stranih fizičkih i pravnih osoba u dionice nekretninskog fonda nema nikakvih ograničenja dok strane fizičke osobe mogu stjecati nekretnine u Republici Hrvatskoj sukladno načelu o pravu reciprociteta – odnosno dozvoljeno je stjecanje nekretnina za

strane državljanke iz zemalja koje svojim zakonima predviđaju da državljani Republike Hrvatske mogu stjecati nekretnine na njihovom teritoriju.

II. OSNOVNI PODACI O FONDU

Puni naziv Fonda je: FIMA PROPRIUS d.d. Zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine.

Vrsta fonda: Zatvoreni investicijski fond

Skraćeni naziv Fonda je: FIMA PROPRIUS d.d.

Fondom upravlja: Fima Global Invest društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje investicijskim fondovima (dalje: Društvo), sa sjedištem 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.

Sjedište Fonda je u Varaždinu.

Temeljni kapital Fonda: 120.190.320,00 kn

Nominalna vrijednost dionice Fonda: 60,00 kn

Revizor Fonda: Deloitte d.o.o. za usluge revizije, sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80.

Članovi Nadzornog odbora Fonda:

Nada Kozulić, rođena 1. studenog 1949. godine u Zagrebu. Osnovno i srednje obrazovanje završila je u Zagrebu. Diplomirala je 1973. godine na Pravnom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu. Tijekom radne karijere radila je u Varteksu od čega je 5 godina bila rukovoditelj Pravne službe, a nakon toga je deset godina obavljala sudačku dužnost. Od 1991. godine započela se baviti poslovima s vrijednosnim papirima. Do 1997. je radila kao prokurist u Agenciji i brokerskoj kući Varaždinske banke Moneta. Od 1997. pridružila se grupi Fima radeći na osnivanju Društva za upravljanje investicijskim fondovima FIMA Investa d.o.o. te je obavljala dužnost predsjednika uprava Društva i PIF-a Pleter. Nakon toga od 2001. do sredine 2002. godine je obavljala poslove direktora Sektora za bankarstvo i ostale financijske institucije u Hrvatskoj gospodarskoj Komori, a nakon toga do kraja 2004. bila je član uprave Središnje depozitarne agencije u Zagrebu. Sada radi kao konzultant. Obnaša dužnost člana Nadzornog odbora u društvu FIMA RED d.o.o..

Tijekom radnog vijeka se stalno educirala tako da je 1994. godine stekla licencu brokera. Završila je seminar Privatnog bankarstva u organizaciji ATTF u Luxemburgu, kao i brojne seminare iz područja tržišta kapitala i investicijskih fondova.

Učestvovala je ili rukovodila brojnim projektima od kojih nabrajamo samo neke: rad na prvim zakonskim propisima Republike Hrvatske za tržište kapitala 1993-1995. godine, pokretanje brokerske djelatnosti u Moneti, osnivanje društva za upravljanje investicijskim fondovima FIMA Invest d.o.o., osnivanje prvog zatvorenog investicijskog fonda u Hrvatskoj ZIF Breza d.d., osnivanje i upravljanje privatizacijskim investicijskim fondom Pleter d.d., osnivanje Tržišta vrijednosnih papira d.d. Varaždin, kasnije Varaždinska burza d.d. i brojni drugi.

Ivan Lepoglavec, rođen je 6. studenoga 1947. godine u Salinovcu, općina Ivanec. Srednje obrazovanje završio je u Varaždinskoj Gimnaziji. Diplomirao je na Fakultetu strojarstva i brodogradnje u Zagrebu te je polazio poslijediplomski studij.

Od 2001. g. do 31. studenoga 2006. g. bio je generalni konzul RH u Banja Luci. Sada je u mirovini.

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, Braće Mažar i majke Marije 45. kao investicioni menadžer 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 Financail risk menager (FRM). U lipnju 2010. g. završio CFA program i stekao pravo korištenja titule Chartered Financial Analyst.

Datum osnivanja Fonda i vrijeme trajanja Fonda:

Fond je upisan dana 11.05.2007. godine u Trgovački sud u Varaždinu.

Vrijeme trajanja Fonda nije ograničeno.

IZVJEŠĆA FONDA, PROSPEKT FONDA I DRUGE INFORMACIJE

Društvo sastavlja, dostavlja i objavljuje financijska izvješća Fonda sukladno važećim propisima.

Društvo će objavljivati financijska izvješća Fonda u roku i na način propisan Zakonom o tržištu kapitala i Zakonom o računovodstvu, a biti će dostupna svakom dioničaru, na web stranici Društva www.fgi.hr te na web stranici Zagrebačke burze. Svaki dioničar Fonda ima pravo, na vlastiti zahtjev, dobiti polugodišnje izvješće i revidirano objavljeno godišnje financijsko izvješće Fonda. Sve dodatne informacije o Fondu dostupne su na web stranici Društva, odnosno u sjedištu Društva u Varaždinu, Stanka Vraza 25.

TEMELJNI KAPITAL – DIONICE

Temeljni kapital Fonda je 120.190.320,00 kn (slovima: stodvadesetmilijunastodevedesetisućatristodvadeset kuna) i uplaćen je u cijelosti prije upisa Fonda u registar Trgovačkog suda u Varaždinu.

Temeljni kapital Fonda podijeljen je na 2.003.172 dionice, svaka u nominalnoj vrijednosti od 60,00 kuna.

Najniži iznos temeljnog kapitala zatvorenoga investicijskog fonda s javnom ponudom je 5.000.000,00 kuna.

Temeljni kapital Fonda podijeljen je na redovne dionice koje glase na ime. Dionice Fonda neograničeno su prenosive.

Dionice Fonda uvrštene su u kotaciju Redovito tržište Zagrebačke burze. O eventualnim daljnjim uvrštenjima dionica Fonda na drugim službenim kotacijama burzi ili na drugim javnim tržištima vrijednosnih papira u Hrvatskoj i/ili inozemstvu, odluku donosi Uprava.

PRAVA DIONIČARA

Dioničari Fonda imaju sljedeća prava:

1. pravo na odlučivanje i glasovanje na Skupštini Fonda,
2. pravo na informiranost putem polugodišnjih i godišnjih izvješća Fonda
3. pravo na dividendu sukladno odlukama Skupštine Fonda,
4. pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske, odnosno stečajne mase razmjerno udjelu u temeljnom kapitalu Fonda.

Svaka dionica daje pravo na jedan glas u Skupštini Fonda. Dioničar može opunomoćiti drugu punoljetnu osobu ili Društvo da glasa u njegovo ime na Skupštini Fonda.

Dioničari imaju pravo na isplatu dividende ako Skupština Fonda na prijedlog Nadzornog odbora Fonda donese 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 godina ako Skupština Fonda, u skladu sa Statutom Fonda, donese 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

U slučaju da Fond provede postupak likvidacije, po namirenju svih obveza Fonda u likvidacijskom postupku, dioničari Fonda imaju pravo na isplatu razmjernog dijela ostatka likvidacijske mase u razmjeru svojih dionica u odnosu na ukupni broj dionica.

PRETPOSTAVKE POD KOJIMA JE DOPUŠTENO DONIJETI ODLUKU O LIKVIDACIJI FONDA TE POSTUPAK LIKVIDACIJE FONDA

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 .

NAČIN I VRIJEME IZRAČUNA VRIJEDNOSTI IMOVINE FONDA

Neto vrijednost imovine Fonda - NAV je ukupna vrijednost imovine Fonda (ulaganja uvećana za kratkoročnu imovinu) umanjena za obveze Fonda.

Vrijednost imovine Fonda izračunava Društvo jednom mjesečno
Metodologija vrednovanja imovine Fonda temelji se na zakonskim propisima i načelima Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja.

BURZA NA KOJOJ SU UVRŠTENE DIONICE FONDA

Dionice Fonda uvrštene su u kotaciju Redovito tržište na Zagrebačkoj burzi.

Uprava Društva i Nadzorni odbor Fonda mogu donijeti odluku da se dionice Fonda uvrste i na neku drugu burzu u državi članici EU ili CEFTA ako bi to bilo u interesu dioničara Fonda.

VRSTE IMOVINE U KOJU ĆE FOND ULAGATI

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

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

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

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

Imovina smije biti stečena samo ako je vještak prethodno procijenio predmetnu nekretninu i ako protuusluga ili cijena koju treba platiti ili treba obaviti za račun Fonda ne prelazi ili samo neznatno prelazi procijenjenu vrijednost nekretnine.

Svaka pojedina nekretnina ne smije u trenutku stjecanja prelaziti 20% neto vrijednosti imovine Fonda. To vrijedi i za nekretnine koje se sastoje od više međusobno povezanih zemljišnih čestica.

Osim u nekretnine imovina Fonda će se ulagati u:

1. dionice izdavatelja iz Republike Hrvatske, članica Europske unije, CEFTA-e i OECD-a kojima se trguje na organiziranim tržištima do 10 %
2. dužničke vrijednosne papire izdavatelja iz Republike Hrvatske, članica Europske unije, CEFTA-e i OECD-a kojima se trguje na organiziranim tržištima do 10 %
3. udjele ili dionice investicijskih fondova registriranih u Republici Hrvatskoj, državama članicama Europske unije, CEFTA-e i OECD-a do 10% imovine Fonda pod uvjetom:
 - a. da je razina zaštite ulagača i obveza i obveza izvješćivanja i informiranja ulagača u takve fondove barem jednaka zahtjevima propisanim zakonom, osobito u pogledu ograničenja ulaganja, te da su takvi investicijski fondovi ovlašteni od nadležnog tijela
 - b. da je prospektom ili statutom fonda u čije se dionice ili udjele ulaže predviđeno da najviše 10% imovine fonda može biti uloženo u dionice ili udjele drugih fondova
 - c. da ne naplaćuju upravljačku naknadu veću od 3,5%,
4. Instrumente tržišta novca i novčane depozite do 25 %.

Najmanje 50% neto vrijednosti imovine zatvorenoga investicijskog fonda s javnom ponudom za nekretnine mora se sastojati od nekretnina smještenih u Republici Hrvatskoj, osim ako se ne radi o ulaganju iz čl. 80. st 7. Zakona o investicijskim fondovima.

Ulaganja u udjele ili dionice društava čiji je predmet poslovanja isključivo ili pretežito stjecanje i prodaja, iznajmljivanje i zakup nekretnina te upravljanje nekretninama, udjele ili dionice drugog fonda za nekretnine, ili druge vrijednosne papire, izvedenice ili certifikate koje propiše Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga, a čija se cijena temelji na nekretninama, smatraju se ulaganjem u nekretnine.

OPIS INVESTICIJSKIH CILJEVA FONDA, NAČINI OSTVARENJA CILJEVA FONDA

Cilj Fonda jest stabilan rast vrijednosti imovine, sigurnost uložениh sredstava, te nizak rizik, sukladan očekivanom prinosu ovakve vrste fonda a što će se nastojati ostvariti politikom ulaganja. Politika ulaganja imovine će se provoditi s ciljem da se rast imovine generira kroz redovne prihode od iznajmljivanja dijela nekretnina iz portfelja Fonda, te kroz porast vrijednosti nekretnina od kojih se imovina Fonda sastoji.

Ulaganje imovine će biti usmjereno na kupnju nekretnina za koje se očekuje porast vrijednosti u budućnosti ili za koje se može očekivati mogućnost dugoročnog iznajmljivanja koje bi Fondu generiralo redovan i stabilan prihod, te u vremenu porast vrijednosti same iznajmljene nekretnine.

U ciljeve Fonda spada i isplata dividende dioničarima, koju će Društvo predlagati Skupštini Fonda ukoliko to rezultati Fonda budu dopuštali, a da se pri tome ne naruše uvjeti za ostvarivanje daljnjeg kontinuiranog rasta imovine Fonda.

STJECANJE VLASTITIH DIONICA

Fond može stjecati vlastite dionice na temelju ovlasti glavne skupštine za njihovo stjecanje koja vrijedi najviše 18 mjeseci i određuje uvjete pod kojima se one mogu stjecati. Najveći broj vlastitih dionica koje Fond smije steći je 10% ukupno izdanih dionica.

Pri svakom stjecanju dionica uprava društva mora utvrditi da su za to ispunjeni uvjeti propisani Zakonom o trgovačkim društvima.

RIZICI POVEZANI SA STRUKTUROM PORTFELJA I ULAGANJIMA

1. Rizici ulaganja

Sukladno strategiji ulaganja, Društvo za upravljanje fondom će voditi politiku ulaganja sredstava Fonda primarno orijentiranu 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 temeljnom 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 financijskih 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 financijski 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 orijentacija 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 ekonomske 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 kupu–prodaji nekretnina, te će se kontinuirano pratiti objave zakonskih i pratećih akata relevantnih za poslovanje.

Upravljanje dodatnim rizicima prilikom sklapanja transakcija kupu-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 sljedećem:

- 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	To je rizik potencijalnog gubitka uslijed pada cijena pojedinog financijskog instrumenta. Rizik gubitka koji proizlazi iz promjene cijene financijskog 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.	NISKI
	Kreditni rizik	Kreditni rizik predstavlja vjerojatnost da strana koja je uključena u transakciju (npr. izdavatelj vrijednosnog papira ili osoba s kojom se sklapaju poslovi na financijskim 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. 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.	NISKI
	Rizik druge ugovorne strane	Rizik da druga ugovorna strana bankrotira ili ne uspije ispuniti svoje obveze, što može dovesti do pada vrijednosti investicije u fondu. Rizikom se upravlja na način da se kontinuirano prate financijska izvješća poslovanja izdavatelja financijskih instrumenata.	NISKI
	Rizik ulaganja u tvrtke niske i srednje kapitalizacije	Rizik ulaganja u vlasničke financijske 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. Obzirom da Fond upravlja rizikom likvidnosti na opisani način, ovaj rizik je minimalan.	NISKI
	Rizik tehnoloških investicija	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	NISKI

		ograničene proizvodne linije, tržišta, financijske resurse ili kadrove.	
		Rizikom se upravlja diverzifikacijom ulaganja.	
Rizici povezani s alokacijom imovine - strukturom fonda	Rizik upravitelja imovinom - rizik odabira vrijednosnica	To je rizik da loša alokacija imovine dovede do ispodprosječnog, odnosno negativnog prinosa fonda. Kod donošenja investicijske odluke o ulaganju u pojedini financijski 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 Kontinuiranom edukacijom kadrova, te profesionalnim i savjesnim pristupom, Društvo će pokušati umanjiti ovaj rizik.	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 suoče sa sličnim 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.	NISKI
	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 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.	NISKI
	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 trgovanju, te optimalnom diverzifikacijom pri odabiru vrijednosnica. Glavni kriterij pri odabiru pojedinih vrijednosnica bit će fundamentalni pokazatelji poslovanja izdavatelja.	NISKI
	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.	NISKI
	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.	NISKI NISKI
	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.	VISOK
	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.	SREDNJI
	Rizici povezani s kretanjima na tržištu	Tržišni rizik	Tržišni rizik predstavlja mogućnost pada cijene pojedinih financijskih instrumenata što može dovesti do smanjenja prinosa 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.
Rizik likvidnosti		Likvidnost (utrživost) 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	NISKI

		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 sljedeće kontrole: segment trgovanja, period potreban za likvidaciju vrijednosnog papira iz portfelja, provjera kontinuiteta trgovanja, -ex post kontrola likvidnosti svih vrijednosnih papira portfelja.	
	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 financijske 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.	VISOK
	Rizik dužničkih financijskih 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.	NISKI
	Rizik vlasničkih financijskih instrumenata	Rizik vlasničkih financijskih 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 financijskih instrumenata prilikom ulaganja, Društvo upravlja tim rizikom.	VISOK
	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 financijskim instrumentom, pa fondovi mogu biti spriječeni 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 financijskim instrumentom, smanjiti će se izloženost tim tržištima i instrumentima.	NISKI
	Kamatni rizik	To je rizik promjene cijene dužničkih vrijednosnih papira, ili određenih financijskih 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 dospeljem su osjetljiviji na promjene kamatne stope, nego vrijednosni papiri s kraćim dospeljem. Promjena kamata potpuno je izvan utjecaja Društva za upravljanje fondovima, a rizikom se upravlja smanjivanjem pozicije financijskih instrumenata u razdobljima visokih kamatnih stopa.	NISKI
Rizici ekonomskog okruženja	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.	VISOK
	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.	SREDNJI
Rizici investiranja u inozemstvu	Valutni rizik	Rizik gubitka koji proizlazi iz promjene tečaja valute. Nastaje prilikom investiranja u financijske 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.	NISKI
	Rizik tržišta zemalja u nastajanju	Ovi rizici uključuju: manju tržišnu kapitalizaciju tržišta kapitala koja mogu pretrpjeti 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 financijskog izvješćivanja koji mogu rezultirati neupotrebljivošću materijalnih informacija o izdavatelju te manje razvijenim pravnim sustavom. U upravljanju ovim rizikom društvo se rukovodi načelima odabira likvidnih financijskih instrumenata koji kotiraju na burzama tih tržišta.	NISKI

1.4. Organizacija i 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, mjerenje, praćenje i izvještavanje o rizicima uključujući mjerenja 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 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 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 financijsko 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 financijskih 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 ažuriranju 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 prijevare

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 financijski izvještaji, pogrešan prikaz ili namjerno izostavljanje događaja, transakcija ili drugih značajnih informacija iz financijskih 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 financijskih izvještaja.

Rizik kontinuirane primjerenosti 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 izdatelja 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 trgovanju 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.

GODIŠNJE NAKNADE I TROŠKOVI UPRAVLJANJA I POSLOVANJA KOJI MOGU TERETITI FOND TE UČINCI ISTIH NA BUDUĆE PRINOSE DIONIČARA

Društvo će imovini Fonda zaračunavati slijedeće naknade i troškove:

1. naknadu Društvu za upravljanje investicijskim fondom koja iznosi 1,9 % godišnje na osnovicu koju čini ukupna imovina Fonda umanjena za iznos obveza Fonda s osnove ulaganja (financijske obveze), uvećano za poreznu obvezu, ako ista postoji,
2. naknadu Depozitnoj banci koja iznosi od 0,15% do 0,20 % godišnje na osnovicu koju čini ukupna imovina Fonda umanjena za iznos obveza Fonda s osnove ulaganja (financijske obveze), uvećano za poreznu obvezu, ako ista postoji,
3. naknade i troškove članova Nadzornog odbora Fonda,
4. troškove, provizije ili pristojbe neposredno povezane sa stjecanjem ili prodajom imovine Fonda,

5. naknadu za vođenje registra dionica Središnjem klirinškom depozitarnom društvu kao i troškove isplate dividende dioničarima,
6. revizorske i odvjetničke troškove nastale u poslovanju Fonda
7. troškove izrade, tiskanja i poštarine vezane uz objavu i dostavu izvješća koja se sukladno Zakonu i Prospektu Fonda dostavljaju dioničarima Fonda,
8. troškove održavanja Glavne skupštine Fonda osim u slučaju Izvanredne Skupštine koju Društvo saziva na inicijativu dioničara Fonda ili na zahtjev samoga Društva,
9. naknade i pristojbe HANFA-i u svezi s izdavanjem odobrenja Fondu,
10. troškovi uvrštenja na burzu ili uređeno javno tržište ,
11. porezi koje je Fond obavezan platiti sukladno pozitivnim poreznim propisima Republike Hrvatske, na imovinu i/ili dobit od poslovanja,
12. troškove obveznog oglašavanja,
13. ostale troškove određene posebnim zakonima (troškovi nadzornog tijela)

Naknada Društvu i naknada depozitnoj banci obračunavaju se jednom mjesečno, na osnovicu koju čini ukupna imovina Fonda umanjena za iznos obveza Fonda s osnove ulaganja (financijske obveze).

Naknada Društvu iznosi 1,9 % godišnje, obračunato sukladno prethodnom stavku i uvećano za porez ako postoji porezna obveza.

Iznos naknade Društvu obračunava depozitna banka te ga isplaćuje Društvu jednom mjesečno.

Naknada depozitnoj banci iznosi od 0,15-0,20% godišnje, obračunato jednako kao i naknada Društvu i uvećano za porez ako postoji porezna obveza.

Obračunatu naknadu depozitna banka naplaćuje sa računa Fonda u roku od najviše 15 radnih dana od početka sljedećeg obračunskog razdoblja.

Naknada i troškovi članova Nadzornog odbora Fonda određuju se odlukom Glavne Skupštine Fonda.

Svi ostali dozvoljeni troškovi Fonda obračunavaju se i naplaćuju Fondu u stvarnom nespornom fakturiranom iznosu.

Pokazatelj ukupnih naknada i troškova Fonda, ne smiju prelaziti 3,5% prosječne godišnje neto vrijednosti imovine Fonda po završetku godišnjeg obračunskog razdoblja. Društvo snosi sve nastale troškove koji u određenoj poslovnoj godini prijeđu najviši dopušteni pokazatelj ukupnih troškova u visini od 3,5 % prosječne godišnje neto vrijednosti imovine Fonda

Ukupne naknade i troškovi imaju na buduće prinose Fonda učinak njihovog smanjivanja, no Društvo će manirom dobrog gospodarstvenika upravljati tim sredstvima s ciljem poboljšanja i unaprjeđivanja poslovanja Fonda i njegove profitabilnosti, s krajnjim ciljem povećanja prinosa Fonda.

NAČIN IZRAČUNA I UČESTALOST ISPLATE DIVIDENDE DIONIČARIMA FONDA

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

POREZNI PROPISI KOJI SE PRIMJENJUJU NA FOND

Imovina Fonda bit će terećena za sve porezne obveze koje su propisane pozitivnim zakonskim propisima Republike Hrvatske ili će biti propisane kao obveza zatvorenog investicijskog fonda za nekretnine s javnom ponudom.

Prilikom prometa nekretninama u ime i za račun Fonda svaka kupnja postojećih nekretnine tereti imovinu Fonda pripadajućim porezom na promet nekretnina koji u trenutku donošenja Prospekta iznosi 5% od vrijednosti nekretnine. Kupnja novoizgrađenih nekretnine opterećena je porezom na dodanu vrijednost koji u trenutku donošenja Prospekta iznosi 22% od kupoprodajne cijene nekretnine. U pravnom poslu kupoprodaje nekretnina samo je jedna ugovorna strana porezni obveznik i to kupac, ako ugovorne strane ne ugovore drugačije.

TRAJANJE POSLOVNE GODINE

Poslovna godina je kalendarska godina koja počinje 1. siječnja i završava 31. prosinca.

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	49,00	28,00	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%

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 papire 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
- 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 Kristina Kostel i Petar Brkić.

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 revizije financijskih institucija i banaka. 01.srpnja 2005.g. postaje članicom uprave u AFP d.o.o., a od 01.01.2008.g. dolazi 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 Ovlaštenog internog i eksternog revizora - Specijalist za područje banaka i financijskih institucija.

Petar Brkić rođen je 27.06.1974.g. u Splitu, oženjen i otac jednog djeteta. Diplomirao na Ekonomskom fakultetu u Splitu, smjer- Management. Dodatnim školovanjem stekao zvanje Investicijskog savjetnika te Ovlaštenog trgovca vrijednosnim papirima. Aktivno vlada 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 financijskih usluga od 24.siječnja 2013.g. postaje članom uprave.

OBVEZE, PRAVA I ODGOVORNOST DRUŠTVA ZA UPRAVLJANJE

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

NADZORNI ODBOR DRUŠTVA:

Društvo nema Nadzorni odbor.

Osnovni podaci o mjestu gdje se mogu naći podaci o Društvu: Varaždin, Stanka Vraza 25
telefon: 042/ 390-930
telefaks: 042/ 390-890
e-mail info@fgi.hr
web stranica: <http://www.fgi.hr>

IV. DEPOZITNA BANKA FONDA:

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.

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 prospekta 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 usklađuje 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 prihvatiti 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.

FIMA Global Invest d.o.o.

Kristina Kostel, predsjednica uprave

Petar Brkić, član uprave