

EXCELSA NEKRETNINE
dioničko društvo za poslovanje nekretninama
Dubrovnik, Sv. Đurđa 1

MEĐUIZVJEŠĆE UPRAVE
ZA RAZDOBLJE 01.03.2011 – 30.06.2011.
(NEKONSOLIDIRANO)

Dubrovnik, 29. srpnja 2011.

SADRŽAJ

IZVJEŠĆE UPRAVE.....	3
IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA	
- Uprave.....	7
- Voditelja računovodstva.....	8
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA (OBRAZAC TFI-POD).....	9
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKA IZVJEŠĆA.....	15
POZIV NA SJEDNICU GLAVNE SKUPŠTINE DRUŠTVA.....	16

I O Društvu

Društvo Excelsa nekretnine d.d., koje postoji od 29. rujna 2006. godine, bavi se davanjem u zakup vlastitih nekretnina. Nekretnine društvo posjeduje u Čilipima (zemljište), Dubrovniku (poslovne zgrade i prostore u poslovnim zgradama), uvali Janska pored Slanog (zgrada, poslovni objekt), Korčuli (poslovna zgrada i poslovni prostor u poslovnoj zgradi), Splitu (poslovna zgrada), Šibeniku (poslovni prostori u zgradi), Puli (poslovni prostor u zgradi) i Poreču (poslovni prostor u zgradi). Od srpnja 2010. godine Društvo je stavilo u pogon žičaru Dubrovnik – brdo Srđ kojom upravlja i istu gospodarski iskorištava.

Nekretnine Društva su uglavnom u srednjoročnom ili dugoročnom zakupu.

Temeljni kapital Društva je 94.521.087,53 kune. Društvo ima izdatih 3.335.801 dionica. Sve dionice Društva su redovne dionice bez nominalne vrijednosti.

Društvo ima 14 zaposlenih radnika od čega 13 na puno radno vrijeme i jednog na nepuno radno vrijeme.

Nadzorni odbor Društva sastoji se od 3 člana a to su Patricio Tomas Balmaceda Tafra (predsjednik), Guillermo Lukšić Craig (zamjenik predsjednika), Davor Domitrović (član).

Uprava Društva sastoji se od jednog člana a to je Anto Rusković.

Na dan 30. lipnja 2011. godine 10 najvećih dioničara Društva skupa su držali 88,85% dionica Društva, tj:

	Dioničar	Broj dionica	%
1.	Sutivan Investment Anstalt	2862972	85,89
2.	AUDIO	56353	1,69
3.	Luini Banovac	8921	0,26
4.	Nenad Bakić	7919	0,23
5.	Senka Franić	6606	0,19
6.	Frano Bungić	5540	0,16
7.	Ivan Lejo	5316	0,15
8.	Alviž Nicolas	4558	0,13
9.	Miro Grizelj	4469	0,13
10.	Ivan Krhen	4010	0,12

II Poslovanje u razdoblju izvješćivanja

U razdoblju od travnja do lipnja 2011. godine Društvo je ostvarilo poslovne prihode u iznosu od 6.595.501 kunu naspram 2.101.933 kuna u istom razdoblju 2010. godine (dalje u tekstu: usporedno razdoblje) što predstavlja povećanje od 313%. Razlozi za ovakvo povećanje poslovnih prihoda su prihodi od prodaje putnih karata za žičaru Dubrovnik – brdo Srđ (kojih nije postojalo u usporednom razdoblju), od zakupa poslovnih prostora na gornjoj postaji žičare te od redovitog godišnjeg povećanja zakupnina za neke od najvrijednijih nekretnina Društva izdatih u dugoročni zakup. U isto vrijeme realizirani su poslovni rashodi u iznosu od 2.752.749 kuna naspram 1.802.343 kune u istom razdoblju 2010. godine, što je povećanje poslovnih rashoda od 52%. Uzroci za ovo povećanje poslovnih rashoda u odnosu na usporedno razdoblje prvenstveno se nalazi u povećanju materijalnih troškova (troškovi održavanja i rada žičare koji troškovi uopće nisu postojali u usporednom razdoblju), povećanim troškovima osoblja i povećanoj amortizaciji. Povećani troškovi osoblja uzrokovani su s jednim radnikom na puno radno vrijeme više nego u usporednom razdoblju, zbog rada u cjelokupnom periodu na koje se izvješće odnosi svih radnika što nije bio slučaj u usporednom razdoblju jer su se tada radnici sukcesivno zapošljavali od travnja do lipnja, te zbog isplata bonusa jednom broju radnika na ime rezultata ostvarenih u 2010. godini. Povećani trošak amortizacije prouzročen je amortizacijom objekata i postrojenja žičare koji trošak u usporednom razdoblju nije postojao.

U odnosu na financijske prihode isti su značajno pali i to za iznos od 570.570 kuna u odnosu na usporedno razdoblje i to poglavito zbog tečajnih razlika. Naime na dan 30.06.2010. godine tečaj valute EUR iznosio je 7,193455 dok je na dan 31.12.2009. iznosio 7,306199 a kako je Društvo imalo kredite u devizama ili s deviznom klauzulom te devizne obveze prema dobavljaču opreme za žičaru (Švicarska Garaventa) ovako velike tečajne razlike generirale su i veliki prihod za Društvo. Ove godine situacija je znatno drukčija jer je na dan 31.12.2010. godine tečaj valute EUR iznosio 7,385173 dok je na dan 30.06.2011. iznosio 7,373946 što je iznimno mala razlika. U isto vrijeme i financijski rashodi su nešto smanjeni i to za 233.913 kuna pa je netto financijski rezultat negativan za 283.493 kune dok je u usporednom razdoblju bio pozitivan za 53.164 kune što daje ukupan efekt od minus 336.657 kuna na netto financijski rezultat u odnosu na usporedno razdoblje.

Niti u ovom tromjesečju niti u usporednom razdoblju nije bilo ni izvanrednih prihoda niti izvanrednih rashoda.

Sveukupno, u drugom tromjesečju 2011. godine društvo je ostvarilo netto dobit (prije oporezivanja) u iznosu od 3.559.259 kuna naspram 352.754 kune u usporednom razdoblju.

Promatrano na razini prvog polugodišta 2011. godine u odnosu na usporedno razdoblje ostvaren je rast poslovnih prihoda za 222%, rast poslovnih rashoda za 63%, pad financijskih prihoda za gotovo 10 puta te pad financijskih rashoda za 20% što je sve dovelo do dobiti (prije oporezivanja) od 3.555.521 kuna naspram 1.002.336 kuna u prvoj polovici 2010. godine.

U odnosu na period do kraja 2011. godine u odnosu na isto razdoblje 2010. godine očekuje se također rast prihoda i dobiti no znatno sporiji no što je to bio slučaj u prvih 6

mjeseci 2011. godine naspram prvih 6 mjeseci 2010. godine a što je razumljivo obzirom na činjenicu da će se tada zapravo uspoređivati istovrsno poslovanje što, zbog izostanka prihoda od žičare u prvih 6 mjeseci 2010. godine, u ovom izvješćiu nije slučaj.

III Djelovanje Društva na području istraživanja i razvoja

Društvo u razdoblju izvješćivanja nije ulagalo u istraživanje.

IV Informacija odnoseća na stjecanje vlastitih dionica

U periodu na koji se izvješće odnosi Društvo nije stjecalo vlastite dionice.

V Informacija o postojanju podružnica Društva

Društvo je držatelj svih udjela (vlasnik) u društvu Atlas hotel Odisej d.o.o. Govedari, Pomena bb.

Društvo je držatelj udjela veličine 0,98% u društvu Excelsa Hoteli d.o.o.

VI Informacija o izloženosti Društva cjenovnom riziku, kreditnom riziku, riziku likvidnosti i riziku tijekom gotovine

Da bi u što je moguće većoj mjeri osiguralo svoja prava iz ugovora o zakupu standard Društva je sklapanje ugovora o zakupu u obliku ovršnih isprava. Naplatu zakupnine, drugih troškova i eventualne ugovorne kazne Društvo kao zakupodavac osigurava uzimanjem bankovnih garancija ili zadužnica zakupnika kao i u nekim slučajevima pologom novčanog depozita (u visini višemjesečne zakupnine) od strane zakupnika. U ugovorima je zakupnina i ugovorna kazna ugovorena u stranoj valuti (EUR) a plativa u kunama radi čega promjene tečaja utječu na rezultate Društva.

Obzirom na činjenicu da se je Društvo radi izvođenja projekta žičare zadužilo u ukupnom iznosu od 4,5 milijuna EUR a predmetna zaduženja su ili izvorno u valuti EUR ili s eurskom valutnom klauzulom to će na rezultate Društva utjecati tečajne razlike i razlike u promjeni kamatnih stopa.

Društvo vodi računa o stalnom održavanju primjerene razine likvidnosti i to putem sredstava na transakcijskim računima a višak sredstava se plasira u devizne depozite i oročava na rok od jednog ili tri mjeseca.

VII Događaji nakon razdoblja izvješćivanja

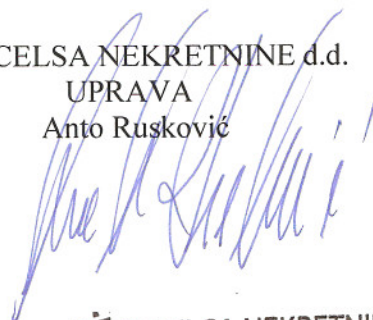
Dana 08. srpnja 2011. godine sukladno Zakonu o žičarama za prijevoz osoba a nakon obavljenog godišnjeg stručno tehničkog pregleda Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture Republike Hrvatske izdalo je Društvu rješenje o odobrenju za rad žičare Dubrovnik na rok od jedne godine dana.

Dana 15. srpnja 2011. godine Društvo je objavilo poziv na Glavnu skupštinu dioničara koja će se održati dana 25. kolovoza 2011. godine. Cjeloviti tekst poziva priložen je ovom izvješću na stranici 15 istog.

VII Kodeks korporativnog upravljanja

Kodeks korporativnog upravljanja objavljen je na web stranici Zagrebačke burze a Društvo se istog pridržava osim nekoliko izuzetaka izrijekom navedenih u samom Kodeksu.

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.
UPRAVA
Anto Rusković



 **EXCELSA NEKRETNINE**
dioničko društvo za poslovanje nekretninama
DUBROVNIK
01

**IZJAVA OSOBE ODGOVORNE ZA SASTAVLJANJE FINACIJSKIH
IZVJEŠĆA (UPRAVA)**

Ovime ja, Anto Rusković, jedini član Uprave društva izjavljujem da su financijska izvješća društva Excelsa nekretnine d.d. sastavljena uz primjenu pozitivnih propisa i Međunarodnih računovodstvenih standarda financijskog izvješćivanja. Izvješća daju cjeloviti i istinit prikaz imovine i obveza, dobiti i gubitka odnosno ukupnih rezultata poslovanja u druga tri mjeseca 2011. godine.

Računovodstvene politike i metode izračuna primjenjene u predmetnim financijskim izvješćima iste su kao kod izvješća za prethodnu godinu (2010.)

Izvješća su nekonsolidirana i nerevidirana i u njih nije obavljen uvid.

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.
UPRAVA
Anto Rusković



EXCELSA NEKRETNINE
dioničko društvo za poslovanje nekretninama
DUBROVNIK
02

Dubrovnik, 29. srpnja 2011.

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINACIJSKIH
IZVJEŠTAJA EXCELSA NEKRETNINE d.d. ZA DRUGI KVARTAL 2011. GODINE
– POLUGODIŠNJI IZVJEŠTAJ**

Perina d.o.o. knjigovodstveni servis iz Dubrovnika, Ćira Carića 3/II, zastupana po direktoru Doroteji Stahor, koje društvo sukladno ugovoru o pružanju usluga od 30.11.2006. obavlja sve knjigovodstvene poslove za društvo Excelsa nekretnine d.d., izjavljuje da su skraćeni polugodišnji financijski izvještaji Excelsa nekretnina d.d. sastavljeni uz primjenu Međunarodnih standarda financijskog izvješćivanja, te da daju cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, financijskog položaja i poslovanja Excelsa nekretnina d.d.

Perina d.o.o.
Doroteja Stahor



31.07.2011.

PERINA d.o.o.
DUBROVNIK

BILANCA
stanje na dan 30.06.2011.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001		
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+029+033)	002	191.531.444	189.936.545
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	003	9.177	7.610
1. Izdaci za razvoj	004	0	
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	9.177	7.610
3. Goodwill	006		
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007		
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008		
6. Ostala nematerijalna imovina	009		
II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 019)	010	191.482.267	189.888.935
1. Zemljište	011	2.798.044	2.798.044
2. Građevinski objekti	012	21.644.812	21.447.800
3. Postrojenja i oprema	013		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	19.623.806	19.377.247
5. Biološka imovina	015		
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016		
7. Materijalna imovina u pripremi	017	845.931	845.931
8. Ostala materijalna imovina	018	124.981	124.981
9. Ulaganje u nekretnine	019	146.444.693	145.294.932
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (021 do 028)	020	40.000	40.000
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	021	20.000	20.000
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	022		
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	023	20.000	20.000
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	024		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	025		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	026		
7. Ostala dugotrajna financijska imovina	027		
8. Ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	028		
IV. POTRAŽIVANJA (030 do 032)	029	0	0
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	030		
2. Potraživanja po osnovi prodaje na kredit	031		
3. Ostala potraživanja	032		
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	033		
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)	034	6.368.608	8.398.826
I. ZALIHE (036 do 042)	035	0	0
1. Sirovine i materijal	036		
2. Proizvodnja u tijeku	037		
3. Gotovi proizvodi	038		
4. Trgovačka roba	039		
5. Predujmovi za zalihe	040		
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	041		
7. Biološka imovina	042		
II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)	043	3.640.444	5.709.431
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	044	2.771.639	3.579.261
2. Potraživanja od kupaca	045	855.442	1.846.161
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	046		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	047		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	048	2.617	279.398
6. Ostala potraživanja	049	10.746	4.611
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (051 do 057)	050	0	0
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	051		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	052		
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	053		
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	054		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	055		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	056		
7. Ostala financijska imovina	057		
IV. NOVAC U BANCII BLAGAJNI	058	2.728.164	2.689.395
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	059	95.066	110.838
E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)	060	197.995.118	198.446.209
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	061		

PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)	062	159.081.310	162.637.130
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	063	94.521.087	94.521.087
II. KAPITALNE REZERVE	064	61.353.457	61.353.457
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)	065	0	0
1. Zakonske rezerve	066		
2. Rezerve za vlastite dionice	067		
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	068		
4. Statutarne rezerve	069		
5. Ostale rezerve	070		
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	071		
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (073-074)	072	-373.879	3.206.765
1. Zadržana dobit	073		3.206.765
2. Preneseni gubitak	074	373.879	
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	075	3.580.645	3.555.821
1. Dobit poslovne godine	076	3.580.645	3.555.821
2. Gubitak poslovne godine	077		
VII. MANJINSKI INTERES	078		
B) REZERVIRANJA (080 do 082)	079	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	080		
2. Rezerviranja za porezne obveze	081		
3. Druga rezerviranja	082		
C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)	083	33.739.895	31.946.882
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	084	12.554.794	12.535.708
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	085	1.961.155	1.961.155
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	086	19.223.946	17.450.019
4. Obveze za predujmove	087		
5. Obveze prema dobavljačima	088		
6. Obveze po vrijednosnim papirima	089		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	090		
8. Ostale dugoročne obveze	091		
9. Odgođena porezna obveza	092		
D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)	093	5.085.838	3.813.157
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	094	2.383.715	1.916.656
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	095		
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	096	357.415	
4. Obveze za predujmove	097		
5. Obveze prema dobavljačima	098	940.725	1.050.977
6. Obveze po vrijednosnim papirima	099		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	100	10.000	10.000
8. Obveze prema zaposlenicima	101	217.989	140.685
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	102	1.175.994	694.839
10. Obveze s osnovne udjela u rezultatu	103		
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	104		
12. Ostale kratkoročne obveze	105		
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	106	88.075	49.040
F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)	107	197.995.118	198.446.209
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	108		
DODATAK BILANCI (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani financijski izvještaj)			
A) KAPITAL I REZERVE			
1. Pripisano imateljima kapitala matice	109		
2. Pripisano manjinskom interesu	110		

Napomena 1.: Dodatak bilanci popunjavaju poduzetnici koji sastavljaju konsolidirane financijske izvještaje.

RAČUN DOBITI I GUBITKA
u razdoblju 01.01.2011. do 30.06.2011.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje		Tekuće razdoblje	
		Kumulativno	Tromjesečje	Kumulativno	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)	111	4.258.958	2.101.933	9.487.268	6.595.501
1. Prihodi od prodaje	112	4.245.692	2.095.291	9.415.187	6.549.578
2. Ostali poslovni prihodi	113	13.266	6.642	72.081	45.923
II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)	114	3.274.406	1.802.343	5.347.273	2.752.749
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115				
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116	319.945	167.468	1.115.079	605.704
a) Troškovi sirovina i materijala	117	37.160	24.205	121.890	49.085
b) Troškovi prodane robe	118				
c) Ostali vanjski troškovi	119	282.785	143.261	993.189	556.619
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120	689.459	394.165	1.235.307	674.921
a) Neto plaće i nadnice	121	362.272	210.981	650.655	355.172
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122	209.532	115.920	403.361	220.699
c) Doprinosi na plaće	123	117.655	67.264	181.291	99.050
4. Amortizacija	124	1.188.554	594.372	1.791.951	899.431
5. Ostali troškovi	125	1.076.448	646.340	1.194.436	569.493
6. Vrijednosno usklađivanje (127+128)	126	0	0	0	0
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)	127				
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	128				
7. Rezerviranja	129				
8. Ostali poslovni rashodi	130			10.500	3.200
III. FINANCIJSKI PRIHODI (132 do 136)	131	865.925	645.771	95.259	75.201
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s	132	315.900	247.645	21.452	16.931
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s	133	550.025	398.126	73.807	58.270
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134				
4. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	135				
5. Ostali financijski prihodi	136				
IV. FINANCIJSKI RASHODI (138 do 141)	137	848.141	592.607	679.433	358.694
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138	188.334	106.540	226.695	117.189
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim	139	659.807	486.067	452.738	241.505
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	140				
4. Ostali financijski rashodi	141				
V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	142				
VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	143				
VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	144				
VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	145				
IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)	146	5.124.883	2.747.704	9.582.527	6.670.702
X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)	147	4.122.547	2.394.950	6.026.706	3.111.443
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)	148	1.002.336	352.754	3.555.821	3.559.259
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149	1.002.336	352.754	3.555.821	3.559.259
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150	0	0	0	0
XII. POREZ NA DOBIT	151				
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)	152	1.002.336	352.754	3.555.821	3.559.259
1. Dobit razdoblja (149-151)	153	1.002.336	352.754	3.555.821	3.559.259
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154	0	0	0	0

DODATAK RDG-u (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani financijski izvještaj)					
XIV. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA					
1. Pripisana imateljima kapitala matice	155				
2. Pripisana manjinskom interesu	156				
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)					
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)	157	1.002.336	352.754	3.555.821	3.559.259
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (159 do 165)	158	0	0	0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	159				
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i	160				
3. Dobit ili gubitak s osnove ponovnog vrednovanja financijske	161				
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	162				
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	163				
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku pridruženih poduzetnika	164				
7. Aktuarski dobiti/gubici po planovima definiranih primanja	165				
III. POREZ NA OSTALU SVEOBUHVAATNU DOBIT RAZDOBLJA	166				
IV. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK	167	0	0	0	0
V. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167)	168	1.002.336	352.754	3.555.821	3.559.259
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani financijski izvještaj)					
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA					
1. Pripisana imateljima kapitala matice	169				
2. Pripisana manjinskom interesu	170				

IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda
u razdoblju 01.01.2011. do 30.06.2011.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI			
1. Dobit prije poreza	001	1.002.336	3.555.821
2. Amortizacija	002	1.188.554	1.791.951
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003	1.356.554	
4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	004		
5. Smanjenje zaliha	005		
6. Ostalo povećanje novčanog tijeka	006		
I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006)	007	3.547.444	5.347.772
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008		448.207
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009	1.221.763	2.068.987
3. Povećanje zaliha	010		
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011	940.792	73.894
II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)	012	2.162.555	2.591.088
A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	013	1.384.889	2.756.684
A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	014	0	0
NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	015		
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	016		
3. Novčani primici od kamata	017		
4. Novčani primici od dividendi	018		
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	019		
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (015 do 019)	020	0	0
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	24.663.948	197.052
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	022		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023		
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)	024	24.663.948	197.052
B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	025	0	0
B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	026	24.663.948	197.052
NOVČANI TIJEK OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	027		
2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	028	17.151.547	
3. Ostali primici od financijskih aktivnosti	029		
V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (027 do 029)	030	17.151.547	0
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	031	791.280	2.598.401
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	032		
3. Novčani izdaci za financijski najam	033		
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	034		
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	035		
VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (031 do 035)	036	791.280	2.598.401
C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH	037	16.360.267	0
C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH	038	0	2.598.401
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038)	039	0	0
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 – 013 + 026 – 025 + 038 – 037)	040	6.918.792	38.769
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	10.386.526	2.728.164
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	042		
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	043	6.918.792	38.769
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	3.467.734	2.689.395

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA
za razdoblje od 1.1.2011 do 30.6.2011

Naziv pozicije 1	AOP oznaka 2	Prethodna godina 3	Tekuća godina 4
1. Upisani kapital	001	94.521.087	94.521.087
2. Kapitalne rezerve	002	61.353.457	61.353.457
3. Rezerve iz dobiti	003		
4. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	004	-373.879	3.206.765
5. Dobit ili gubitak tekuće godine	005	3.580.644	3.555.821
6. Revalorizacija dugotrajne materijalne imovine	006		
7. Revalorizacija nematerijalne imovine	007		
8. Revalorizacija financijske imovine raspoložive za prodaju	008		
9. Ostala revalorizacija	009		
10. Ukupno kapital i rezerve (AOP 001 do 009)	010	159.081.309	162.637.130
11. Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	011		
12. Tekući i odgođeni porezi (dio)	012		
13. Zaštita novčanog tijeka	013		
14. Promjene računovodstvenih politika	014		
15. Ispravak značajnih pogrešaka prethodnog razdoblja	015		
16. Ostale promjene kapitala	016		
17. Ukupno povećanje ili smanjenje kapitala (AOP 011 do 016)	017	0	0
17 a. Pripisano imateljima kapitala matice	018		
17 b. Pripisano manjinskom interesu	019		

Stavke koje umanjuju kapital upisuju se s negativnim predznakom
Podaci pod AOP oznakama 001 do 009 upisuju se kao stanje na datum bilance

U razdoblju izvješćivanja nije bilo promjena računvodstvenih politika.

Na temelju čl. 277. Zakona o trgovačkim društvima i čl. 32. Statuta Društva, Uprava saziva i poziva na

**GLAVNU SKUPŠTINU DIONIČARA
EXCELSA NEKRETNINE DIONIČKO DRUŠTVO,
DUBROVNIK, SV. ĐURĐA 1**

Glavna skupština će se održati dana 25. kolovoza 2011. godine (četvrtak) u Dubrovniku, u kongresnoj dvorani hotela Grand Villa Argentina, Frana Supila 14, s početkom u 12:00 sati uz sljedeći

DNEVNI RED

1. Izbor dva brojača glasova, te utvrđivanje broja prisutnih dioničara, odnosno broja zastupljenih dionica i ovjera punomoći dioničara zastupljenih putem punomoćnika.
2. Izvješće i konsolidirano izvješće Uprave o stanju, radu i poslovanju Društva u 2010. godini.
3. Izvješće Nadzornog odbora o obavljenom nadzoru vođenja poslova Društva u 2010. godini.
4. Donošenje odluke o upotrebi dobiti ostvarene poslovanjem u 2010. godini te donošenje odluke o davanju razrješnice Upravi i Nadzornom odboru Društva:
 - a) donošenje odluke o upotrebi dobiti ostvarene poslovanjem u 2010. godini
 - b) donošenje odluke o davanju razrješnice Upravi Društva za vođenje Društva u 2010. godini
 - c) donošenje odluke o davanju razrješnice Nadzornom odboru Društva za poslove nadzora rada Uprave u 2010. godini
5. Donošenje odluke o izboru članova Nadzornog odbora Društva.
6. Donošenje odluke o izmjenama Statuta Društva.
7. Donošenje odluke o izboru revizorskog društva za obavljanje poslova revizije financijskih izvješća Društva za 2011. godinu.

**Temeljem čl. 280. st.3. Zakona o trgovačkim društvima Uprava
i Nadzorni odbor predlažu donošenje sljedećih odluka:**

AD-1.

Za brojače glasova predlažu se gđa Doris Lepeš i gosp Ivan Tokić.

AD-2.

Prihvata se Izvješće i konsolidirano izvješće Uprave o stanju, radu i poslovanju Društva u 2010. godini.

AD - 3

Prihvaća se izvješće Nadzornog odbora o obavljanju nadzora rada Uprave u 2010. godini.

AD-4.

- a) Dobit ostvarena u 2010. godini (nakon plaćanja poreza na dobit) u iznosu od 3.580.644,39 KN (tri milijuna pet stotina osamdeset tisuća šest stotina četrdeset četiri kune i trideset devet lipa) upotrebljava se na sljedeći način:
 - iznos od 373.879,37 kuna raspoređuje za pokriće preostalog prenesenog gubitka iz 2007. godine;
 - iznos od 170.932,22 kune raspoređuje se u zakonske rezerve
 - iznos od 3.035.832,80 kuna raspoređuje se u zadržanu dobit
- b) Daje se razrješnica Upravi Društva za vođenje poslova Društva u 2010. godini.
- c) Daje se razrješnica Nadzornom odboru Društva za poslove nadzora rada Uprave u 2010. godini.

Temeljem čl. 280. st. 3. Zakona o trgovačkim društvima Nadzorni odbor predlaže donošenje sljedećih odluka:

AD-5.

Za članove Nadzornog odbora izabiru se:

- gosp. Patricio Tomas Balmaceda Tafra, ekonomist iz Republike Čile, Luis Thayer Ojeda 750, Santiago, OIB 63265838734
- gosp. Oscar Eduardo Hasbun Martinez, ekonomist iz Republike Čile, Enrique Foster Sur 20, OIB 42990749905
- gosp. Davor Lukšić, ekonomist, državljanin Belgije, s prebivalištem u Elm Park Road 56, London, Ujedinjeno Kraljevstvo

AD-6

Mijenja se Statut Društva i to odredbe članka 18 stavak 2 i odredbe članka 32.

6.1

Odredba drugog stavka članka 18. Statuta Društva glasi:

„Dioničari mogu sudjelovati u radu Glavne skupštine ukoliko Društvu namjeru sudjelovanja prijave najkasnije 7 dana prije održavanja Glavne skupštine.“

u mijenja se tako da glasi:

„Dioničari mogu sudjelovati u radu Glavne skupštine ukoliko Društvu namjeru sudjelovanja prijave najkasnije 6 dana prije održavanja Glavne skupštine.“

6.2

Odredbe članka 32. Statuta Društva glase:

„Uprava se sastoji od jednog člana.

Uprava vodi poslove Društva na vlastitu odgovornost.

Uprava nije ovlaštena bez prethodne suglasnosti Nadzornog odbora:

- sklapati pravne poslove čija vrijednost prelazi 5% temeljnog kapitala društva
- donositi akte o unutarnjoj organizaciji“

u mijenjaju se tako da glase:

„Uprava se sastoji od do tri člana. Nadzorni odbor će prilikom svakog imenovanja u Upravu Društva, kao sastavni dio odluke o imenovanju, odrediti od koliko članova se sastoji Uprava Društva.

U slučaju kada se Uprava sastoji od više od jednog člana Uprava zastupa Društvo skupno i to isključivo predsjednik Uprave i jedan član Uprave zajedno.

U slučaju kada se Uprava sastoji od dva člana pa kada prilikom donošenja odluke o pojedinom pitanju glasovi budu podijeljeni, članovi Uprave su obvezni predmetno pitanje iznijeti Nadzornom odboru i zatražiti njegovu preporuku.

Uprava vodi poslove Društva na vlastitu odgovornost.

Uprava nije ovlaštena bez prethodne suglasnosti Nadzornog odbora:

- sklapati pravne poslove čija vrijednost prelazi 5% temeljnog kapitala društva
- donositi akte o unutarnoj organizaciji“

AD-7

Za revizora koji će izvršiti poslove revizije financijskih izvještaja za 2011. godinu predlaže se revizorsko društvo PRICEWATERHOUSECOOPERS d.o.o. iz Zagreba, Humboldtova 4.

NAPUTAK DIONIČARIMA

U radu Skupštine mogu sudjelovati svi dioničari i to osobno ili putem punomoćnika temeljem iskazane pisane punomoći.

Dioničari, odnosno njihovi punomoćnici, obvezni su najkasnije 6 dana prije datuma održavanja Glavne skupštine prijaviti svoje sudjelovanje u njenom radu. Prijava za sudjelovanje na Skupštini Društva predaje se preporučenom pismovnom pošiljkom Upravi Društva na adresu: EXCELSA NEKRETNINE d.d. Dubrovnik, Sv. Đurđa 1 ili putem telefaksa na broj 020/414-366 s naznakom «Za Upravu Društva»

Dioničarom s pravom sudjelovanja na Glavnoj skupštini se smatra osoba koja je u knjizi dionica Društva upisana kao imatelj, sa svim podacima i stanjem, na posljednji dan za podnošenje prijave za sudjelovanje u radu Glavne skupštine.

Dioničar koji nije u naprijed navedenom roku ispunio obvezu prijavljivanja ne može prisustvovati i sudjelovati u radu Glavne skupštine.

Punomoći koje se izdaju za Glavnu skupštinu pored osnovnih podataka trebaju sadržavati ovlasti punomoćnika za sudjelovanje u radu Skupštine i pravo glasovanja u ime dioničara kojega zastupa. Punomoći trebaju biti ovjerene po javnom bilježniku ili županijskom uredu za opću upravu.

Ako na Glavnoj skupštini ne bude utvrđen kvorum prema odredbi čl. 21. Statuta Društva nova sjednica Glavne skupštine zakazuje se s istim dnevnim redom i na istom mjestu za dan 12. rujna 2011.g. (ponedjeljak) u 09:00 sati. Nova Glavna skupština održati će se bez obzira na broj prisutnih dioničara i broj glasova kojim raspolažu, a odluke će se donositi

većinom na skupštini zastupljenih glasova, i u slučaju kada je za donošenje stanovite odluke potrebna kvalificirana većina.

Materijali za Glavnu skupštinu koji služe kao podloga za donošenje objavljenih prijedloga odluka biti će dostupni dioničarima na uvid na adresi Dubrovnik, Frana Supila 35A, Ured Uprave, svakog radnog dana u vremenu od 9,00 - 12,00 sati, od dana objavljivanja ovog poziva do dana održavanja Glavne Skupštine.

UPRAVA DRUŠTVA