

# Primo Real Estate Grupa

Zagreb, Ulica Miroslava Miholića 2

**Konsolidirani financijski rezultati  
za tromjesečno razdoblje završeno  
31. prosinca 2023. godine (nerevidirano)**

Zagreb, 27.02.2024. godine

## **Sadržaj:**

- I. Izveštaj o rezultatima poslovanja za tromjesečno razdoblje završeno 31. prosinca 2023. godine
- II. Sažeti nerevidirani i konsolidirani financijski rezultati za tromjesečno razdoblje završeno 31. prosinca 2023. godine
- III. Izjava o odgovornosti za sastavljanje financijskih rezultata

# **I. Izvještaj o rezultatima poslovanja za tromjesečno razdoblje završeno 31. prosinca 2023. godine**

Uprava predstavlja nerevidirani međuzvještaj rukovodstva Primo Real Estate Grupe za poslovanje nekretninama (dalje Primo Real Estate Grupa ili Grupa) za tromjesečno razdoblje završeno 31. prosinca 2023.

## **1. Rezultati poslovanja, rizici i daljnji razvoj Grupe**

### **1.1. Poslovne aktivnosti Grupe**

Primo Real Estate d.d. je osnovano upisom u sudski registar nadležnog Trgovačkog suda u Zagrebu rješenjem od 15. rujna 2020. godine. U skladu s poslovnim planovima i odlukom Glavne skupštine društvo Primo Real Estate d.d. ostvarilo je preduvjete za uvrštenje dionica na Zagrebačku burzu što je i provedeno u lipnju 2021. godine. Akvizicijom društva Nekretnine Alfa Primo d.o.o. u kolovozu 2022. godine nastaje Grupa.

Grupa Primo Real Estate je tijekom 2023. godine započela značajne investicije u sunčane elektrane na logističko distributivnom centru Sv. Helena. Tijekom 2023. godine također se sustavno uvodila LED rasvjeta u cjelokupnom centru što će dodatno značajno pridonijeti energetske učinkovitosti i doprinijeti uštedama električne energije. Nadalje, tijekom 2023. godine Primo Real Estate d.d. proveo je ulaganje u vanjsku LED rasvjetu u dvorištu centra.

U poslovnim zgradama na lokacijama Oreškovićeve ulica u Zagrebu i Ulica Ljudevita Posavskog u Sesvetama provedene su investicije u novi sustav grijanja i hlađenja pomoću dizalica topline koje su ekološki prihvatljive i osiguravaju značajne uštede u energentima, prvenstveno u korištenju zemnog plina. U poslovnoj zgradi na lokaciji Miholićeve ulica u Zagrebu provedeno je ulaganje u sunčanu elektranu za vlastitu potrošnju i ugradnja posebne tehnologiju koja prati i optimizira potrošnju električne energije po katovima.

Grupa Primo Real Estate nastavit će započete investicijske projekte s ciljem povećanja energetske učinkovitosti, kvalitetnog održavanja i očuvanja vrijednosti nekretnina.

### ***Implikacija Rusko–ukrajinske krize na poslovanje Grupe***

Tijekom 2023. godine geopolitička situacija, a posebice rusko-ukrajinski sukob nije izravno utjecala na imovinu i poslovanje Grupe.

Međutim, Grupa će nadalje pratiti razvoj situacije kako bi mogli pravodobno procijeniti neizravan utjecaj na poslovanje slijedom makroekonomskog razvoja i po potrebi djelovati.

### **1.2. Nerevidirani financijski rezultati Grupe za tromjesečno razdoblje završeno 31. prosinca 2023. godine**

Primo Real Estate Grupa je za tromjesečno razdoblje završeno 31. prosinca 2023. godine ostvarila neto dobit od 2.214.548 EUR.

Ukupni prihodi Grupe ostvareni tijekom tromjesečnog razdoblja završenog 31. prosinca 2023. godine iznose 5.656.976 EUR a odnose se prvenstveno na prihode od zakupa poslovnog prostora.

Ukupni rashodi Primo Real Estate Grupe ostvareni tijekom tromjesečnog razdoblja završenog 31. prosinca 2023. godine iznose 2.902.106 EUR. Od navedenih ukupno ostvarenih rashoda najznačajniji su rashodi za administrativne troškove poslovanja.

Ukupna imovina Grupe na dan 31. prosinca 2023. godine iznosi 50.825.123 EUR.

### **1.3. Budući razvoj Grupe**

Ciljevi Grupe su očuvanje sposobnosti da nastavi poslovanje pod pretpostavkom vremenske neograničenosti kako bi omogućili povrat ulaganja vlasnicima. Grupa će nastaviti poslovati u djelatnosti upravljanja nekretninama poštujući temeljna načela sigurnosti, razboritosti i opreza.

Grupe je uspostavila efikasnu platformu za ulaganje u komercijalne nekretnine i aktivno traži nove investicijske prilike. Obzirom da po podacima iz Q4 2023 ima manje od dva posto slobodnih ureda u Hrvatskoj, rast BDP-a je snažniji od šireg okruženja i vidljivi su daljnji pozitivni trendovi vjerujemo u atraktivnost ulaganja u komercijalne nekretnine i u budućnosti.

Slijedom toga, u skladu s poslovnim planovima i strategijom daljnjeg razvoja poslovanja u budućnosti Grupa će razvijati poslovanje kroz daljnja ulaganja u sektoru komercijalnih nekretnina. Ulaganja mogu uključivati poslovne zgrade, logističke i trgovačke centre s ciljem ostvarivanja prihoda po osnovi dugoročnog zakupa. Atraktivnost svakog projekta ovisi o visini prinosa i razini rizika koji se procjenjuje za svaki pojedini projekt.

### **1.4. Upravljanje rizicima**

Grupa aktivno upravlja rizicima u sklopu svog poslovanja. Okvir upravljanja rizicima pokriva sve dijelove poslovanja što osigurava da su rizici identificirani, analizirani, procijenjeni i da se njima stalno i sustavno upravlja. U nastavku su navedeni neki od najvažnijih rizika koji su specifični za Primo Real Estate Grupu.

#### *Rizik poslovnog okruženja - inflacija i recesija*

Razina inflacije bila je nadalje visoka u 2023. godini ali očekuje se postepeno smanjenje u daljnjem razdoblju. Grupa se zaštitila od posljedica inflacije klauzulom o indeksaciji zakupnine u Ugovoru o zakupu.

Zakupnici nekretnina su pravne osobe – trgovačka Društva čije poslovanje također ovisi o općenitom stanju hrvatske, europske i svjetske ekonomije. Stoga postoji mogućnost otkazivanja Ugovora o zakupu te rizik pada prometa Grupe to jest pad prihoda iz Ugovora o zakupu.

#### *Rizici promjene poreznih propisa*

Rizik promjene poreznih propisa predstavlja vjerojatnost da zakonodavne vlasti promijene porezne propise na način koji bi negativno utjecao na profitabilnost poslovanja Grupe. Ovaj rizik reflektira se i kroz moguće promjene poreznih stopa, ali i predmeta oporezivanja.

#### *Valutni rizik*

Valutni rizik Grupe vezan je uz moguće značajnije promjene tečaja inozemnih valuta koje su značajne za poslovanje Grupe. Ovaj rizik se prvenstveno odnosi na kretanje tečaja EUR-a. Naime, budući da je zakupnina iz Ugovora o zakupu koje Grupa ima sklopljena sa Zakupnicima određena u EUR-ima, promjena valutnog tečaja EUR-a i HRK može utjecati na prihode koje na ime zakupnina ostvaruje Grupa.

#### *Operativni rizik*

Operativni rizik podrazumijeva rizik direktne ili indirektno štete nastale zbog grešaka, povreda, prekida ili oštećenja koje su uzrokovali interni procesi, tehnologija i infrastruktura koja podržava poslovanje Grupe ili eksterno uzrokovani događaji. Grupe upravlja operativnim rizikom kroz usmjeravanje na rano prepoznavanje i proaktivno upravljanje operativnim rizicima.

### *Rizik novoosnovanog društva i rizik akviziranog društva odnosno rizik nove Grupe*

Društvo Primo Real Estate d.d. je osnovano u rujnu 2020. godine te je novo na tržištu upravljanja komercijalnim nekretninama. Također u kolovozu je kupljeno novo društvo Nekretnine Alfa Primo d.o.o. te je nastala Primo Real Estate Grupa. Ovaj rizik predstavlja mogućnost da će pri uspostavi i realizaciji novih poslovnih odnosa, biti potrebno iznositi dodatna pojašnjenja u odnosu na Grupu ili biti potrebno dostaviti dodatnu dokumentaciju Grupe.

### *Rizik ostvarenja prihoda*

Ovaj rizik predstavlja mogućnost da druga ugovorna strana neće pravovremeno ispuniti svoje ugovorne obveze što bi se negativno odrazilo na financijski položaj Grupe. Rizik naplate vezan je uz potraživanja s osnova zakupnina od zakupnika koje se sustavno prati. Prilikom ugovaranja zakupa pribavljena su sredstva osiguranja naplate. Slijedom navedenog je rizik ostvarenja prihoda nizak. Obzirom da je Grupa proširila poslovanje s novim nekretninama povećan je portfelj nekretnina i broj Zakupnika čime se značajno smanjio utvrđeni specifični rizik.

### *Rizik nelikvidnosti*

Rizik nelikvidnosti iskazuje se kao rizik da Grupa po dospijeću neće moći ispuniti obveze prema vjerovnicima. Grupa će u slučaju nelikvidnosti minimalizirati troškove te učiniti sve što je u mogućnosti kako bi smanjilo nastanak novih troškova za poslovanje.

### **Rukovodstvo**

Članovi Uprave i Nadzornog odbora Primo Real Estate d.d. navedeni su u nastavku:

Uprava:

Saša Novosel, član Uprave

Nadzorni odbor:

Zrinka Galić Jakovljević, predsjednica Nadzornog odbora

Ante Šekerija, zamjenik predsjednice Nadzornog odbora

Igor Komorski, član nadzornog odbora

### **Rukovodstvo Društva Nekretnine Alfa Primo d.o.o.**

Članovi Uprave navedeni su u nastavku:

Saša Novosel, direktor

Zagreb, 27.02.2024. godine



**PRIMO**  
Real Estate  
Primo Real Estate d.d.  
Miroslava Miholića 2, Zagreb

Saša Novosel, član Uprave

## **Primo Real Estate Grupa**

- II. Sažeti nerevidirani i konsolidirani financijski rezultati za tromjesečno razdoblje završeno 31. prosinca 2023. godine

## Prilog 1.

## OPĆI PODACI ZA IZDAVATELJE

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2023

do

31.12.2023

Godina:

2023

Kvartal:

4

## Tromjesečni financijski izvještaji

Matični broj (MB): 05308968

Oznaka matične države članice

HR

Matični broj subjekta (MBS): 081328074

Osobni identifikacijski broj (OIB): 52157649749

LEI: 747800L0PAW57B19B291

Šifra ustanove: 102837

Tvrka izdavatelja: Primo Real Estate d.d.

Poštanski broj i mjesto: 10000

Zagreb

Ulica i kućni broj: Ulica Miroslava Miholića 2

Adresa e-pošte: info@primo.hr

Internet adresa:

Broj zaposlenih (krajem): 1

Konsolidirani izvještaj: KD (KN-nije konsolidirano/KD-konsolidirano)

Revidirano: RN (RN-nije revidirano/RD-revidirano)

Tvrke ovisnih subjekata (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

Nekretnine Alfa Primo d.o.o.

Ulica Miroslava Miholića 2, 10000, Zagreb

05585953

Knjigovodstveni servis: Da (Da/Ne)

SASSARI D.O.O.

(tvrka knjigovodstvenog servisa)

Osoba za kontakt: (unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 0915852627

Adresa e-pošte: sasa@sassari.hr

Revizorsko društvo: (tvrka revizorskog društva)

Ovlašteni revizor: (ime i prezime)

**PRIMO REAL ESTATE GRUPA**  
**BILANCA NA DAN 31. PROSINCA 2023., u EUR**

Naziv pozicije	AOP oznaka	Zadnji dan prethodne poslovne godine	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
1	2	3	4
<b>A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL</b>	<b>001</b>	0	0
<b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)</b>	<b>002</b>	46.657.194	47.963.476
<b>I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)</b>	<b>003</b>	10.007	6.202
1. Izdaci za razvoj	004	0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	948	163
3. Goodwill	006	0	0
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007	0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008	0	0
6. Ostala nematerijalna imovina	009	9.059	6.039
<b>II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)</b>	<b>010</b>	46.644.239	47.954.938
1. Zemljište	011	0	0
2. Građevinski objekti	012	0	0
3. Postrojenja i oprema	013	32.868	301.998
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	0	3.644
5. Biološka imovina	015	0	0
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016	0	1.523.723
7. Materijalna imovina u pripremi	017	0	22.982
8. Ostala materijalna imovina	018	0	0
9. Ulaganje u nekretnine	019	46.611.371	46.102.591
<b>III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)</b>	<b>020</b>	0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	022	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023	0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028	0	0
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029	0	0
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030	0	0
<b>IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)</b>	<b>031</b>	0	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033	0	0
3. Potraživanja od kupaca	034	0	0
4. Ostala potraživanja	035	0	0
<b>V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA</b>	<b>036</b>	2.948	2.336
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)</b>	<b>037</b>	2.958.606	2.816.625
<b>I. ZALIHE (AOP 039 do 045)</b>	<b>038</b>	0	0
1. Sirovine i materijal	039	0	0
2. Proizvodnja u tijeku	040	0	0
3. Gotovi proizvodi	041	0	0
4. Trgovačka roba	042	0	0
5. Predujmovi za zalihe	043	0	0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044	0	0
7. Biološka imovina	045	0	0
<b>II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)</b>	<b>046</b>	145.151	129.932
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048	0	0
3. Potraživanja od kupaca	049	143.657	128.959
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050	0	0
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	895	531
6. Ostala potraživanja	052	599	442
<b>III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)</b>	<b>053</b>	0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056	0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061	0	0
9. Ostala financijska imovina	062	0	0
<b>IV. NOVAC U BANCII I BLAGAJNI</b>	<b>063</b>	2.813.455	2.686.693
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</b>	<b>064</b>	40.858	45.022
<b>E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)</b>	<b>065</b>	49.656.658	50.825.123
<b>F) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>066</b>	0	0



**PRIMO REAL ESTATE GRUPA**  
**BILANCA NA DAN 31. PROSINCA 2023., u EUR**

Naziv pozicije	AOP oznaka	Zadnji dan prethodne poslovne godine	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
1	2	3	4
<b>PASIVA</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+083+086+089)</b>	<b>067</b>	49.052.804	50.243.094
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068	45.314.221	44.384.600
II. KAPITALNE REZERVE	069	2.390.908	3.320.530
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070	55.749	115.061
1. Zakonske rezerve	071	55.016	109.195
2. Rezerve za vlastite dionice	072	0	0
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073	0	0
4. Statutarne rezerve	074	0	0
5. Ostale rezerve	075	733	5.866
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076	0	0
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 082)	077	0	0
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnosno raspoložive za prodaju)	078	0	0
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079	0	0
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080	0	0
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	081	0	0
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja (konsolidacija)	082	0	0
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 084-085)	083	0	208.355
1. Zadržana dobit	084	0	208.355
2. Preneseni gubitak	085	0	0
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	086	1.291.926	2.214.548
1. Dobit poslovne godine	087	1.291.926	2.214.548
2. Gubitak poslovne godine	088	0	0
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	089	0	0
<b>B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)</b>	<b>090</b>	18.293	14.176
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	091	1.914	1.196
2. Rezerviranja za porezne obveze	092	0	0
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	093	0	0
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	094	0	0
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	095	0	0
6. Druga rezerviranja	096	16.379	12.980
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 098 do 108)</b>	<b>097</b>	8.276	6.181
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	098	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	099	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	100	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	101	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	102	3.956	3.956
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	103	4.320	2.225
7. Obveze za predujmove	104	0	0
8. Obveze prema dobavljačima	105	0	0
9. Obveze po vrijednosnim papirima	106	0	0
10. Ostale dugoročne obveze	107	0	0
11. Odgođena porezna obveza	108	0	0
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)</b>	<b>109</b>	577.285	561.672
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	110	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	111	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	112	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	113	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	114	0	0
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	115	2.028	2.114
7. Obveze za predujmove	116	0	0
8. Obveze prema dobavljačima	117	192.585	249.583
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118	0	0
10. Obveze prema zaposlenicima	119	2.909	2.915
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	120	379.739	307.036
12. Obveze s osnovne udjela u rezultatu	121	0	0
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	122	0	0
14. Ostale kratkoročne obveze	123	24	24
<b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>124</b>	0	0
<b>F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)</b>	<b>125</b>	49.656.658	50.825.123
<b>G) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>126</b>	0	0

**PRIMO REAL ESTATE GRUPA**  
**RAČUN DOBITI I GUBITKA**  
**ZA RAZDOBLJE 01.01. – 31.12.2023., u EUR**

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine		Tekuće razdoblje	
		Kumulativ	Tromjesečje	Kumulativ	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
<b>I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 002 do 006)</b>	<b>001</b>	<b>3.274.756</b>	<b>1.257.822</b>	<b>5.656.976</b>	<b>1.559.461</b>
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	002	0	0	0	0
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	003	3.210.650	1.212.841	5.252.994	1.349.551
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	004	826	212	888	227
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	005	0	0	0	0
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	006	63.280	44.769	403.094	209.683
<b>II. POSLOVNI RASHODI (AOP 08+009+013+017+018+019+022+029)</b>	<b>007</b>	<b>1.588.646</b>	<b>650.840</b>	<b>2.901.485</b>	<b>805.216</b>
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	008	0	0	0	0
2. Materijalni troškovi (AOP 010 do 012)	009	946.289	444.117	2.126.746	602.754
a) Troškovi sirovina i materijala	010	188.419	113.536	766.934	171.274
b) Troškovi prodane robe	011	0	0	0	0
c) Ostali vanjski troškovi	012	757.870	330.581	1.359.812	431.480
3. Troškovi osoblja (AOP 014 do 016)	013	77.813	15.694	80.678	15.720
a) Neto plaće i nadnice	014	43.078	8.940	45.476	9.968
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	015	23.714	4.531	23.776	3.526
c) Doprinosi na plaće	016	11.021	2.223	11.426	2.226
4. Amortizacija	017	405.852	162.632	602.727	152.792
5. Ostali troškovi	018	32.927	10.104	73.305	19.774
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 020+021)	019	107.472	0	0	0
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	020	107.472	0	0	0
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	021	0	0	0	0
7. Rezerviranja (AOP 023 do 028)	022	18.293	18.293	14.176	14.176
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	023	18.293	18.293	14.176	14.176
b) Rezerviranja za porezne obveze	024	0	0	0	0
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	025	0	0	0	0
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	026	0	0	0	0
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	027	0	0	0	0
f) Druga rezerviranja	028	0	0	0	0
8. Ostali poslovni rashodi	029	0	0	3.853	0
<b>III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 031 do 040)</b>	<b>030</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	031	0	0	0	0
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	032	0	0	0	0
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	033	0	0	0	0
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	034	0	0	0	0
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	035	0	0	0	0
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	036	0	0	0	0
7. Ostali prihodi s osnove kamata	037	10	0	0	0
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	038	1	0	0	0
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	039	0	0	0	0
10. Ostali financijski prihodi	040	0	0	0	0
<b>IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 042 do 048)</b>	<b>041</b>	<b>419</b>	<b>126</b>	<b>621</b>	<b>174</b>
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	042	0	0	0	0
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	043	0	0	0	0
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	044	390	97	621	174
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	045	29	29	0	0
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	046	0	0	0	0
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	047	0	0	0	0
7. Ostali financijski rashodi	048	0	0	0	0
<b>V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM</b>	<b>049</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA</b>	<b>050</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM</b>	<b>051</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA</b>	<b>052</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 001+030+049 +050)</b>	<b>053</b>	<b>3.274.767</b>	<b>1.257.822</b>	<b>5.656.976</b>	<b>1.559.461</b>
<b>X. UKUPNI RASHODI (AOP 007+041+051 + 052)</b>	<b>054</b>	<b>1.589.065</b>	<b>650.966</b>	<b>2.902.106</b>	<b>805.390</b>
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 053-054)</b>	<b>055</b>	<b>1.685.702</b>	<b>606.856</b>	<b>2.754.870</b>	<b>754.071</b>
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 053-054)	056	1.685.702	606.856	2.754.870	754.071
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 054-053)	057	0	0	0	0
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>058</b>	<b>393.776</b>	<b>120.292</b>	<b>540.322</b>	<b>146.791</b>
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 055-059)</b>	<b>059</b>	<b>1.291.926</b>	<b>486.564</b>	<b>2.214.548</b>	<b>607.280</b>
1. Dobit razdoblja (AOP 055-059)	060	1.291.926	486.564	2.214.548	607.280
2. Gubitak razdoblja (AOP 059-055)	061	0	0	0	0

**PRIMO REAL ESTATE GRUPA**  
**RAČUN DOBITI I GUBITKA**  
**ZA RAZDOBLJE 01.01. – 31.12.2023., u EUR**

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine		Tekuće razdoblje	
		Kumulativ	Tromjesečje	Kumulativ	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
<b>PREKINUTO POSLOVANJE (popunjavanje poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)</b>					
<b>XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 063-064)</b>	<b>062</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	063	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	064	0	0	0	0
<b>XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA</b>	<b>065</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 062-065)	066	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 065-062)	067	0	0	0	0
<b>UKUPNO POSLOVANJE (popunjavanje samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)</b>					
<b>XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 055+062)</b>	<b>068</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 068)	069	0	0	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 068)	070	0	0	0	0
<b>XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 058+065)</b>	<b>071</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 068-071)</b>	<b>072</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Dobit razdoblja (AOP 068-071)	073	0	0	0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 071-068)	074	0	0	0	0
<b>DODATAK RDG-u (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)</b>					
<b>XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 076+077)</b>	<b>075</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Pripisana imateljima kapitala matice	076	0	0	0	0
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	077	0	0	0	0
<b>IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>					
<b>I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>	<b>078</b>	<b>1.291.926</b>	<b>486.564</b>	<b>2.214.548</b>	<b>607.280</b>
<b>II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (AOP 80 + 87)</b>	<b>079</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 081 do 085)</b>	<b>080</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	081	0	0	0	0
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja vlasničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	082	0	0	0	0
3. Promjene fer vrijednosti financijske obveze po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka koja se može pripisati promjenama kreditnog rizika obveze	083	0	0	0	0
4. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	084	0	0	0	0
5. Ostale stavke koje neće biti reklasificirane	085	0	0	0	0
6. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje neće biti reklasificirane	086	0	0	0	0
<b>IV. Stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak (AOP 088 do 095)</b>	<b>087</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	088	0	0	0	0
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja dužničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	089	0	0	0	0
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	090	0	0	0	0
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	091	0	0	0	0
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	092	0	0	0	0
6. Promjene fer vrijednosti vremenske vrijednosti opcije	093	0	0	0	0
7. Promjene fer vrijednosti terminskih elemenata terminskih ugovora	094	0	0	0	0
8. Ostale stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	095	0	0	0	0
9. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	096	0	0	0	0
<b>V. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK (AOP 080+087-086-096)</b>	<b>097</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 078+097)</b>	<b>098</b>	<b>1.291.926</b>	<b>486.564</b>	<b>2.214.548</b>	<b>607.280</b>
<b>DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)</b>					
<b>VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 100+101)</b>	<b>099</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Pripisana imateljima kapitala matice	100	0	0	0	0
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	101	0	0	0	0

**PRIMO REAL ESTATE GRUPA**  
**IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU – indirektna metoda**  
**ZA RAZDOBLJE 01.01. – 31.12.2023., u EUR**

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
<b>Novčani tokovi od poslovnih aktivnosti</b>			
1. Dobit prije oporezivanja	001	1.685.702	2.745.871
2. Usklađenja (AOP 003 do 010):	002	-24.526.864	605.206
a) Amortizacija	003	405.852	602.727
b) Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	004	0	0
c) Dobici i gubici od prodaje i nerealizirani dobiti i gubici i vrijednosno usklađenje financijske imovine	005	0	0
d) Prihodi od kamata i dividendi	006	-10	0
e) Rashodi od kamata	007	390	621
f) Rezerviranja	008	0	0
g) Tečajne razlike (nerealizirane)	009	0	0
h) Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke	010	-24.933.096	1.858
<b>I. Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu (AOP 001+002)</b>	<b>011</b>	<b>-22.841.162</b>	<b>3.351.077</b>
3. Promjene u radnom kapitalu (AOP 013 do 016)	012	673.322	-394
a) Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	013	818.473	-15.613
b) Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	014	-145.151	15.219
c) Povećanje ili smanjenje zaliha	015	0	0
d) Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	016	0	0
<b>II. Novac iz poslovanja (AOP 011+012)</b>	<b>017</b>	<b>-22.167.840</b>	<b>3.350.683</b>
4. Novčani izdaci za kamate	018	-390	-621
5. Plaćeni porez na dobit	019	-241.189	-535.801
<b>A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 017 do 019)</b>	<b>020</b>	<b>-22.409.419</b>	<b>2.814.261</b>
<b>Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti</b>			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	0	0
2. Novčani primici od prodaje financijskih instrumenata	022	0	0
3. Novčani primici od kamata	023	10	0
4. Novčani primici od dividendi	024	0	0
5. Novačani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga	025	0	0
6. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	026	0	0
<b>III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 021 do 026)</b>	<b>027</b>	<b>10</b>	<b>0</b>
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	028	-29.797	-1.909.621
2. Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata	029	0	0
3. Novačani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za razdoblje	030	0	0
4. Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac	031	0	0
5. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	032	0	0
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (AOP 028 do 032)</b>	<b>033</b>	<b>-29.797</b>	<b>-1.909.621</b>
<b>B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 027+033)</b>	<b>034</b>	<b>-29.787</b>	<b>-1.909.621</b>
<b>Novčani tokovi od financijskih aktivnosti</b>			
1. Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	035	23.909.085	0
2. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	036	2.390.908	0
3. Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	037	0	0
4. Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti	038	0	0
<b>V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (AOP 035 do 038)</b>	<b>039</b>	<b>26.299.993</b>	<b>0</b>
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	040	-2.028	-2.009
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	041	-1.045.304	-1.029.393
3. Novčani izdaci za financijski najam	042	0	0
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala	043	0	0
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	044	0	0
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (AOP 040 do 044)</b>	<b>045</b>	<b>-1.047.332</b>	<b>-1.031.402</b>
<b>C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 039+045)</b>	<b>046</b>	<b>25.252.661</b>	<b>-1.031.402</b>
1. Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima	047	0	0
<b>D) NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA (AOP 020+034+046+047)</b>	<b>048</b>	<b>2.813.455</b>	<b>-126.762</b>
<b>E) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA</b>	<b>049</b>	<b>0</b>	<b>2.813.455</b>
<b>F) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 048+049)</b>	<b>050</b>	<b>2.813.455</b>	<b>2.686.693</b>

**PRIMO REAL ESTATE GRUPA**  
**IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA**  
**ZA RAZDOBLJE 01.01. – 31.12.2023., u EUR**

Opis pozicije	AOP oznaka	Raspodjeljivo imateljima kapitala matice																	Manjinski (nekontrolirajući) interes	Ukupno kapital i rezerve
		Temeljni (upisani) kapital	Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Rezerve za vlastite dionice	Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	Statutarne rezerve	Ostale rezerve	Revalorizacijske rezerve	Fer vrijednost imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspoloživa za prodaju)	Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvo	Ostale rezerve fer vrijednosti	Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	Zadržana dobit / preneseni gubitak	Dobit / gubitak poslovne godine	Ukupno raspodjeljivo imateljima kapitala matice			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18 (3 do 6 - 7 + 8 do 17)	19	20 (18+19)	
<b>Prethodno razdoblje</b>																				
1. Stanje na dan početka prethodne poslovne godine	01	21.405.136	0	2.517	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47.822	1.049.978	22.505.453	0	22.505.453	
2. Promjene računovodstvenih politika	02	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3. Ispravak pogreški	03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4. Stanje na dan početka prethodne poslovne godine (prepravljeno) (AOP 01 do 03)	04	21.405.136	0	2.517	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47.822	1.049.978	22.505.453	0	22.505.453	
5. Dobit/gubitak razdoblja	05	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
6. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.291.926	1.291.926	0	1.291.926	
7. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	07	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
8. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja financijske imovine prema fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspoloživa za prodaju)	08	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
9. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
10. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
11. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjeljujući interesom	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
12. Aktuarski dobiti/gubici po planovima definiranih primanja	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
13. Ostale nevlasničke promjene kapitala	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
14. Porez na transakcije priznate direktno u kapitalu	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
15. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala (osim u postupku predstečajne nagodbe i nastalog reinvestiranjem dobiti)	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
16. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala u postupku predstečajne nagodbe	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
17. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala nastalog reinvestiranjem dobiti	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
18. Otkup vlastitih dionica/udjela	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
19. Uplate članova/dioničara	19	23.909.085	2.390.908	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26.299.993	
20. Isplata udjela u dobiti/dividende	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
21. Ostale raspodjele i isplate članovima/dioničarima	21	0	0	52.499	0	0	0	0	733	0	0	0	0	0	-1.044.569	0	-1.044.569	0	-1.044.569	
22. Prijenos u pozicije rezervi po godišnjem rasporedu	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	996.747	-1.049.978	1	0	1	
23. Povećanje rezervi u postupku predstečajne nagodbe	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
24. Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja prethodne poslovne godine (04 do 23)	24	45.314.221	2.390.908	55.016	0	0	0	0	733	0	0	0	0	0	0	1.291.926	49.052.804	0	49.052.804	
<b>DODATAK IZVJEŠTAJU O PROMJENAMA KAPITALA (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>																				
I. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT PRETHODNOG RAZDOBLJA, UMANJENO ZA POREZE (AOP 06 do 14)	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
II. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK PRETHODNOG RAZDOBLJA (AOP 05+25)	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.291.926	1.291.926	0	1.291.926	
III. TRANSAKCIJE S VLASNICIMA PRETHODNOG RAZDOBLJA PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (AOP 15 do 23)	27	23.909.085	2.390.908	52.499	0	0	0	0	733	0	0	0	0	0	-47.822	-1.049.978	25.255.425	0	25.255.425	

**PRIMO REAL ESTATE GRUPA**  
**IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA**  
**ZA RAZDOBLJE 01.01. – 31.12.2023., u EUR**

Opis pozicije	AOP oznaka	Raspodjeljivo imateljima kapitala matice															Manjinski (nekontrolirajući) interes	Ukupno kapital i rezerve	
		Temeljni (upisani) kapital	Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Rezerve za vlastite dionice	Vlastite dionice i udjeli (dobitna stavka)	Statutarne rezerve	Ostale rezerve	Revalorizacijske rezerve	Fin. vrijednost imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspoloživa za prodaju)	Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvo	Ostale rezerve fer vrijednosti	Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	Zadržana dobit / preraseni gubitak	Dobit / gubitak poslovne godine			Ukupno raspodjeljivo imateljima kapitala matice
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18 (3 do 6 - 7 + 8 do 17)	19	20 (18+19)
<b>Tekuće razdoblje</b>																			
1. Stanje na dan početka tekuće poslovne godine	28	45.314.221	2.390.908	55.016	0	0	0	733	0	0	0	0	0	0	0	1.291.926	49.052.804	0	49.052.804
2. Promjene računovodstvenih politika	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Ispravak pogreški	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Stanje na dan početka tekuće poslovne godine (prepravljeno) (AOP 28 do 30)	31	45.314.221	2.390.908	55.016	0	0	0	733	0	0	0	0	0	0	0	1.291.926	49.052.804	0	49.052.804
5. Dobit/gubitak razdoblja	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.214.548	2.214.548	0	2.214.548
6. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja finansijske imovine prema fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspoloživa za prodaju)	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12. Aktuarski dobiti/gubici po planovima definiranih primanja	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13. Ostale nevasilne promjene kapitala	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14. Porez na transakcije priznate direktno u kapitalu	41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala (osim u postupku predstečajne nagodbe i nastalog reinvestiranjem dobiti)	42	-929.621	929.621	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala u postupku predstečajne nagodbe	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala nastalog reinvestiranjem dobiti	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18. Otkup vlastitih dionica/udjela	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19. Uplate članovima/dioničarima	46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20. Isplata udjela u dobiti/dividende	47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21. Ostale raspodjele i isplate članovima/dioničarima	48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.083.571	0	-1.083.571	0	-1.083.571
22. Prijenos po godišnjem rasporedu	49	0	0	54.179	0	0	0	5.133	0	0	0	0	0	0	1.291.926	-1.291.926	59.312	0	59.312
23. Povećanje rezervi u postupku predstečajne nagodbe	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24. Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja tekuće poslovne godine (AOP 31 do 50)	51	44.384.600	3.320.529	109.195	0	0	0	5.866	0	0	0	0	0	0	208.355	2.214.548	50.243.093	0	50.243.093
<b>DODATAK IZVJEŠTAJU O PROMJENAMA KAPITALA (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>																			
I. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT TEKUĆEG RAZDOBLJA, UMANJENO ZA POREZE (AOP 33 do 41)	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK TEKUĆEG RAZDOBLJA (AOP 32 + 52)	53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.214.548	2.214.548	0	2.214.548
III. TRANSAKCIJE S VLASNICIMA TEKUĆEG RAZDOBLJA PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (AOP 42 do 50)	54	-929.621	929.621	54.179	0	0	0	5.133	0	0	0	0	0	0	208.355	-1.291.926	-1.024.259	0	-1.024.259

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE - TFI**  
(sastavljaju se za tromjesečna izvještajna razdoblja)

Primo Real Estate d.d. za poslovanje nekretninama

OIB: 52157649749

LEI: 747800L0PAW57B19B291

Uređeno tržište: Zagrebačka Burza (Redovito tržište)

ISIN: HRM7PRRA0001

Simboli trgovanja: M7PR

Matična država: Republika Hrvatska

Izvještajno razdoblje: 01.01. – 31.12.2023.

Financijski izvještaji Grupe sastavljeni su u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su na snazi u Republici Hrvatskoj za 2023. godinu. Ovi konsolidirani tromjesečni izvještaji sastavljeni su u skladu s MRS 34 Financijsko izvještavanje za razdoblja tijekom godine, te obuhvaćaju skraćeni set financijskih izvještaja i odabranih bilješki.

U nerevidiranim financijskim izvještajima za razdoblje 01.01. – 31.12.2023. godine primjenjivane su iste računovodstvene politike i metode izračunavanja u financijskim izvještajima kao i kod posljednjeg godišnjeg financijskog izvještaja za 2022. godinu. Godišnji financijski izvještaji za 2022. godinu dostupni su na internetskim stranicama društva Primo Real Estate d.d. odnosno Primo Real Estate Grupe.

Svi ostali poslovni događaji u promatranom razdoblju karakteristični su za redovno poslovanje Grupe i nemaju značajan utjecaj na promjene imovine, obveza, glavnice, neto dobiti ili novčani tijek.

Primo Real Estate d.d. za poslovanje nekretninama osnovan je u Republici Hrvatskoj 15. rujna 2020. godine, Grupa Primo Real Estate nastala je kupnjom 100% udjela u društvu Nekretnine Alfa Primo d.o.o. od strane Primo Real Estate d.d. u kolovozu 2022. godine. Sjedište Primo Real Estate Grupe je u Zagrebu, Ulica Miroslava Miholića 2. Glavna djelatnost Grupe je poslovanje nekretninama. Pretežita djelatnost Grupe sukladno nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti je iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing).

Na dan 31. prosinca 2023. godine društvo matica Primo Real Estate d.d. ima temeljni kapital od 44.384.600,00 EUR uplaćen u cijelosti i podijeljen na 1.707.100 dionica, svaka nominalne vrijednosti 26 EUR. Najveći dioničari Primo Real Estate d.d. su:

PRIMO REAL ESTATE D.D./REDOVNA DIONICA M7PR (M7PR-R-A)				
Rbr.	Vlasnik/nositelj računa/Suovlaštenik/imatelj VP	Stanje	[%]	Vrsta računa
1.	OTP BANKA D.D. (52508873833)/AZ OMF KATEGORIJE B (59318506371)	720.309	89,33	Skrb. račun
2.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ PROFIT OTVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (22134623145)	46.574	5,78	Skrb. račun
3.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ BENEFIT OTVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (56427866267)	19.974	2,48	Skrb. račun
4.	OTP BANKA D.D. (52508873833)/AZ OBVEZNI MIROVINSKI FOND KATEGORIJE A (15220336427)	9.039	1,12	Skrb. račun

Rbr.	Vlasnik/nositelj računa/Suovlaštenik/imatelj VP	Stanje	[%]	Vrsta računa
5.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ ZABA ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (11641097984)	4.170	0,52	Skrb. račun
6.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ ZAGREB ZATVORENI DMF (01774504225)	2.226	0,28	Skrb. račun
7.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ HKZP ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (25137661054)	2.153	0,27	Skrb. račun
8.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ DALEKOVOD ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (49118401443)	635	0,08	Skrb. račun
9.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AUTO HRVATSKA ZATVORENI DOBROVOLJNI M.F. (24189818978)	591	0,07	Skrb. račun
10.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ A1 ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (64811569641)	560	0,07	Skrb. račun
		806.231	99,98	

Izvor: [www.skdd.hr](http://www.skdd.hr)

Primo Real Estate d.d. je vlasnik 100% udjela u društvu Nekretnine Alfa Primo d.o.o.

Naziv izdavatelja: Primo Real Estate d.d.

OIB: 52157649749

Izveštajno razdoblje: 01.01. – 31.12.2023.

Bilješke uz financijske izvještaje za tromjesečna razdoblja uključuju:

a) objašnjenje poslovnih događaja koji su značajni za razumijevanje promjena u izvještaju o financijskog položaju i poslovnim rezultatima za izvještajno tromjesečno razdoblje izdavatelja u odnosu na zadnju poslovnu godinu, odnosno objavljuju se informacije vezane uz te događaje i ažuriraju odgovarajuće informacije objavljene u posljednjem godišnjem financijskom izvještaju (točke od 15. do 15C MRS 34 - Financijsko izvještavanje za razdoblja tijekom godine),

U ovom tromjesečju nema većih promjena u odnosu na zadnju poslovnu godinu.

b) informacije gdje je omogućen pristup posljednjim godišnjim financijskim izvještajima, radi razumijevanja informacija objavljenih u bilješkama uz financijske izvještaje sastavljene za izvještajno tromjesečno razdoblje,

[www.primo.hr](http://www.primo.hr)

c) izjava da se iste računovodstvene politike primjenjuju prilikom sastavljanja financijskih izvještaja za izvještajno tromjesečno razdoblje kao i u posljednjim godišnjim financijskim izvještajima ili, ako su te računovodstvene politike mijenjale, opis prirode i učinka promjene (točka 16.A (a) MRS 34- Financijsko izvještavanje za razdoblja tijekom godine),

Računovodstvene politike nisu se mijenjale u odnosu na posljednje godišnje izvješće

MSFI 17 – Ugovori o osiguranju: Ovaj MSFI stupa na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2023. godine te se u cijelosti odnosi na poslovanja društava u segmentu osiguravajućih kuća zbog čega odredbe ovog MSFI-a nisu mjerodavne za poslovanje Grupe

d) objašnjenje poslovnih rezultata u slučaju da izdavatelj obavlja djelatnost sezonske prirode (točke 37. i 38. MRS 34- Financijsko izvještavanje za razdoblja tijekom godine)

Ne obavljamo djelatnost sezonske prirode

e) ostale objave koje propisuje MRS 34- Financijsko izvještavanje za razdoblja tijekom godine te



Nema

f) u bilješkama uz financijske izvještaje za tromjesečna razdoblja, osim gore navedenih informacija, objavljuju se i sljedeće informacije:

1. naziv, sjedište poduzetnika (adresa), pravni oblik poduzetnika, državu osnivanja, matični broj subjekta, osobni identifikacijski broj te, ako je primjenjivo, da je poduzetnik u likvidaciji, stečaju, skraćenom postupku prestanka ili izvanrednoj upravi

Primo Real Estate d.d., MB: 05308968, OIB: 52157649749

2. usvojene računovodstvene politike (samo naznaku je li došlo do promjene u odnosu na prethodno razdoblje)

Nije bilo promjena

3. ukupan iznos svih financijskih obveza, jamstava ili nepredviđenih izdataka koji nisu uključeni u bilancu, te naznaku prirode i oblika eventualno uspostavljenog stvarnog osiguranja koje je dano; sve obveze koje se odnose na mirovine poduzetnika unutar grupe ili društva povezana sudjelujućim interesom objavljuju se odvojeno

Financijske obveze uključene su u bilancu

4. iznos i prirodu pojedinih stavki prihoda ili rashoda izuzetne veličine ili pojave

Nema

5. iznose koje poduzetnik duguje i koji dospijevaju nakon više od pet godina, kao i ukupna dugovanja poduzetnika pokrivena vrijednim osiguranjem koje je dao poduzetnik, uz naznaku vrste i oblika osiguranja

Nema

6. prosječan broj zaposlenih tijekom tekućeg razdoblja

Prosječan broj zaposlenih tijekom tekućeg razdoblja: 1

7. ako je poduzetnik u poslovnoj godini sukladno propisima kapitalizirao trošak plaća djelomično ili u cijelosti, informaciju o iznosu ukupnog troška zaposlenih tijekom godine raščlanjenom na iznos koji je direktno teretio troškove razdoblja i iznos koji je kapitaliziran u vrijednost imovine tijekom razdoblja, na način da se za svaki dio posebno iskaže ukupni iznos neto plaća te iznos poreza, doprinosa iz plaća i doprinosa na plaće

Nismo kapitalizirali trošak plaća

8. ako su u bilanci priznata rezerviranja za odgođeni porez, stanja odgođenog poreza na kraju poslovne godine i kretanja tih stanja tijekom poslovne godine

Nije bilo rezerviranja za odgođeni porez

9. naziv i sjedište svakog poduzetnika u kojem poduzetnik, bilo sam ili preko osobe koja djeluje u svoje ime ali za račun poduzetnika, drži sudjelujući udjel u kapitalu, iskazujući iznos kapitala koji se drži, iznos ukupnog kapitala i rezervi, i dobit ili gubitak posljednje poslovne godine predmetnog poduzetnika, a za koje su usvojeni godišnji financijski izvještaji; informacije u pogledu kapitala i rezervi i dobiti ili gubitka mogu se izostaviti u slučaju kada predmetni poduzetnik ne objavljuje svoju bilancu i nije pod kontrolom drugog poduzetnika

Ovisno društvo: Nekretnine Alfa Primo d.o.o., OIB: 16303842226 - 100% udjela u vlasništvu

10. broj i nominalnu vrijednost, ili ako ne postoji nominalna vrijednost, knjigovodstvenu vrijednost dionica ili udjela upisanih tijekom poslovne godine u okviru odobrenog kapitala

Odlukom skupštine društva Primo Real Estate d.d. od 30. lipnja 2022. godine povećan je temeljni kapital društva sa iznosa od 161.277.000,00 kuna za iznos od 180.143.000,00 kuna na iznos od 341.420.000,00 kuna uplatom u novcu izdavanjem 900.715 redovnih nematerijaliziranih dionica na ime, nominalne vrijednosti 200,00 kuna svaka. U 2023. godini proveli smo promjenu temeljnog kapitala povezanu sa promjenom valute iz HRK u EUR. Primo Real Estate ima sada temeljni kapital 44.384.600,00 EUR uplaćen u cijelosti i podijeljen na 1.707.100 dionica, svaka nominalne vrijednosti 26 EUR.

11. postojanje bilo kakvih potvrda o sudjelovanju, konvertibilnih zadužnica, jamstava, opcija ili sličnih vrijednosnica ili prava, s naznakom njihovog broja i prava koja daju

Ne postoji

12. naziv, sjedište te pravni oblik svakog poduzetnika u kojemu poduzetnik ima neograničenu odgovornost

Ne postoji

13. naziv i sjedište poduzetnika koji sastavlja tromjesečni konsolidirani financijski izvještaj najveće grupe poduzetnika u kojoj poduzetnik sudjeluje kao kontrolirani član grupe

Ne postoji

14. naziv i sjedište poduzetnika koji sastavlja tromjesečni konsolidirani financijski izvještaj najmanje grupe poduzetnika u kojoj poduzetnik sudjeluje kao kontrolirani član i koji je također uključen u grupu poduzetnika iz točke 13.

Ne postoji

15. mjesto na kojem je moguće dobiti primjerke tromjesečnih konsolidiranih financijskih izvještaja iz točaka 13. i 14., pod uvjetom da su dostupni

Nije primjenjivo

16. prirodu i poslovnu svrhu aranžmana poduzetnika koji nisu uključeni u bilancu i financijski utjecaj tih aranžmana na poduzetnika, pod uvjetom da su rizici ili koristi koji proizlaze iz takvih aranžmana materijalni i u mjeri u kojoj je objavljivanje takvih rizika ili koristi nužno za procjenu financijskog stanja poduzetnika

Takvi aranžmani ne postoje

17. prirodu i financijski učinak značajnih događaja koji su nastupili nakon datuma bilance i nisu odraženi u računu dobiti i gubitka ili bilanci

Svi događaji su uključeni u bilanci i računu dobiti i gubitka

Zagreb, 27.02.2024.

Primo Real Estate d.d.  
Ulica Miroslava Miholića 2  
Zagreb

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE NEREVIDIRANOG  
IZVJEŠTAJA ZA RAZDOBLJE ZAVRŠENO 31. PROSINCA 2023. GODINE**

Temeljem odredbi Zakona o tržištu kapitala, Saša Novosel, član Uprave kao osoba odgovorna za sastavljanje konsolidiranih nerevidiranih financijskih rezultata Primo Real Estate d.d. i društava uključenih u konsolidaciju, Zagreb, Ulica Miroslava Miholića 2, OIB 52157649749, ovime daje sljedeću

**IZJAVU:**

Prema našem najboljem saznanju privremeni nerevidirani konsolidirani financijski izvještaji Primo Real Estate Grupe odnosno Primo Real Estate d.d. i društava uključenih u konsolidaciju sastavljeni su uz primjenu Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja, a u skladu sa Zakonom o računovodstvu važećim na dan sastavljanja ovog izvještaja.

Sažeti konsolidirani nerevidirani financijski rezultati za tromjesečno razdoblje završeno 31.12.2023. godine daju cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, financijskog položaja i poslovanja Primo Real Estate d.d. i društava uključenih u konsolidaciju odnosno Primo Real Estate Grupe.

Međuzvještaj rukovodstva uz privremene nerevidirane financijske izvještaje sadrži objektivan prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja Grupe kao i opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Grupa izložena.



**PRIMO**  
Real Estate  
Primo Real Estate d.d.  
Miroslava Miholića 2, Zagreb

Saša Novosel  
Član Uprave