



**FIMA Global Invest d.o.o.**  
Medimurska 28  
42000 **Varaždin**, Hrvatska  
**T:** + 385 42 660 900  
**F:** + 385 42 660 919  
**e:** info@fgi.hr  
**www.fgi.hr**

**FIMA**  
PROPRIUS



Temeljem Rješenja Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga Klasa UP/I/ 451-04/09-09/32 od 7. listopada 2009. godine, Društvo za upravljanje investicijskim fondovima FIMA GLOBAL INVEST d.o.o. Varaždin, Međimur-ska 28, objavljuje pročišćeni:

## PROSPEKT ZATVORENOG INVESTICIJSKOG FONDA S JAVNOM PONUDOM ZA ULAGANJE U NEKRETNINE FIMA PROPRIUS d.d.

Prospekt za potencijalne investitore 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 investitor 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 moguću pri investiranju u nekretnine i vrijednosne papire.

Ovaj Fond namjenjen je investiranju kako institucionalnih investitora, portfeljnih investitora tako i malim ili retail investitorima.

### 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 zanemarljiva 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 investitorima 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 uloženi 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.

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, Međimurska 28.

Sjedište Fonda je u Varaždinu, Međimurska 28.

Temeljni kapital Fonda: 200.317.200,00 kn

Nominalna vrijednost dionice Fonda: 100 kn

Depozitna banka Fonda: Hrvatska Poštanska Banka d.d., Zagreb

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

Članovi Uprave Fonda: Goran Dobrojević, predsjednik Uprave  
Danijel Miletić, član Uprave

#### Članovi Nadzornog odbora Fonda:

**Nada Kozuljić**, 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.

**Luka Matošić** rođen je 26. siječnja 1971. godine u Zagrebu. 1989. godine završio je gimnaziju u Zagrebu. Od 1990. g. do 1995. g. studira na Ekonomskom fakultetu u Zagrebu, a od 1996. g. do 2001. g. polaznik je postdiplomske škole za poslovno upravljanje (MBA) pri Ekonomskom fakultetu u Zagrebu. Napisao je i objavio niz stručnih i znanstvenih radova.

Radno iskustvo:

lipanj 2005. ERSTE SPARKASSEN OSIGURANJE d.d. za životno osiguranje, Član Uprave. Odgovornosti: financije i računovodstvo, prodaja i informatika  
lipanj 2004. – svibanj 2005. KVARNER WIENER STÄDTISCHE osiguranje d.d., Direktor Sektora za računovodstvo i financije.

ožujak 2003. – svibanj 2004. AURUM osiguranje d.d., Predsjednik Uprave  
srpanj 2000. – veljača 2003. UNIQA osiguranje d.d., Član Uprave, CFO. Odgovornosti: financije i računovodstvo, informatika, pravni i opći poslovi i ljudski potencijali.

Tijekom 2002. i 2003. godine sudjelovao u uspostavljanju Balance Scorecarda u UNIQA Koncernu.

Tijekom 2002. godine član skupine UNIQA Vericherungena AG koja je kao moguću kupac provela due diligencu CROATIA osiguranja d.d.

prosinac 1999. – lipanj 2000. Zajedničko ulaganje PRIVREDNE BANKE ZAGREB d.d. i CROATIA osiguranja d.d., Član uprave obveznog mirovinskog društva u osnivanju.

veljača 1999. – studeni 1999. CROATIA osiguranje d.d., Generalna direkcija - Sektor za financije, Šef Odjela za vođenje portfelja i procjene vrijednosti Društva.

studeni 1997. – siječanj 1999. CROATIA osiguranje d.d., Generalna direkcija - Sektor za financije, Šef Odjela eksternih i internih financijskih odnosa.

studeni 1996. – listopad 1997. CROATIA osiguranje d.d., Generalna direkcija - Sektor za financije, Samostalni stručni suradnik.

veljača 1996. – listopad 1996. CROATIA osiguranje d.d., Generalna direkcija - Sektor za financije, Stručni suradnik.

lipanj 1995. – siječanj 1996. CROATIA osiguranje d.d., Generalna direkcija -

Sektor za financije, Stručni suradnik – pripravnik.

**Ivan Lepoglavac**, 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.

Radno iskustvo:

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

Od 1997. g. do 2001. g. radio je kao organizacijski i glavni tajnik HNS-a.

Od 1986. g. do 1997. g. bio je generalni direktor i predsjednik Uprave Industrije građevinskog materijala Lepoglava (IGM Lepoglava).

Od 1977. g. do 1986. g. radio je kao sekretar za privredu općina Ivanec i član Komiteta za privredu Zajednice općina Varaždin.

Od 1976. g. do 1977. g. bio je rukovoditelj razvoja privrednih pogona KPD-a Lepoglava.

Od 1974. g. do 1976. g. kao rukovoditelj tehnologije, konstrukcije i održavanja u tvornici „Rade Končar“ Ivanec

Od 1972. g. do 1974. g. radio je kao rukovoditelj djelatnosti u Ivanečko-ladanijskim ugljenokopima, Ivanec.

Obavljao je niz drugih funkcija u predstavničkim tijelima i drugim institucijama.

**Latif Bajrović** rođen je 21. rujna 1941. godine. Završio je tehnološki fakultet, zvanje dipl. ing. tehnologije. Počeo je raditi u Vitezu, godinu dana u Institutu u Beogradu kao voditelj projekta tvornice, te nakon završetka gradnje i puštanja u pogon došao na mjesto direktora.

Od 1972. godine radio je kao tehnički direktor tvornice lijekova Belupo-Ludbreg, a nakon toga kao direktor tvornice, tehnički direktor, direktor razvoja, direktor tvornice u Ludbregu i Koprivnici te savjetnik generalnog direktora. U Belupu je proveo 29 godina.

Radio je idejne projekte Belupovih tvornica u Koprivnici, Grčkoj, Belupo- Pli-va tvornici antibiotika (nerealiziran projekt) te idejne projekte za rekonstrukciju nekoliko tvornica.

U mirovini je od 2001. godine.

**Željko Krčmar** rođen je 28. ožujka 1969. u Sarajevu, BiH. 1987. godine završio je srednju školu, MIOC Vladimir Popović, Zagreb (danas XV. gimnazija). Od 1993. do 1998. godine pohađa dodiplomski studij, smjer trgovina, na Ekonomskom Fakultetu, Sveučilište u Zagrebu te stječe zvanje diplomiranog ekonomista. 2000. godine upisuje specijalistički poslijediplomski studij Upravljanje poslovnim industrijskim marketingom, disciplina poslovni marketing, Ekonomski Fakultet, Sveučilište u Zagrebu. Između 2000. i 2008. godine samostalno se usavršava te pohađa niz specijalističkih seminara i radionica.

Radno iskustvo:

1999: Intereuropa Lagermax auto d.o.o.

2000: Lagermax-autotransport d.o.o.

2002-2003: Lagermax-autotransport d.o.o. - rukovoditelj odjela osiguranja i dorade vozila

2003-2004: Zagreb nekretnine d.o.o. – Stručnjak za posredovanje. Radi na projektima komercijalizacije objekata izgrađenih suradnjom vanjskih investitora i Zagrebačke banke d.d.; komercijalizacije nekretnina u vlasništvu Zagrebačke banke d.d. koja su stavljena izvan funkcije društva; akvizicije nekretnina interesantnih za otvaranje poslovnica Zagrebačke banke d.d.; posredovanje pri kupnji ili prodaji nekretnina po nalogu vanjskih klijenata.

2004 – 2008 : Varteks d.d. – Izvršni direktor sektora upravljanja imovinom  
Područje rada: briga o imovini društva; zaštita interesa tvrtke na prostorima bivše države; aktiviranje potencijala kompanije kroz dodatnu komercijalizaciju prostora; poboljšanje postojećeg stanja po ugovorima i ostalim odnosima sa partnerima društva; rad na svim aspektima komercijalizacije - kupnja ili prodaja nekretnina društva te iznajmljivanje ili unajmljivanje istih; rad na projektima vezanim uz imovinu društva.

#### **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 objavljeno godišnje financijsko izvješće Fonda. Sve dodatne informacije o Fondu dostupne su na web stranici Društva, odnosno u sjedištu Društva na adresi Varaždin, Međimurska 28.

#### **TEMELJNI KAPITAL – DIONICE**

Temeljni kapital Fonda je 200.317.200,00 kuna (slovima: dvijestotinemilijunatristosedamnaest tisuća dvjesto 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 100 kuna.

Temeljni kapital može se povećavati i smanjivati na način utvrđen Zakonom o trgovačkim društvima i Zakonom o investicijskim fondovima.

Temeljni kapital Fonda podijeljen je na redovne dionice koje glase na ime.

Dionice Fonda neograničeno su prenosive.

Dionice Fonda uvrštene su u kotaciju Redovno 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:

- pravo na odlučivanje i glasovanje na Skupštini Fonda,
- pravo na informiranost
- pravo na dividendu sukladno odlukama Skupštine Fonda,
- pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske, odnosno stečajne mase srazmjerno udjelu u temeljnom kapitalu Fonda.

Svaka dionica daje pravo na jedan glas u Skupštini Fonda. Dioničar može opomogućiti 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 akontacije dividende u tijeku poslovne godina ako Skupština Fonda, u skladu sa Statutom Fonda, donese takvu odluku.

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

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

Ako tijekom tri uzastopna kalendarska mjeseca vrijednost imovine Fonda padne ispod 5.000.000,00 kn Fond mora biti likvidiran ili pripojen nekom drugom Fondu.

Likvidacija Fonda provodi se sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima i Zakona o investicijskim fondovima.

Likvidaciju Fonda provodi Društvo ili Depozitna banka Fonda.

#### **NAČIN I VRIJEME IZRAČUNA VRJEDNOSTI IMOVINE FONDA**

Neto vrijednost imovine Fonda - NAV je ukupna vrijednost imovine Fonda 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 Redovno 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 nastojati najmanje 60% prikupljenih sredstava Fonda ulagati u nekretnine u Hrvatskoj, državama članicama EU, OECD-a i CEFTA-e, sukladno ograničenjima iz Zakona.

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

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

- stambene i/ili poslovne zgrade s pripadajućim zemljištem,
- 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,
- 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 skorou vlastitu gradnju, u skladu s odredbom točke 1. ovoga stavka,
- poljoprivredna zemljišta,
- 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 institucija (dalje: HANFA), a čija se cijena temelji na nekretninama,
- udjele i dionice trgovačkih društava u kojima nekretnine čine više više od 50% ukupne imovine
- ostala ulaganja u nekretnine kako je to izričito predviđeno u Statutu Fonda i ovom Prospektu.

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.

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. 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 HANFA, 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 uloženi 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 prilohode 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 generalno 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.

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

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

#### **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 PORTELJA I ULAGANJIMA**

Rizici koji su povezani s ulaganjem u dionice Fonda, a povezani su s ulaganjima i strukturom imovine Fonda su sljedeći:

- nestabilnost tržišta nekretnina (moguće su promjene cijena nekretnina, povezano s općim gospodarskim kretanjima, političkom situacijom, višom silom i sl.),
- porezni sustav, porezne stope i pravni okvir koji mogu biti promijenjeni odlukama nadležnih državnih organa tijekom poslovanja i rada Fonda,
- promjene kamatnih stopa čime se utječe na isplativost ulaganja u nekretnine,
- tečajni rizik u odnosu kuna – EUR ili kuna i druge konvertibilne valute,
- promjene i/ili razlike u računovodstvenim i revizijskim standardima,
- trošak za transakcije na inozemnim tržištima,
- razlike u poreznom sustavu,
- promjene u stvarnopravnim odnosima u pogledu stjecanja vlasništva nad nekretninama u Republici Hrvatskoj,
- restrikcije u pogledu ulaganja stranog kapitala u pojedine oblike imovine i sl. Društvo nije u mogućnosti utjecati na spomenute rizike, jedino može smanjiti izloženost imovine Fonda spomenutim rizicima poštujući zacnra ograničenja ulaganja sredstava Fonda u pojedine oblike imovine, politikom diverzifikacije portfelja i disperzijom rizika sukladno Zakonu, ovom Statutu i Prospektu Fonda.

#### **GODIŠNJE NAKNADE I TROŠKOVI UPRAVLJANJA I POSLOVA-**

## **NJA KOJI MOGU TERETITI FOND TE UČINCI ISTIH NA BUDUĆE PRINOSE DIONIČARA**

Društvo će imovini Fonda zaračunavati sljedeće naknade i troškove:

1. naknadu Društvu za upravljanje investicijskim fondom koja iznosi 2,5 % 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 Središnjoj depozitarnoj agenciji kao i troškove isplate dividende dioničarima,
6. revizorske i odvjetničke troškove te ostale troškove u svezi sa stručnim poslovima potrebnim za obavljanje djelatnosti Fonda, a koji nisu u djelatnosti Društva za upravljanje,
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 dionica Fonda u kotaciju Redovno tržište Zagrebačke burze i troškovi održavanja kotacije,
11. porezi koje je Fond obvezan 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 HANFA-e, ostali troškovi imovine kao troškovi upravljanja i održavanja nekretnina-investicijsko održavanje i sl., amortizacija, troškovi komunalija, troškovi procjene i utvrđivanja vrijednosti imovine Fonda i sl.), sve u stvarnoj visini.

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 2,5% 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 unaprijeđivanja poslovanja Fonda i njegove profitabilnosti, s krajnjim ciljem povećanja prinosa Fonda.

## **NAČIN IZRAČUNA I UČESTALOST ISPLATE DIVIDENDE DIONIČARIMA FONDA**

Društvo može predložiti Skupštini Fonda da donese odluku o raspodjeli i isplati dijela neto dobiti Fonda dioničarima Fonda – isplatu dividende, po izradi i usvajanju godišnjih financijskih izvješća koja su revidirana od strane imenovanog revizora.

Neto dobit Fonda utvrđuje se sukladno zakonskim propisima u financijskim izvješćima kao razlika prihoda i rashoda Fonda.

Dividenda se isplaćuje iz neto dobiti za proteklu poslovnu godinu, a nakon polugodišnjih financijskih izvješća sukladno odluci Glavne Skupštine, može se isplatiti akontacija dividende.

Konačni obračun i isplata iz dobiti Fonda obavlja se po usvojenim godišnjim financijskim izvješćima Fonda.

## **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.

## **III. DRUŠTVO ZA UPRAVLJANJE FONDOM**

Fondom upravlja Društvo za upravljanje investicijskim fondovima FIMA Global Invest društvo s ograničenom odgovornošću, skraćeno FIMA Global Invest d.o.o. Varaždin, Medimurska 28.

Članovi Društva su:

FIMA Grupa d.d. - 400.000 kn (40%)

Milan Horvat - 600.000 kn (60%)

Jedina djelatnost društva je osnivanje i upravljanje investicijskim fondovima u skladu s odredbama Zakona o investicijskim fondovima.

Sjedište društva je na adresi Medimurska 28, 42000 Varaždin.

Društvo je osnovano dana 8. travnja 2003. godine i registrirano je kod Trgovačkog suda u Varaždinu dana 14. travnja 2003. godine pod brojem Tt-03/534-2, MBS 070063364. Temeljni kapital društva je milijun kuna. Kapital su u novcu u cijelosti uplatili osnivači.

Rad FIMA Global Invest-a d.o.o., društva za upravljanje investicijskim fondovima, odobren je Rješenjem Komisije za vrijednosne papire RH od dana 15. svibnja 2003. godine, Klasa: UP/I—08/03-02/142 Ur. broj: 567-02/03-02

Društvo upravlja i drugim investicijskim fondovima i to:

- Zatvorenim investicijskim fondom s javnom ponudom BREZA d.d. Varaždin s temeljnim kapitalom od 50.600.000,00 kn
- Otvorenim investicijskim fondom s javnom ponudom FIMA Equity Varaždin, s vrijednošću početnog uloga od 5.000.000,00 kuna i
- Otvorenim investicijskim fondom s javnom ponudom FIMA Bond s vrijednošću početnog uloga od 5.000.000,00 kuna
- Otvorenim investicijskim fondom s javnom ponudom FIMA Maximum s vrijednošću početnog uloga 5.000.000,00 kuna

Temeljem Rješenja Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga Klasa UP/I/ 451-04/09-09/32 od 7. listopada 2009. godine, Društvo za upravljanje investicijskim fondovima FIMA GLOBAL INVEST d.o.o. Varaždin, Medimurska 28, objavljuje pročišćeni:

# **STATUT ZATVORENOG INVESTICIJSKOG FONDA S JAVNOM PONUDOM ZA ULAGANJE U NEKRETNINE FIMA PROPRIUS d.d.**

## **UVODNE ODREDBE**

### **Članak 1.**

ZIF FIMA PROPRIUS d.d. je zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (u daljnjem tekstu: Fond), kojeg je osnovalo društvo za upravljanje investicijskim fondovima FIMA Global Invest d.o.o. iz Varaždina (dalje: Društvo), temeljem Odluke Skupštine Društva o donošenju ovog Statuta i Prospekta fonda od 6.10.2006. godine, s isključivim ciljem prikupljanja novčanih sredstava javnom ponudom i ulaganja tih sredstava, uz uvažavanje načela sigurnosti, profitabilnosti, razdiobe rizika i likvidnosti, uz odobrenje i nadzor Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga (dalje: HANFA).

Na Fond se primjenjuju odredbe Zakona o investicijskim fondovima (dalje: Zakon), a u pitanjima koja nisu uređena tim Zakonom primjenjuju se odredbe Zakona o trgovačkim društvima – odredbe o dioničkim društvima (dalje: ZTD) i odredbe Zakona o tržištu vrijednosnih papira (dalje: ZTVP).

### **Članak 2.**

Ovim Statutom uređuju se uvjeti i pravila poslovanja Fonda i pravni odnosi Društva i dioničara Fonda.

## **TVRTKA I SJEDIŠTE FONDA, TRAJANJE FONDA**

### **Članak 3.**

Tvrtka Fonda glasi: FIMA PROPRIUS d.d. zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine.

Skraćena Tvrtka glasi: ZIF FIMA PROPRIUS d.d.

Sjedište Fonda je u Varaždinu, Medimurska 28.

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

### **Članak 4.**

Fond ima pečat koji sadrži njegovu tvrtku i sjedište. Oblik i veličinu te način upotrebe pečata određuje Društvo. Fond ima zaštitni znak koji se sastoji od stiliziranog grafičkog rješenja tvrtke, kojeg utvrđuje Društvo.

## **DJELATNOST FONDA**

### **Članak 5.**

Predmet poslovanja Fonda je prikupljanje novčanih sredstava javnom ponudom neograničeno prenosivih dionica i ulaganje tih sredstava uz primjereno uvažavanje načela sigurnosti, profitabilnosti, likvidnosti i razdiobe rizika u imovinu koja je određena čl. 8. i 9. ovoga Statuta.

## **VOĐENJE POSLOVA FONDA I PRIPADNOST PRAVA**

### **Članak 6.**

Fond prenosivo pravo upravljanja i vođenje svojih poslova na Društvo. Društvo u vođenju poslova upravljanja imovinom Fonda nastupa u pravnom prometu

u ime i za račun Fonda. Nadzorni odbor Fonda u ime Fonda i Društvo sklapaju ugovor o međusobnim pravima i obvezama u svezi vođenja poslova upravljanja imovinom Fonda.

Pravo glasovanja iz vrijednosnih papira koji su u portfelju Fonda, Fond po punomoći prenosi na Društvo.

Sva imovinska prava iz imovine Fonda (dividenda, kamate i sl.) pripadaju Fondu.

Društvo je obavezno svoje poslovanje voditi odvojeno od poslovanja Fonda. Depozitna banka obvezna je omogućiti i stalno nadzirati odvojeno poslovanje i vođenje imovine Društva i Fonda.

## **IZVJEŠĆA FONDA, PROSPEKT FONDA I DRUGE INFORMACIJE**

### **Članak 7.**

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 objavljeno godišnje financijsko izvješće Fonda. Sve dodatne informacije o Fondu dostupne su na web stranici Društva, odnosno u sjedištu Društva na adresi Varaždin, Medimurska 28.

## **TEMELJNI KAPITAL FONDA**

### **Iznos temeljnog kapitala**

### **Članak 8.**

Temeljni kapital Fonda iznosi 200.317.200,00 kn (slovima: dvijestotinemiliju na tristosedaamnaest tisuća dvjesto kuna) i uplaćen je u cijelosti prije upisa Fonda u registar Trgovačkog suda u Varaždinu.

Povećanje i smanjenje temeljnog kapitala

### **Članak 9.**

Odluku o povećanju i smanjenju temeljnog kapitala donosi Skupština Fonda sukladno odredbama Zakona o investicijskim fondovima i Zakona o trgovačkim društvima.

Fond može izdavati samo redovne dionice. Dionice se izdaju uz javni poziv - prospekt sastavljen u skladu sa Zakonom i odobren od HANFA-e.

Prije upisa u sudski registar kapital za dionice koje se izdaju mora biti u cijelosti uplaćen.

Dionice novih emisija se uplaćuju u kunama na račun Fonda kod depozitne banke Fonda, u rokovima utvrđenim u odluci o izdavanju dionica.

## **DIONICE FONDA, NAJNIŽI IZNOS ULAGANJA U FOND, PRAVA DIONIČARA**

### **Članak 10.**

Temeljni kapital Fonda podijeljen je na 2.003.172 dionice, svaka u nominalnoj vrijednosti od 100 kuna, a što predstavlja najniži iznos ulaganja u Fond. Dioničarima Fonda pripadaju sljedeća prava:

- pravo na odlučivanje i glasovanje na Skupštini Fonda,
- pravo na informiranost
- pravo na dividendu sukladno odlukama Skupštine Fonda
- pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske, odnosno stečajne mase srazmjerno udjelu u temeljnom kapitalu Fonda.

### **Članak 11.**

Sve dionice Fonda su redovne dionice na ime i neograničeno su prenosive. Svaka dionica daje pravo na jedan glas u Skupštini Fonda.

Dionice Fonda se izdaju kao nematerijalizirani vrijednosni papiri.

Dionice su upisuju i uplaćuju kod Depozitne banke Fonda.

## **UPRAVA DRUŠTVA:**

Goran Dobrojević, predsjednik Uprave

Danijel Miletić, član Uprave

### **Životopisi članova Uprave:**

**Goran Dobrojević** je rođen 6. veljače 1972. g. u Rijeci. Osnovno i srednje obrazovanje je završio u Rijeci, a na Hotelijerskom fakultetu u Opatiji 1996. godine diplomirao iz područja poslovnih financija. Završava znanstveni poslijediplomski studij menadžmenta na istom fakultetu.

Tijekom studija, 1995. godine, stekao je licencu ovlaštenog brokera nakon edukacije i polaganja ispita u organizaciji Zagrebačke burze, Tržišta novca Zagreb i Hrvatskog udruženja brokera. Od 1995. g. radi kao vanjski suradnik riječkog lista Burza i Radio Rijeke iz područja tržišta kapitala u Republici Hrvatskoj.

Početkom 1997. godine zaposlio se u brokerskoj kući FIMA na radnom mjestu brokera, tijekom 1998. na poslovima analitičara, a 1999. na poslovima vođenja portfelja. Od 1. prosinca 1999. radi na radnom mjestu voditelja ureda Rijeke novoosnovane brokerske kuće FIMA VRIJEDNOSNICE d.o.o.

Početkom 2002. godine nakon edukacije u organizaciji Hrvatskog udruženja financijskih analitičara i Komisije za vrijednosne papire RH, položio je ispit i stekao licencu za obavljanje poslova ovlaštenog investicijskog savjetnika. Od 1. svibnja 2003. zaposlen je na mjestu predsjednika Uprave društva za upravljanje investicijskim fondovima Global invest d.o.o. iz Varaždina, sada FIMA Global Invest d.o.o..

**Danijel Miletić** rođen je 30. lipnja 1980. godine u Požegi, gdje je završio osnovno i srednje obrazovanje. Na Fakultetu organizacije i informatike u Varaždinu, Sveučilište u Zagrebu, smjer Informatijski sustavi, diplomirao je 2003. godine. Nakon završenog studija upisao je poslijediplomski znanstveni studij Menadžment malog i srednjeg poduzetništva.

Tijekom studija radio je na Varaždinskoj burzi d.d. Poslovnu karijeru započeo je koncem 2003. godine u brokerskoj kući FIMA Vrijednosnice d.o.o. najprije kao broker, zatim kao Voditelj odnosa sa institucionalnim ulagateljima te kao zamjenik Voditelja trgovanja.

Od 19. lipnja 2006. godine do prosinca 2008. godine radio je kao fond menadžer u društvu za upravljanje investicijskim fondovima FIMA Global Invest d.o.o. kada prelazi na poziciju člana Uprave.

Sudionik je na brojnim konferencijama, seminarima iz područja investicijskog bankarstva u zemlji i inozemstvu, a na nekim je sudjelovao kao izlagač i predavač.

Ima položen ispit za ovlaštenog posrednika pri trgovanju vrijednosnim papirima (broker) te za ovlaštenog investicijskog savjetnika.

## **NADZORNI ODBOR DRUŠTVA:**

Društvo nema Nadzorni odbor.

Osnovni podaci o mjestu gdje se mogu naći podaci o Društvu: Varaždin, Medimurska 28.

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: Hrvatska Poštanska banka d.d. Zagreb.

Banka je osnovana kao dioničko društvo upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS 080010698.

Sjedište Banke je u Zagrebu, Jurišićeva 4.

Odobrenje Hrvatske narodne banke za obavljanje poslova Depozitne banke je: Z.br 1213/2003 od 14. svibnja 2003. g.

## **FIMA Global Invest d.o.o.**

## **Članak 12.**

Dionice Fonda vode se u obliku elektroničkog zapisa na računima vrijednosnih papira u kompjutorskom sustavu Središnjeg klirinškog depozitarnog društva.

U odnosu prema Fondu kao dioničar Fonda smatra se osoba na čije ime glasi račun vrijednosnih papira kod Središnjeg klirinškog depozitarnog društva. Na kojem je ubilježena dionica Fonda.

## **BURZA NA KOJOJ SU UVRŠTENE DIONICE FONDA**

### **Članak 13.**

Dionice su uvrštene u kotaciju Redovno tržište Zagrebačke burze.

Društvo i Nadzorni odbor Fonda mogu mogu donijeti odluku da se dionice Fonda uvrste i na neku drugu burzu u državi članici EU ili CEFTA-e ako bit to bilo u interesu dioničara Fonda.

## **OPIS INVESTICIJSKIH CILJEVA FONDA, NAČINI OSTVARENJA CILJEVA FONDA, PORTFELJ FONDA, RIZICI POVEZANI SA STRUKTUROM PORTFELJA I ULAGANJIMA**

### **Članak 14.**

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

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

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

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

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

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



videno 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.

## RIZICI ULAGANJA

### Članak 15.

Rizici koji su povezani s ulaganjima i strukturom imovine Fonda:

- nestabilnost tržišta nekretnina ( moguće su promjene cijena nekretnina na gore i na dolje), povezano s općim gospodarskim kretanjima, političkom situacijom, višom silom i sl.)
  - porezni sustav, porezne stope i pravni okvir koji mogu biti promijenjeni odlukama nadležnih državnih organa tijekom poslovanja i rada Fonda,
  - promjene kamatnih stopa čime se utječe na isplativost ulaganja u nekretnine,
  - tečajni rizik u odnosu kuna – EUR ili kuna i druge konvertibilne valute,
  - promjene i/ili razlike u računovodstvenim i revizijskim standardima,
  - trošak za transakcije na inozemnim tržištima,
  - razlike u poreznom sustavu,
  - promjene u stvarnopravnim odnosima u pogledu stjecanja vlasništva nad nekretninama u Republici Hrvatskoj,
  - restrikcije u pogledu ulaganja stranog kapitala u pojedine oblike imovine i sl.
- Društvo nije u mogućnosti utjecati na spomenute rizike, jedino može smanjiti izloženost imovine Fonda spomenutim rizicima poštujući zahtrana ograničenja ulaganja sredstava Fonda u pojedine oblike imovine, politikom diverzifikacije portfelja i disperzijom rizika sukladno Zakonu, ovom Statutu i Prospektu Fonda.

## NAČIN I VRIJEME IZRAČUNA VRIJEDNOSTI IMOVINE FONDA

### Članak 16.

Neto vrijednost imovine Fonda - NAV je ukupna vrijednost imovine Fonda 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.

## GODIŠNJE NAKNAD I TROŠKOVI UPRAVLJANJA I I POSLOVANJA KOJI MOGU TERETITI FOND I UČINCI ISTIH NA BUDUĆE PRINOSE DIONIČARA

### Članak 17.

Društvo će imovini Fonda zaračunavati sljedeće naknade i troškove:

1. naknadu Društvu za upravljanje investicijskim fondom koja iznosi 2,5 % 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 Središnjoj depozitarnoj agenciji kao i troškove isplate dividende dioničarima,
6. revizorske i odvjetničke troškove te ostale troškove u svezi sa stručnim poslovima potrebnim za obavljanje djelatnosti Fonda, a koji nisu u djelatnosti Društva za upravljanje,
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 dionica Fonda u kotaciju Redovno tržište Zagrebačke burze i troškovi održavanja kotacije,
11. porezi koje je Fond obvezan 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 HANFA-e, ostali troškovi imovine kao troškovi upravljanja i održavanja nekretnina-investicijsko održavanje i sl., amortizacija, troškovi komunalija, troškovi procjene i utvrđivanja vrijednosti imovine Fonda i sl.), sve u stvarnoj visini.

### Članak 18.

Iznose naknade Društvu iz članka 17. ovoga Statuta obračunava Društvo, a Depozitna banka nadzire izračun i isplaćuje Društvu obračunatu naknadu jednom mjesečno.

Svi ostali troškovi navedeni u članku 17. Statuta Fonda obračunavaju se i naplaćuju Fondu u stvarnom nespornom fakturiranom iznosu.

Pokazatelj ukupnih naknada i troškova Fonda, u koji ne ulaze troškovi iz članka 17., točka 11. i 13. Statuta 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 prijeduu 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 maniorom dobrog gospodarstvenika upravljati tim sredstvima s ciljem poboljšanja i unaprijeđivanja poslovanja Fonda i njegove profitabilnosti, s krajnjim ciljem povećanja prinosa Fonda.

## NAČIN IZRAČUNA I UČESTALOST ISPLATE DIVIDENDE DIONIČARIMA FONDA

### Članak 19.

Društvo može predložiti Skupštini Fonda da donese odluku o raspodjeli i isplati dijela neto dobiti Fonda dioničarima Fonda – isplatu dividende, po izradi i usvajanju godišnjih financijskih izvješća koja su revidirana od strane imenovanog revizora.

Neto dobit Fonda utvrđuje se sukladno zakonskim propisima, u financijskim izvješćima kao razlika prihoda i rashoda Fonda.

Dividende se isplaćuje iz neto dobiti za proteklu poslovnu godinu, a nakon polugodišnjih financijskih izvješća sukladno odluci Glavne Skupštine, može se isplatiti akontacija dividende.

Konačni obračun i isplata iz dobiti Fonda obavlja se po usvojenim godišnjim financijskim izvješćima Fonda.

## POREZNI PROPISI KOJI SE PRIMJENJUJU NA FOND

### Članak 20.

Imovina Fonda bit će trećena 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 promete 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% vrijednosti od nekretnine. Kupnja novoizgrađenih nekretnine opterećena je porezom za 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.

## ORGANI DRUŠTVA

### Članak 21.

Organi Fonda su Glavna Skupština, Nadzorni odbor i Uprava.

Skupštinu Fonda čine svi dioničari Fonda, a ista djeluje sukladno odredbama o skupštini dioničkog društva Zakona o trgovačkim društvima, ako to nije u suprotnoati s odredbama Zakona o investicijskim fondovima, ovom Statutu i Prospektu Fonda.

Nadzorni odbor zastupa Fond prema Društvu i djeluje sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima, ako to nije u suprotnosti s odredbama Zakona o investicijskim fondovima, ovom Statutu i Prospektu Fonda.

Uprava Društva ima ovlasti i imenuje se kao Uprava Fonda. Uprava Društva sklapa Ugovor o upravljanju Fondom kojeg u tom pravnom poslu zastupa Nadzorni odbor Fonda, sukladno Zakonu o investicijskim fondovima, ovom Statutu i Prospektu Fonda.

## GLAVNA SKUPŠTINA FONDA

### Članak 22.

Glavna skupština Fonda odlučuje u pitanjima koja su izričito određena Zakonom i ovim Statutom, a naročito u sljedećim pitanjima:

1. o izmjenama i dopunama Statuta i Prospekta Fonda,
2. o povećanju i smanjenju temeljnog kapitala Fonda i o izdavanju nove emisije dionica,
3. o isplati dividende i mogućnosti isplate akontacije dobiti za vremenska razdoblja kraća od godine dana, za koja su izrađena financijska izvješća,
4. o prestanku rada Fonda,
5. o stjecanju vlastitih dionica Fonda radi njihovog povlačenja,
6. imenuje i opoziva članove Nadzornog odbora,
7. o pripajanju i spajanju s drugim fondom,
8. o podjeli Fonda.

Glavna Skupština odlučuje u pitanjima iz svoje nadležnosti natpolovičnom većinom glasova nazočnih članova Skupštine, osim u onim pitanjima za koje Zakon propisuje neku drugu potrebnu većinu glasova.

### Članak 23.

Dioničari mogu sudjelovati na glavnoj skupštini, ako su evidentirani kao dioničari u depozitoriju Središnjeg klirinškog depozitnog društva sedam dana prije održavanja glavne skupštine te ako najkasnije do tog dana prijave svoje sudjelovanje u radu glavne skupštine.

Dioničar je ovlašten svoje pravo glasovanja u Skupštini prenijeti pisanom punomoći na opunomoćenika. Opunomoćenik može biti i Društvo. Punomoć je važeća do opoziva.

### Članak 24.

Redovnu Glavnu Skupštinu Fonda saziva Društvo jednom godišnje, a Izvanrednu Skupštinu onda kada to zahtijevaju interesi Fonda.

### Članak 25.

Glavna Skupština Društva održavat će se u mjestu koje odredi sazivač Glavne Skupštine.

### Članak 26.

Glavnoj Skupštini predsjedava predsjednik Glavne Skupštine kojeg bira Glavna Skupština. Predsjednik Skupštine bira se na vrijeme od četiri godine običnom većinom glasova prisutnih dioničara, a može biti ponovno biran nakon isteka mandata.

U slučaju spriječenosti Predsjednika Skupštine, Glavnoj Skupštini će predsjedavati osoba koju dioničari izaberu većinom glasova prisutnih dioničara.

Može tehnički Skupštine može biti opozvan odlukom Glavne Skupštine i prije isteka mandata.

### Članak 27.

Skupština može donositi valjane odluke ako su prisutni dioničari i/ili njihovi punomoćnici koji raspolazu s najmanje 3/10 temeljnog kapitala Fonda.

Skupštinske odluke donose se većinom danih glasova, ako Zakonom ili ovim Statutom nije određeno drugačije.

## NADZORNI ODBOR

### Članak 28.

Nadzorni odbor Fonda ima 5 (pet) članova, od kojih 2 (dva) člana mogu biti zaposlenici Društva ili osobe povezane s Društvom, a 3 (tri) člana Nadzornog odbora moraju biti neovisni stručnjaci koji ispunjavaju uvjete iz Zakona.

### Članak 29.

Mandat članova Nadzornog odbora traje 4 (četiri) godine. Član Nadzornog odbora može po isteku mandata biti ponovno imenovan u Nadzorni odbor.

### Članak 30.

Članovi Nadzornog odbora Fonda iz svojih redova biraju predsjednika i zamjenika predsjednika koji u odsutnosti predsjednika ima njegove ovlasti.

### Članak 31.

Nadzorni odbor radi na sjednicama.

Nadzorni odbor može donositi valjane odluke o pitanijm iz svoje nadležnosti ako je sjednici Nadzornog odbora prisutno većina članova odbora.

Svaki član Nadzornog odbora ima jedan glas.

Nadzorni odbor donosi odluke većinom glasova prisutnih članova.

Nadzorni odbor donosi Poslovnik o svom radu u kojem se može utvrditi da se sjednice mogu održati i u odsutnosti članova Nadzornog odbora ako se može tehničkim sredstvima osigurati da odsutni članovi mogu nedvojbeno izraziti svoju volju prilikom donošenja pojedinih odluka.

Način održavanja sjednica na daljinu i mogućnost glasovanja pisanim putem uređuje se Poslovníkom o radu Nadzornog odbora.

Članovi Nadzornog odbora imaju pravo na naknadu za rad u Nadzornom odboru. Naknada iznosi 3.000,00 kn mjesečno za Predsjednika nadzornog odbora i 2.500,00 kn za člana Nadzornog odbora, sve dok Glavna Skupština svojom odlukom ne odluči promijeniti ovaj iznos. Takva se odluka neće smatrati izmjenom Statuta i ne donosi se kvalificiranom većinom glasova.

## IZVJEŠĆA DRUŠTVA NADZORNOM ODBORU

### Članak 32.

Društvo je obvezno izvješćivati Nadzorni odbor Fonda najmanje jednom mjesečno o kupnji i prodaji imovine Fonda, u ime i za račun Fonda te o prihodima iz imovine Fonda.

Na zahtjev Nadzornog odbora Fonda Društvo je obvezno dostavljati izvješća Nadzornom odboru i češće o stanju na tržištu nekretnina, vrijednosnih papira te o drugim okolnostima koje su važne i mogu utjecati na politiku ulaganja Fonda.

## UPRAVA FONDA

### Članak 33.

Uprava Društva imenuje se i djeluje kao uprava Fonda. Uprava Fonda ima najmanje 2 (dva) člana.

Fond nastupa u svoje ime i za svoj račun u pravnom prometu samo u odnosu na Društvo, a u svim drugim pravnim poslovima prema trećima Fond zastupa i predstavlja Društvo.

Uprava može donijeti Poslovník o svom radu, uz suglasnost Nadzornog odbora. Obveza je najmanje jedan član Uprave da prisustvuje Glavnoj Skupštini Fonda. Članovi Uprave Fonda nemaju pravo na posebnu naknadu za obnašanje te dužnosti.

## POSLOVNA TAJNA

### Članak 34.

Poslovnom tajnom smatraju se isprave i podaci vezani za poslovanje Fonda i Društva čije bi propčavanje neovlaštenim osobama bilo protivno interesima Društva i dioničarima Fonda, ili se temelje na zakonu ili drugim propisima

koji uređuju pitanja poslovne tajne.

Poslovnom tajnom ne mogu se smatrati podaci koji se javno objavljuju u periodičkim, redovnim finacijskim izvješćima tijelima Fonda, javnim mjestima trgovanja, dioničarima i HANFA–i, sukladno propisima o izvješćivanju.

### Članak 35.

Članovi Društva, zaposlenici Društva, članovi tijela Društva i Fonda, kao i osobe koje obavljaju povremene poslove na temelju posebnih ugovora, obvezni su čuvati poslovnu tajnu koju saznaju u obavljanju poslova. U slučaju nepoštivanja ove odredbe, odgovorni su za nastalu štetu zbog odavanja poslovne tajne.

Obveza čuvanja poslovne tajne ne prestaje nakon što osobe iz stavka 1. ovog članka izgube status osobe koja je obvezna čuvati poslovnu tajnu.

### Članak 36.

Izvješćivanje osoba i davanje podataka osobama i nadležnim institucijama kao što su HANFA, pravosudni organi i upravna tijela, Središnja depozitarna agencija, Ured za sprečavanje pranja novca i drugi, ne smatra se odavanjem poslovne tajne.

## DRUŠTVO ZA UPRAVLJANJE FONDOM

### Članak 37.

Fondom upravlja Društvo za osnivanje i upravljanje investicijskim fondovima FIMA Global Invest društvo s ograničenom odgovornošću.

Članovi Društva su:

FIMA Grupa d.d. - 400.000 kn (40% )

Milan Horvat - 600.000 kn (60%)

Jedina djelatnost društva je osnivanje i upravljanje investicijskim fondovima u skladu s odredbama Zakona o investicijskim fondovima.

Sjedište društva je na adresi Medimurska 28, 42000 Varaždin.

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. Kapital je u novcu u cijelosti uplatio Invest-a.

Rad FIMA Global Invest-a d.o.o., društva za upravljanje investicijskim fondovima, odobren je Rješenjem Komisije za vrijednosne papire RH od dana 15. svibnja 2003. godine, Klasa: UP/I—08/03-02/142 Ur. broj: 567-02/03-02

Društvo upravlja i drugim investicijskim fondovima i to:

- Zatvorenim investicijskim fondom s javnom ponudom BREZA d.d. Varaždin s temeljnim kapitalom od 50.600.000,00 kn
- Otvorenim investicijskim fondom s javnom ponudom FIMA Equity Varaždin, s vrijednošću početnog uloga od 5.000.000,00 kuna i
- Otvorenim investicijskim fondom s javnom ponudom FIMA West s vrijednošću početnog uloga od 5.000.000,00 kuna
- Otvorenim investicijskim fondom s javnom ponudom FIMA Maximum s vrijednošću početnog uloga 5.000.000,00 kuna

UPRAVA DRUŠTVA :

Goran Dobrojević, Predsjednik Uprave

Danijel Miletić, član Uprave

### Životopisi članova Uprave:

**Goran Dobrojević** je rođen 6. veljače 1972. g. u Rijeci. Osnovno i srednje obrazovanje je završio u Rijeci, a na Hotelijerskom fakultetu u Opatiji 1996. godine diplomirao iz područja poslovnih financija. Završava znanstveni poslijediplomski studij menadžmenta na istom fakultetu.

Tijekom studija, 1995. godine, stekao je licencu ovlaštenog brokera nakon edukacije i polaganja ispita u organizaciji Zagrebačke burze, Tržišta novca Zagreb i Hrvatskog udruženja brokera. Od 1995. g. radi kao vanjski suradnik riječkog lista Burza i Radio Rijeke iz područja tržišta kapitala u Republici Hrvatskoj.

Početkom 1997. godine zaposlio se u brokerskoj kući FIMA na radnom mjestu brokera, tijekom 1998. na poslovima analitičara, a 1999. na poslovima vođenja portfelja. Od 1. prosinca 1999. radi na radnom mjestu voditelja ureda Rijeke novoosnovane brokerske kuće FIMA VRIJEDNOSNICE d.o.o.

Početkom 2002. godine nakon edukacije u organizaciji Hrvatskog udruženja financijskih analitičara i Komisije za vrijednosne papire RH, položio je ispit i stekao licencu za obavljanje poslova ovlaštenog investicijskog savjetnika. Od 1. svibnja 2003. zaposlen je na mjestu predsjednika Uprave društva za upravljanje investicijskim fondovima Global invest d.o.o. iz Varaždina, sada FIMA Global Invest d.o.o.

**Danijel Miletić** rođen je 30. lipnja 1980. godine u Požegi, gdje je završio osnovno i srednje obrazovanje. Na Fakultetu organizacije i informatike u Varaždinu, Sveučilište u Zagrebu, smjer Informacijski sustavi, diplomirao je 2003. godine. Nakon završenog studija upisao je poslijediplomski znanstveni studij Menadžment malog i srednjeg poduzetništva.

Tijekom studija radio je na Varaždinskoj burzi d.d. Poslovnu karijeru započeo je koncem 2003. godine u brokerskoj kući FIMA Vrijednosnice d.o.o. najprije kao broker, zatim kao Voditelj odnosa sa institucionalnim ulagateljima te kao zamjenik Voditelja trgovanja.

Od 19. lipnja 2006. godine do prosinca 2008. godine radio je kao fond menadžer u društvu za upravljanje investicijskim fondovima FIMA Global Invest d.o.o. kada prelazi na poziciju člana Uprave.

Sudionik je na brojnim konferencijama, seminarima iz područja investicijskog bankarstva u zemlji i inozemstvu, a na nekim je sudjelovao kao izlagač i predavač.

Ima položen ispit za ovlaštenog posrednika pri trgovanju vrijednosnim papirima (broker) te za ovlaštenog investicijskog savjetnika.

Osnovni podaci o mjestu gdje se mogu naći podaci o Društvu: Varaždin, Medimurska 28.

telefon: 042/ 660-900

telefaks: 042/ 660-919

e-mail info@fgi.hr

web stranica: http://www.fgi.hr

## DEPOZITNA BANKA FONDA

### Članak 38.

Depozitna banka za Fond je: Hrvatska Poštanska banka d.d. Zagreb

Banka je osnovana kao dioničko društvo upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, broj rješenja, godine MBS080010698

Sjedište Banke je u Zagrebu, Jurišićeva 4.

Odobrenje Hrvatske narodne banke za obavljanje poslova depozitne banke je: Z.br 1213/2003 od 14. svibnja 2003. g.

## PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 39.

Izmjene i dopune ovog Statuta donosi Glavna Skupština Fonda. Tekst prijedloga izmjena i dopuna utvrđuje Uprava Društvo, Nadzorni odbor Fonda odobrava prijedlog i upućuje ga Skupštini na usvajanje.

Izmjene i dopune Statuta mora odobriti HANFA prije njegove javne objave i prije upisa u Sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu.

### Članak 40.

Izvornikom Statuta smatra se onaj tekst koji je usvojila Skupština Fonda i odobrila HANFA.

Izvornik Statuta čuva se uvezan u posebnu knjigu u sjedištu Društva. Za čuvanje Statuta odgovoran je Predsjednik uprave Društva koji je dužan za zahtjev dioničara Fonda omogućiti uvid u Statut ili osigurati prijepis odnosno presliku na trošak dioničara.

Ovaj Statut stupa na snagu danom upisa u sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu, nakon što ga prije toga odobri HANFA.

Ovaj Statut kao i sve njegove izmjene i dopuna, Društvo je obvezno objaviti sukladno Zakonu.

**FIMA Global Invest d.o.o.**

Da bi uspjeli.

