

**Financijski izvještaj o stanju u društvu Jadran Kapital d.d. (nastavno: ZIF)  
za razdoblje od 01.01.2009. do 31.12.2009.  
i izjava posloводства**

**U Zagrebu, siječanj 2010.**

<b>1. Financijsko stanje ZIF-a</b>	3
<b>2. Upravljanje rizicima</b>	5
<b>Ulaganja u nekretninske projekte</b>	6
<i>Stanovi Jadran</i>	6
<i>Ličko selo</i>	6
<i>Nova nekretnine</i>	6
<i>Mediteran gradnja i Vile Orašac</i>	6
<i>Malojan</i>	6
<i>Samoborske Vile</i>	6
<i>Peškarija</i>	7
<i>Zelena Vala Projekt</i>	7
<b>Ostala ulaganja</b>	7
<i>Investiranje u vrijednosne papire – financijske instrumente</i>	7
<b>5. Djelovanje ZIF-a na području istraživanja i razvoja</b>	7
<b>6. Ostali podaci o stanju ZIF-a</b>	7
<i>Obavijest o stjecanju vlastitih dionica</i>	7
<b>7. Zaključak</b>	8

## 1. Financijsko stanje ZIF-a

- Privremeni podaci s mogućim odstupanjima od završnog godišnjeg financijskog izvještaja (rok za predaju 30.04.2010.) zbog mogućih dodatnih knjiženja za 2009. godinu.

### PRIKAZ RAČUNA DOBITI I GUBITKA NA 31.12.2009.

Opis pozicije	31.12.2008.	31.12.2009.
<b>PRIHODI OD ULAGANJA</b>		
Prihod od prodaje materijalne imovine		
Prihod od prodaje ovisnih (nekretninskih) društava	4.125	0
Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	19	507
Prihodi od kamata i amortizacija premije/diskonta imovine s fiksnim dospeljem	1.084	803
Pozitivne tečajne razlike	37	1
Prihodi od dividendi/udjela u dobiti		
Ostali prihodi	125	0
<b>Ukupno prihodi od ulaganja</b>	<b>5.391</b>	<b>1.312</b>
<b>RASHODI</b>		
Rashodi od prodaje materijalne imovine		
Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	444	871
Negativne tečajne razlike	47	1
Rashodi s osnova odnosa s društvom za upravljanje	2.734	2.528
Rashodi od kamata	2	0
Naknada depozitnoj banci	182	169
Transakcijski troškovi	247	300
Vrijednosno usklađenje/umanjenje vrijednosti materijalne imovine		
Vrijednosno usklađenje/umanjenje vrijednosti financijske imovine	0	1.000
Ostali dozvoljeni troškovi fonda	156	124
Ostali troškovi poslovanja		
<b>Ukupno rashodi</b>	<b>3.812</b>	<b>4.993</b>
<b>Neto dobit (gubitak) od ulaganja</b>	<b>1.579</b>	<b>-3.681</b>
<b>Neto povećanje (smanjenje) neto imovine od poslovanja fonda</b>	<b>1.579</b>	<b>-3.681</b>
<b>Porez na dobit</b>	<b>316</b>	<b>0</b>
<b>Dobit (gubitak) grupe nakon oporezivanja</b>	<b>1.263</b>	<b>-3.681</b>

**PRIKAZ BILANCE NA DAN 31.12.2009.**

	31.12.2008.	31.12.2009.
<b>MATERIJALNA IMOVINA</b>		
Ulaganja u ovisna (nekretninska) društava	60.531,43	58.296,06
<b>FINANCIJSKA IMOVINA</b>		
Novac i novčani ekvivalenti	401,52	732,73
Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka		
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	6.936,46	9.309,42
Zajmovi i potraživanja		
Ulaganja koja se drže do dospelosti	15.035,27	4.938,07
<b>OSTALA IMOVINA</b>		
Potraživanja s osnove danih predujmova	999,99	0,80
Potraživanja od društva za upravljanje		
Potraživanja od depozitne banke		
Potraživanja po stečenoj kamati i ostala imovina	53,72	16,04
Ostala potraživanja fonda	381,94	389,58
Ostala imovina	2.500,00	0,00
Ukupna imovina	86.840,33	73.682,71
<b>OBVEZE</b>		
Obveze s osnove ulaganja u financijsku imovinu		
Obveze prema društvu za upravljanje fondovima	98,62	186,05
Obveze prema depozitnoj banci	0,00	0,00
Obveze s osnove ostalih dozvoljenih troškova fonda	455,81	133,40
Obveze s osnove isplate dioničarima		
Obveze po obračunatoj kamati		
Ostale obveze		
Ukupno kratkoročne obveze	554,42	319,45
Neto imovina fonda	86.285,91	73.363,25
Broj izdanih dionica	770,61	770,61
Neto imovina po dionici	111,97	95,20
<b>KAPITAL</b>		
Upisani temeljni kapital	79.163,60	79.163,60
Premija na emitirane dionice/kapitalne rezerve		
Vlastite dionice	-2.109,28	-2.109,31
Rezerve	2.146,41	2.146,41
Revalorizacijske rezerve financijske imovine raspoložive za prodaju	-2.006,52	-1.018,24
Revalorizacijske rezerve instrumenata zaštite		
Revalorizacijske rezerve ulaganja u ovisna (nekretninska) društva	7.685,03	-2.544,67
Revalorizacijske rezerve materijalne imovine		
Dobit/gubitak tekuće financijske godine	1.263,33	-3.681,21
Zadržana dobit/gubitak iz prethodnih razdoblja	143,34	1.406,67
Ukupno kapital	86.285,91	73.363,25

**ZIF je na 31. 12.2009 imao sljedeće obaveze u tisućama kuna:**

Kratkoročne obaveze

319

Uprava ZIF-a utvrđuje rezultat poslovanja ZIF-a u 2009. godini kako slijedi:

- Ukupni gubitak ostvaren poslovanjem Fonda u 2009. godini u iznosu od 3.681 tisuća kn

## **2. Upravljanje rizicima**

ZIF-om upravlja Društvo za upravljanje Jadran Invest d.o.o. (u daljnjem tekstu: Društvo), koje provodi internu kontrolu kvalitete i rizika poslovanja Društva i ZIF-a kroz Front, Middle i Back Office. Društvo zapošljava sedam osoba.

Za poslovanje samog ZIF-a najvažniji je unutrašnji poslovni rizik, koji je vezan uz način na koji je poslovanje nekog subjekta organizirano, način provođenja internih kontrola, te način donošenja poslovnih odluka. Ovaj aspekt rizika je u nadležnosti samog poslovnog subjekta, te ga je moguće svesti na minimum. Pravilna organizacijska struktura koja omogućava dobru internu kontrolu odnosno višestruko provjeravanje aktivnosti svesti će na minimum moguće pogreške i previde u poslovanju. Ovakvom organizacijom se uvelike pojačava kontrola poslovnih procesa. Procedure ulaganja imovine ZIF-a u nekretnine i vrijednosne papire, unutarnji nadzor nad poslovanjem Društva i ZIF-a i osiguranje usklađenosti poslovanja s pozitivnim propisima provodi se putem međusobne komunikacije i koordinacije uprave Društva i ZIF-a i Voditelja organizacijskih i poslovnih cjelina uz učešće ostalih stručnih i odgovornih osoba zaposlenih u Društvu.

Vanjska piramida rizika investiranja pokazuje da se ulaganje u nekretnine nalazi u području srednjeg rizika. Sukladno pozitivnom zakonskom okviru, važećem statutu i prospektu ZIF-a kojim Društvo upravlja, Društvo je uložilo imovinu ZIF-a u nekretnine u visini od 79%. Zbog toga se može zaključiti da se većina investicija i rizika povezanih s upravljanjem imovinom ZIF-a nalazi u zoni umjerenog rizika koji je povezan s takvom strukturom ulaganja. Ostali dio imovine ZIF-a uloženi su u depozite, te udjele u otvorenim investicijskim fondovima, dok se jedan manji dio likvidne imovine nalazi na računu ZIF-a, koji je otvoren u depozitnoj banci ZIF-a. Ti plasmani imovine ZIF-a su visoko likvidni, uz stopu malog do srednjeg rizika. U toj zoni se nalazi i poslovanje ZIF-a.

ZIF koristi isključivo vlastite izvore financiranja za ulaganje u nekretninski dio portfelja, stoga kamatni rizik nije prisutan u ovom dijelu poslovanja.

## **3. Svi važniji poslovni događaji koji su se dogodili u zadnjem tromjesječju 2009. poslovne godine**

U zadnjem tromjesječju 2009. godine Uprava Fonda je donijela odluku o ispravku vrijednosti potraživanja u visini od 999.807,83 kuna.

Sukladno poslovnim politikama izvršena je revizija vrijednosti nekretnina u ovisnim društvima Fonda od strane tri neovisna sudska vještaka za graditeljstvo, a sa svrhom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina, što je rezultiralo značajnim padom vrijednosti nekretnina.

## **4. Očekivani razvoj ZIF-a u budućnosti**

Poslovni plan ZIF-a se odnosi na trogodišnje razdoblje 2009.-2012., razdoblje mandata sadašnje Uprave:

Pretpostavke koje su uzete u obzir prilikom izrade poslovnog plana se temelje na sljedećim činjenicama:

- Društvo će nastaviti upravljati isključivo ZIF-om,
- razina ulaganja u ZIF se neće mijenjati u 2009. poslovnoj godini (dokapitalizacija ZIF-a se planira obaviti u 2010. godini),

- HANFA će dozvoliti Društvu daljnji razvoj pojedinih projekata ZIF-a, dalje od ishođenja lokacijskih dozvola na neizgrađenim građevinskim zemljištima u vlasništvu ovisnih društava ZIF-a,
- Nova zakonska regulativa neće postaviti dodatne prepreke i ograničenja u upravljanju ZIF-ovima.

Buduća glavna aktivnost Društva u upravljanju nekretninskim portfeljem ZIF-a bi trebala prije svega biti usmjerena na korištenje postojećih ovisnih društava – kćeri ZIF-a za nastavak i završetak započetih projekata po sljedećim fazama:

1. priprema i izrada propisane i potrebne dokumentacije za ishođenje propisanih i potrebnih dozvola za građenje,
2. ishođenje propisanih i potrebnih dozvola za građenje,
3. prodaja i najam stanova u vlasništvu društva kćeri ZIF-a (Stanovi Jadran d.o.o.),
4. prodaja nekretnina u vlasništvu ovisnih društava – kćeri ZIF-a sa ili bez propisanih i potrebnih dozvola za građenje,
5. prodaja dijela ili svih poslovnih udjela koje ZIF drži u pojedinim ovisnim društvima – kćerima ZIF-a.

## **Ulaganja u nekretninske projekte**

### ***Stanovi Jadran***

Projekt Stanovi Jadran obuhvaća dvadeset stambenih jedinice veličina od 45 do 90 m<sup>2</sup> lociranih pored Trogira, otok Čiovo, okrug Balan. Dio stanova je kupljen 2007. godine, a dio 2009. godine. Od 10 prvo kupljenih stanova, 7 je u dugotrajnom najmu kroz koji se ostvaruju trajni prihodi. 2009. godine kupljeno je 14 stanova od kojih su 4 prodana tijekom 2009. Nastavlja se intenzivan rad na prodaji stanova.

### ***Ličko selo***

Projekt Ličko selo se odnosi na izgradnju eko sela na području općine Lovinac. Projektom se predviđa izgradnja dvadesetak stambenih jedinica – kuća, izgrađenih u tradicionalnom stilu i jedne centralne jedinice s popratnim sadržajima. Društvo Ličko Selo d.o.o. je u postupku ishođenja potrebnih dozvola. Planirani rok za dobivanje dozvola je proljeće 2010. Javno je oglašena prodaja projekta i/ili poslovnih udjela društva Ličko Selo d.o.o.

Na području Dubrovačke županije se nalaze tri projekta koja se odnose na izgradnju stambenih objekata.

### ***Nova nekretnine***

Projekt se bazira na izgradnji stambene jedinice s 10 stanova. Zbog situacije na tržištu ovaj projekt je stavljen u stanje mirovanja, odnosno poduzimaju se radnje u cilju njegove prodaje ili prodaje udjela Fonda u društvu Nova nekretnine. Javno je oglašena prodaja projekta i/ili poslovnih udjela društva Nova Nekretnine d.o.o.

### ***Mediteran gradnja i Vile Orašac***

Zbog situacije na tržištu ovi projekti su stavljeni u stanje mirovanja u smislu razvoja, a poduzimaju se radnje u cilju njihove prodaje ili prodaje udjela Fonda u ovim društvima. Javno je oglašena prodaja projekta i/ili poslovnih udjela društva Vile Orašac d.o.o.

Na području grada Zagreba i Zagrebačke županije nalaze se dva projekta – Malojan i Samoborske Vile.

### ***Malojan***

Društvo Malojan d.o.o. u svom vlasništvu ima zemljište na kojem je planirana izgradnja 3 stambena objekta sa 18 stambenih jedinica. Dokumentacija za ishođenje lokacijskih dozvola je predana u prosincu 2009. Planirano vrijeme ishođenja dokumentacije je proljeće 2010. godine.

### ***Samoborske Vile***

U rujnu 2009. je prezentiran projekt izgradnje umirovljeničkog naselja pred predstavnicima grada Samobora. Ovakav projekt zahtjeva dobivanje D zone izgradnje na predmetnom području, te je u tu svrhu napravljena analiza idejnog prometnog rješenja koja je podnesena Uredu za prostorno uređenje i planiranje grada Samobora. U narednom periodu će se izvršiti izmjera i iskolčenje čestica u vlasništvu Društva, a sve u svrhu daljnjih priprema projekta. Planirano vrijeme dobivanja željene zone je ljeto 2010..

### **Peškarija**

Društvo Peškarija d.o.o. u svom vlasništvu posjeduje atraktivno zemljište i dio zgrade na šibenskoj rivi. Društvo i dalje čeka rješenje o potrebnim izmjenama za dobivanje lokacijske dozvole, u čiju svrhu su pokrenute adekvatne pravne aktivnosti.

### **Zelena Vala Projekt**

Projektom je obuhvaćeno zemljište u vlasništvu društva Zelena Vala Projekt d.o.o. na području Istre u općini Pićan. Nakon analize situacije na terenu odlučeno je da će se intenzivnije raditi na prodaji ovog projekta. Javno je oglašena prodaja projekta i/ili poslovnih udjela društva Zelena Vala Projekt d.o.o.

Likvidna sredstva koja se ostvare realizacijom glavne aktivnosti ovisnih društava mogu se koristiti za investiranje u kupnju novih nekretnina u vlasništvu tih društava s ciljem njihovog davanja u zakup/najam ili za daljnju prodaju na tržištu.

## **Ostala ulaganja**

### **Investiranje u vrijednosne papire – financijske instrumente**

Društvo je u ime i za račun ZIF-a ulagalo u dionice otvorenih i zatvorenih investicijskih fondova. Ostala slobodna novčana sredstva ZIF-a plasirala su se u kratkoročne depozite putem Tržišta novca ili putem banaka.

Ovakva struktura ulaganja likvidne imovine ZIF-a nastavit će se i u budućnosti.

Pored gornjih aktivnosti Društva koje su vezane za postojeći volumen i knjigovodstvenu vrijednost ZIF-a, Uprava Društva planira aktivnosti koje bi vodile mogućem povećanju temeljnog kapitala ZIF-a kroz sekundarnu emisiju dionica ZIF-a putem organiziranog tržišta kapitala, prije svega u Hrvatskoj (kvalificirani ulagatelji, institucionalni i drugi investitori), a po mogućnosti i u inozemstvu.

## **5. Djelovanje ZIF-a na području istraživanja i razvoja**

Društvo je dobro kadrovski ekipirano i interno funkcionalno organizirano sukladno pozitivnim propisima. Zaposlenici Društva se trajno educiraju putem raznih stručnih seminara.

## **6. Ostali podaci o stanju ZIF-a**

### **Obavijest o stjecanju vlastitih dionica**

Nije došlo do promjena u broju vlastitih dionica, pa ZIF ima i dalje 21.030 vlastitih dionica na dan 31.12.2009., čija knjigovodstvena vrijednost iznosi 2.109.309,00 kn, što predstavlja manje od 10% (deset posto) temeljnog kapitala ZIF-a.

### **Obavijest o zaštiti okoliša**

Glavna poslovna djelatnost ZIF-a, koja se odnosi na upravljanje nekretninskim dijelom portfelja imovine ZIF-a obavlja se i planira se obavljati na način da se maksimalna pažnja posvećuje održivom razvoju, zaštiti okoliša, energetske učinkovitosti i poštivanju pozitivnih propisa Republike Hrvatske po tim pitanjima i po pitanju poštivanja važećih prostornih planova kako na razini lokalne i regionalne samouprave tako i na državnoj razini.

### **Obavijest o postojanju podružnica**

ZIF nije osnivao podružnice u inozemstvu sukladno Zakonu o trgovačkim društvima i Zakonu o investicijskim fondovima. U smislu Zakona o računovodstvu, ZIF drži većinske poslovne udjele u devet ovisnih društava, a svako od tih ovisnih društava u svom vlasništvu ima nekretnine, koje predstavljaju različite nekretninske projekte ZIF-a.

### **Obavijest o primjeni Kodeksa korporativnog upravljanja**

Kodeks korporativnog upravljanja ne primjenjuje se na ZIF sukladno točki 5.2. važećih Pravila Burze.

### **7. Zaključak**

Uprava Društva će nastaviti minimalizirati unutrašnje rizike poslovanja striktnim poštivanjem i primjenom pozitivnih zakonskih i pod-zakonskih okvira, te s njima usklađenim internim aktima Društva, kao i dobrom i kontinuiranom poslovnom, kadrovskom i tehničkom organizacijom i strukturom, te trajnim i sistematskim internim kontrolama. Prilikom svakog novog ulaganja tržišni i ostali rizici nastojati će se maksimalno minimalizirati analizom isplativosti.

U Zagrebu, siječanj 2010.

Uprava ZIF-a

## **JADRAN KAPITAL d.d. ZAGREB**

Na temelju članaka 407.- 410. Zakona o tržištu kapitala, odgovorne osobe za sastavljanje godišnjeg izvještaja: Mirna Doroteja Zimić – predsjednik uprave, Blanka Pirša – član uprave, daju

### **Izjavu:**

Prema našem najboljem saznanju komplet financijskih izvještaja društva Jadran Kapital d.d. sastavljenih uz primjenu Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja daje cjelovit prikaz imovine i obveza, te rezultata poslovanja i financijskog položaja društva, s napomenom da se radi o privremenom financijskom izvještaju i da su moguća odstupanja od završnog godišnjeg financijskog izvještaja zbog dodatnih knjiženja za 2009 godinu.

  
Mirna Doroteja Zimić, predsjednik

  
Blanka Pirša, član