

Prilog 5.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2009

do

31.12.2009

Godišnji financijski izvještaj GFI-ZIFN
zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine

Matični broj (MB): 02100002

Matični broj subjekta (MBS): 80570593

Osobni identifikacijski broj
(OIB): 27599966376

Tvrtna izdavalca: Jadran Kapital d.d.

Poštanski broj i mjesto: 10 000 Zagreb

Ulica i kućni broj: Savska cesta 141

Adresa e-pošte: mirna.zimic@jadrainvest.hr

Internet adresa: www.jadrainvest.hr

Šifra i naziv općine/grada: 133 Zagreb

Šifra i naziv županije: 21 Grad Zagreb

Broj
zaposlenih: 0

Konsolidirani izvještaj: ne

(krajem godine)
Šifra NKD-a: 6499

Tvrtna subjekata konsolidacije (sukladno MSFI):

Sjedište:

MB:

Knjigovodstveni servis:

Osoba za kontakt: Ljerka Štimac

(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 01 6390 700

Telefaks: 01 6191 651

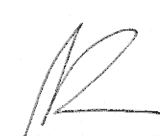
Adresa e-pošte: ljerka.stimac@jadrainvest.hr

Prezime i ime: Mirna Doroteja Zimić

(osoba ovlaštene za zastupanje)

Dokumentacija za objavu:

1. Revidirani godišnji financijski izvještaji
2. Izjava osoba odgovornih za sastavljanje financijskih izvještaja
3. Izvještaj posloводства

JADRAN KAPITAL
d.d.
ZAGREB
(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

Bilanca
(Izvršaj o neto imovini fonda)

u kunama

Oznaka pozicije	Opis pozicije	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
	MATERIJALNA IMOVINA	1		
1	Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma	2		
1a	Zemljišta i šume	3		
1b	Građevinski objekti	4		
1c	Ostala imovina	5		
2	Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti/raspoloživa za prodaju	6		
2a	Zemljišta i šume	7		
2b	Građevinski objekti	8		
2c	Ostala imovina	9		
3	Ostala ulaganja u nekretnine	10		
3a	Ulaganja u ovisna (nekretninska) društava	11	60.531.431	58.295.071
3b	Ostala imovina	12		
4	FINANCIJSKA IMOVINA	13		
4a	Novac i novčani ekvivalenti	14	401.519	732.731
4b	Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka	15		
4c	Financijska imovina raspoloživa za prodaju	16	6.936.463	9.309.424
4d	Zajmovi i potraživanja	17		
4e	Ulaganja koja se drže do dospeljeća	18	15.035.269	4.938.070
5	OSTALA IMOVINA	19		
5a	Potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine	20		
5b	Potraživanja s osnove prodaje financijske imovine	21		
5c	Potraživanja s osnove dividendi, depozita, repo ugovora i otplata obveznica	22		
5d	Potraživanja s osnove danih predujmova	23	999.988	800
5e	Potraživanja od društva za upravljanje	24		
5f	Potraživanja od depozitne banke	25		
5g	Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina	26	53.718	16.039
5h	Ostala potraživanja fonda	27	3.282.943	1.101.199
5i*	Ostala imovina	28		
A.	Ukupna imovina	29	87.241.331	74.393.334
	Izvanbilančna evidencija aktiva	30		
	OBVEZE	31		
6	Obveze s osnove ulaganja u materijalnu imovinu	32		
7	Obveze s osnove ulaganja u financijsku imovinu	33		
8	Obveze prema društvu za upravljanje fondovima	34	98.616	18.462
9	Obveze prema depozitnoj banci	35		
10	Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda	36	455.806	133.600
11	Obveze s osnove isplate dioničarima	37		
12	Obveze po obračunatoj kamati	38		
13	Ostale obveze	39	1.537.000	
B.	Ukupno kratkoročne obveze	40	2.091.422	152.062
C.	Neto imovina fonda	41	85.149.909	74.241.272
D.	Broj izdanih dionica	42	770.606	770.606
E.	Neto imovina po dionici	43	110	96
	KAPITAL			
14	Upisani temeljni kapital	44	79.163.600	79.163.600
15	Premija na emitiranje dionice/kapitalne rezerve	45		
16	Vlastite dionice	46	-2.109.309	-2.109.309
17	Rezerve	47	2.146.407	2.146.407
18	Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	48	-1.605.486	-815.239
19	Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	49		
20	Revalorizacijske rezerve ulaganja u ovisna (nekretninska) društva	50	6.148.028	-2.036.656
21	Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	51		
22	Dobit/gubitak tekuće financijske godine	52	1.263.328	-3.514.200
23	Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	53	143.341	1.406.669
F.	Ukupno kapital	54	85.149.909	74.241.272
G.	Izvanbilančna evidencija pasiva	55		
	Dodatak *			
	Pripisano imateljima matice	56		
	Pripisano manjinskom interesu	57		

* pozicija za konsolidirane financijske izvještaje

Račun dobiti i gubitka

Oznaka pozicije	Opis pozicije	AOP	u kunama			
			Prethodno razdoblje		Tekuće razdoblje	
			Kumulativno	Tromjesečje	Kumulativno	Tromjesečje
	PRIHODI OD ULAGANJA					
1	Prihod od prodaje materijalne imovine	58				
2	Prihod od prodaje ovisnih (nekretninskih) društava	59	4.125.212			
3	Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	60	19.339		507.321	43.958
4	Prihodi od kamata i amortizacija premije/diskonta imovine s fiksnim dospelječem	61	1.084.314	302.549	804.423	95.205
5	Pozitivne tečajne razlike	62	37.404			
6	Prihodi od dividendi/udjela u dobiti	63				
7	Ostali prihodi	64	125.000		167.585	
A.	Ukupno prihodi od ulaganja	65	5.391.268	302.549	1.479.329	139.163
	RASHODI					
8	Rashodi od prodaje materijalne imovine	66				
9	Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	67	443.557	442.645	871.307	97.814
10	Negativne tečajne razlike	68	46.942			
11	Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	69	2.733.703	654.894	2.527.987	601.946
12	Rashodi od kamata	70	2.156		1.483	
13	Naknada depozitnoj banci	71	182.247	43.660	168.532	40.130
14	Transakcijski troškovi	72	247.377	57.404	299.721	68.331
15	Vrijednosno usklađenje/umanjenje vrijednosti materijalne imovine	73				
16	Vrijednosno usklađenje/umanjenje vrijednosti financijske imovine	74				
17	Ostali dozvoljeni troškovi fonda	75	156.127	77.247	999.808	999.808
18*	Ostali troškovi poslovanja	76			124.691	105.302
B.	Ukupno rashodi	77	3.812.108	1.275.850	4.993.529	1.913.331
C.	Neto dobit (gubitak) od ulaganja	78	1.579.160	-973.301	-3.514.200	-1.774.168
	NEREALIZIRANI DOBITI/GUBICI OD ULAGANJA					
19	Nerealizirani dobit (gubitak) od ulaganja u materijalnu imovinu	79				
20	Nerealizirani dobiti (gubici) na ulaganjima u financijske instrumente	80				
21	Nerealizirani dobiti (gubici) od derivativnih instrumenata	81				
22	Neto tečajne razlike	82				
D.	Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja	83	0	0	0	0
E.	Neto povećanje (smanjenje) neto imovine od poslovanja fonda	84	1.579.160	-973.301	-3.514.200	-1.774.168
F.*	Porez na dobit	85	315.832			
G.*	Dobit (gubitak) grupe nakon oporezivanja	86	1.263.328	-973.301	-3.514.200	-1.774.168
	Dodatak *					
	Pripisano imateljima matice	87				
	Pripisano manjinskom interesu	88				

* pozicija za konsolidirane financijske izvještaje

Izveštaj o promjenama kapitala

Oznaka pozicije	Pozicija	AOP	Prethodno razdoblje 31.12 prethodne godine	u kunama		
				Povećanje	Smanjenje	Tekuće razdoblje
1	Upisani temeljni kapital	119	79.163.600			79.163.600
2	Premija na emitirane dionice	120				
3	Vlastite dionice	121	-2.109.309			-2.109.309
4	Rezerve	122	2.146.407			2.146.407
5	Revalorizacijske rezerve	123	4.542.542		7.394.437	-2.851.895
6	Zadržana dobit ili preneseni gubitak	124	143.341	1.263.328		1.406.669
7	Dobit ili gubitak tekuće godine	125	1.263.328		4.777.528	-3.514.200
8	Dividende	126				
9	Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemna društva	127				
A.	Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala	128	85.149.909	1.263.328	12.171.965	74.241.272
10.	Promjena računovodstvenih politika	129				
11.	Ispravak temeljnih pogrešaka	130				
B.	Ukupno povećanje (smanjenje) zadržane dobiti	131				
C.	Ukupno kapital	132	85.149.909	1.263.328	12.171.965	74.241.272
	POVEĆANJE (SMANJENJE) NETO IMOVINE					
12	Neto dobit (gubitak) od ulaganja	133	1.263.328		4.777.528	-3.514.200
13	Nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja	134				
14	Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	135	4.542.542		7.394.437	-2.851.895
15	Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite	136				
16	Revalorizacijske rezerve materijalne imovine	137				
D.	Povećanje (smanjenje) neto imovine od poslovanja fonda	138	5.805.870		12.171.965	-6.366.095
17	Primici od izdanih dionica fonda	139				
18	Izdaci od povlačenja izdanih dionica fonda	140				
E.	Ukupni primici od transakcija dionicama fonda	141				

Novčani tijek

Oznaka pozicije	Pozicija	u kunama		
		AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
A.	Novčani tijek iz poslovnih aktivnosti			
1	Neto povećanje (smanjenje) neto imovine od poslovanja fonda (dobit prije oporezivanja)	89	-256.316	331.212
2*	Amortizacija	90	1.272.866	-3.513.929
3*	Porez na dobit	91		
4	Neto tečajne razlike	92		
5	Prihodi od kamata	93	-9.538	-272
6	Udio u dobiti pridruženog društva	94		
7	Nerealizirani dobiti (gubici) od ulaganja u materijalnu i financijsku imovinu	95		
8	Vrijednosna usklađenje/umanjenje vrijednosti materijalne i financijske imovine	96		
9	Prihodi/rashodi od prodaje materijalne i financijske imovine	97		
10	Povećanje (smanjenje) ulaganja u poslovne udjele/ovisna društva	98		
11	Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje materijalne imovine	99	13.390.739	-7.994.324
12	Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove prodaje financijske imovine	100		
13	Povećanje (smanjenje) potraživanja od društva za upravljanje	101	-4.887.355	-1.384.715
14	Povećanje (smanjenje) potraživanja od depozitne banke	102		
15	Povećanje (smanjenje) potraživanja s osnove dividendi, depozita, kamata, repo ugovora i otplata obveznica	103		
16	Povećanje (smanjenje) ostalih potraživanja iz poslovnih aktivnosti	104	-26.372	10.134.877
17	Povećanje (smanjenje) obveze s osnove prodaje materijalne imovine	105	-2.785.546	3.491.933
18	Povećanje (smanjenje) obveze s osnove ulaganja u financijsku imovinu	106		
19	Povećanje (smanjenje) obveza prema društvu za upravljanje	107	-4.995.819	
20	Povećanje (smanjenje) obveza prema depozitnoj banci	108	-137.426	-80.154
21	Povećanje (smanjenje) obveza s osnove ulaganja u plasmane, depozite i repo ugovore	109		
22	Povećanje (smanjenje) ostalih obveza iz poslovnih aktivnosti	110		
B.	Novčani tijek iz investicijskih aktivnosti	111	-2.077.865	-322.206
23	Povećanje (smanjenje) investicijskih aktivnosti	112	61.185	0
C.	Novčani tijek iz financijskih aktivnosti	113	61.185	
24	Primici/Izdaci od izdavanja/povlačenja dionica	114	0	0
25	Isplaćene dividende	115		
26	Povećanje (smanjenje) ostalih financijskih aktivnosti	116		
A+B+C	Neto povećanje (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata	117		
E	Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	118	-195.131	331.212
F	Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	119	596.650	401.519
		120	401.519	732.731

Financijski pokazatelji po dionici fonda

Oznaka pozicije	Pozicija imovine	AOP	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
	VRIJEDNOST NETO IMOVINE FONDA PO DIONICI NA POČETKU RAZDOBLJA			
1	Neto imovina fonda na početku razdoblja	142	93.492.751	85.149.909
2	Broj dionica na početku razdoblja	143	770.606	770.606
A	Vrijednost neto imovine fonda po dionici na početku razdoblja	144	121,32	110,50
	VRIJEDNOST NETO IMOVINE FONDA PO DIONICI NA KRAJU RAZDOBLJA			
3	Neto imovina fonda na kraju razdoblja	145	85.149.909	74.241.272
4	Broj dionica na kraju razdoblja	146	770.606	770.606
B	Vrijednost neto imovine fonda po dionici na kraju razdoblja	147	110,50	96,34
	Dodatni pokazatelji i podaci			
C				
5	Odnos troškova i prosječne neto imovine	148	4,21	5,97
6	Odnos neto dobiti od ulaganja i prosječne neto imovine	149	1,74	-4,20
7	Prinos investicijskog fonda	150	13,53	-4,86

Bilješke uz financijske izvještaje

(1) Bilješke uz financijske izvještaje sadrže dodatne i dopunske informacije koje nisu prezentirane u bilanci, računu dobiti i gubitka, izvještaju o novčanom tijeku i izvještaju o promjenama kapitala sukladno odredbama odgovarajućih standarda financijskog izvještavanja.

(2) Bilješke uz godišnji financijski izvještaj objavljuju se u punom sadržaju sukladno odgovarajućim odredbama standarda financijskog izvještavanja.

ostali troškovi POSLOVANJA

	Fond 2009.	Fond 2008.
Javnobilježničke usluge	12	11
Troškovi nadzornog odbora	254	194
Troškovi procjenitelja	0	4
Troškovi računovodstva	0	-
Potraživanja od PDV-a od ovisnih društava	0	-
Ostali troškovi*	1.158	197
	1.424	406

*Ostali troškovi na Fondu uključuju 1 mil. kuna ispravke vrijednosti potraživanja za predujam od Novog centra d.o.o., a na Grupi i trošak vrijednosnog usklađenja zemljišta u iznosu od 3.843 mil.kuna.

REALIZIRANI (GUBIC)/ DOBICI NA VRIJEDNOSNICAMA, NETO

	Fond 2009.	Fond 2008.
Realizirani dobiti od prodaje vrijednosnica raspoloživih za prodaju	507	-
Realizirani gubici od prodaje vrijednosnica raspoloživih za prodaju	-871	-424
	-364	-424

POREZ NA DOBIT

	Fond 2009.	Fond 2008.
Prihod/(gubitak) prije poreza	-3.514	1.579
Porezni trošak		316
Porezni gubici preneseni iz prethodnog razdoblja	0	-
Tekući trošak poreza na dobit u skladu s hrvatskim Zakonom	0	316

	Postotak vlasništva	Aktivnost	Udio neto imovine na 31.12.200 8.	Revalorizacij a ovisnih društava	Udio neto imovine na 31.12.2009.
ULAGANJA U OVISNA DRUŠTVA					
Samoborske vile d.o.o.	94,07%	Nekretnine	15.647	-3.913	11.734
Ličko selo d.o.o.	96,53%	Nekretnine	5.059	-197	4.862
Vila Orašac d.o.o.	100%	Nekretnine	7.672	-1.892	5.780
Mediterran gradnja d.o.o.	88%	Nekretnine	5.111	-1.006	4.105
Nova nekretnine d.o.o.	78%	Nekretnine	2.646	-259	2.387
Peškarija d.o.o.	100%	Nekretnine	7.936	-283	7.653
Stanovi Jadran d.o.o.	100%	Nekretnine	10.221	6.658	16.879
Zelena vala projekt d.o.o.	100%	Nekretnine	4.622	-1.387	3.235
Malojan d.o.o.	66,70%	Nekretnine	1.617	43	1.660
			60.531	-2.547	58.295

VRIJEDNOSNICE RASPOLOŽIVE ZA PRODAJU

	Fond 2009.	Fond 2008.
Udjeli u zatvorenim investicijskim fondovima	2.109	2.042
Udjeli u otvorenim investicijskim fondovima	7.200	4.894
	9.309	6.936

udjeli u ZIFovima Investicijski fond

	Broj udjela	2009.	2008.
Fima Proprius d.d.	15.000	420	735
Učka Marijan d.d.	2.000	177	140
Questus	1.800	162	164
HPB Real	10.000	1.350	1.003
		2.109	2.042

UDJELI U OIFima

Investicijski fond	Broj udjela	Nerealizirani dobici/(gubici)	2009.
AC Rusija	1.717	-383	892
Agram Euro Cash	4.173	6	309
PBZ Novčani	3.111	1	400
OTP Novčani	1.196	4	139
HPB Novčani	6.472	31	792
RBA Cash	6.141	3	854
Erste Money	13.605	49	1.771
ZB Plus	11.509	43	1.788
Allianz Cash	4.777	1	500
		-245	7.445

PLASMANI I DEPOZITI

Banka	Nominalna vrijednost	Kamatna stopa (%)	Dospijeće	Obračunata kamata	2009
Varaždinska banka d.d.	500	4,5	07.01.201 0.	2	500
Erste-banka d.d.	1.324	4,2	17.03.201 0.	2	1.324
Centar banka d.d.	500	5	04.01.201 0.	2	500
Erste banka d.d.	1.000	2,7	31.01.201 0.	0	1.000
Karlovačka banka	1.614	7,5	20.01.201 0.	10	1.614
	4.938			16	4.938

STRUKTURA DIONIČARA

	2008 Postotak vlasništva	Nominalna vrijednost kapitala	2009 Postotak vlasništva	Nominalna vrijednost kapitala
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL LTD.	27,54%	21.800	27,54%	21.800
RAIFFEISEN BANK AUSTRIA ZAGREB-ZBIRNI SKRBNIČKI RAČUN	6,33%	5.010	6,32%	5.010
SOCIETE GENERALE SPL BANKA ZBIRNI RAČUN	5,62%	4.450	5,62%	4.450
SOCIETE GENERALE SPL BANKA	12,63%	10.000	12,63%	10.000
GLG EUROPEAN OPPORTUNITIES	5,48%	4.338	5,48%	4.339
ZABA ZBIRNI SKRBNIČKI RAČUN	5,05%	4.000	5,05%	4.000
GLG FINANCIAL FUNDS	4,51%	3.573	4,51%	3.573
ERSTE & STEIERMERKISCHE/CSC	3,53%	2.796	3,53%	2.796
HPB GLOBAL	2,90%	2.297	2,90%	2.297
Ostali	23,75%	19.247	23,37%	18.794
Trezorske dionice	2,66%	2.103	2,65%	2.104
	100%	79.163	100%	79.163

KRA TKOROČNE OBVEZE

	Fond 2009.	Fond 2008.
Obveze prema dobavljačima	13	14
Obveza po osnovi upravljačke naknade	18	99
Porezna obveza	0	315

Naknada članovima nadzornog odbora	60	48
Odgođeno plaćanje troškova	61	77
Ostale obveze*	1	-
	152	553

TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

Grupa	Troškovi 2009.	Imovina 2009.	Obveze 2009.
Jadran invest d.o.o.	0	0	0
Nadzorni odbor	0	0	0
Banka skrbnik	0	0	0
	-	-	-

Fond	Troškovi 2009.	Imovina 2009.	Obveze 2009.
Jadran invest d.o.o.	2.528	0	18
Nadzorni odbor	254	0	60
Banka skrbnik	169	0	12
	2.951	0	90

Fond	Troškovi 2009	Imovina 2009	Obveze 2009
Samoborske vile d.o.o.	-	11.734	-
Vile Orašac d.o.o.	-	5.780	-
Malojan d.o.o.	-	1.660	-
Ličko selo d.o.o.	-	4.862	-
Mediteran gradnja d.o.o.	-	4.105	-
Nova nekretnine	-	2.387	-
Peškarija d.o.o.	-	7.653	-
Stanovi Jadran d.o.o.	-	16.879	-
Zelena vala projekt d.o.o.	-	3.235	-
	2.951	58.295	90

PRIKAZ PODATAKA O FONDU SUKLADNO ZAKONSKIM ODREDBAMA

Pokazatelj ukupnih troškova za obračunsko razdoblje

	2009.	%
u 000 HRK		
Naknada za upravljanje	2360	2,82
Naknada depozitnoj banci	169	0,2

Naknada članovima Nadzornog odbora	254	0,3
Naknada Središnjoj depozitarnoj agenciji	9	0,01
Naknada Burzi	10	0,01
Ostali troškovi koji terete imovinu Fonda *	125	0,16
Ukupno troškovi:	2.927	3,5

Prosječna godišnja vrijednost neto imovine fonda	83.643	100%
godišnjoj neto vrijednosti imovine fonda (%)	3,50%	

) Najviša i najniža vrijednost imovine Fonda i cijena po udjelu Fonda unutar istog obračunskog razdoblje za protekle tri godine

	2009.	2008.	2007.
Najviša vrijednost imovine Fonda (u 000 HRK)	93.639	93.639	94.526
Najniža vrijednost imovine Fonda (u 000 HRK)	73.363	85.150	86.903
Najviša cijena dionice Fonda (u HRK)	118,29	118,29	119,41
Najniža cijena dionice Fonda (u HRK)	95,2	111,97	109,78

Usporedni pregled poslovanja u protekle tri godine

	2009.	2008.	2007.
Ukupna vrijednost neto imovine (u 000 HRK)	74.241	85.150	91.146
Vrijednost neto imovine po udjelu (u HRK)	95,2	111,97	109,78
Pokazatelj ukupnih troškova (u %)	3,50%	3,50%	3,60%