



PROSPEKT UVRŠTENJA

redovitih dionica Primo Real Estate dioničko društvo za poslovanje nekretninama

Datum ovog prospekta je 1. lipnja 2021.

Podaci sadržani u ovom prospektu ("Prospekt") odnose se na uvrštenje na uređeno tržište ("Uređeno tržište") Zagrebačke burze d.d., sa sjedištem u Zagrebu ("Zagrebačka burza" ili "ZSE"), svih 806.385 redovnih dionica na ime, nominalnog iznosa 200 kuna ("Dionice"), trgovačkog društva Primo Real Estate dioničko društvo za poslovanje nekretninama, sa sjedištem u Zagrebu, na poslovnoj adresi Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, upisanog u sudski registar pod matičnim brojem subjekta (MBS): 081328074, osobni identifikacijski broj (OIB): 52157649749 ("Izdavatelj" ili "Društvo"), koje Dionice se vode pri Središnjem klirinškom depozitarnom društvu d.d., sa sjedištem u Zagrebu ("SKDD"), u nematerijaliziranom obliku, pod oznakom vrijednosnog papira M7PR-R-A i ISIN oznakom HRM7PRRA0001.

Glavna skupština Izdavatelja je dana 12. listopada 2020. godine donijela Odluku o povećanju temeljnog kapitala uplatom u novcu izdavanjem novih dionica. Temeljem navedene odluke temeljni kapital Izdavatelja je povećan s iznosa od 200 tisuća kuna za iznos od 161.077 tisuća kuna na iznos od 161.277 tisuća kuna. Povećanje temeljnog kapitala provedeno je uplatom u novcu, izdavanjem 805.385 redovite nematerijalizirane dionice na ime, nominalne vrijednosti 200 kuna („Nove dionice“).

Glavna skupština je dana 12. listopada 2020. donijela i Odluku o uvrštenju Dionica na Uređeno tržište („Odluka o uvrštenju“).

Sve Dionice su istog ranga i svaka daje pravo na jedan glas. Izdavatelj nije izdao povlaštene dionice. Predmet uvrštenja na Uređeno tržište je 806.385 Dionica, pod oznakom vrijednosnog papira M7PR-R-A i ISIN oznakom HRM7PRRA0001.

Ponuda Novih dionica provedena je uz korištenje iznimke od obveze objave prospekta sukladno odredbi iz članka 1., stavka 4., točke 1. Uredbe (EU) 2017/1129 Europskog Parlamenta i Vijeća od 14. lipnja 2017. o prospektu koji je potrebno objaviti prilikom javne ponude vrijednosnih papira ili prilikom uvrštavanja za trgovanje na uređenom tržištu te stavljanju izvan snage Direktive 2003/71/EZ („Uredba 2017/1129“) iz razloga što je ponuda vrijednosnih papira upućena isključivo kvalificiranim ulagateljima.

Svrha izrade i objave Prospekta nije javna ponuda vrijednosnih papira, nego uvrštenje Dionica na Uređeno tržište.

Ovaj Prospekt sastavljen je u skladu s Uredbom 2017/1129 te prema Prilozima 1. i 11. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980 od 14. ožujka 2019. o dopuni Uredbe (EU) 2017/1129 Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu oblika, sadržaja, provjere i odobrenja prospekta koji je potrebno objaviti prilikom javne ponude vrijednosnih papira ili prilikom uvrštavanja za trgovanje na uređenom tržištu te stavljanju izvan snage Uredbe Komisije (EZ) br. 809/2004 i prema Prilogu II. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/979 od 14. ožujka 2019. o dopuni Uredbe (EU) 2017/1129 Europskog parlamenta i Vijeća o regulatornim tehničkim standardima o ključnim financijskim informacijama iz sažetka prospekta, objavi i razvrstavanju prospekta, oglašavanju vrijednosnih papira, dopunama prospekta i portalu za obavješćivanje te o stavljanju izvan snage Delegirane uredbe Komisije (EU) br. 382/2014 i Delegirane uredbe Komisije (EU) 2016/301.

Ovaj Prospekt odobrila je Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga („HANFA“) te će u elektroničkom obliku biti objavljen na internetskim stranicama Izdavatelja www.primo.hr u skladu sa člankom 21. stavkom 2. točkom (a) Uredbe 2017/1129 i na internetskim stranicama Zagrebačke burze.

U postupku odobrenja ovog Prospekta HANFA nije utvrđivala istinitost informacija sadržanih u Prospektu već je pregled od strane HANFA-e ograničen na provjeru potpunosti, dosljednosti i razumljivosti informacija danih u Prospektu.

Nakon odobrenja i objave Prospekta te odobrenja uvrštenja od strane Zagrebačke burze, Dionice će biti uvrštene na Redovito tržište Zagrebačke burze („Uređeno tržište“).

Ni Izdavalelj niti osobe odgovorne za sadržaj Prospekta nisu ovlastili niti jednu fizičku i/ili pravnu osobu za davanje informacija vezanih za Dionice te se sve informacije trećih osoba, koje se razlikuju od informacija sadržanih u Prospektu, ne smatraju mjerodavnima. Izdavalelj također ne daje izričitu niti prešutnu potvrdu istinitosti neovlašteno danih podataka ili izjava, niti pristanak na njihovo davanje te ne preuzima odgovornost za bilo kakvu štetu koju ulagatelji s njima u svezi mogu pretrpjeti. Istinitost i potpunost informacija sadržanih u Prospektu utvrđena je sukladno stanju na dan ovog Prospekta, osim ako izričito u samom Prospektu nije naznačeno da se odnose na neki drugi dan. Izdavalelj napominje kako postoji mogućnost da se informacije sadržane u Prospektu vezane za poslovanje Izdavalelja, njegov financijski položaj te rezultate poslovanja, promijene nakon datuma Prospekta.

Ulaganje u Dionice uključuje rizike. Prije ulaganja u Dionice, ulagatelji bi trebali izvršiti uvid i uzeti u obzir bitne čimbenike koji su navedeni u dijelu 4 točka 4.1, 4.2 i 4.3 Prospekta ("Čimbenici rizika").

1. UVOD

VAŽNE NAPOMENE

Izdavatelj prihvaća odgovornost za istinitost i potpunost ovog Prospekta odnosno informacija sadržanih u njemu. Sukladno podacima kojima Izdavatelj raspolaže, njegovom uvjerenju i saznanjima, informacije u Prospektu predstavljaju istinit i potpun prikaz imovine i obveza, dobiti i gubitka i financijskog položaja Izdavatelja i prava sadržanih u Dionicama, te niti jedna činjenica, koja bi prema najboljem saznanju Izdavatelja mogla utjecati na potpunost i istinitost ovog Prospekta, nije izostavljena.

Istinitost i potpunost informacija sadržanih u ovom Prospektu utvrđene su sukladno stanju na datum ovoga Prospekta, osim ako izričito u samom Prospektu nije naznačeno da se odnose na neki drugi datum. Izdavatelj napominje kako postoji mogućnost da se informacije sadržane u ovom Prospektu vezane za poslovanje Izdavatelja, njegov financijski položaj te rezultate poslovanja, promijene nakon datuma ovog Prospekta.

Objava ili distribucija ovog Prospekta neće ni u kojim okolnostima implicirati da u poslovima Izdavatelja nije bilo nikakvih promjena ili da informacije sadržane u ovom Prospektu ostaju točne u svakom trenutku nakon datuma ovog Prospekta.

Mjerodavno pravo za Prospekt je pravo Republike Hrvatske uz isključenje kolizijskih normi međunarodnog privatnog prava. Strani ulagatelji trebaju poštivati i mjerodavne propise drugih država ukoliko su primjenjivi.

Za sporove koji bi se odnosili na uvrštenje Dionica, uključujući i sporove koji se odnose na pitanje valjanosti njihovog izdavanja, kao i na pravne učinke koji iz toga proizlaze, nadležni su stvarno mjesno nadležni sudovi u Republici Hrvatskoj.

Distribucija Prospekta i ulaganje u Dionice u pojedinim stranim pravnim porecima može biti zabranjeno ili ograničeno. Ulagatelji na koje se primjenjuju propisi takvih pravnih poredaka dužni su pridržavati se tih zabrana i ograničenja te isključivo oni snose odgovornost za eventualne propuste u pridržavanju.

Izdavatelj ovime ne omogućuje davanje ponuda na kupnju Dionica niti navodi na kupnju Dionica osobe na bilo kojem području, osim na onom području gdje je primjenjivim zakonodavstvom to dopušteno.

Ni Izdavatelj niti osobe odgovorne za sadržaj ovog Prospekta nisu ovlastile drugu osobu za davanje podataka i izjava u vezi s uvrštenjem Dionica, koji nisu sadržani u ovom Prospektu. Ako bi takvi podaci ili izjave bili neovlašteno dani, na njih se ulagatelji ne smiju osloniti kao na podatke i izjave koje je dao ili čije je davanje odobrio Izdavatelj. Izdavatelj također ne daje izričito ni prešutnu potvrdu istinitosti neovlašteno danih podataka ili izjava, niti pristanak na njihovo davanje niti preuzima odgovornost za bilo kakvu štetu koju ulagatelji mogu pretrpjeti s tim u vezi.

Izdavatelj je do informacija koje su navedene u Prospektu, a koje se odnose na tržište, veličinu tržišta, tržišne udjele, stope rasta i stope penetracije na tržište, kao i do ostalih informacija vezanih uz djelatnost koju Izdavatelj obavlja u okviru svog redovnog poslovanja, došao korištenjem izvora informacija posredno ili neposredno vezanih uz njegovu redovitu djelatnost, kao i korištenjem javno dostupnih informacija. Izdavatelj prihvaća odgovornost za istinit i potpun prikaz javno dostupnih informacija, međutim Izdavatelj ne prihvaća odgovornost za točnost i potpunost samih takvih informacija. Izdavatelj nije samostalno provjeravao informacije dobivene od strane drugih subjekata koji se bave istom djelatnošću kao i Izdavatelj, kao niti informacije dobivene od strane nadležnih državnih tijela.

Pravni savjetnik Izdavatelja, Gugić, Kovačić & Krivić - odvjetničko društvo d.o.o., ni na koji način ne odgovara niti ne jamči Izdavatelju niti bilo kojim trećim osobama (uključujući ulagatelje), bilo izravno ili

neizravno, bilo izričito ili prešutno, za izvršenje obveza Izdavatelja prema imateljima Dionica te za istinitost i sadržaj te potpunost i dosljednost Prospekta i podataka u Prospektu. Radi izbjegavanja svake dvojbe, Izdavatelj djeluje kao jedini podnositelj zahtjeva za uvrštenje Dionica.

Ovaj Prospekt ne smije se smatrati preporukom za kupnju ili ponudom za prodaju Dionica, investicijskim savjetom ili preporukom, pravnim ili poreznim savjetom od strane ili za račun Izdavatelja, njegovih ovisnih društava i predstavnika. Prospekt ne sadrži nikakve savjete, uključujući, ali ne ograničavajući se na, savjete vezane uz ulaganje u Dionice, pravne ili financijske savjete.

Svakog se ulagatelja koji razmatra mogućnost kupnje i prodaje, odnosno stjecanja i otuđenja Dionica, upućuje na potrebu i poželjnost vlastitog ispitivanja, ocjene i prosudbe svih podataka o činjenicama, rizicima, trendovima, procjenama i predviđanjima koji se odnose na Izdavatelja, Dionice i poslovno okruženje. Izdavatelj također upućuje ulagatelje da prema vlastitoj procjeni i potrebi te o vlastitom trošku zatraže potreban savjet ovlaštenih pravnih, poreznih, financijskih i drugih savjetnika.

Izdavatelj ničime u ovom Prospektu ne daje izjavu, predviđanje niti jamstvo da će se izjave u Prospektu vezane uz buduće događaje zaista i ostvariti. Izjave o budućnosti ne mogu se smatrati najvjerojatnijim niti standardnim scenarijem već predstavljaju isključivo jedan od mogućih scenarija u poslovanju Izdavatelja.

PREDVIĐAJUĆE IZJAVE

Ovaj Prospekt uključuje izjave koje jesu ili se mogu smatrati „predviđajućim izjavama“. Te predviđajuće izjave mogu se prepoznati po upotrebi određene predviđajuće terminologije, uključujući, između ostalog, izraze: „vjeruje“, „procjenjuje“, „predviđa“, „smatra“, „očekuje“, „traži“, „cilj“, „strategija“, „svrha“, „namjera“, „nastavlja“, „može“, „će“, „potrebno je“ ili, u svakom pojedinom slučaju, niječnih ili drugih varijacija ovih ili sličnih termina. Ove predviđajuće izjave odnose se na pitanja koja nisu povijesne činjenice.

Predviđajuće izjave pojavljuju se na različitim mjestima u Prospektu i uključuju izjave u pogledu namjera, uvjerenja i/ili trenutnih očekivanja Izdavatelja, između ostalog, u odnosu na njegove planove, ciljeve, ostvarenja, strategije, buduće događaje, buduće prihode ili izvedbe, kapitalne izdatke, potrebe financiranja, konkurentske prednosti i nedostatke, poslovne strategije i trendove koje Izdavatelj očekuje u industriji te političkom i pravnom okruženju u kojem djeluje, kao i druge informacije koje nisu povijesni podaci.

Po svojoj prirodi, predviđajuće izjave, sadržane u ovom Prospektu, uključuju i rizike i neizvjesnosti jer se odnose na događaje i ovise o okolnostima koje mogu, ali ne moraju nastupiti u budućnosti, te su u manjoj ili većoj mjeri izvan kontrole i utjecaja Izdavatelja. Predviđajuće izjave nisu jamstva budućih ostvarenja danih od strane Izdavatelja. Stvarna ostvarenja Izdavatelja, rezultati njegovog poslovanja, financijsko stanje, likvidnost, trendovi, razvoj njegove poslovne strategije i poslovanje na tržištima, na kojima se ono izravno ili neizravno odvija, te stvarno raspoloživi resursi mogu bitno odstupati od dojma koji daju predviđajuće izjave sadržane u ovom Prospektu. Pored toga, čak i ako investicijska ostvarenja, rezultati poslovanja, financijsko stanje, likvidnost te razvoj financijskih strategija i poslovanje na tržištima, na kojima se ono izravno ili neizravno odvija, odgovaraju predviđajućim izjavama, sadržanim u ovom Prospektu, isti ne moraju biti pokazatelji rezultata, razvoja, tržišta ili resursa u kasnijim razdobljima. Važni čimbenici, koji mogu uzrokovati ova odstupanja, uključuju, između ostalog, čimbenike rizika opisane u 4 dijelu Prospekta („Čimbenici rizika“), promjene ekonomskih i političkih okolnosti općenito, promjene u zakonodavstvu i regulatornim propisima te promjene u poreznim sustavima.

Budućim ulagateljima savjetuje se da pročitaju ovaj Prospekt u cijelosti, posebno njegove dijelove o čimbenicima rizika opisane u 4 dijelu Prospekta („Čimbenici rizika“) radi daljnjeg razmatranja čimbenika koji mogu utjecati na buduća ostvarenja Izdavatelja. Uzimajući u obzir navedene rizike, neizvjesnosti i pretpostavke, događaji opisani u predviđajućim izjavama u ovom Prospektu možda neće nastupiti.

Ove predviđajuće izjave mogu se uzeti u obzir samo na datum ovog Prospekta. U skladu sa svojim zakonskim i regulatornim obvezama, Izdavatelj neće ažurirati ili revidirati bilo koju ovdje navedenu predviđajuću izjavu kako bi se odrazila bilo koja promjena u očekivanjima u vezi s takvom izjavom ili bilo koja promjena u događaju, uvjetima ili okolnostima na temelju kojih je takva izjava dana.

Ove izjave upozorenja odnose se na sve predviđajuće izjave Izdavatelja.

PRIKAZ FINACIJSKIH I DRUGIH PODATAKA

Godišnje informacije temelje se na kalendarskoj godini.

Na određenim mjestima u Prospektu brojevi su zaokruživani, zbog čega postoji mogućnost da pojedini navedeni zbrojevi u Prospektu ne odgovaraju aritmetičkom zbroju njihovih sastavnica.

Budući da je Osnivačka skupština Društva održana 25. kolovoza 2020. godine, a Društvo je osnovano i upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu 15. rujna 2020. godine, Prospekt sadrži samo revidirana financijska izvješća za financijsku godinu koja je završila 31. prosinca 2020. godine to jest za financijsku godinu 2020.

UPUĆIVANJE NA INFORMACIJE

Izdavatelj upućuje sve zainteresirane da je ovaj Prospekt objavljen u svom integralnom tekstu na web stranicama Izdavatelja www.primo.hr. Izdavatelj upućuje da su pored teksta Prospekta na navedenoj web stranici dostupni i Statut Izdavatelja te povijesne financijske informacije koje su uključene u ovaj Prospekt.

U točki 14.2.5 ovog Prospekta Izdavatelj je u Prospekt uključio revidirani financijski izvještaj Izdavatelja za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2020. Naime, budući da je Izdavatelj osnovan 25. kolovoza 2020. izrađeno je samo revidirano financijsko izvješće za financijsku godinu koja je završila 31. prosinca 2020. budući da je to i jedina godina poslovanja Izdavatelja.

ROK VALJANOSTI PROSPEKTA

Ovaj Prospekt je valjan 12 mjeseci od datuma njegovog odobrenja.

Obveza dopune ovog Prospekta u slučaju značajnih novih čimbenika, bitnih pogrešaka ili bitnih netočnosti ne primjenjuje se nakon isteka roka valjanosti ovog Prospekta.

SADRŽAJ

1. UVOD	5
2. DEFINICIJE I KRATICE	15
3. SAŽETAK	19
3.1. UVOD I UPOZORENJA	19
3.2. KLJUČNE INFORMACIJE O IZDAVATELJU.....	20
3.2.1. Tko je Izdavalac vrijednosnih papira.....	20
3.2.2. Koje su ključne financijske informacije u pogledu Izdavalca?	21
Koji su ključni rizici specifični za Izdavalca?	21
3.2.3.	21
3.3. KLJUČNE INFORMACIJE O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA.....	23
3.3.1. Koja su glavna obilježja vrijednosnih papira?.....	23
3.3.2. Gdje će se trgovati vrijednosnim papirima?.....	23
3.3.3. Koji su ključni rizici specifični za vrijednosne papire?	23
3.3.4. Ključne informacije o javnoj ponudi i/ili uvrštenju za trgovanje na uređenom tržištu	25
3.3.5. Pod kojim uvjetima i prema kojem rasporedu mogu uložiti u ovaj vrijednosni papir?.....	25
3.3.6. Tko je ponuditelj i/ili osoba koja traži uvrštenje za trgovanje?.....	25
3.3.7. Zašto se ovaj Prospekt izrađuje?	25
4. ČIMBENICI RIZIKA	26
4.1. OPĆENITO O ČIMBENICIMA RIZIKA	26
4.2. ČIMBENICI RIZIKA KOJI SE ODNOSE NA IZDAVATELJA.....	27
4.3. ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ DIONICE.....	31
5. REGISTRACIJSKI DOKUMENT	36
5.1. ODGOVORNE OSOBE, INFORMACIJE O TREĆIM STRANAMA, STRUČNA IZVJEŠĆA I ODOBRENJE NADLEŽNOG TIJELA	36
5.1.1. Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u Registracijskom dokumentu	36
5.1.2. Izjava odgovornih osoba za Registracijski dokument.....	36
5.1.3. Izjave ili izvješća stručnjaka	37
5.1.4. Informacije od strane trećih osoba	37
5.1.5. Odobrenja nadležnog tijela	38
5.2. OVLAŠTENI REVIZORI	38

5.2.1.	Promjene revizora tijekom razdoblja obuhvaćenog povijesnim informacijama	38
5.3.	ČIMBENICI RIZIKA	38
5.4.	INFORMACIJE O IZDAVATELJU	39
5.4.1.	Općenite informacije	39
5.4.2.	Povijest i razvoj Izdavatelja	39
5.5.	PREGLED POSLOVANJA	40
5.5.1.	Glavne djelatnosti Izdavatelja	40
5.5.2.	Opis poslovanja Izdavatelja	40
5.5.3.	Logističko – distributivni centar Sv. Helena	41
5.5.4.	Glavna tržišta	42
5.5.5.	Važni događaji u razvoju poslovanja Izdavatelja	45
5.5.6.	Strategija i ciljevi	46
5.5.7.	Ovisnost Izdavatelja o patentima ili licencijama, trgovinskim ili financijskim ugovorima ..	47
5.5.8.	Osnova za svaku izjavu Izdavatelja u njegovu konkurentskom položaju	47
5.5.9.	Ulaganja	48
5.5.10.	Značajna Izdavateljeva ulaganja za svaku financijsku godinu	48
5.5.11.	Informacija o značajnim zajedničkim pothvatima i društvima u kojima Izdavatelj ima udio u kapitalu	48
5.5.12.	Opis ekoloških problema	48
5.6.	ORGANIZACIJSKA STRUKTURA	48
5.6.1.	Kratak opis Grupe i položaja koji Izdavatelj ima u Grupi	48
5.6.2.	Popis značajnih društava kćeri Izdavatelja	49
5.7.	PREGLED POSLOVANJA I FINANCIJSKI PREGLED	49
5.7.1.	Financijsko stanje	49
5.7.2.	Rezultati poslovanja	49
5.8.	IZVORI SREDSTAVA	50
5.8.1.	Informacije o Izdavateljevim izvorima sredstva (kratkoročno i dugoročno)	50
5.8.2.	Objašnjenje izvora i iznosa te opis Izdavateljevih novčanih tokova	51
5.8.3.	Informacije o Izdavateljevim financijskim potrebama i strukturi financiranja	51
5.8.4.	Informacije o svim ograničenjima korištenja izvora sredstava koja jesu bitno utjecala ili bi mogla bitno utjecati, izravno ili neizravno, na poslovanje izdavatelja	51
5.8.5.	Informacije o predviđenim izvorima sredstava potrebnim za ispunjenje obveza iz točke	
5.5.4.	52	
5.9.	REGULATORNO OKRUŽENJE	52

5.9.1. Opis regulatornog okruženja u kojem Izdavalatelj posluje	52
6. INFORMACIJE O TRENDOVIMA	53
6.1. Najznačajniji nedavni trendovi u proizvodnji, prodaji i zalihama, troškovima i prodajnim cijenama od završetka posljednje poslovne godine do datuma registracijskog dokumenta.....	53
6.2. Informacije o svim poznatim trendovima, nepredvidivim događajima, potraživanjima, preuzetim obvezama ili događajima koji bi mogli bitno utjecati na Izdavalateljeve izgleda barem u tekućoj financijskoj godini	53
7. PREDVIĐANJA ILI PROCJENE DOBITI.....	54
8. ADMINISTRATIVNA, RUKOVODEĆA I NADZORNA TIJELA I VIŠE RUKOVODSTVO	55
8.1. Imena, poslovne adrese i funkcije u Izdavalatelju sljedećih osoba, naznaka osnovne djelatnosti koje obavljaju izvan samog Izdavalatelja, ako su značajnije u odnosu na Izdavalatelja:	55
8.2. Sukob interesa administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela i višeg rukovodstva	58
9. PRIMICI OD RADA I NAKNADE	60
9.1. Iznos isplaćenih primitaka od rada i nenovčanih naknada.....	60
9.2. Ukupni iznos koje su Izdavalitelji ili njegova društva kćeri izdvojili ili obračunali za mirovine, mirovinska prava ili slične naknade.....	60
10. UPRAVA.....	61
10.1. Datum isteka aktualnog mandata te razdoblje u kojem je osoba obnašala tu funkciju	61
10.2. Informacije o ugovorima članova administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela s Izdavalateljem ili bilo kojim od njegovih društava kćeri.....	61
10.3. Informacije o izdavalateljevu revizorskom odboru i odboru za naknade	61
10.4. Izjava o ispunjavanju standarda korporativnog upravljanja od strane Izdavalatelja	61
10.5. Potencijalni bitan utjecaj na korporativno upravljanje	61
11. ZAPOSLENICI.....	62
11.1. Broj zaposlenika na kraju svake poslovne godine u razdoblju obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama do datuma Registracijskog dokumenta te podjela po glavnim kategorijama djelatnosti i zemljopisnim lokacijama	62
11.2. Udjeli u Društvu i dioničke opcije	62
11.3. Opis svih aranžmana za sudjelovanje zaposlenika u kapitalu Izdavalatelja	62
12. VEĆINSKI DIONIČAR	63
12.1. Ime i prezime osoba, osim članova administrativnih, rukovodećih ili nadzornih tijela koje izravno ili neizravno imaju udio u kapitalu Izdavalatelja ili glasačka prava	63
12.2. Podatak o tome imaju li Izdavalateljevi većinski dioničari različita glasačka prava	63
12.3. U mjeri u kojoj je to poznato Izdavalatelju, izravni ili neizravni udjeli ili kontrola nad Izdavalateljem, priroda takve kontrole te mjere koje su donesene da bi se izbjegla zloupotreba kontrole	64

12.4. Opis svih Izdavatelju poznatih aranžmana čija bi provedba mogla naknadno rezultirati promjenom kontrole nad Izdavateljem.....	64
13. TRANSAKCIJE S POVEZANIM OSOBAMA.....	65
13.1. Podaci o transakcijama s povezanim osobama	65
14. FINACIJSKE INFORMACIJE O IMOVINI I OBVEZAMA, FINACIJSKOM POLOŽAJU TE DOBITI I GUBICIMA IZDAVATELJA.....	66
14.1. Povijesne financijske informacije	66
14.2. REVIDIRANI FINACIJSKI IZVJEŠTAJI IZDAVATELJA.....	66
14.2.1. Promjena referentnog datuma za sastavljanje financijskih izvještaja	66
14.2.2. Računovodstveni standardi	66
14.2.3. Promjena računovodstvenog okvira.....	66
14.2.4. Financijski izvještaji	66
14.2.5. Revidirani financijski izvještaji	66
14.2.6. Starost financijskih informacija	67
14.2.7. Financijske informacije za razdoblje tijekom godine i druge financijske informacije	67
14.2.8. Novije financijske informacije	67
14.3. REVIZIJA POVIJESNIH GODIŠNJIH FINACIJSKIH INFORMACIJA	67
14.3.1. Reviziju povijesnih godišnjih financijskih informacija mora obaviti neovisni revizor.....	67
14.3.2. Navođenje u Registracijskom dokumentu drugih informacija koje su revidirali revizori ...	67
14.3.3. Ako financijske informacije u Registracijskom dokumentu nisu preuzete iz Izdavateljevih revidiranih financijskih izvještaja, navodi se izvor podataka uz naznaku da informacije nisu revidirane	67
14.3.4. Pro forma financijske informacije	67
14.4. POLITIKA DIVIDENDI	68
14.4.1. Opis Izdavateljeve politike o raspodjeli dividende i eventualnih ograničenja	68
14.4.2. Iznos dividende po dionici za svaku financijsku godinu za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama	68
14.5. SUDSKI I ARBITRAŽNI POSTUPCI.....	68
14.5.1. Informacije o svim postupcima pred tijelima državne uprave, sudskim ili arbitražnim postupcima	68
14.5.2. Značajna promjena Izdavateljeva financijskog položaja	68
15. DODATNE INFORMACIJE	69
15.1. TEMELJNI KAPITAL.....	69
15.1.1. Ako postoje dionice koje ne predstavljaju kapital, navodi se broj i glavna obilježja takvih dionica	69

15.1.2.	Broj, knjigovodstvena vrijednost i nominalna vrijednost Izdavateljevih dionica koje drži sam Izdavatelj ili koje u njegovo ime drže njegova društva kćeri	69
15.1.3.	Iznos svih konvertibilnih vrijednosnih papira, zamjenjivih vrijednosnih papira ili vrijednosnih papira s varijantama	69
15.1.4.	Informacije o pravima i/ili obvezama i uvjetima stjecanja odobrenog, ali neupisanog kapitala ili odluci o povećanju kapitala	69
15.1.5.	Informacije o kapitalu svakog člana grupe koji je predmet opcije ili za koji je dogovoreno, uvjetno ili bezuvjetno da će biti predmet opcija te pojedinosti o takvim opcijama, uključujući osobe na koje se te opcije odnose	69
15.1.6.	Povijesni pregled temeljnog kapitala s naglaskom na informacije o svim promjenama tijekom razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama	70
15.2.	UGOVOR O OSNIVANJU I STATUT DRUŠTVA	70
15.2.1.	Ako postoji više od jednog roda Dionica, opis prava, povlaštenih prava i ograničenja za svaki rod	70
15.2.2.	Kratak opis svake odredbe Izdavateljevog ugovora o osnivanju, statuta, dokumenta o udruživanju ili internih akata koja bi mogla utjecati na odgodu, kašnjenje ili sprečavanje promjene kontrole nad izdavateljem	70
16.	ZNAČAJNI UGOVORI	71
16.1.	SAŽETAK SVAKOG ZNAČAJNOG UGOVORA	71
17.	DOSTUPNI DOKUMENTI	72
18.	OBAVIJEST O VRIJEDNOSNOM PAPIRU	73
18.1.	ODGOVORNE OSOBE, INFORMACIJE O TREĆIM STRANAMA, STRUČNA IZVJEŠĆA I ODOBRENJE NADLEŽNOG TIJELA	73
18.1.1.	Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u Obavijesti o vrijednosnom papiru	73
18.1.2.	Izjava odgovornih osoba za Obavijest o vrijednosnom papiru	73
18.1.3.	Izvešće o reviziji financijskih izvještaja	74
18.1.4.	Informacije od strane trećih osoba	75
18.1.5.	Odobrenje nadležnog tijela	75
18.2.	ČIMBENICI RIZIKA	75
18.3.	KLJUČNE INFORMACIJE	75
18.3.1.	Izjava o obrtnom kapitalu	75
18.3.2.	Kapitalizacija i zaduženost	75
18.3.3.	Interes fizičkih i pravnih osoba uključenih u izdanje/ ponudu	76
18.3.4.	Razlozi za ponudu i korištenje primitaka	77
18.4.	INFORMACIJE O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA KOJE SU PREDMET UVRŠTENJA ZA TRGOVANJE	77
18.4.1.	Opis vrste i kategorije vrijednosnih papira koji se nude i/ili su uvršteni za trgovanje	77

18.4.2.	Propisi na temelju kojih su Dionice izdane	77
18.4.3.	Podatak o tome jesu li vrijednosni papiri na ime ili na donositelja i jesu li vrijednosni papiri u obliku potvrda ili u nematerijaliziranom obliku	77
18.4.4.	Valuta izdanja vrijednosnih papira	77
18.4.5.	Opis prava koja proizlaze iz vrijednosnih papira, uključujući moguća ograničenja tih prava i postupak njihova ostvarenja	77
18.4.6.	U slučaju novih izdanja, izjava o rješenjima, ovlaštenjima i odobrenjima na temelju kojih se Dionice izdaju ili će biti izdane	78
18.4.7.	U slučaju novih izdanja, očekivani datum izdanja vrijednih papira	78
18.4.8.	Opis svih ograničenja prenosivosti vrijednosnih papira	78
18.4.9.	Izjava o nacionalnim propisima o preuzimanju, ako ih ima, koji se primjenjuju na Izdavatelja i koji bi mogli spriječiti takva preuzimanja	79
18.4.10.	Podaci o javnim ponudama trećih osoba za preuzimanje Izdavateljevih redovnih Dionica koje su dane u posljednjoj i tekućoj financijskoj godini	79
18.4.11.	Utjecaj poreznih propisa države članice ulagatelja na ostvarenu dobit dionica	79
18.4.12.	Potencijalni učinak na ulaganje u slučaju sanacije na temelju Direktive 2014/59/EU Europskog parlamenta i Vijeća	81
18.4.13.	Navodi se identitet i podaci za kontakt ponuditelja i/ili osobe koja traži uvrštenje za trgovanje na uređenom tržištu	81
18.5.	UVJETI JAVNE PONUDE VRIJEDNOSNIH PAPIRA	82
18.6.	UVRŠTENJE ZA TRGOVANJE I ARANŽMANI TRGOVANJA	82
18.6.1.	Podaci o tome jesu li i hoće li ponudeni vrijednosni papiri biti predmet zahtjeva za uvrštenje za trgovanje radi njihove distribucije na uređenom tržištu ili na tržištu treće zemlje, rastućem tržištu MSP-ova ili na multilateralnoj trgovinskoj platformi, pri čemu se navodi o kojem je tržištu riječ	82
18.6.2.	Sva uređena tržišta, tržišta trećih zemalja, rastuća tržišta MSP-ova ili multilateralne trgovinske platforme na kojima će, prema saznanju Izdavatelja, vrijednosni papiri istog roda biti javno ponudeni ili uvršteni za trgovanje ili već jesu uvršteni za trgovanje	82
18.6.3.	Ako se istodobno ili gotovo istodobno s podnošenjem zahtjeva za uvrštenje vrijednosnih papira na uređenom tržištu privatno upisuju ili nude odnosno prodaju vrijednosni papiri istog roda, ili ako se izrađuju vrijednosni papiri drugih rodova za privatnu ili javnu ponudu odnosno prodaju, navode se pojedinosti o prirodi takvih poslova te broju, obilježjima i cijeni vrijednosnih papira na koje se odnose	82
18.6.4.	U slučaju uvrštenja za trgovanje na uređenom tržištu navode se podaci o subjektima koji su se obvezali da će djelovati kao posrednici u sekundarnom trgovanju, osiguravajući likvidnost pomoću ponuda za kupnju i prodaju i opis glavnih uvjeta njihove obveze	82

18.6.5. Stabilizacija: kad je Izdavatelj ili dioničar koji prodaje svoje dionice dozvolio mogućnost prekomjerne dodjele ili je na drugi način predložio da se u vezi s ponudom mogu uvesti aktivnosti za stabilizaciju cijena, potrebno je dostaviti sljedeće navedene informacije:.....	82
18.6.6. Mogućnost prekomjerne dodjele i opcija povećanja količine izdanja (<i>green shoe</i>)	83
18.7. IMATELJI VRIJEDNOSNIH PAPIRA KOJI PRISTUPAJU PONUDI	83
18.8. TROŠAK IZDANJA/PONUDE.....	83
18.9. RAZRJEĐIVANJE DIONIČARSKE STRUKTURE	83
18.10. DODATNE INFORMACIJE	83
18.10.1. Ako se u obavijesti o vrijednosnim papirima navode savjetnici koji su povezani s izdanjem, potrebno je navesti funkciju koju su savjetnici obnašali.....	83
18.10.2. Potrebno je u obavijesti o vrijednosnim papirima navesti ostale informacije koje su revidirali ili preispitali ovlašteni revizori i o tome sastavili izvješće. Prilaže se kopija izvješća ili, uz odobrenje nadležnog tijela, sažetak izvješća	83
19. PRILOZI PROSPEKTU	84
19.1. STATUT IZDAVATELJA	84
19.2. REVIDIRANI FINACIJSKI IZVJEŠTAJ ZA POSLOVNU GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.	84

2. DEFINICIJE I KRATICE

Ako nije drugačije izričito određeno, odnosno ako drugačiji izrazi ne proizlaze iz samog konteksta u kojem se spominju, za potrebe ovog Prospekta, niže navedeni izrazi imaju značenje kako slijedi:

ALCA ZAGREB d.o.o.	znači društvo ALCA ZAGREB društvo s ograničenom odgovornošću za uvoz, izvoz i trgovinu na veliko i malo sa sjedištem u Zagrebu, Koledovčina 2, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS): 080163977, OIB: 58353015102
Br.	znači broj(evi)
Dan Provedbe povećanja TK	znači dan kada je povećanje temeljnog kapitala Izdavatelja temeljem odluke Glavne skupštine od 12. listopada 2020. upisano u sudski registar to jest 30. listopada 2020.
Društvo ili Izdavatelj	znači društvo Primo Real Estate dioničko društvo za poslovanje nekretninama (ranija tvrtka: M7 PRIMO dioničko društvo za poslovanje nekretninama) sa sjedištem u Zagrebu, na adresi Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9 (ranija adresa: Strojarska cesta 20), upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS): 081328074, OIB: 52157649749
Dionice	znači skupno Osnovne dionice (1.000 Dionica izdanih i preuzetih prilikom osnivanja Društva) i Nove dionice (805.385 Dionica izdanih i preuzetih prilikom povećanja temeljnog kapitala Društva)
EU	znači Europska Unija
EUR	znači oznaka valutne jedinice primjenjive u državama članicama Europske monetarne unije
HANFA	znači Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga sa sjedištem u Zagrebu, Franje Račkoga 6, OIB: 49376181407
HNB	znači Hrvatska narodna banka, Trg hrvatskih velikana 3, Zagreb, OIB: 95970281739
HRK ili kn ili kuna	znači oznaka valutne jedinice Republike Hrvatske
HSFI	znači Hrvatski standardi financijskog izvještavanja
M7 Real Estate Hrvatska	znači društvo M7 Real Estate Hrvatska društvo s ograničenom odgovornošću, sa sjedištem u Zagrebu na adresi Strojarska cesta 20, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, matični broj subjekta (MBS) 081008473, OIB 09955753831, a koje je Osnivač Društva

MBS	znači matični broj subjekta upisa pod kojim se subjekti upisa upisuju u sudske registre trgovačkih sudova Republike Hrvatske
mil.	znači milijun
MSFI	znači Međunarodni standardi financijskog izvještavanja
Nekretnina	znači nekretnina kč.br. 517/1 - skladišno-distributivni centar, zgrada, spremnik, trafostanica i dvorište Sv. Helena 162, ukupne površine 81866 m ² , od čega skladišno-distributivni centar površine 32176 m ² , zgrada površine 34 m ² , spremnik, površine 466 m ² , trafostanica, površine 23 m ² , dvorište površine 49167m ² , upisana u zk.ul. 2799, k.o. 335827, Helena kod Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sveti Ivan Zelina
Nove dionice	znači 805.385 redovnih dionica Izdavatelja na ime, svaka nominalne vrijednosti 200 kuna koje su izdane i u cijelosti uplaćene u postupku povećanja temeljnog kapitala Društva temeljem Odluke Glavne skupštine od 12. listopada 2020. godine
Pravila Zagrebačke burze	znači Pravila Zagrebačke burze d.d. odobrena od strane HANFA-e 25. studenog 2019.
OIB	znači osobni identifikacijski broj
Osnivač Društva	znači društvo M7 REAL ESTATE HRVATSKA d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 20, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, matični broj subjekta (MBS) 081008473, OIB 09955753831, koje je društvo kao jedini dioničar osnovalo Društvo održavanjem Osnivačke skupštine Društva dana 25. kolovoza 2020. te uplatom i preuzimanjem Osnovnih dionica
Osnovne dionice	znači 1.000 redovnih dionica Izdavatelja na ime s nominalnom vrijednošću od 200 kuna koje su upisane i preuzete prilikom osnivanja Društva
PDV	znači porez na dodanu vrijednost
Povećanje temeljnog Kapitala	znači postupak povećanja temeljnog kapitala koje je provedeno temeljem Odluke Glavne skupštine od dana 12. listopada 2020. uplatom u novcu izdavanjem Novih dionica i u kojem je temeljni kapital Izdavatelja povećan s iznosa od 200 tisuća kuna za iznos od 161.077 tisuća kuna na iznos od 161.277 tisuća kuna i to uplatom u novcu i izdavanjem 805.385 redovite nematerijalizirane dionice na ime, nominalne vrijednosti 200 kuna, a upisano u sudski registar nadležnog suda 30. listopada 2020. godine
Pravilnik o porezu na dobit	znači Pravilnik o porezu na dobit objavljen u Narodnim novinama broj 95/05, 133/07, 156/08, 146/09, 123/10, 137/11, 61/12, 146/12, 160/13,

	12/14, 157/14, 137/15, 115/16, 1/17, 2/18, 1/19, 1/20, 59/20, 138/20, 1/21
Pravilnik o porezu na dohodak	znači Pravilnik o porezu na dohodak objavljen u Narodnim novinama broj 10/17, 128/17, 106/18, 1/19, 80/19, 1/20, 74/20, 138/20, 1/21
Ugovor o kupoprodaji Nekretnine	znači Ugovor o kupoprodaji nekretnine kojeg su 4.11.2020. sklopili Izdavatelj kao kupac i društvo ALCA ZAGREB d.o.o., kojem je predmet kupoprodaja Nekretnine
Radni dan	znači bilo koji dan osim subote, nedjelje i državnog ili vjerskog blagdana i neradnog dana u Republici Hrvatskoj, a koji su određeni zakonom
Republika Hrvatska ili RH	znači Republika Hrvatska
Središnje klirinško depozitarno društvo ili SKDD	znači društvo Središnje klirinško depozitarno društvo d.d., Zagreb, Heinzelova 62a, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta (MBS) 080138626, OIB 64406809162, koje posluje kao središnji depozitorij vrijednosnih papira odnosno registar nematerijaliziranih vrijednosnih papira gdje se u obliku elektroničkih zapisa vode podaci o izdavateljima, vrijednosnim papirima, računima vrijednosnih papira i imateljima vrijednosnih papira kao i drugi podaci predviđeni zakonom, a svoju djelatnost primarno obavlja na temelju Zakona o tržištu kapitala, te njegov rad nadzire Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga. Pruža usluge depozitorija, usluge poravnanja i namire te ostale usluge.
Statut	znači Statut Izdavatelja od 24. veljače 2021. u sklopu odluke o promjeni tvrtke Društva, upisan u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu
Uredba Vijeća (EU) 2015/1589	znači Uredba Vijeća (EU) 2015/1589 od 13. srpnja 2015. objavljena u Službenom listu Europske Unije L 248/9 od 24. rujna 2015.
Uredba 2017/1129	znači Uredba (EU) 2017/1129 Europskog parlamenta i Vijeća od 14. lipnja 2017. o prospektu koji je potrebno objaviti prilikom javne ponude vrijednosnih papira ili prilikom uvrštenja za trgovanje na međunarodnom uređenom tržištu te stavljanju izvan snage Direktive 2003/71/EZ (Službeni list Europske unije L 168/12 od 30. lipnja 2017. godine)
Uređeno tržište	znači multilateralni sustav kojim upravlja i/ili kojeg vodi tržišni operater, a spaja ili olakšava spajanje višestrukih interesa trećih strana za kupnju i prodaju financijskih instrumenata – u okviru sustava i u skladu s njegovim nediskrecijskim pravilima – na način koji dovodi do sklapanja ugovora u vezi s financijskim instrumentima koji su uvršteni za trgovanje prema njegovim pravilima i/ili sustavima, i koje posjeduje odobrenje za rad i funkcionira redovito i u skladu s glavom III. Direktive 2014/65/EU o tržištu

	financijskih instrumenata i izmjeni Direktive 2002/92/EZ i Direktive 2011/61/EU
Zakon o lokalnim porezima	znači Zakon o lokalnim porezima objavljen u Narodnim novinama broj 115/16 i 101/17
Zakon o porezu na dodanu vrijednost	znači Zakon o porezu na dodanu vrijednosti objavljen u Narodnim novinama broj 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/2020
Zakon o porezu na dobit	znači Zakon o porezu na dobit objavljen u Narodnim novinama broj 177/04, 90/05, 57/06, 80/10, 22/12, 146/08, 148/13, 143/14, 50/16, 115/16, 106/2018, 121/19, 32/20 i 138/20
Zakon o porezu na dohodak	znači Zakon o porezu na dohodak objavljen u Narodnim novinama broj 115/16, 106/18, 121/19, 32/20 i 138/20
Zakon o preuzimanju dioničkih društava	znači Zakona o preuzimanju dioničkih društava objavljen u Narodnim novinama broj 109/07, 36/09, 108/12, 90/13, 99/13 i 148/13
Zakon o trgovačkim društvima ili ZTD	znači Zakon o trgovačkim društvima objavljen u Narodnim novinama broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 111/12, 68/13, 110/15 i 40/19
Zakon o tržištu kapitala ili ZTK	znači Zakon o tržištu kapitala objavljen u Narodnim novinama broj 65/18 i 17/20
Zakupnik	znači trgovačko društvo Alca Zagreb d.o.o. s kojim Društvo, kao zakupodavac, ima sklopljen Ugovor o zakupu Nekretnine.
zk.č.	znači zemljišnoknjižna čestica
zk.ul.	znači zemljišnoknjižni uložak
ZSE ili Zagrebačka burza	znači društvo Zagrebačka burza d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Ivana Lučića 2a/22, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS): 080034217, OIB: 84368186611

3. SAŽETAK

3.1. UVOD I UPOZORENJA

Ovaj Prospekt odnosi se na uvrštenje na Redovito tržište Zagrebačke burze dionica društva Primo Real Estate dioničko društvo za poslovanje nekretninama („Izdavatelj“) i to 806.385 redovite nematerijalizirane dionice na ime, nominalne vrijednosti 200 kn, pod oznakom vrijednosnog papira M7PR-R-A i ISIN oznakom HRM7PRRA0001.

Identifikator pravne osobe (broj LEI) Izdavatelja je 747800L0PAW57B19B291. Kontakt podaci Izdavatelja su:

Adresa	Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, HR-10000 Zagreb
Telefon	+385 1 56 21 639
Elektronička pošta	info@primo.hr
Internetska stranica	www.primo.hr

Ovaj Prospekt odobrila je Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga („HANFA“). Kontakt podaci HANFA-e su:

Adresa	Franje Račkoga 6, HR-10000 Zagreb
Telefon	+385 1 6173 200
Telefaks	+385 1 4811 507
Elektronička pošta	info@hanfa.hr
Internetska stranica	www.hanfa.hr

Datum odobrenja Prospekta: 2. lipnja 2021.

Klasa: UP/I 976-02/21-01/01 Urbroj: 326-01-60-62-21-15 Rješenje izdano: 2. lipnja 2021.

Skreće se pažnja ulagatelju na sljedeća ključna upozorenja:

Ovaj Sažetak potrebno je čitati kao uvod u Prospekt.

Ulagatelj bi svaku odluku o ulaganju u Dionice trebao temeljiti na razmatranju Prospekta kao cjeline.

U slučaju pada tržišne cijene Dionica, pogoršanja u financijskom položaju Izdavatelja ili sličnim događajima, postoji mogućnost da ulagatelj izgubi dio ili cjelokupni uloženi kapital u Izdavatelja.

Ako se sudu podnese tužba koja se odnosi na informaciju sadržanu u Prospektu, tužitelj ulagatelj može biti obvezan, prema nacionalnom pravu, snositi troškove prijevoda Prospekta prije nego što započne sudski postupak.

Građanskopravnoj odgovornosti podliježu samo osobe koje su sastavile ovaj Sažetak, uključujući njegov prijevod, ali samo ako Sažetak dovodi u zabludu, ako je netočan ili nedosljedan kada ga se čita zajedno s drugim dijelovima Prospekta, ili ne pruža, kada se čita zajedno s drugim dijelovima Prospekta, ključne informacije kako bi se ulagateljima pomoglo pri razmatranju ulaganja u Dionice.

Prospekt, uključujući i ovaj Sažetak, sastavio je Izdavatelj.

3.2. KLJUČNE INFORMACIJE O IZDAVATELJU

3.2.1. Tko je Izdavalatelj vrijednosnih papira

Izdavalatelj je Primo Real Estate dioničko društvo za poslovanje nekretninama (ranija tvrtka: M7 PRIMO dioničko društvo za poslovanje nekretninama), osnovano u skladu s pravom Republike Hrvatske, sa sjedištem u Zagrebu, na poslovnoj adresi Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9 (ranija poslovna adresa: Strojarska cesta 20), broj LEI 747800LOPAW57B19B291.

Izdavalatelj posluje u skladu sa zakonodavstvom Republike Hrvatske i pravnom stečevinom Europske unije. Osnivačka skupština Izdavalatelja održana je 25. kolovoza 2020. godine, a Izdavalatelj je osnovan i upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu 15. rujna 2020. godine.

Glavna djelatnost Izdavalatelja je poslovanje nekretninama.

Tablica 1 – Najveći dioničari Izdavalatelja

PRIMO REAL ESTATE D.D./REDOVNA DIONICA M7PR-R-A				
Rbr.	Vlasnik/nositelj računa/Suovlaštenik/imatelj VP	Stanje	[%]	Vrsta računa
1.	OTP BANKA D.D. (52508873833)/AZ OMF KATEGORIJE B (59318506371)	719.309	89,20	Skrbnički račun
2.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ PROFIT OTVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (22134623145)	46.574	5,78	Skrbnički račun
3.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ BENEFIT OTVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (56427866267)	19.974	2,48	Skrbnički račun
4.	OTP BANKA D.D. (52508873833)/AZ OBVEZNI MIROVINSKI FOND KATEGORIJE A (15220336427)	9.039	1,12	Skrbnički račun
5.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ ZABA ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (11641097984)	4.170	0,52	Skrbnički račun
6.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ ZAGREB ZATVORENI DMF (01774504225)	2.226	0,28	Skrbnički račun
7.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ HKZP ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (25137661054)	2.153	0,27	Skrbnički račun
8.	M7 REAL ESTATE HRVATSKA D.O.O. (09955753831)	1.000	0,12	Osnovni račun
9.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ DALEKOVOD ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (49118401443)	635	0,08	Skrbnički račun
10.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AUTO HRVATSKA ZATVORENI DOBROVOLJNI M.F. (24189818978)	591	0,07	Skrbnički račun
		805.671	99,91	

Izvor: www.skdd.hr

Identitet člana Uprave Izdavalatelja je Saša Novosel, Krušljevo Selo, Krušljevo Selo 141, OIB: 66185114036.

Identitet ovlaštenog revizora Izdavalatelja je KOPUN REVIZIJE d.o.o. za reviziju, sa sjedištem u Zagrebu, Trg žrtava fašizma 14, MBS 080108173, OIB 07933708965, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizijskoj komori pod registracijskim brojem 100002280, koje društvo zastupa pojedinačno i samostalno Dubravka Kopun, iz Zagreba, Bulićeva 8, OIB 28950379310.

3.2.2. Koje su ključne financijske informacije u pogledu Izdavatelja?

Tablica 2 – Račun dobiti i gubitka

U tisućama kuna	2020.
Ukupni prihodi	1.998
Prihodi od prodaje	1.998
Neto dobit	379
Zarada po dionici	0,00047

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.

Tablica 3 – Bilanca

U tisućama kuna	2020.
Ukupna imovina	162.434
Ukupni kapital	161.656

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.

Tablica 4 – Izvještaj o novčanim tokovima

U tisućama kuna	2020.
Neto novčani tokovi od poslovnih aktivnosti	1.137
Neto novčani tokovi od investicijskih aktivnosti	(158.717)
Neto novčani tokovi od financijskih aktivnosti	161.353
Novac i novčani ekvivalent na kraju razdoblja	3.772

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.

Društvo je upisano u sudski registar nadležnog Trgovačkog suda u Zagrebu rješenjem od 15. rujna 2020. godine.

Dana 12. listopada 2020. godine Glavna skupština društva je donijela Odluku o povećanju temeljenog kapitala Društva novim uplatama, i to s iznosa od 200 tisuća kuna za iznos od 161.077 tisuća kuna na iznos od 161.277 tisuća kuna te je temeljem rješenja sudskog registra, Trgovačkog suda u Zagrebu od 30. listopada 2020. godine upisan uvećani temeljeni kapital.

Sredstva dokapitalizacije iskorištena su za preuzimanje skladišno-distributivnog centra od ukupne površine 81866 m², od čega skladišno-distributivni centar površine 32176 m² u Sv. Heleni kao investicijska aktivnost ulaganja u nekretnine. Navedena nekretnina dana je u zakup Alca Zagreb d.o.o.

Osnovna djelatnost Društva je poslovanje nekretninama, a glavni prihod Društvo ostvaruje iz predmetnog Ugovora o zakupu. Na dan 31. prosinca 2020. godine cjelokupni iznos potraživanja od kupaca (potraživanja temeljem Ugovora o zakupu) je naplaćen.

3.2.3. Koji su ključni rizici specifični za Izdavatelja?

Rizik poslovnog okruženja - pandemija Covid – 19

Rizik pandemije Covid – 19 predstavlja mogućnost nastanka negativnih posljedica na ekonomiju te recesiju koja će očekivano uslijediti kao posljedica globalne pandemije uzrokovane virusom Covid – 19. Budući da je osnovna gospodarska djelatnost Društva poslovanje nekretninama potrebno je predvidjeti negativni utjecaj očekivane recesije na tržište prometa nekretninama.

Nadalje, zakupnik nekretnine Društva je pravna osoba – trgovačko Društvo čije poslovanje također ovisi o općenitom stanju hrvatske, europske i svjetske ekonomije. Stoga postoji mogućnost otkazivanja Ugovora o zakupu te rizik pada prometa Društva 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 Društva. Ovaj rizik reflektira se i kroz moguće promjene poreznih stopa, ali i predmeta oporezivanja.

Valutni rizik

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

Operativni rizik

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

Rizik novoosnovanog društva

Izdavatelj je osnovan u rujnu 2020. godine te je novi na tržištu upravljanja komercijalnim nekretninama. Ovaj rizik predstavlja mogućnost da će pri uspostavi i realizaciji novih poslovnih odnosa, biti potrebno iznositi dodatna pojašnjenja u odnosu na Izdavatelja ili biti potrebno dostaviti dodatnu dokumentaciju Izdavatelja.

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 Društva. Rizik naplate vezan je uz potraživanja s osnova zakupnina od zakupnika koje se sustavno prati. Dodatno, Izdavatelj trenutno prihode ostvaruje samo od strane jednog društva (Alca Zagreb). Izdavatelj redovito i pažljivo prati naplatu potraživanja od Zakupnika i na dan sastavljanja ovog Prospekta nema otvorenih potraživanja od Zakupnika. Prilikom ugovaranja zakupa pribavljena su sredstva osiguranja naplate. Slijedom navedenog je rizik ostvarenja prihoda nizak. Obzirom da su poslovni planovi i ciljevi Izdavatelja proširenje poslovanja stjecanjem novih nekretnina planira se povećanje portfelja nekretnina i veći broj Zakupnika čime će se povećati diversifikacija te smanjiti trenutno utvrđeni specifični rizik.

Rizik nelikvidnosti

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

Vrednovanje ulaganja u nekretnine

Izdavatelj je u 2020. godini stekao nekretninu koja predstavlja značajan udio ukupne aktive. Slijedom toga postoji određeni specifični rizik promijene vrijednosti dugotrajne materijalne imovine – ulaganje u nekretnine. Navedena imovina se mjeri primjenom troška nabave, pri čemu je nekretnina u vlasništvu

Izdavatelja stečena u studenom 2020. godine kupovinom na tržištu. Korisni vijek uporabe Izdavatelj je utvrdio temeljem procjene ovlaštenog sudskog vještaka, koji je prilikom procjene uzeo u obzir godinu izgradnje, kao i stanje nekretnine. Ova procjena provedena je u prosincu 2020. godine.

3.3. KLJUČNE INFORMACIJE O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA

3.3.1. Koja su glavna obilježja vrijednosnih papira?

Predmet ulaganja na Redovito tržište Zagrebačke burze bit će 806.385 Dionica s oznakom vrijednosnog papira M7PR-R-A i ISIN oznakom HRM7PRRA0001.

Dionice su izdane na temelju propisa Republike Hrvatske. Dionice su redovne dionice, izdane na ime, denominirane u kunama, u nematerijaliziranom obliku, u obliku elektroničkog zapisa u računalnom sustavu SKDD-a. Sve Dionice daju imateljima ista prava, sukladno Statutu i primjenjivim propisima, a osobito pravo na dividendu, pravo glasa na glavnoj skupštini, pravo prvokupa ponuda za upis vrijednosnih papira istoga roda, pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske odnosno stečajne mase i pravo na obaviještenost o poslovanju Izdavatelja.

Ovaj Prospekt se ne odnosi na novo izdanje i ponudu Dionica ili drugih vrijednosnih papira, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje Dionica Izdavatelja na Redovito tržište Zagrebačke burze. Na datum ovog Prospekta Izdavatelj nema uvrštene vrijednosne papire na Uređenom tržištu.

3.3.2. Gdje će se trgovati vrijednosnim papirima?

Nakon odobrenja Prospekta, Izdavatelj će podnijeti zahtjev za uvrštenje Dionica na Redovito tržište Zagrebačke burze. Izdavatelj ne jamči da će, niti kada će, Zagrebačka burza odobriti uvrštenje Dionica.

3.3.3. Koji su ključni rizici specifični za vrijednosne papire?

Rizik nelikvidnosti na tržištu kapitala

Na uređenom tržištu kapitala do trgovanja dionicama dolazi uslijed spajanja međusobno odgovarajuće ponude i potražnje. U pojedinom trenutku ili razdoblju, pa i kroz duže razdoblje te i trajno, može doći do smanjenja potražnje i/ili ponude, a time i do znatnog smanjenja broja dionica kojima se trguje ili čak do potpunog izostanka trgovanja dionicama. Takva situacija može otežati prodaju dionica na uređenom tržištu te bi mogla imati i negativan utjecaj na njihovu tržišnu cijenu.

Rizik utjecaja pandemije Covid 19 – korona krize na tržištu dionica

U veljači i ožujku 2020. indeksi na svjetskim burzama te na Zagrebačkoj burzi značajno su pali, a sve kao posljedica pandemije Covid 19 na tržište dionica. Zbog globalnog zaustavljanja gospodarstva te ekonomske recesije kao posljedice pandemije kao i zbog neizvjesnosti oko daljnjih utjecaja pandemije na svjetsko i hrvatsko gospodarstvo, postoji rizik nepredvidivosti daljnjeg utjecaja pandemije Covid 19 na tržište dionica. Stoga, postoji rizik ponovnog pada indeksa te drugih negativnih posljedica na tržište dionica.

Transakcijski troškovi/ naknade prilikom sekundarnog trgovanja dionicama

Prilikom sekundarnog trgovanja dionicama mogu se pojaviti transakcijski troškovi. Ti troškovi mogu značajno umanjiti ili potpuno eliminirati potencijal zarade od trgovanja dionicama. Transakcijski troškovi pojavljuju se najčešće u obliku fiksne naknade za transakcije manje vrijednosti ili varijabilne naknade (izražene u postotku) za transakcije veće vrijednosti. Osim troškova izravno povezanih sa sklapanjem transakcija sekundarnog trgovanja (direktni troškovi), ulagatelji trebaju uzeti u obzir i neke troškove koji se mogu pojaviti i nakon sklapanja transakcija (kao npr. troškovi skrbništva nad dionicama). Stoga se ulagatelji trebaju, među ostalim, upoznati sa svim troškovima povezanim sa sklapanjem i namirom transakcija s dionicama prije donošenja investicijske odluke.

Mogućnost promjenjivosti cijena dionica

Tržišna cijena dionica je promjenjiva i može postati predmetom naglih i značajnih padova. Kao rezultat toga, dioničari mogu pretrpjeti značajni gubitak uslijed pada tržišne cijene dionica što može biti posljedica više faktora, uključujući između ostalih, rezultata koje Izdavalatelj objavi i prognoza analitičara, sklapanje ili nesklapanje važnih ugovora, provedbu spajanja, pripajanja i akvizicija, sklapanja strateških partnerstva koja uključuju Izdavalatelja ili njegove konkurente, fluktuacije financijskog stanja i rezultata poslovanja Izdavalatelja te opće promjenjivosti cijena na tržištu kapitala. Tržišna cijena dionica može se naglo i značajno promijeniti uslijed nepovoljnog razvoja nekog od spomenutih faktora, ali i samo uslijed nastanka takvih očekivanja među sudionicima tržišta kapitala.

Rizik hrvatskog tržišta kapitala

Investiranje u dionice kao vrijednosne papire rizičnije je od investiranja u neke druge vrste vrijednosnih papira, posebno dužničke.

Tržište kapitala u Republici Hrvatskoj ima karakteristike malog tržišta s ograničenom likvidnošću, što se ponajbolje očituje kroz:

- a) ograničeni broj sudionika i mali broj institucionalnih ulagatelja;
- b) mali broj likvidnih financijskih instrumenata te nerazmjer udjela tih financijskih instrumenata u ukupnoj tržišnoj kapitalizaciji i prometu;
- c) mali broj standardiziranih izvedenih financijskih instrumenata zbog čega su opcije zaštite ulaganja bitno ograničene;
- d) visok utjecaj nekolicine institucionalnih investitora na cijene i volumene trgovanja;
- e) nedovoljnu likvidnost primarnog i sekundarnog tržišta;
- f) izuzetno visoku volatilnost cijena;
- g) slabu razvijenost korporativnog upravljanja te otežani pristup kapitalu putem tržišta kapitala, kao i tradicionalnu privrženost financiranju putem kreditnih linija komercijalnih banaka.

Tržište kapitala u Republici Hrvatskoj je tijekom zadnjih godina proživjelo značajne fluktuacije cijena i prometa. Takve fluktuacije u budućnosti mogu predstavljati povećani rizik nepovoljnog utjecaja na tržišnu cijenu dionica Izdavalatelja.

Uzimajući u obzir naprijed navedene nedostatke može se zaključiti da hrvatsko tržište kapitala, ako ga se uspoređuje s razvijenim tržištima, predstavlja veći sistemski rizik za ulagatelje.

Rizik neisplate dividende

Iznos budućih isplata dividende, ako ih bude, ovisit će o nizu faktora poput budućih prihoda Izdavalatelja, financijskom položaju Izdavalatelja, novčanom tijeku, potrebama Izdavalatelja za obrtnim sredstvima te kapitalnim izdacima Izdavalatelja, odlukama organa Izdavalatelja, kao i drugim čimbenicima. Stoga, Izdavalatelj ne može jamčiti da će imati raspoloživih sredstava za potencijalne isplate dividende u budućnosti. Sukladno ZTD-u i prevladavajućoj praksi u Republici Hrvatskoj, eventualne dividende se općenito isplaćuju jednom godišnje nakon što se glavnoj skupštini predoče godišnja financijska izvješća Izdavalatelja i glavna skupština donese odluku o upotrebi dobiti te eventualnoj isplati dividende.

Tražbina isplate dividende dioničarima zastarijeva u općem roku zastare od 5 godina od datuma dospijeca te tražbine.

Trgovanje na uređenom tržištu

Izdavalatelj ne može jamčiti da će se njegovim dionicama, nakon uvrštenja, aktivno trgovati na uređenom tržištu. Pored toga, uslijed poremećaja uvjeta na tržištu, regulatornih mjera i/ili tehničkih i drugih poteškoća, sekundarno trgovanje dionicama Izdavalatelja može biti ometeno te može nastupiti i privremena

obustava trgovanja. Prilikom trgovanja dionicama mogu se pojaviti transakcijski troškovi. Ti troškovi mogu značajno umanjiti ili potpuno eliminirati potencijalnu zaradu od trgovanja. Transakcijski troškovi pojavljuju se najčešće u obliku fiksne naknade za transakcije manje vrijednosti ili promjenjive naknade (izražene u postotku) za transakcije veće vrijednosti. Ulagatelji trebaju uzeti u obzir i određene troškove koji se mogu pojaviti i nakon sklapanja transakcija (kao npr. troškovi skrbništva nad dionicama). Stoga se ulagatelji trebaju, među ostalim, upoznati sa svim troškovima povezanim sa sklapanjem i namirom transakcija s dionicama prije donošenja investicijske odluke.

3.3.4. Ključne informacije o javnoj ponudi i/ili uvrštenju za trgovanje na uređenom tržištu

Dioničari Izdavatelja su na Glavnoj skupštini dioničara Izdavatelja koja je održana 12. listopada 2020. godine donijeli Odluku o uvrštenju dionica Izdavatelja na Redovito tržište Zagrebačke burze d.d. i to 1.000 redovnih dionica koje su izdane prilikom osnivanja Izdavatelja (Osnovne dionice) te 805.385 redovnih dionica koje su izdane u postupku povećanja temeljenog kapitala direktnom – privatnom ponudom, ulozima u novcu, uz isključenje prava prvenstva pri upisu novih dionica. Slijedom navedenog, Izdavatelj je preuzeo obvezu uvrstiti sve izdane dionice u ukupnom broju od 806.385 na Redovito tržište Zagrebačke burze. Vrijednosni papiri koji su predmet uvrštenja su 806.385 redovnih dionica Izdavatelja, svaka nominalne vrijednosti 200 kn. Sve dionice daju jednaka prava.

3.3.5. Pod kojim uvjetima i prema kojem rasporedu mogu uložiti u ovaj vrijednosni papir?

Svrha izrade i objave ovog Prospekta nije novo izdanje i ponuda vrijednosnih papira, nego uvrštenje Dionica Izdavatelja na Redovito tržište Zagrebačke burze.

3.3.6. Tko je ponuditelj i/ili osoba koja traži uvrštenje za trgovanje?

Osoba koja traži uvrštenje za trgovanje je Izdavatelj.

3.3.7. Zašto se ovaj Prospekt izrađuje?

Svrha izrade i objave ovog Prospekta je uvrštenje Dionica Izdavatelja na Redovito tržište Zagrebačke burze. Dioničari Izdavatelja su na Glavnoj skupštini dioničara Izdavatelja koja je održana dana 12. listopada 2020. donijeli Odluku o uvrštenju dionica Izdavatelja na Redovito tržište Zagrebačke burze i to 1.000 redovnih dionica koje su izdane prilikom osnivanja Izdavatelja te 805.385 redovnih dionica koje su izdane u postupku povećanja temeljenog kapitala direktnom – privatnom ponudom, ulozima u novcu, uz isključenje prava prvenstva pri upisu novih dionica. Slijedom navedenog, Izdavatelj je preuzeo obvezu uvrstiti sve izdane dionice u ukupnom broju od 806.385 na Redovito tržište Zagrebačke burze. U smislu navedenog, izrada ovog Prospekta uvrštenja zakonom je propisana pretpostavka za uvrštenje dionica na Redovito tržište Zagrebačke burze.

4. ČIMBENICI RIZIKA

4.1. OPĆENITO O ČIMBENICIMA RIZIKA

Ulaganjem u vrijednosne papire, pa tako i u dionice, ulagatelji se izlažu brojnim rizicima. Prije ulaganja u dionice svaki ulagatelj trebao bi stoga detaljno proučiti sve informacije o čimbenicima rizika, zajedno s ostalim informacijama koje su navedene u ovom Prospektu, s obzirom da bi takvo ulaganje moglo značajno utjecati na ostvarenu dobit odnosno gubitak ulagatelja.

U nastavku slijedi opis značajnih čimbenika rizika specifičnih za Izdavatelja i/ili za Dionice.

Čimbenici rizika koji su prikazani u ovom Prospektu ograničeni su isključivo na one čimbenike rizika za koje je Izdavatelj procijenio da su specifični za Izdavatelja i/ili za Dionice te koji su bitni za donošenje utemeljene odluke o ulaganju u dionice.

Međutim, u ovom Prospektu ne navode se oni rizici koji bi bili općenito primjenjivi na mjerodavna tržišta u kojima Izdavatelj posluje ili na slične izdavatelje i/ili vrijednosne papire. Osim toga, i drugi čimbenici koji nisu navedeni u ovom Prospektu mogu utjecati na financijski položaj, poslovanje, prihode i/ili dobit Izdavatelja.

Iako su ovdje opisani oni čimbenici rizika koji su specifični za Izdavatelja i/ili Dionice, a koje Izdavatelj smatra značajnima, moguće je da navedeni rizici nisu jedini s kojima će se susresti Izdavatelj. Dodatni rizici i nesigurnosti, uključujući one kojih Izdavatelj trenutno nije svjestan ili se ne smatraju značajnima, također mogu imati neke ili sve naprijed navedene negativne učinke.

Ulagatelji bi trebali pročitati i detaljne informacije navedene na drugim mjestima u ovom Prospektu (i bilo kojem drugom dokumentu na koji isti upućuje), savjetovati se sa svojim stručnim savjetnicima ako to smatraju potrebnim te zauzeti vlastite stavove prije donošenja bilo kakve odluke o ulaganju u Dionice.

Tablica 5 – Sažeti prikaz čimbenika rizika

ČIMBENICI RIZIKA		
Rizici specifični za Izdavatelja		
Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Rizik poslovnog okruženja pandemija Covid -19	Visoka	Visok
Rizik promjene poreznih propisa	Srednja	Visok
Valutni rizik	Srednja	Srednji
Operativni rizik	Srednja	Srednji
Rizik novoosnovanog društva	Srednja	Nizak
Rizik ostvarenja prihoda	Niska	Srednji
Rizik nelikvidnosti	Niska	Srednji
Vrednovanje ulaganja u nekretnine	Niska	Srednji
Rizici povezani uz prirodu Dionica		
Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Rizik nelikvidnosti na tržištu kapitala	Visoka	Visok

Rizik utjecaja pandemije Covid 19 – koronakrize na tržištu dionicama	Visoka	Visok
Transakcijski troškovi/ naknade prilikom sekundarnog trgovanja dionicama	Visoka	Nizak
Moguća promjenjivost cijene dionica	Srednja	Srednji
Rizik hrvatskog tržišta kapitala	Srednja	Srednji
Rizik neisplate dividende	Srednja	Srednji
Trgovanje na uređenom tržištu	Srednja	Srednji

4.2. ČIMBENICI RIZIKA KOJI SE ODNOSE NA IZDAVATELJA

Ulaganje u dionice nosi brojne rizike te bi prije donošenja takve odluke svaki potencijalni ulagatelj trebao detaljno proučiti sve informacije o relevantnim rizicima navedenim u nastavku ovog poglavlja, zajedno s ostalim informacijama koje su sadržane u Prospektu, budući da bi takvo ulaganje moglo značajno utjecati na ostvarenu dobit odnosno gubitak ulagatelja.

U nastavku ovog poglavlja navedeni su neki od najvažnijih rizika kojima je izložen Izdavalatelj i njegovo područje poslovanja, međutim isti ne obuhvaćaju one dodatne rizike koji u trenutku sastavljanja Prospekta nisu bili poznati ili ih Izdavalatelj trenutno smatra manje važnima, a koji bi mogli značajno ili štetno utjecati na poslovanje Izdavalatelja, njegovo financijsko stanje i rezultate poslovanja, a samim time i na pad tržišne cijene dionica.

Uz sve ovdje izložene rizike ključno je da potencijalni ulagatelji samostalno procijene financijsko stanje, potencijal i rizike vezane uz Izdavalatelja i tek temeljem istog donesu odluku o eventualnom ulaganju u dionice Izdavalatelja.

Rizik poslovnog okruženja - pandemija Covid – 19

Rizik pandemije Covid – 19 predstavlja mogućnost nastanka negativnih posljedica na ekonomiju te recesiju koja će očekivano uslijediti kao posljedica globalne pandemije uzrokovane virusom Covid – 19. Budući da je osnovna gospodarska djelatnost Društva poslovanje nekretninama potrebno je predvidjeti negativni utjecaj očekivane recesije na tržište prometa nekretninama.

Protupandemijske mjere koje su u stupile na snagu u većini država svijeta, u pravilu su uključivale zabranu napuštanja teritorija kao i ulazak stranih državljana u zemlju. Nakon trećeg vala, povoljna epidemiološka slika Republike Hrvatske te smanjenje broja osoba zaraženih koronavirusom moguće će uskoro dovesti do popuštanja i ukidanja navedenih mjera tijekom 2021. godine, ali navedeni rizik još postoji i ima značajan utjecaj na poslovanje. U navedenim situacijama zatvaranje granica većine europskih zemalja, zabrana rada ugostiteljskih objekata, obvezne mjere samoizolacije i karantene uvelike mogu utjecati na poslovanje i likvidnost poslovnih subjekata, pa tako i posredno na Izdavalatelja.

Zakupnik Nekretnine je pravna osoba – trgovačko društvo čije poslovanje također ovisi o općenitom stanju hrvatske, europske i svjetske ekonomije. Stoga postoji mogućnost otkazivanja Ugovora o zakupu te rizik pada prometa Društva to jest pad prihoda iz Ugovora o zakupu. O procjeni rizika ostvarenja prihoda navode se više informacija u odgovarajućoj procjeni rizika u nastavku, a Izdavalatelj aktivno upravlja istim u skladu s opisima.

Međutim, imajući u vidu da Društvo upravlja skladišno-distribucijskim centrom, za kojom namjenom je potražnja bila povećana i nakon početka pandemije ovaj rizik se svodi na najmanji mogući. Strukturne

promjene koje se očekuju u maloprodaji očekivano će povećati potrebu za skladišnim prostorom uslijed jačanja internet prodaje.

Upravo iskustva poslovanja logistike i maloprodaje tijekom pandemije Covid – 19 i ranije analize tržišta komercijalnih nekretnina pokazale su visoku razinu otpornosti na negativne posljedice pandemije Covid - 19. Izdavalatelj pozorno i stalno komunicira sa Zakupnikom nekretnine, prati stanje na tržištu komercijalnih nekretnina i nastoji aktivno upravljati negativnim učincima identificiranog rizika. Navedeni rizik poslovnog okruženja je visok jednako kao i negativni učinak.

Tablica 6 – Rizik poslovnog okruženja - pandemija Covid – 19

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Rizik poslovnog okruženja pandemija Covid -19	Visoka	Visok

Rizik promjene poreznih propisa

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

Rizik promjene poreznih propisa u potpunosti je izvan utjecaja Izdavalatelja, no Izdavalatelj nastoji upravljati navedenim rizikom na način da se konstantno prate izmjene relevantnih propisa, sudjelovanjem zaposlenika na relevantnim edukacijama i seminarima te aktivnim pripremama za eventualne izmjene.

Vjerojatnost nastanka ovog rizika je srednja obzirom na ranija iskustva vezano za promjene poreznih propisa koja su međutim ipak bila pozitivna za gospodarstvo i predstavljala određena rasterećenja. Negativan učinak u ovom riziku znači da promjena poreznih propisa koja bi bila nepovoljna za Izdavalatelja, kao na primjer povećanje poreza na dobit ili uvođenje nove vrste poreza, utječe nepovoljno na poslovne rezultate Izdavalatelja. Bez obzira na procjenu učinka i vjerojatnosti nastanka Izdavalatelj nema utjecaj na ovaj rizik, ali će nastaviti pozorno pratiti i po potrebi reagirati na ovaj rizik. Procijenjen negativni učinak je visok.

Tablica 7 – Rizik promjene poreznih propisa

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Rizik promjene poreznih propisa	Srednja	Visok

Valutni rizik

Valutni rizik Izdavalatelja vezan je uz moguće značajnije promjene tečaja inozemnih valuta koje su značajne za poslovanje Izdavalatelja. Ovaj rizik se prvenstveno odnosi na kretanje tečaja EUR-a.

Naime, budući da je zakupnina iz Ugovora o zakupu koje Izdavalatelj ima sklopljen sa Zakupnikom određena u EUR-ima, promjena valutnog tečaja EUR-a i HRK može utjecati na prihode koje na ime zakupnina ostvaruje Izdavalatelj.

Vjerojatnost nastanka je srednja obzirom da je tečaj HRK usko vezan uz kretanje tečaja EUR a postoje opravdana očekivanja sezonskih promjena kretanja tečaja. Izdavalatelj nema mogućnost utjecaja na ovaj rizik ali će pozorno pratiti kretanje tečaja i s tim povezani valutni rizik. Negativan učinak je srednje razine po procjeni Izdavalatelja.

Tablica 8 – Valutni rizik

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Valutni rizik	Srednja	Srednji

Operativni rizik

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

Interni procesi Izdavatelja su jednostavni upravo zbog jednostavne organizacije i činjenice da postoji jedna nekretnina i jedan zakupnik u trenutnom portfelju. Tehnologija i infrastruktura su aktualni obzirom da je Izdavatelj osnovan u rujnu 2020. godine te je IT oprema nova i uspostavljeni su adekvatni standardi vezani za primjenu informacijskih tehnologija.

Izdavatelj procjenjuje kako je vjerojatnost nastanka operativnog rizika srednja, a negativni učinak ovog rizika također je procijenjen kao srednji.

Tablica 9 – Operativni rizik

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Operativni rizik	Srednja	Srednji

Rizik novoosnovanog društva

Izdavatelj je osnovan u rujnu 2020. godine te je novi na tržištu upravljanja komercijalnim nekretninama. Ovaj rizik predstavlja mogućnost da će pri uspostavi i realizaciji novih poslovnih odnosa, biti potrebno iznositi dodatna pojašnjenja u odnosu na Izdavatelja ili biti potrebno dostaviti dodatnu dokumentaciju Izdavatelja.

Vjerojatnost nastanka ovog rizika je srednja jer je Izdavatelj započeo nedavno s poslovanjem i tek uspostavlja nove poslovne odnose. Također, postoji rizik da dio poslovnih subjekata, potencijalnih klijenata, ne želi ulaziti u poslovni odnos s društvom koje nema pokazatelje poslovanja za višegodišnje razdoblje, a što može rezultirati i propuštanjem određenih poslovnih prilika. Međutim, obzirom da Izdavatelj već ima sklopljen Ugovor o zakupu za postojeću Nekretninu smatramo kako je vjerojatnost nastanka ipak srednji. Negativan učinak odnosi se na potrebu za ulaganjem dodatnog vremena u prikupljanje poslovne dokumentacije i davanje pojašnjenja o poslovanju prilikom uspostavljanja poslovnih odnosa te je procijenjen kao nizak.

Tablica 10 – Rizik novoosnovanog društva

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Rizik novoosnovanog društva	Srednja	Nizak

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 Izdavatelja.

Rizik ostvarenja prihoda vezan je uz potraživanja s osnova zakupnina budući da Izdavatelj svoje prihode ostvaruje prvenstveno davanjem Nekretnine u zakup. Društvo na dan 31. prosinca 2020. godine nema iskazana potraživanja od kupaca (u konkretnom slučaju Zakupnika) budući da su ista u cijelosti naplaćena te je Društvo ostvarilo prihode temeljem Ugovora o zakupu. Izdavatelj redovito i pozorno prati naplatu potraživanja od Zakupnika.

Prilikom sklapanja Ugovora o zakupu Izdavatelj je ishodio od Zakupnika sredstva osiguranja naplate koja se mogu aktivirati za slučajeve neurednog izvršenja obveza Zakupnika iz Ugovora o zakupu. Izdavatelj trenutno prihode ostvaruje samo od strane jednog društva (Alca Zagreb), međutim u krajnjem slučaju raskida Ugovora o zakupu Izdavatelj može Nekretninu podijeliti na tri zasebne cjeline te, prema procjeni Izdavatelja, u kratkom roku pronaći nove zakupnike. Naime, sve dosadašnje analize tržišta pokazale su da je potražnja za skladišno-distribucijskim prostorima u višegodišnjem uzlaznom trendu.

Slijedom navedenog je rizik ostvarenja prihoda nizak. Obzirom da su poslovni planovi i ciljevi Izdavatelja proširenje poslovanja stjecanjem novih nekretnina planira se povećanje portfelja nekretnina i veći broj zakupnika čime će se povećati diversifikacija te dodatno pozitivno utjecati na utvrđeni rizik. Negativni učinak rizika je srednji po procjeni Izdavatelja.

Tablica 11 – Rizik ostvarenja prihoda

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Rizik ostvarenja prihoda	Niska	Srednji

Rizik nelikvidnosti

Rizik nelikvidnosti iskazuje se kao rizik da Izdavatelj po dospeljeću neće moći ispuniti obveze prema vjerovnicima.

Obveze prema vjerovnicima su znatno manje od stanja novca i novčanih ekvivalenata na dan 31. prosinca 2020. godine i Izdavatelj raspolaže s dovoljno sredstava za namirenje svojih obveza. Nadalje, Izdavatelj nema značajnih zajmova i dugovanja te je slijedom toga vjerojatnost nastanka ovog rizika niska.

Izdavatelj aktivno i stalno prati likvidnost. U slučaju nelikvidnosti Izdavatelja, Izdavatelj će bez daljnjih odgoda minimalizirati troškove te učiniti sve što je u mogućnosti Izdavatelja da ne nastanu novi troškovi za poslovanje Izdavatelja. Tako je primjerice, Ugovorom o zakupu Nekretnine skladišno-distributivni centar Sv. Helena propisana mogućnost Izdavatelja, kao zakupodavca, raskinuti Ugovor o zakupu u slučaju da Zakupnik kasni s plaćanjem Zakupnine ili režijskih troškova.

Tablica 12 – Rizik nelikvidnosti

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Rizik nelikvidnosti	Niska	Srednji

Vrednovanje ulaganja u nekretnine

Izdavatelj je u 2020. godini stekao nekretninu koja predstavlja značajan udio ukupne aktive. Slijedom toga postoji određeni specifični rizik promijene vrijednosti dugotrajne materijalne imovine – ulaganje u nekretnine. Navedena imovina se mjeri primjenom troška nabave, pri čemu je nekretnina u vlasništvu Izdavatelja stečena u studenom 2020. godine kupovinom na tržištu. Korisni vijek uporabe Izdavatelj je utvrdio temeljem procjene ovlaštenog sudskog vještaka, koji je prilikom procjene uzeo u obzir godinu

izgradnje, kao i stanje nekretnine. Ova procjena provedena je u prosincu 2020. godine. Izdavatelj smatra kako se radi o niskoj razini rizika obzirom da je procjena provedena u istoj godini kada je Izdavatelj kupio Nekretninu te je procjena aktualna, a pokazala je kako je Nekretnina u vrlo dobrom stanju te s dugim očekivanim korisnim vijekom uporabe.

Pored toga, Izdavatelj provodi i nadalje će provoditi redovito održavanje Nekretnine te daljnja ulaganja u Nekretninu kako bi ona, kroz dulje vrijeme, bila u vrlo dobrom stanju te uporabljiva u korisnom vijeku trajanja. Slijedom navedenog Izdavatelj smatra kako je vjerojatnost nastanka ovog rizika nizak. Izdavatelj procjenjuje da je negativan učinak srednji.

Tablica 13 – Vrednovanje ulaganja u nekretnine

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Vrednovanje ulaganja u nekretnine	Niska	Srednji

4.3. ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ DIONICE

Kao najrizičnija imovinska klasa, tržišna vrijednost dionica može biti iznimno volatilnog karaktera te time rizičnog karaktera pod utjecajem volatilnosti cjelokupnog tržišta kapitala, makroekonomskih kretanja na tržištima na kojima Izdavatelj posluje, jaza u očekivanjima financijskih analitičara u odnosu na ostvarene rezultate, aktivnosti u segmentu spajanja, pripajanja, akvizicija i sklapanja strateških partnerstva, potencijalnih potresa kod povezanih strana. Ako navedeni faktori imaju negativnu konotaciju, postoji značajan rizik od pada tržišne vrijednosti dionica. Nadalje, svaki ulagatelj mora biti svjestan da na tržištu postoji rizik da neće moći prodati svoje dionice u bilo koje vrijeme po fer tržišnoj cijeni.

Zbog toga ulaganje u Dionice predstavlja rizičnu vrstu ulaganja koje može rezultirati značajnim gubicima. Ulagatelji bi se stoga, prije donošenja odluke u ulaganju i Dionice, trebali upoznati s rizicima koji su povezani s takvim ulaganjima.

U nastavku su navedeni neki od rizika povezni s Dionicama. Izdavatelj je, na temelju informacija koje su mu poznate na datum ovog Prospekta, procijenio bitnost prikazanih čimbenika rizika na temelju vrijednosti njihova pojavljivanja te očekivanog opsega njihovog negativnog utjecaja.

Ulagatelji trebaju razmotriti sve informacije predočene u ovom Prospektu. Dodatno, ulagatelji moraju biti svjesni da se rizici mogu kombinirati i da njihov kumulativan učinak može biti dodatno pojačan. Kod razmatranja ulaganja u Dionice, ulagatelj bi trebao uzeti u obzir čimbenike rizika povezanih uz Dionice izložene u nastavku, ali se ulagatelj upućuje i na vlastitu ocjenu rizika povezanih s Izdavateljem.

Rizik nelikvidnosti na tržištu kapitala

Na uređenom tržištu kapitala do trgovanja dionicama dolazi uslijed spajanja međusobno odgovarajuće ponude i potražnje. U pojedinom trenutku ili razdoblju, pa i kroz duže razdoblje te i trajno, može doći do smanjenja potražnje i/ili ponude, a time i do znatnog smanjenja broja dionica kojima se trguje ili čak do

potpunog izostanka trgovanja dionicama. Takva situacija može otežati prodaju dionica na uređenom tržištu te bi mogla imati i negativan utjecaj na njihovu tržišnu cijenu.

Tablica 14 – Rizik nelikvidnosti na tržištu kapitala

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Rizik nelikvidnosti na tržištu kapitala	Visoka	Visok

Rizik utjecaja pandemije Covid 19 – koronakrize na tržištu dionicama

U veljači i ožujku 2020. indeksi na svjetskim burzama te na Zagrebačkoj burzi značajno su pali, a sve kao posljedica pandemije Covid 19 na tržište dionica. Zbog globalnog zaustavljanja gospodarstva te ekonomske recesije kao posljedica pandemije kao i zbog neizvjesnosti oko daljnjih utjecaja pandemije na svjetsko i hrvatsko gospodarstvo, postoji rizik nepredvidivosti daljnjeg utjecaja pandemije Covid 19 na tržište dionica. Stoga postoji rizik ponovnog pada indeksa te drugih negativnih posljedica na tržište dionica. Iako se sveopće društveno stanje u odnosu na prvi kvartal 2020. promijenio, ponajviše zbog činjenice pronalaska cjepiva, globalno gledano, i dalje loša epidemiološka slika, pojava novih sojeva virusa Covid 19 i dalje predstavljaju rizik utjecaja pandemije Covid 19 – koronakrize na tržište dionicama.

Tablica 15 – Rizik utjecaja pandemije Covid 19 – koronakrize na tržištu dionicama

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Rizik utjecaja pandemije Covid 19 – koronakrize na tržištu dionicama	Visoka	Visok

Transakcijski troškovi / naknade prilikom sekundarnog trgovanja dionicama

Prilikom sekundarnog trgovanja dionicama mogu se pojaviti transakcijski troškovi. Ti troškovi mogu značajno umanjiti ili potpuno eliminirati potencijal zarade od trgovanja dionicama. Transakcijski troškovi pojavljuju se najčešće u obliku fiksne naknade za transakcije manje vrijednosti ili varijabilne naknade (izražene u postotku) za transakcije veće vrijednosti. Osim troškova izravno povezanih sa sklapanjem transakcija sekundarnog trgovanja (direktni troškovi), ulagatelji trebaju uzeti u obzir i neke troškove koji se mogu pojaviti i nakon sklapanja transakcija (kao npr. troškovi skrbništva nad dionicama). Stoga se ulagatelji trebaju, među ostalim, upoznati sa svim troškovima povezanim sa sklapanjem i namirom transakcija s dionicama prije donošenja investicijske odluke.

Tablica 16 – Transakcijski troškovi / naknade prilikom sekundarnog trgovanja dionicama

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Transakcijski troškovi/ naknade prilikom sekundarnog trgovanja dionicama	Visoka	Visok

Moguća promjenjivost cijena dionica

Moguća promjenjivost cijene dionica može imati nepovoljan učinak na imatelje dionica.

Tržišna cijena dionica je promjenjiva i može postati predmetom naglih i značajnih padova. Kao rezultat toga, dioničari mogu pretrpjeti značajni gubitak uslijed pada tržišne cijene dionica što može biti posljedica više faktora, uključujući između ostalih, rezultata koje Izdavatelj objavi i prognoza analitičara, sklapanje ili nesklapanje važnih ugovora, provedbu spajanja, pripajanja i akvizicija, sklapanja strateških partnerstva koja uključuju Izdavatelja ili njegove konkurente, fluktuacije financijskog stanja i rezultata poslovanja Izdavatelja te opće promjenjivosti cijena na tržištu kapitala. Tržišna cijena dionica može se naglo i značajno promijeniti uslijed nepovoljnog razvoja nekog od spomenutih faktora, ali i samo uslijed nastanka takvih očekivanja među sudionicima tržišta kapitala.

Formiranje cijene dionice na tržištu kapitala pod utjecajem je zakona ponude i potražnje te stoga uvijek postoji rizik značajnog pada cijene dionice Izdavatelja.

Tablica 17 – Moguća promjenjivost cijena dionica

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Moguća promjenjivost cijene dionica	Srednja	Srednji

Rizik hrvatskog tržišta kapitala

Investiranje u dionice kao vrijednosne papire rizičnije je od investiranja u neke druge vrste vrijednosnih papira, posebno dužničke.

Tržište kapitala u Republici Hrvatskoj ima karakteristike malog tržišta s ograničenom likvidnošću, što se ponajbolje očituje kroz:

- a) ograničeni broj sudionika i mali broj institucionalnih ulagatelja;
- b) mali broj likvidnih financijskih instrumenata te nerazmjer udjela tih financijskih instrumenata u ukupnoj tržišnoj kapitalizaciji i prometu;
- c) mali broj standardiziranih izvedenih financijskih instrumenata zbog čega su opcije zaštite ulaganja bitno ograničene;
- d) visok utjecaj nekolicine institucionalnih investitora na cijene i volumene trgovanja;
- e) nedovoljnu likvidnost primarnog i sekundarnog tržišta;
- f) izuzetno visoku volatilnost cijena;
- g) slabu razvijenost korporativnog upravljanja te otežani pristup kapitalu putem tržišta kapitala, kao i tradicionalnu privrženost financiranju putem kreditnih linija komercijalnih banaka.

Tržište kapitala u Republici Hrvatskoj je tijekom zadnjih godina proživjelo značajne fluktuacije cijena i prometa. Takve fluktuacije u budućnosti mogu predstavljati povećani rizik nepovoljnog utjecaja na tržišnu cijenu dionica Izdavatelja.

Uzimajući u obzir naprijed navedene nedostatke može se zaključiti da hrvatsko tržište kapitala, ako ga se uspoređuje s razvijenim tržištima, predstavlja veći sistemski rizik za ulagatelje.

Dodatno, Izdavatelj je novoosnovano društvo te stoga u odnosu na Izdavatelja, postoji rizik prepoznavanja Izdavatelja na hrvatskom tržištu kapitala.

Tablica 18 – Rizik hrvatskog tržišta kapitala

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Rizik hrvatskog tržišta kapitala	Srednja	Srednji

Rizik neisplate dividende

Iznos budućih isplata dividende, ako ih bude, ovisit će o nizu faktora poput budućih prihoda Izdavatelja, financijskom položaju Izdavatelja, novčanom tijeku, potrebama Izdavatelja za obrtnim sredstvima te kapitalnim izdacima Izdavatelja, odlukama organa Izdavatelja, kao i drugim čimbenicima. Stoga, Izdavatelj ne može jamčiti da će imati raspoloživih sredstava za potencijalne isplate dividende u budućnosti. Sukladno ZTD-u i prevladavajućoj praksi u Republici Hrvatskoj, eventualne dividende se općenito isplaćuju jednom godišnje nakon što se glavnoj skupštini predoče godišnja financijska izvješća Izdavatelja i glavna skupština donese odluku o upotrebi dobiti te eventualnoj isplati dividende.

Tražbina isplate dividende dioničarima zastarijeva u općem roku zastare od 5 godina od datuma dospijeca te tražbine.

Izdavatelj nema usvojenu politiku isplate dividendi, te će se ista, u slučaju ispunjenja zakonskih uvjeta te u slučaju da Glavna skupština usvoji odgovarajuću odluku o upotrebi dobiti, biti isplaćena.

Tablica 19 – Rizik neisplate dividende

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Rizik neisplate dividenda	Srednja	Srednji

Trgovanje na uređenom tržištu

Izdavatelj ne može jamčiti da će se njegovim dionicama, nakon uvrštenja, aktivno trgovati na uređenom tržištu. Pored toga, uslijed poremećaja uvjeta na tržištu, regulatornih mjera i/ili tehničkih i drugih poteškoća, sekundarno trgovanje dionicama Izdavatelja može biti ometeno te može nastupiti i privremena obustava trgovanja. Prilikom trgovanja dionicama mogu se pojaviti transakcijski troškovi. Ti troškovi mogu značajno umanjiti ili potpuno eliminirati potencijalnu zaradu od trgovanja. Transakcijski troškovi pojavljuju se najčešće u obliku fiksne naknade za transakcije manje vrijednosti ili promjenjive naknade (izražene u postotku) za transakcije veće vrijednosti. Ulagatelji trebaju uzeti u obzir i određene troškove koji se mogu pojaviti i nakon sklapanja transakcija (kao npr. troškovi skrbništva nad dionicama). Stoga se ulagatelji trebaju, među ostalim, upoznati sa svim troškovima povezanim sa sklapanjem i namirom transakcija s dionicama prije donošenja investicijske odluke.

Ulaganja određenih vrsta institucionalnih ulagatelja definirana su mjerodavnim propisima i podložna su nadzoru nadležnog regulatora. Prilikom ulaganja u dionice Izdavatelja svaki ulagatelj treba provjeriti jesu li i u kojoj mjeri dionice za njega zakonski dopuštena investicija, može li ih iskoristiti kao predmet osiguranja kredita te postoje li neka ograničenja koja reguliraju kupnju i zasnivanje osiguranja na dionicama. Financijske institucije trebaju se konzultirati sa svojim pravnim savjetnicima ili nadležnim regulatorom kako bi utvrdile ispravan tretman dionica s aspekta rizično ponderirane imovine ili nekih drugih pravila.

Tablica 20 – Trgovanje na uređenom tržištu

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Trgovanje na uređenom tržištu	Srednja	Srednji

5. REGISTRACIJSKI DOKUMENT

5.1. ODGOVORNE OSOBE, INFORMACIJE O TREĆIM STRANAMA, STRUČNA IZVJEŠĆA I ODOBRENJE NADLEŽNOG TIJELA

5.1.1. Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u Registracijskom dokumentu

Osobe odgovorne za informacije sadržane u Registracijskom dokumentu navedene su u nastavku.

Izdavatelj:

Primo Real Estate dioničko društvo za poslovanje nekretninama sa sjedištem u Zagrebu, poslovna adresa: Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, MBS: 081328074, OIB: 52157649749.

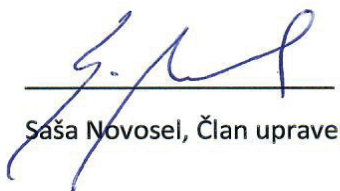
5.1.2. Izjava odgovornih osoba za Registracijski dokument

Osobe odgovorne za informacije sadržane u Registracijskom dokumentu ovime izjavljuju:

„Nakon što smo poduzeli sve potrebne mjere da se to osigura, izjavljujemo da su, prema našim saznanjima, informacije sadržane u ovom Registracijskom dokumentu u skladu sa činjenicama te da nisu izostavljene informacije koje bi mogle utjecati na sadržaj Registracijskog dokumenta.“

Potpisnik Izjave:

Član uprave Izdavatelja:



Saša Novosel, Član uprave

Članovi nadzornog odbora Izdavatelja:



Zrinka Galić Jakovljević

Predsjednica nadzornog odbora



Igor Komorski

Član nadzornog odbora



Ante Šekerija

Zamjenik Predsjednice nadzornog odbora

5.1.3. Izjave ili izvješća stručnjaka

U Registracijskom dokumentu su uključene sljedeće izjave ili Izvješća stručnjaka.

Izvješće neovisnog revizora o reviziji financijskih izvještaja Izdavatelja pripremljenih u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od strane Europske unije za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. godine.

Neovisni revizor je KOPUN REVIZIJE d.o.o., Zagreb, Trg žrtava fašizma 14, MBS 080108173, OIB 07933708965, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizijskoj komori pod registracijskim brojem 100002280.

Navedeni neovisni revizor nema udio u Izdavatelju.

Naprijed navedeno izvješće neovisnog revizora sastavljeno je na zahtjev Izdavatelja te je uključeno u Prospektu u cjelokupnom tekstu u kojem ga je neovisni revizor predao Izdavatelju.

5.1.4. Informacije od strane trećih osoba

U Registracijskom dokumentu navedene informacije su informacije iz revidiranog financijskog izvještaja Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. godine, a koja je revidirana od strane društva KOPUN REVIZIJE d.o.o. za reviziju. Informacije iz navedenog revidiranog financijskog izvještaja su točno prenesene i prema saznanjima kojima Izdavatelj raspolaže i provjerom navedenih informacija koje je objavilo KOPUN REVIZIJE d.o.o. za reviziju nisu izostavljene činjenice zbog kojih bi tako prenesene informacije bile netočne ili obmanjujuće.

Za potrebe ovog Prospekta Izdavatelj je u točkama 8.1. dijela 8. ovog Prospekta koristio informacije s internetske stranice Sudskog registra (<https://sudreg.pravosudje.hr/>) koje se odnose na članove nadzornog odbora i člana uprave.

U točki 12 dijela 12 ovog Prospekta prenesene su informacije s internetske stranice SKDD-a (<https://www.skdd.hr>) o dioničarskoj strukturi.

Za potrebe ovog Prospekta Izdavatelj je u točki 5.5.4 dijela 5 ovog Prospekta koristio informacije iz izvješća Colliers International objavljenog na internetskoj stranici (<https://www.colliers.com/en-hr/research/market-overview-croatia-h2-2020>), datum pristupa dokumentu 19.04.2021.).

Colliers International (NASDAQ, TSX: CIGI) vodeće je trgovačko društvo za pružanje diversificiranih profesionalnih usluga i upravljanje ulaganjima. Posluje u 67 zemalja gdje više od 15.000 stručnjaka surađuje kako bi pružili stručne savjete korisnicima nekretnina, njihovim vlasnicima i ulagačima. U 2020. godini upravljalo je globalno s više od 40 milijardi dolara imovine te 180 milijuna m² poslovnog prostora.

Za potrebe ovog Prospekta Izdavatelj je u točkama 5.5.4 dijela 5 ovog Prospekta koristio informacije iz izvješća CW CBS International Hrvatska objavljenog na internetskoj stranici (<https://cw-cbs.hr/wp-content/uploads/2021/02/Marketbeat-Office-Zagreb-Office-market-Q4.pdf>), datum pristupa dokumentu 19.04.2021. te <https://cw-cbs.hr/wp-content/uploads/2021/02/Marketbeat-Retail-Zagreb-Retail-market-H2-2020.pdf>, datum pristupa dokumentu 19.04.2021.).

CW CBS International Hrvatska je član Cushman & Wakefield Alliance, vodeće svjetske agencije za nekretnine koja posluje s 51.000 zaposlenih u više od 70 zemalja širom svijeta. CW CBS International pruža profesionalne brokerske i savjetodavne usluge, uključujući usluge posredovanja u iznajmljivanju i prodaji svih vrsta nekretnina, savjetodavne usluge, usluge procjena vrijednosti i strateškog savjetovanja, upravljanje nekretninama, upravljanje projektima, tehnički due diligence i investicijsko savjetovanje. CW CBS International posluje po međunarodno priznatim RICS standardima kao i nacionalnim standardima.

Za potrebe ovog Prospekta Izdavalatelj je u točki 5.5.4 dijela 5 ovog Prospekta koristio informacije iz izvješća Propertas objavljenog na internetskoj stranici (http://www.propertas.hr/UserDocsImages/Market_reports/Zagreb%20Logistics%20Market%20Overview%20H2%202020.pdf?vel=146323), datum pristupa dokumentu 19.04.2021.).

Propertas je osnovan 2005. godine te prvih 13 godina djeluje kao lokalni partner CBRE, međunarodnog trgovačkog društva specijaliziranog za komercijalne nekretnine. Od 2018. godine Propertas nastavlja svoj rad kao neovisni savjetnik za komercijalne nekretnine na tržištu Hrvatske i Slovenije. Specijalizirani su se za prodaju, akviziciju, zakup i procjenu ureda, maloprodajnih prostora, trgovačkih centara te industrijskih i logističkih parkova. Također pružaju usluge procjene i savjetovanja te istraživanje tržišta komercijalnih nekretnina.

Za potrebe ovog Prospekta Izdavalatelj je u točki 5.5.3. koristio informacije iz izvješća „Finalno izvješće o pregledu građevine Alca d.o.o. Skladišno-distributivni centar Sveta Helena“ izrađen od strane trgovačkog društva Interkonzalting d.o.o. Ulica grada Vukovara 43c, Zagreb.

Informacije iz navedenih izvora su točno prenesene i prema saznanjima kojima Izdavalatelj raspolaže nisu izostavljene činjenice zbog kojih bi tako prenesene informacije bile netočne ili obmanjujuće.

5.1.5. Odobrenja nadležnog tijela

Izdavalatelj izjavljuje da:

- i. je ovaj Prospekt odobrila Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga, u funkciji nadležnog tijela u skladu s Uredbom 2017/1129;
- ii. Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga potvrđuje samo da se u ovom Prospektu poštuju načela potpunosti, razumljivosti i dosljednosti propisana Uredbom 2017/1129; i
- iii. se takvo odobrenje ne bi trebalo smatrati odobrenjem Izdavalatelja na kojeg se ovaj Prospekt odnosi.

5.2. OVLAŠTENI REVIZORI

Revidirano financijsko izvješće Izdavalatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. godine, revidirano je od strane društva KOPUN REVIZIJE d.o.o. za reviziju, sa sjedištem u Zagrebu, Trg žrtava fašizma 14, MBS 080108173, OIB 07933708965, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizijskoj komori pod registracijskim brojem 100002280.

5.2.1. Promjene revizora tijekom razdoblja obuhvaćenog povijesnim informacijama

Tijekom razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama nije bilo promjene revizora.

5.3. ČIMBENICI RIZIKA

Bitni čimbenici rizika izneseni su u dijelu 4 točka 4.1, 4.2 i 4.3 Prospekta ("Čimbenici rizika").

5.4. INFORMACIJE O IZDAVATELJU

5.4.1. Općenite informacije

Ime i tvrtka Izdavatelja

Tvrtka Izdavatelja:	Primo Real Estate dioničko društvo za poslovanje nekretninama
Skraćena tvrtka Izdavatelj:	Primo Real Estate d.d.

Mjesto registracije Izdavatelja, njegov matični broj i identifikacijska oznaka pravnog subjekta („LEI“)

Nadležan trgovački sud:	Trgovački sud u Zagrebu
Matični broj subjekta (MBS):	081328074
OIB	52157649749
LEI	747800L0PAW57B19B291

Datum osnivanja i trajanje Izdavateljeva postojanja, osim ako je to razdoblje neograničeno

Datum osnivanja Izdavatelja:	15. rujna 2020. godine
Trajanje Izdavatelja:	Nije unaprijed vremenski ograničeno

Sjedište i pravni oblik Izdavatelja, zakonodavstvo prema kojem posluje, država u kojoj je osnovan, adresa i broj telefona njegovog registriranog sjedišta

Sjedište Izdavatelja:	Zagreb, Republika Hrvatska
Pravni oblik Izdavatelja:	Dioničko društvo
Zakonodavstvo prema kojem Izdavatelj posluje:	Zakonodavstvo Republike Hrvatske i pravna stečevina Europske Unije
Država u kojoj je Izdavatelj osnovan:	Republika Hrvatska
Adresa	Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, Zagreb, Republika Hrvatska
Broj telefona	+385 1 56 21 639
Internetska stranica Izdavatelja:	www.primo.hr

Informacije navedene na internetskim stranicama Izdavatelja nisu dio ovog Prospekta.

5.4.2. Povijest i razvoj Izdavatelja

Osnivačka skupština Izdavatelja održana je 25. kolovoza 2020. godine kada je usvojen statut Društva. Jedini dioničar društva bilo je društvo M7 REAL ESTATE HRVATSKA d.o.o. Društvo je osnovano i upisano u sudski registar 15. rujna 2020. godine. Glavna skupština društva je dana 12. listopada 2020. godine donijela odluku o povećanju temeljnog kapitala društva izdavanjem novih dionica društva. U postupku povećanja temeljnog kapitala društva, dionice su preuzeli obvezni odnosno dobrovoljni mirovinski fondovi. Sredstva dokapitalizacije iskorištena su za preuzimanje skladišno-distributivnog centra ukupne površine 81866 m²,

od čega skladišno-distributivni centar površine 32176 m² u Sv. Heleni. Navedena nekretnina dana je u zakup društvu Alca Zagreb d.o.o.

5.5. PREGLED POSLOVANJA

5.5.1. Glavne djelatnosti Izdavatelja

Izdavatelj je registriran za obavljanje djelatnosti kako je navedeno u tablici u nastavku

Tablica 22 – Registrirane djelatnosti Izdavatelja

Djelatnosti koje čine predmet poslovanja Izdavatelja
<ul style="list-style-type: none">▪ poslovanje nekretninama▪ poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina▪ posredovanje u prometu nekretnina▪ kupnja i prodaja robe▪ računovodstveni poslovi▪ usluge informacijskog društva▪ računalne i srodne djelatnosti▪ promidžba (reklama i propaganda)▪ istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja▪ zastupanje inozemnih tvrtki▪ obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu▪ savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima▪ savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem▪ web dizajn▪ izrada i održavanje web stranica▪ organiziranje sajмова, priredbi, kongresa, koncerata, promocija, zabavnih manifestacija, izložbi, seminara, tečajeva i tribina▪ upravljačke djelatnosti holding društava

Temeljna djelatnost Izdavatelja je poslovanje nekretninama.

Povijesni podaci Izdavatelja odnose na ime, tvrtku i sjedište Izdavatelja:

Ranija tvrtka Izdavatelja:	M7 PRIMO dioničko društvo za poslovanje nekretninama
Ranija skraćena tvrtka Izdavatelja:	M7 PRIMO d.d.
Ranije sjedište Izdavatelja	Strojarska cesta 20, Zagreb, Republika Hrvatska

5.5.2. Opis poslovanja Izdavatelja

Izdavatelj svoje djelatnosti obavlja na području Svete Helene.

Glavna djelatnost Izdavatelja je kupnja, iznajmljivanje i upravljanje nekretninama odnosno generiranje prihoda od zakupa. Opis poslovanja Izdavatelja prikazan je kroz opis akvizicije, iznajmljivanja i upravljanja nekretninama zajedno s opisom pripadajućih ključnih čimbenika.

Akvizicija nekretnine

- Analiza različitih potencijalnih komercijalnih nekretnina pri čemu je rezultat ovog koraka odabir potencijalne nekretnine

Ključni čimbenici: lokacija nekretnine, karakteristike nekretnine, financijska analiza

- Dubinsko snimanje („*due diligence*“) potencijalne nekretnine pri čemu je rezultat ovog koraka procjena konačne vrijednosti nekretnine i donošenje odluke o davanju ponude za nekretninu

Ključni čimbenici: tehnički i pravni aspekti nekretnine

- Davanje ponude i pregovori s prodavateljem nekretnine pri čemu je rezultat ovog koraka usuglašeni predugovor o kupoprodaji nekretnine

Ključni čimbenici: komercijalni uvjeti

- Sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnine i provedba akvizicije pri čemu je rezultat ovog koraka preuzimanje vlasništva nad nekretninom

Ključni čimbenici: komercijalni uvjeti, pravilna provedba ugovorenih koraka u akviziciji

Provođenje kontinuiranog iznajmljivanja i upravljanja nekretninama

- Iznajmljivanje nekretnine provodi se kontinuirano

Ključni čimbenici: popunjenost nekretnine, cijena zakupa, razdoblje sklapanja ugovora, površina

- Upravljanje nekretninama provodi se kontinuirano

Ključni čimbenici: redovno održavanje nekretnine, investicijsko održavanje nekretnine, redovita ispitivanja instalacija i tehničkih sustava, redovita komunikacija sa zakupnikom u svezi primjene ugovora o zakupu

Izdavatelj je u poslovnoj godini 2020. proveo svoje prvo ulaganje u logističko – distributivni centar Sv. Helena. Izdavatelj je sklopio dugoročni Ugovor o zakupu s društvom Alca Zagreb d.o.o. te namjerava držati nekretninu dugoročno u svojem vlasništvu te po toj osnovi ostvarivati stabilne i održive prihode. Izdavatelj tijekom 2021. godine odnosno do datuma pisanja ovog prospekta nije proveo akvizicije dodatnih nekretnina.

Navedena investicija je primjer ulaganja kakva Izdavatelj namjerava nadalje pronalaziti na hrvatskom tržištu komercijalnih nekretnina pri čemu je težište na atraktivnim komercijalnim nekretninama za dugoročna ulaganja s niskom razinom rizika i prihvatljivom razinom prinosa.

5.5.3. Logističko – distributivni centar Sv. Helena

Izdavatelj je vlasnik nekretnine skladišno-distributivnog centra na adresi Sv. Helena 162, Donja Zelina, koji je sagrađen na katastarskoj čestici 517/1, k.o. 335827, Helena, upisano u zemljišne knjige Općinskog suda

u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sveti Ivan Zelina. Predmetna nekretnina dana je u zakup društvu Alca Zagreb d.o.o.

Građevina je smještena u poslovnoj zoni gospodarske namjene Sveta Helena kod Svetog Ivana Zeline uz autocestu A4. Lokacija je udaljena 25 km od Zagreba. Okolni objekti su trgovačke, skladišne i proizvodne namjene. Prometna povezanost osobnim i teretnim vozilima je dobra.

Građevina je građena u dvije faze te je dodatno rađena rekonstrukcija prilikom koje nije bilo utjecaja na gabarite građevine:

I faza – 2008. godine

II faza – 2009. godine

rekonstrukcija – 2015. godine

Namjena građevine je poslovna. Skladišno distributivni centar je namijenjen skladištenju, prepakiranju i distribuciji robe. U prvoj fazi sama građevina projektirana je kao prizemna i jednim dijelom na kat. U prizemlju je smješten skladišni prostor, prostor za prepakiranje, uredski prostor i pomoćne prostorije, a na katu arhiva te garderoba sa sanitarnim čvorom.

Skladišno distributivni centar sastoji se od sljedećih građevina: glavne skladišno distributivne građevine, građevine prometne i komunalne infrastrukture unutar čestice, AB spremnika vode, portirnice, trafostanice. Skladišni prostor je visine do 11 metara te ima 20 pristupa za utovar. Zgrada je pravokutnog oblika sa tri glavne cjeline koje osiguravaju fleksibilnost u korištenju.

Građevina se koristi sukladno namjeni te je u dobrom stanju i adekvatno održavana.

Društvo planira logističko – distributivni centar Sv. Helena dugoročno držati u svom portfelju. Nekretnina se redovito održava te se provode svi potrebni redovni servisi opreme, ispitivanja sustava i instalacija. U slučaju potrebe za investicijskim održavanjem Društvo će napraviti plan investicija i provesti daljnja ulaganja kako bi se osiguralo korištenje nekretnine u skladu s namjenom. Cjelokupna nekretnina koristi se od strane jednog zakupnika te nema slobodnih kapaciteta koji bi se mogli dati u dodatni zakup. Društvo ne planira graditi dodatne nekretnine na zemljištu u srednjem roku niti planira širiti postojeće kapacitete ili provesti prenamjenu postojećeg logističko-distributivnog prostora.

5.5.4. Glavna tržišta

Izdavatelj svoju djelatnost obavlja u Republici Hrvatskoj.

Sažeti pregled tržišta komercijalnih nekretnina u 2020. godini

Za tržište komercijalnih nekretnina u Republici Hrvatskoj izdvojili smo sljedeće glavne pokazatelje u nastavku.

Uredski prostori

Tablica 23 - Glavni pokazatelji za uredske prostore u 2020. godini

Grad Zagreb	
Ukupno uredi kategorije A i B	1.470.000 m ²
Postotak raspoloživosti	5.0%
Prosječni mjesečni zakup – Prime	14,0 – 15,0 EUR/ m ²
Prosječni mjesečni zakup – kategorija A	12,5 EUR/ m ²
Prosječni mjesečni zakup – kategorija B	7,0 – 10,0 EUR/ m ²
Drugi gradovi u Republici Hrvatskoj	
Split	9,0 – 14,0 EUR/ m ²
Rijeka	5,0 – 13,0 EUR/ m ²
Osijek	4,0 – 9,5 EUR/ m ²

Izvor: Colliers International H2/2020

CW CBS International u analizi uredskih prostora za 4. kvartal 2020. godine ističe kako nije bilo finalizacije izgradnje većih uredskih poslovnih zgrada u tom kvartalu, ali se očekuje završetak nekoliko projekata izgradnje uredskih prostora u prvoj polovici 2021. godine. Pri tome se ističu Infobip kampus *Alpha Centauri* veličine 20.000 m² u poslovnoj zoni koju popularno zovu *Zagreb Silicon Valley*. Dodatno, u tijeku su radovi na prvoj fazi CITY ISLAND projekta u Buzinu gdje se očekuje 15.000 m² uredskog prostora.

Maloprodajni prostori

Tablica 24 - Glavni pokazatelji za trgovačke centre u 2020. godini

Grad Zagreb	
Ukupno moderni trgovački centri (procjena)	502.000 m ²
Postotak raspoloživosti – Prime trgovački centri	< 3.0%
Prosječni mjesečni ponderirani zakup – Prime trgovački centri	17,0 – 22,0 EUR/ m ²
Prosječni mjesečni ponderirani zakup – Prime trgovački centri u gradovima RH	
Split	12,0 – 18,0 EUR/ m ²
Rijeka	12,0 – 17,0 EUR/ m ²
Osijek	9,0 – 11 EUR/ m ²

Izvor: Colliers International H2/2020

CW CBS International u analizi maloprodajnih prostora za drugu polovicu 2020. godine navodi realizirane projekte *Capitol park Ivanić* i obnovljeni trgovački centar društva Konzum plus d.o.o. u blizini centra grada, koji će zajedno s supermarketom društva Konzum plus d.o.o. dodatno na oko 5.000 m² sadržavati prostore trgovačkih društva Pepco Croatia d.o.o., TEDI poslovanje d.o.o. i Kik Textilien und Non-Food d.o.o. Što se tiče budućih projekata za 2021. godinu grupa investitora Sensa nekretnine d.o.o. izgrađuju trgovački centar *Z Centar* u Zagrebu, ukupne površine 30.000 m². Nadalje, IMMOFINANZ SERVICES AND MANAGEMENT d.o.o. je najavio razvoj svog trećeg maloprodajnog parka u Hrvatskoj, *Stop Shop Velika Gorica*.

Tablica 25 - Glavni pokazatelji za logističke centre u 2020. godini

Grad Zagreb	
Ukupno logistički centri	+1.000.000 m ²
Postotak raspoloživosti	< 2.5%
Prosječni mjesečni zakup – Prime logistički centri	5,5 EUR/ m ²
Prosječni mjesečni zakup – Logistički centri u gradovima RH	
Split / Dugopolje	3 – 5 EUR/ m ²
Rijeka / Kukuljanovo	4 – 6 EUR/ m ²
Osijek	2 – 4 EUR/ m ²

Izvor: Colliers International H2/2020

Propertas u analizi logističko-skladišnih prostora Zagreba za drugu polovicu 2020. godine navodi kako nisu izgrađeni novi prostori u navedenom razdoblju. Potražnja ostaje vrlo visoka jednako kao i popunjenost te vrste komercijalnih nekretnina koja se pokazala kao najotpornija.

Od novih projekata za 2021. ističu se planirana izgradnja logističkog centra od 12.000 m² blizu zračne luke Zagreb za potrebe trgovačkog društva Cargo-partner d.o.o., logistički centar *Eurospin* u sklopu centra *Maridian 16* u Velikoj Gorici te izgradnja logističkog centra od 4.124 m² za potrebe trgovačkog društva Saponia d.d.

Sažeti pregled tržišta komercijalnih nekretnina u 2020. godini

Iz neovisnih analiza tržišta komercijalnih nekretnina u Republici Hrvatskoj u 2020. godini izrađenih od strane Colliers International, CW CBS International i Propertas možemo zaključiti kako se investicijsko tržište nekretnina počelo oporavljati u drugoj polovici 2020. godine, s većinom transakcija realiziranih u trećem kvartalu godine.

Obujam investicijskih transakcija komercijalnih nekretnina bio je gotovo 550 milijuna eura što iznosi približno 83 % vrijednosti iz 2019. godine. Prinosi su ostali na istoj razini. Investitori su se ponajviše usmjerili na Zagreb, na koji odlazi 63 % investicijskog volumena, a slijede područja Dalmacije (16 %) te Istre i Kvarnera (8 %). Prema podrijetlu kapitala, 28 % investicija dolazi s hrvatskog tržišta, 26 % s mađarskog, 13 % s austrijskog i 10 % s njemačkog dok na ostale otpada manje od 10 %.

Uredski prostori

Iako su se mnogi poslodavci organizirali za rad na daljinu, prosječne najamnine za urede A klase u Zagrebu ostale su stabilne zbog visoke razine popunjenosti i niske razine raspoloživosti poslovnih zgrada s uredima navedene kategorije. Ograničena dostupnost kvalitetnih ureda, posebno iznad tisuću kvadrata postala je dodatno naglašena nakon potresa u Zagrebu. Prosječna stopa slobodnog prostora u drugoj polovini 2020. godine u Zagrebu ostala je na 5 %, a prosječna neto zakupnina ureda A klase bila je 12,5 eura po četvornom metru.

Maloprodajni prostori

U 2020. godini je online maloprodaja porasla za 12,6 % u odnosu na 2019. i taj trend će vjerojatno dodatno jačati u budućnosti što bi moglo naštetiti prometu trgovina. Trgovački centri bili su ponajviše negativno pogođeni mjerama potaknutim Covid-19 pandemijom, dok se maloprodaja temeljena na prehrambenim proizvodima pokazala stabilnom.

Logističko-skladišni prostori

Najotpornijim na nove okolnosti pokazale su se komercijalne nekretnine vezane uz industrijski odnosno logistički sektor u Hrvatskoj. Potražnja je još uvijek snažna u 2020. godini, jer je većina nekretnina ovakve vrste zauzeta ili zastarjela. Najjača potražnja za ovakvim nekretninama dolazi od pravnih osoba (trgovačkih društava i obrta) iz područja trgovine prehrambenih proizvoda i farmaceutskih proizvoda.

5.5.5. Važni događaji u razvoju poslovanja Izdavatelja

Glavna skupština društva je dana 12. listopada 2020. godine donijela Odluku o povećanju temeljnog kapitala društva s iznosa od 200 tisuća kn na iznos od 161.077 tisuća kuna na iznos od 161.277 tisuća kuna te je temeljem rješenja sudskog registra, Trgovačkog suda u Zagrebu od 30. listopada 2020. godine upisan uvećani temeljeni kapital.

Nakon provedbe postupka povećanja temeljnog kapitala društva, sredstva dobivena dokapitalizacijom iskorištena su za stjecanje Nekretnine.

Nakon stjecanja Nekretnine Društvo je istu dalo u zakup društvu Alca Zagreb temeljem „Ugovora o zakupu skladišno distributivnog centra“ sklopljenog dana 13. studenog 2020. godine. Ugovoren je zakup na razdoblje od 5 godina uz mogućnost produljenja na dodatnih 5 godina. Sukladno ugovoru zakupnik će koristiti nekretninu te plaćati mjesečni zakup, troškove zajedničke potrošnje i troškove individualne potrošnje energenata. Izdavatelj, kao zakupodavac se obvezao održavati predmet zakupa u dobrom i potpuno ispravnom funkcionalnom stanju.

Stručnu podršku u upravljanju nekretninom pruža iskusna i specijalizirano trgovačko društvo za upravljanje portfeljima nekretnina M7 Real Estate Hrvatska d.o.o.

Društvo i M7 Real Estate Hrvatska d.o.o. sklopili su Ugovor o upravljanju nekretnine - temeljem kojeg se M7 Real Estate Hrvatska d.o.o. obvezao u odnosu na Nekretninu pružati Društvu, usluge upravljanja imovinom to jest obavljati dužnosti i funkcije koje uobičajeno obavljaju stručni voditelji nekretnina u Hrvatskoj. Predmetni „Ugovor o upravljanju imovinom i nekretninama koji se odnosi na nekretninu logistički centar Sv. Helena, Republika Hrvatska“ između Društva i M7 Real Estate Hrvatska d.o.o. (Dalje: „Ugovor o upravljanju“) sklopljen je dana 13. studenog 2020. godine. M7 Real Estate Hrvatska će u odnosu na predmetnu nekretninu pružati: usluge upravljanja imovinom i nekretninom, opći nadzor i inspekciju, izradu prijedloga proračuna održavanja i investicija te upravljanje projektima obnove i održavanja nekretnine. Za navedene usluge obračunava se mjesečna naknada za upravljanje u određenom postotku od stvarno naplaćene mjesečne Zakupnine.

Ugovor o upravljanju sklopljen je dana 13. studenog 2020. na određeno vrijeme i to na razdoblje od pet godina od dana sklapanja ugovora uz mogućnost produljenja. Ugovor je sklopljen radi pružanja tehničke podrške u realizaciji Ugovora o zakupu i pružanja podrške pri pronalaženju potencijalnih novih zakupnika Nekretnine, a s ciljem ostvarivanja adekvatne popunjenosti Nekretnine.

Napominjemo kako u odnosu na Nekretninu, Izdavatelj trenutno ima sklopljen jedan ugovor o zakupu te ne postoje planovi za pregovore te sklapanje ugovora s novim zakupnicima, a sve s obzirom na to da je sav raspoloživ prostor trenutačno objekt Ugovora o zakupu. Međutim u slučaju prestanka Ugovora o zakupu, društvo M7 Real Estate Hrvatska d.o.o. pružiti će podršku Izdavatelju pri pronalasku potencijalnih novih zakupnika Nekretnine.

Sukladno odredbama Ugovora o upravljanju isti se može raskinuti pisanom obaviješću u bilo koje vrijeme s otkaznim rokom od 3 mjeseca, ukoliko se ugovor raskida na zahtjev Izdavatelja, odnosno s otkaznim rokom od 6 mjeseci, ukoliko se ugovor raskida na zahtjev M7 Real Estate Hrvatska d.o.o., te Izdavatelj može otkazati Ugovor o upravljanju, bez otkaznog roka, u slučaju neispunjavanja obveza. Sukladno Ugovoru o upravljanju M7 Real Estate Hrvatska d.o.o. dužno je Izdavatelju pružati usluge koje uobičajeno obavljaju stručni voditelji nekretnina u Hrvatskoj istog tipa kao Nekretnina i to primjerice: (i) pružati savjete za upravljanje vezano uz Nekretninu, uključujući upravljanje ključnim dobavljačima uključujući; voditelje nekretnine, voditelje održavanja, zastupnike za naplaćivanje zakupnine, zastupnike za davanje u zakup, prodajne zastupnike, brokere, odvjetnike, računovođe, knjigovođe i druge davatelje usluga.; (ii) savjetovati i pomagati kod prikupljanja prihoda i funkcija upravljanja Nekretninom.

M7 Real Estate Hrvatska d.o.o. dio je grupacije M7 Investment Group (dalje: „M7“) koja je jedan od vodećih specijalista za ulaganje i upravljanje komercijalnim nekretninama na europskom regionalnom tržištu. M7 kroz svoje fondove u nekretninske projekte ulaže samostalno i s drugim institucionalnim investitorima te upravlja portfeljima nekretnina u koje se ulaže s ciljem osiguranja očekivanih povrata na ulaganje. M7 trenutno upravlja portfeljima s više od 830 nekretnina vrijednosti preko 5,3 milijardi EUR, uglavnom u sektorima industrije i logistike, uredskih prostora i trgovačkih centara koji se nalaze u 14 europskih zemalja, uključujući i Hrvatsku.

Izdavatelj je u 2020. godini ostvario neto dobit od 379 tisuća kuna.

Ukupni prihodi Izdavatelja ostvareni u 2020. godini iznose 1.998 tisuća kuna, a odnose se prvenstveno na prihode od zakupa poslovnog prostora.

Izdavatelj kontinuirano traži nove atraktivne projekte za ulaganje na tržištu komercijalnih nekretnina. Glavna djelatnost izdavatelja je kupnja, iznajmljivanje i upravljanje nekretninama odnosno generiranje prihoda od zakupa. U skladu s poslovnim planovima i strategijom daljnjeg razvoja poslovanja u budućnosti ćemo širiti i 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 te ćemo na temelju toga donositi odluke o ulaganjima. Izdavatelj u vrijeme izrade ovog prospekta nema nove projekte u fazi realizacije niti ima predviđene značajne investicije.

5.5.6. Strategija i ciljevi

Prilikom izrade strategija i ciljeva koristili smo analize vezano za tržište komercijalnih nekretnina u 2021. godini i predviđanja budućeg razvoja predmetnog tržišta kako je to navedeno i u točki 5.5.4 dijela 5 ovog Prospekta Colliers International za 2021. godinu predviđa zadržavanje snažne potražnje investitora za osnovnim komercijalnim nekretninama, ponajviše za onima s visokom popunjenošću, istaknutim zakupnicima i dugoročnim zakupom. Međutim, obzirom na nedostatak dobrih komercijalnih nekretnina očekuje se okretanje investitora nekretninama s mogućnostima stvaranja dodane vrijednosti. Tržište nekretnina pokazalo je značajnu otpornost na krizu tijekom 2020. godine, a sektor u kojem su se poslovne aktivnosti povećale je maloprodajni sektor povezan s prehrambenim lancima, logistikom te skladišnim prostorima.

Uredski prostori

Investicije u uredske zgrade klase A trebale bi moći podnijeti kratak i oštar ekonomski šok pod uvjetom da uslijedi snažan ekonomski oporavak u 2021. godini. U tim okolnostima za očekivati je da najamnine i stopa popunjenosti ostanu stabilne.

Maloprodajni prostori

Promjene se očekuju u maloprodajnom sektoru gdje će nove investicije biti najviše vezane za maloprodaju prehrambenih proizvoda te se očekuje daljnji rast. Nastavit će se pomak prema internetskoj prodaji. Moguća su smanjenja zakupa i razine popunjenosti u trgovačkim centrima.

Logističko-skladišni prostori

Iz neovisnih analiza možemo zaključiti kako potražnja za kvalitetnim industrijskim, poslovnim i logističkim kapacitetima i dalje nadilazi ponudu. Ti su segmenti uslijed osnaživanja internetske trgovine postali, stav je Izdavatelja, najtraženiji tip komercijalnih nekretnina, a trend potražnje govori da će ostati na istim razinama potražnje. Ako uzmemo u obzir očekivani daljnji rast prehrambene, farmaceutske i povezanih industrija, te distribucije i logistike, ovaj segment komercijalnih nekretnina neupitno će ostati u fokusu čitavog tržišta.

Iz opisanih analiza tržišta komercijalnih nekretnina možemo zaključiti kako je Izdavatelj za svoje prvo ulaganje u nekretnine odabrao atraktivno i održivo ulaganje u Sv. Helenu obzirom da potražnja za logističko-distributivnim centrima ovakve vrste raste. Kao što smo ranije naveli isto je posebno potaknuto pandemijom Covid-19 i posljedično promjenama u maloprodajnim navikama te jačanju internetske prodaje. Izdavatelj je sklopio dugoročni ugovor o zakupu s društvom Alca Zagreb d.o.o. te namjerava držati nekretninu dugoročno u svojem vlasništvu te po toj osnovi ostvarivati stabilne i održive prihode.

Navedena investicija je primjer ulaganja kakve Izdavatelj namjerava nadalje pronalaziti na hrvatskom tržištu komercijalnih nekretnina pri čemu je težište na atraktivnim komercijalnim nekretninama za dugoročna ulaganja s niskom razinom rizika i prihvatljivom razinom prinosa.

Poslovni planovi i strategija daljnjeg razvoja poslovanja Izdavatelja, kao platforme za ulaganje u poslovne nekretnine, uz daljnje širenje i razvoj poslovanja u sektoru komercijalnih nekretnina, uključuju i uvrštenje na Zagrebačku burzu, što pokazuje spremnost Izdavatelja na transparentno poslovanje i primjenu visokih standarda korporativnog upravljanja.

Prioriteti za buduće razdoblje su daljnja uspostava standarda korporativnog upravljanja, razvoj internih procesa, procedura i izvješća te zadovoljenje svih uvjeta koji su povezani uz uvrštenje dionica Izdavatelja na Redovito tržište Zagrebačke burze.

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

5.5.7. Ovisnost Izdavatelja o patentima ili licencijama, trgovinskim ili financijskim ugovorima

Izdavatelj nije ovisan o patentima, licencama ili novim proizvodnim procesima koji bi mogli imati značajan utjecaj na profitabilnost njegovog poslovanja, niti je ugovorima vezan za iste.

5.5.8. Osnova za svaku izjavu Izdavatelja u njegovu konkurentskom položaju

Izdavatelj u Prospektu nije iznosio izjave u vezi njegovog konkurentskog položaja.

5.5.9. Ulaganja

Izdavatelj je u 2020. godinu uložio u Nekretninu koju je dao u zakup društvu Alca Zagreb d.o.o., te se osnovni prihod Izdavatelja generira iz zakupnine Nekretnine.

Osim navedenog ulaganja Izdavatelj nije izvršio druga značajna ulaganja ili druge značajne transakcije u razdoblju od osnivanja do datuma ovog Prospekta.

5.5.10. Značajna Izdavateljeva ulaganja za svaku financijsku godinu

Izdavatelj je osnovan 2020. godine te je u financijskoj godini koja završava 31. prosinca 2020. uložio u Nekretninu skladišno-distributivni centar Sv. Helena 158.603 tisuća kuna.

Ulaganje u predmetnu nekretninu provedeno je na način da su Izdavatelj i Alca Zagreb d.o.o. sklopili dana 04. studenog 2020. godine Ugovor o kupoprodaji nekretnine te je Izdavatelj u cijelosti platio kupoprodajnu cijenu iz Ugovora o kupoprodaji nekretnine, a prijenos vlasništva na Izdavatelja valjano je upisan u zemljišnim knjigama nadležnog suda.

Nije bilo drugih značajnih ulaganja ili druge značajne transakcije u razdoblju od osnivanja do datuma ovog Prospekta.

5.5.11. Informacija o značajnim zajedničkim pothvatima i društvima u kojima Izdavatelj ima udio u kapitalu

Izdavatelj nema udjela u kapitalu kao niti drugih zajedničkih pothvata ili ulaganja. U odnosu na društvo M7 Real Estate Hrvatska d.o.o., Izdavatelj je u uobičajenom i neovisnom poslovnom odnosu s društvom M7 Real Estate Hrvatska d.o.o. Potencijalna buduća poslovna suradnja temeljit će se na objektivnoj procjeni pri kojoj će se prvenstveno uzeti u obzir gospodarski interesi Izdavatelja te načelo ekonomičnosti i tržišnog natjecanja. Izdavatelj nema sklopljen poduzetnički ugovor s društvom M7 Real Estate Hrvatska d.o.o. niti ima namjeru sklapati poduzetnički ugovor s društvom M7 Real Estate Hrvatska d.o.o.

5.5.12. Opis ekoloških problema

Nekretnina u vlasništvu Izdavatelja je skladišno-distributivni centar Sv. Helena kojeg zakupnik Alca Zagreb d.o.o. koristi za skladištenje i distribuciju raznovrsnih gotovih prehrambenih i neprehrambenih proizvoda namijenjenih maloprodaji. Opisane djelatnosti predstavljaju minimalni ekološki rizik obzirom da ne postoji proizvodnja, ne stvaraju se otpadne vode niti emisija štetnih plinova. Poslovanjem Zakupnika na predmetnoj nekretnini stvara se otpad koji se prvenstveno odnosi na ambalažu gotovih proizvoda koji se sustavno sortira i zbrinjava.

Izdavatelj provodi redovito održavanje Nekretnine koje uključuje tehničko održavanje opreme te kontrolu i atestiranje sigurnosne opreme. Slijedom navedenog ekološki rizici i problemi svedeni su na najmanju moguću mjeru.

5.6. ORGANIZACIJSKA STRUKTURA

5.6.1. Kratak opis Grupe i položaja koji Izdavatelj ima u Grupi

Jedan od dioničara Izdavatelja je društvo M7 Real Estate Hrvatska d.o.o. i to na način da navedeno društvo drži 1.000 dionica što predstavlja udio od 0,12401 % u temeljnom kapitalu Društva te pravo na 1.000 glasova na Glavnoj skupštini Društva od ukupno 806.835 glasova. Društvo M7 Real Estate Hrvatska d.o.o. nema kontrolni utjecaj nad Izdavateljem

Društvo M7 Real Estate Hrvatska d.o.o. je u 100 % vlasništvu društva M7 REAL ESTATE EUROPE LIMITED.

5.6.2. Popis značajnih društava kćeri Izdavatelja

Izdavatelj nema društva kćeri.

5.7. PREGLED POSLOVANJA I FINACIJSKI PREGLED

Pregled poslovanja i financijski pregled prikazuje podatke (u tisućama kuna) iz revidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja za 2020. godinu. Potencijalni ulagatelji trebali bi sadržaj točke 5.7 ovog Prospekta čitati zajedno s revidiranim financijskim izvještajem Izdavatelja za 2020. godinu koji se nalaze u dijelu 14.točke 14.2.5 ovog Prospekta.

5.7.1. Financijsko stanje

Objektivan pregled razvoja i rezultata Izdavateljeva poslovanja

Izdavatelj je u 2020. godini ostvario neto dobit od 379 tisuća kuna.

Ukupni prihodi Izdavatelja ostvareni u razdoblju od 15. rujna 2020. pa do 31. prosinca 2020. godine iznose 1.998 tisuća kuna, a odnose se prvenstveno na prihode od zakupa poslovnog prostora.

Ukupni rashodi Izdavatelja ostvareni u razdoblju od 15. rujna 2020. pa do 31. prosinca 2020. godine iznose 1.567 tisuća kuna. Od navedenih ukupno ostvarenih rashoda najznačajniji su rashodi za administrativne troškove poslovanja.

Ukupna imovina Izdavatelja na dan 31. prosinca 2020. godine iznosi 162.434 tisuća kuna, a najveću stavku predstavlja dugotrajna materijalna imovina - ulaganje u nekretnine u iznosu 158.436 tisuća kuna.

Tablica 26 - Ukupna imovina, kapital i rezerve te obveze Izdavatelja na dan 31. prosinca 2020. godine

U tisućama kuna	2020.
Ukupna imovina	162.434
Temeljni kapital i rezerve	161.277
Akumulirani gubici	0
Neto dobit poslovne godine	379
Ukupna glavnica	161.656
Obveze	778

Izvor: revidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.

Tablica 27 - Ukupna kratkotrajna imovina, kratkoročne obveze iz poslovanja i obrtni kapital Izdavatelja na dan 31. prosinca 2020. godine

U tisućama kuna	2020.
Ukupna kratkotrajna imovina	3.883
Kratkoročne obveze iz poslovanja	719
Kratkoročne obveze	719
Obrtni kapital	3.164

Izvor: revidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.

Podaci o Izdavateljevom mogućem budućem razvoju i o aktivnostima u području istraživanja i razvoja

Izdavatelj vidi mogući budući razvoj u sektoru komercijalnih nekretnina pri čemu je težište na komercijalnim nekretninama za dugoročna ulaganja s niskom razinom rizika i prihvatljivom razinom prinosa.

5.7.2. Rezultati poslovanja

Informacije o značajnim čimbenicima

Izdavatelj je neposredno nakon stjecanja Nekretnine sklopio dugoročni ugovor o zakupu s Alca Zagreb d.o.o. po osnovni kojeg je ostvaren prihod.

Značajne promjene neto prodaje i prihoda

Tablica 28 - Ukupni prihodi, ukupni rashodi i neto dobitak Izdavatelja za 2020. godinu

U tisućama kuna	2020.
Ukupni prihodi	1.998
Ukupni rashodi	1.567
Dobit / (gubitak) prije oporezivanja	431
Porez na dobit	52

Izvor: revidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.

Izdavatelj je u 2020. godini ostvario neto dobit od 379 tisuća kuna.

Ukupni prihodi Izdavatelja ostvareni u razdoblju od 15. rujna 2020. pa do 31. prosinca 2020. godine iznose 1.998 tisuća kuna a odnose se prvenstveno na prihode od zakupa poslovnog prostora.

Ukupni rashodi Izdavatelja ostvareni u razdoblju od 15. rujna 2020. pa do 31. prosinca 2020. godine iznose 1.567 tisuća kuna. Od navedenih ukupno ostvarenih rashoda najznačajniji su rashodi za administrativne troškove poslovanja.

Ukupna imovina Izdavatelja na dan 31. prosinac 2020. godine iznosi 162.434 tisuća kuna, a najveću stavku predstavlja dugotrajna materijalna imovina - ulaganje u nekretnine u iznosu 158.436 tisuća kuna.

5.8. IZVORI SREDSTAVA

5.8.1. Informacije o Izdavateljevim izvorima sredstva (kratkoročno i dugoročno)

Tablica 29 - Informacije o Izdavateljevim izvorima sredstva (kratkoročno i dugoročno)

U tisućama kuna	31.12.2020
Ukupno glavnica	161.656
Dugoročne obveze	59
Kratkoročne obveze	719

Izvor: revidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.

Izdavatelj je osnovan upisom u sudski registar nadležnog Trgovačkog suda u Zagrebu rješenjem od 15. rujna 2020. godine s temeljenim kapitalom u iznosu od 200 tisuća kuna uplaćenim uplatom u novcu, a koji je temeljni kapital podijeljen na 1.000 dionica svaka nominalne vrijednosti u iznosu od 200 kn. Jedini dioničar prilikom osnivanja bilo je društvo M7 Real Estate Hrvatska d.o.o.

Glavna djelatnost Izdavatelja je kupnja, iznajmljivanje i upravljanje nekretninama odnosno generiranje prihoda od zakupa.

Dana 30. listopada 2020. godine, temeljem odluke Glavne skupštine od 12. listopada 2020. godine, rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, upisano je povećanje temeljnog kapitala Društva uplatom u novcu, i to s iznosa od 200 tisuća kuna za iznos od 161.077 tisuća kuna na iznos od 161.277 tisuća kuna. Temeljni kapital društva podijeljen je na 806.385 dionica svaka nominalne vrijednosti u iznosu od 200 kuna, izdanih na ime, a koje daju jednaka glasačka i ostala prava. Navedenu dokapitalizaciju izvršili su AZ mirovinski fondovi kojima upravlja Allianz ZB d.o.o. društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima te su time AZ mirovinski fondovi stekli vlasnički udio od 99,9 % u Izdavatelju.

Izdavatelj osim obveza temeljem Ugovora o najmu osobnog vozila nema dugoročnih obveza. Kratkoročne obveze mogu se podijeliti na kratkoročne obveze iz poslovanja koje uključuju obveze prema dobavljačima, obveze prema zaposlenima te obveze prema državi i ostale kratkoročne obveze.

5.8.2. Objašnjenje izvora i iznosa te opis Izdavateljevih novčanih tokova

S obzirom da je Izdavatelj osnovan 2020. godine struktura novčanog toka prikazana je samo za 2020. godinu.

Na dan 31. prosinca 2020. godine, novac i novčani ekvivalenti iznose 3.772 tisuća kuna. Novčani tok od poslovnih aktivnosti od 1.137 tisuća kuna se uglavnom odnosi na plaćanje 702 tisuća kuna kratkoročnih obveza prema dobavljačima. Novčani tokovi od financijskih aktivnosti od 161.353 tisuće kuna uglavnom se odnose na novčane primitke od povećanja temeljnog kapitala u iznosu 161.277 tisuća kuna. Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti od -158.717 tisuća kuna uglavnom se odnosi na novčane izdatke za kupnju dugotrajne materijalne imovine skladišno-distributivnog centra Sv. Helena u iznosu 158.603 tisuća kuna.

Novčani tokovi u 2021. godini će se razlikovati od prethodne godine uslijed očekivanog povećanja novca i novčanih ekvivalenata po osnovi naplate prihoda od prodaje za zakup skladišno-distributivnog centra Sv. Helena.

Tablica 30 - Skraćeni pregled novčanog toka Izdavatelja

U tisućama kuna	2020.
Novac iz poslovnih aktivnosti	1.137
Neto novac od financijskih aktivnosti	161.353
Neto novčani izdaci iz investicijskih aktivnosti	-158.717
Ukupni novčani tijek od poslovnih, financijskih i investicijskih aktivnosti	3.772
Novac i novčani ekvivalent na dan 15. rujna	200
Novac i novčani ekvivalent na dan 31. prosinca	3.772

Izvor: revidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.

5.8.3. Informacije o Izdavateljevim financijskim potrebama i strukturi financiranja

Trenutna struktura financiranja Izdavatelja je primarno po osnovi vlasničkog kapitala. Do datuma ovog Prospekta ne postoji potreba za kreditnim zaduživanjem Izdavatelja za podmirenje tekućih obveza. Budući da Izdavatelj u budućnosti želi unaprijediti kvalitetu pružanja svojih usluga s ciljem održavanje konkurentnosti i ostvarivanjem većih prihoda i profita, Izdavatelj će potrebna sredstva za investicije prikupiti kroz dokapitalizaciju. Na dan 31. prosinca 2020. godine, Izdavatelj nema kratkoročnih ni dugoročnih obveza prema financijskim institucijama kao niti obveze za zajmove niti depozite, osim obveza temeljem jednog Ugovora o najmu osobnog vozila.

5.8.4. Informacije o svim ograničenjima korištenja izvora sredstava koja jesu bitno utjecala ili bi mogla bitno utjecati, izravno ili neizravno, na poslovanje izdavatelja

Izdavatelj nema rezervacije za sudske postupke budući da Izdavatelj do datuma ovog Prospekta nema saznanja o niti jednom sudskom ili sličnom postupku u kojem bi bio aktivno ili pasivno legitimiran. Izdavatelj nema ograničenja izvora korištenja sredstava.

5.8.5. Informacije o predviđenim izvorima sredstava potrebnim za ispunjenje obveza iz točke 5.5.4.

U skladu s informacijama u 5.5.4. Prospekta, Izdavatelj u vrijeme izrade ovog prospekta nema nove projekte u fazi realizacije niti ima predviđene značajne investicije. Slijedom toga Izdavatelju nisu potrebna sredstava za ispunjenje obveza iz točke 5.5.4.

5.9. REGULATORNO OKRUŽENJE

5.9.1. Opis regulatornog okruženja u kojem Izdavatelj posluje

Izdavatelj ima sjedište i posluje u Republici Hrvatskoj. Propisi Republike Hrvatske i odluke njezinih tijela vlasti znatno utječu na poslovanje Izdavatelja, poglavito na poreznu obvezu Izdavatelja i druge namete budući da primjerice uvođenje nove vrste poreza na nekretnine može, imajući u vidu glavnu gospodarsku djelatnost Izdavatelja, značiti dodatnu (a možda i znatnu) novčanu obvezu. Nadalje i uvođenje novih ili povišenje postojećih nameta za pravne osobe može (primjerice namet članstva u Hrvatskoj gospodarskoj komori) također predstavljati novu novčanu obvezu Izdavatelja.

Na poslovanje Izdavatelja naročito značajan utjecaj imaju i mogu imati izmjene poreznih propisa, utječući i na formiranje konačne cijene usluga koje Izdavatelj pruža.

Promjena propisa vezanih za porez na promet nekretnina može utjecati na financijske rezultate poslovanja Izdavatelja.

6. INFORMACIJE O TRENDOVIMA

6.1. Najznačajniji nedavni trendovi u proizvodnji, prodaji i zalihama, troškovima i prodajnim cijenama od završetka posljednje poslovne godine do datuma registracijskog dokumenta

Od datuma posljednjeg obavljenog revidiranog izvještaja za godinu koja završava 31. prosinca 2020. odnosno od posljednjeg financijskog razdoblja za koje su objavljene financijske informacije do datuma registracijskog dokumenta nije bilo značajnih promjena financijskih rezultata Primo Real Estate d.d. Izdavatelj ostvaruju redovite prihode po osnovi zakupa i ostvaruje pozitivne financijske rezultate.

Dana 11. ožujka 2020. Svjetska zdravstvena organizacija proglasila je pandemiju koronavirusa (COVID-19). Potražnja za logističko – distributivnim nekretninama, a kakva je i Nekretnina, posebno je potaknuta pandemijom Covid-19 i posljedično promjenama u maloprodajnim navikama i jačanju online prodaje.

6.2. Informacije o svim poznatim trendovima, nepredvidivim događajima, potraživanjima, preuzetim obvezama ili događajima koji bi mogli bitno utjecati na Izdavateljeve izgleda barem u tekućoj financijskoj godini

Uzimajući u obzir trenutne unutarnje i vanjskopolitičke odnose, Republika Hrvatska je stabilna parlamentarna demokracija, ujedno i član NATO saveza i punopravna članica EU što joj pruža sigurnost europskog okruženja.

Tržište komercijalnih nekretnina, u smislu djelatnosti u posljednjim godinama sve se više razvija prvenstveno u Zagrebu i većim hrvatskim gradovima. U usporedbi s CEE regijom postoji prostor za daljnji razvoj u smislu dinamike, broja transakcija i likvidnosti tržišta općenito.

Poslovanje komercijalnim nekretninama razvijalo se postupno sa izgradnjom većih trgovačkih centara i poslovnih objekata, uglavnom na način da su investitori uvodili funkciju upravljanja u objektima koje su izgradili. Ono se u velikoj mjeri svodi na održavanje i upravljanje infrastrukturnim sustavima objekta (*facility management*), a još uvijek je manje razvijeno i s malim brojem pružatelja usluga u dijelu upravljanja komercijalnim elementima poslovanja objekta (*property management*). Poslovanje nekretninama u smislu imovine i ulaganja (*asset management*) ima veliki potencijal za daljnji razvoj u usporedbi s drugim zemljama CEE regije zbog manjeg broja institucionalnih investitora na tržištu komercijalnih nekretnina.

Najviše pozitivnih utjecaja i koristi nastupilo je ulaskom Republike Hrvatske u EU što bi i dalje trebalo utjecati na veće prihode i profite u okviru te gospodarske grane.

7. PREDVIĐANJA ILI PROCJENE DOBITI

Izdavatelj se nije odlučio dati predviđanje ili procjenu dobiti.

8. ADMINISTRATIVNA, RUKOVODEĆA I NADZORNA TIJELA I VIŠE RUKOVODSTVO

- 8.1. Imena, poslovne adrese i funkcije u Izdavatelju sljedećih osoba, naznaka osnovne djelatnosti koje obavljaju izvan samog Izdavatelja, ako su značajnije u odnosu na Izdavatelja:

Uprava:

Uprava se sastoji od g. Saše Novosela, Člana uprave koji zastupa Društvo samostalno i pojedinačno.

Poslovna adresa člana uprave glasi: Ulica Roberta Frangeša - Mihanovića 9, Zagreb

Saša Novosel diplomirao je ekonomiju na Ekonomskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu i završio magisterij poslovnog upravljanja MBA na Warwick Business School - University of Warwick u Velikoj Britaniji.

Svoju profesionalnu karijeru započeo je 2000. godine u Siemens d.d., gdje je bio korporativni menadžer za upravljanje rizicima te je u nastavku karijere obavljao razne profesionalne poslove vezane uz kontroling, financije i reviziju.

Pridružio se Allianz Hrvatska d.d. 2007. godine kao direktor Interne revizije. Gospodin Novosel je 2017. godine imenovan Predsjednikom Uprave Allianz ZB d.o.o. društva za upravljanje dobrovoljnim mirovinskim fondovima te je radio na procesu pripajanja društva u Allianz ZB d.o.o. društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima gdje je vršio dužnost člana Uprave u razdoblju od rujna 2018. do siječnja 2020. godine. U rujnu 2020. godine imenovan je članom Uprave M7 Primo d.d. (sada Primo Real Estate d.d.)

Tablica 31 - Saša Novosel – članstvo u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima ili komplementari u prethodnih 5 godina

Društvo	Funkcija	Trajanje mandata
Allianz ZB d.o.o. društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima	Član uprave	06.09.2018. – 13.01.2020.
Allianz ZB d.o.o. društvo za upravljanje dobrovoljnim mirovinskim fondovima	Prokurist	02.06.2017. – 28.06.2017.
Allianz ZB d.o.o. društvo za upravljanje dobrovoljnim mirovinskim fondovima	Predsjednik uprave	28.06.2017. – 31.10.2018.
Primo Real Estate d.d. za poslovanje nekretninama (ranije: M7 PRIMO d.d. za poslovanje nekretninama)	Član uprave	15.09.2020. -

Izvor: sudski registar – poveznica web stranica

Nadzorni odbor:

Nadzorni odbor se sastoji od tri člana:

- Zrinka Galić Jakovljević, Predsjednica nadzornog odbora
- Ante Šekerija, Zamjenik predsjednice nadzornog odbora
- Igor Komorski, Član nadzornog odbora

Poslovna adresa svih članova Nadzornog odbora glasi: Ulica Roberta Frangeša - Mihanovića 9, Zagreb

Zrinka Galić Jakovljević, FCCA diplomirala je ekonomiju sa smjerom računovodstva na Sveučilištu u Zagrebu.

Zrinka je započela karijeru 2002. godine kao revizor u EY gdje je radila više od tri godine. Zatim se pridružila Allianz Hrvatska d.d. kao voditeljica grupnog planiranja i izvještavanja, nakon čega je 2008. godine preuzela poziciju poslovne direktorice Kontrolinga. 2009. godine preuzela je funkciju poslovne direktorice Sektora za upravljanje životnim osiguranjem u Allianz Hrvatska d.d. te je u razdoblju od 2009. do 2014. godine bila u Nadzornom odboru Allianz ZB d.o.o. društva za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima.

Od 2017. do kraja 2019. godine obnašala je dužnost člana Uprave za financije u Allianz Hrvatska d.d. Od 2020. godine do kolovoza 2020. godine bila je savjetnica Uprave Allianz Hrvatska d.d., a trenutno radi kao neovisni poslovni konzultant za različite industrije.

Tablica 32 - Zrinka Galić Jakovljević – članstvo u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima ili komplementari u prethodnih 5 godina

Društvo	Funkcija	Trajanje mandata
Allianz Hrvatska dioničko društvo za osiguranje	Član uprave	05.06.2017. – 03.05.2019.
Allianz Hrvatska dioničko društvo za osiguranje	Predsjednik uprave	03.05.2019. – 19.06.2019.
Allianz Hrvatska dioničko društvo za osiguranje	Član uprave	19.06.2019. – 23.12.2019.
Primo Real Estate d.d. za poslovanje nekretninama (ranije M7 Primo d.d. za poslovanje nekretninama)	Predsjednik nadzornog odbora	15.09.2020. -

Izvor: sudski registar – poveznica web stranica

Ante Šekerija diplomirao je pravo na Sveučilištu u Zagrebu 2002. godine i završio MBA obrazovanje na Visokoj poslovnoj školi Henley.

Karijeru je započeo u vlastitom odvjetničkom uredu gdje se specijalizirao za korporativno i trgovačko pravo s naglaskom na područje poslovanja s nekretninama. Paralelno s radom u odvjetničkom uredu stručno se razvijao kao član i direktor Kajzer DOM d.o.o. i direktor Rentas d.o.o., društava koja uspješno posluju na tržištu razvoja i upravljanja nekretnina u Zagrebu. Ima značajno iskustvo u pravnim i upravljačkim

aspektima poslovanja kroz provedbu projekata na tržištu stambenih i komercijalnih nekretnina u Hrvatskoj.

Tablica 33 - Ante Šekerija – članstvo u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima ili komplementari u prethodnih 5 godina

Društvo	Funkcija	Trajanje mandata
KAJZER DOM d.o.o. za graditeljstvo	Član društva	25.05.2015. -
KAJZER DOM d.o.o. za graditeljstvo	Direktor	25.11.2015. -
RENTAS d.o.o. za usluge	Član društva	25.02.2015. –
RENTAS d.o.o. za usluge	Direktor	26.11.2015. –
DIS-Energy d.o.o. za proizvodnju i usluge	Direktor	13.07.2016. –
Primo Real Estate d.d. za poslovanje nekretnina, a (ranije M7 PRIMO d.d. za poslovanje nekretninama)	Zamjenik predsjednik nadzornog odbora	15.09.2020. -

Izvor: sudski registar – poveznica web stranica

Igor Komorski diplomirao je na Pravnom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu te je završio smjer INDOK u Centru za odgoj i obrazovanje u kulturu.

Karijeru je započeo 1997. u Hrvatskom uredu za osiguranje i odjelu Garancijskih fondova na obradi i likvidaciji šteta i regresnim potraživanjima. Od 2000. godine radi na poslovima pravnog zastupanja u Garancijskom fondu Hrvatskog ureda za osiguranje. Igor postaje voditeljem odjela Zelene Karte u Hrvatskom uredu za osiguranje 2006. godine, a od 2008. godine pomoćnik direktora za Garancijski fond i Zelenu kartu. Aktivno govori engleski jezik te se služi i njemačkim jezikom.

Tablica 34 - Igor Komorski – članstvo u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima ili komplementari u prethodnih 5 godina

Društvo	Funkcija	Trajanje mandata
VINA JAKOB d.o.o. za proizvodnju i promet vina	Član društva	21.08.2018. –
VINA JAKOB d.o.o. za proizvodnju i promet vina	Ovlaštenik na poslovnim udjelu	21.08.2018. –
VINA JAKOB d.o.o. za proizvodnju i promet vina	Direktor	15.04.2014. –
Primo Real Estate d.d. za poslovanje nekretninama (ranije: M7 Primo d.d. za poslovanje nekretninama)	Član nadzornog odbora	15.12.2020. -

Izvor: sudski registar – poveznica web stranica

Više rukovodstvo:

Izdavatelj izjavljuje kako nema osoba koje bi se smatrale višim rukovodstvom pa u tom smislu nema informacija za objavu.

8.2. Sukob interesa administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela i višeg rukovodstva

Izdavatelj izjavljuje kako mu nisu poznate okolnosti o postojanju sukoba interesa administrativnih, rukovodećih tijela i višeg rukovodstva, kao ni okolnosti koje bi se mogle smatrati kao da uzrokuju ili bi mogle prouzročiti sukob interesa kod administrativnih, rukovodećih i tijela i višeg rukovodstva. Izdavatelj nema saznanja o postojanju sporazuma i/ili pogodbi članova Uprave i članova Nadzornog odbora s većinskim dioničarima Izdavatelja, klijentima, dobavljačima ili bilo kojim drugim osobama kao na temelju kojih bi članovi Uprave i Nadzornog odbora bili izabrani za tu funkciju.

U odnosu na Nadzorni odbor, Izdavatelj ističe da u odnosu na jednog člana Nadzornog odbora Društva, postoje okolnosti koje bi se mogle smatrati kao da uzrokuju ili bi mogle prouzročiti sukob interesa.

Naime, kao što je navedeno u dijelu 8 točki 8.1. Prospekta, gospodin Ante Šekerija, zamjenik predsjednika Nadzornog odbora, je član društva i član uprave društava kojih su glavne poslovne djelatnosti građenje i/ili upravljanje nekretninama. Kako bi se spriječio rizik nastanka bilo kakvih okolnosti potencijalnog sukoba interesa u poslovanju, Izdavatelj neće uspostavljati nikakve neposredne ili posredne poslovne odnose s društvima gdje je član društva i/ili direktor g. Ante Šekerija, koji je istovremeno zamjenik predsjednika Nadzornog odbora Izdavatelja. Izdavatelj navedeno posebno ističe stoga što društva gdje zamjenik predsjednika Nadzornog odbora ima vlasničke i upravljačke uloge posluju na tržištu razvoja i upravljanja nekretninama odnosno u djelatnostima poslovanja nekretninama kao i Izdavatelj.

Međutim, isto se odnosi i na sve druge slučajeve gdje bi mogli postojati rizici nastanka okolnosti potencijalnog sukoba interesa administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela i višeg rukovodstva te Izdavatelj neće uspostavljati bilo kakve neposredne ili posredne poslovne odnose s društvima u kojima članovi Nadzornog odbora imaju vlasničke i/ili upravljačke uloge te ista neće sudjelovati ni na kakav način u projektima Izdavatelja.

Izdavatelj je svojim internim aktima i to Poslovníkom o radu uprave i Poslovníkom o radu nadzornog odbora propisao mehanizme sprečavanja sukoba interesa.

Odredbama Poslovnika o radu uprave, sukob interesa je svaka situaciju u kojoj na strani uprave postoji objektivan privatni interes koji je u suprotnosti s interesom Društva ili se s njim natječe, a koji može dovesti do situacije da se poslovne odluke u Društvu, u cijelosti ili djelomice, donose temeljem takvog privatnog interesa, nauštrb najboljeg interesa Društva. U svrhu sprječavanja sukoba interesa, članovi Uprave dužni su voditi se pravilima: (i) prilikom vođenja poslova, članovi uprave su se dužni voditi najboljem interesu Društva, odnosno nijedan član uprave se ne može voditi osobnim interesom niti koristiti poslovne prilike namijenjene Društvu u osobne svrhe; (ii) prilikom vođenja poslova, članovi uprave ne smiju otkrivati ili upotrebljavati informacije do kojih su došli obnašanjem svoje funkcije za osobne interese ili interese trećih osoba; (iii) u slučaju da se na sjednici uprave raspravlja o predmetu koji se odnosi na osobni ili gospodarski interes jednog njegovog člana, taj član ne smije sudjelovati u donošenju odluke o tom predmetu; (iv) članovi uprave dužni su bez odlaganja obavijestiti nadzorni odbor i ostale članove uprave o osobnom interesu u poslovima Društva; (v) članovi uprave trebaju preuzeti samo ograničeni broj funkcija u mjestima uprave ili nadzornih odbora drugih društava. Kao načelo, takve funkcije trebaju biti u korist Društvu i ne

smiju onemogućiti člana uprave u vođenju poslova Društva; (vi) za članstvo u nadzornom odboru ili upravi drugih društava član Uprave treba dobiti prethodnu suglasnost Nadzornog odbora Društva.

Odredbama Poslovnika o radu nadzornog odbora, sukob interesa je definiran kao svaka situacija u kojoj na strani nadzornog odbora postoji objektivan privatni interes koji je u suprotnosti s interesom Društva ili se s njim natječe, a koji može dovesti do situacije da se poslovne odluke u Društvu, u cijelosti ili djelomice, donose temeljem takvog privatnog interesa, nauštrb najboljeg interesa Društva. Dalje, sukladno odredbama Poslovnika o radu nadzornog odbora, u svrhu sprječavanja sukoba interesa, članovi nadzornog odbora moraju se voditi sljedećim pravilima: (i) Prilikom obnašanja funkcije člana nadzornog odbora Društva, članovi nadzornog odbora su se dužni voditi najboljem interesu Društva, odnosno nijedan član nadzornog odbora se ne može voditi osobnim interesom; (ii) Prilikom obnašanja funkcije člana nadzornog odbora Društva, članovi nadzornog odbora ne smiju otkrivati ili upotrebljavati informacije do kojih su došli obnašanjem svoje funkcije za osobne interese ili interese trećih osoba; (iii) U slučaju da se na sjednici nadzornog odbora raspravlja o predmetu koji se odnosi na osobni ili gospodarski interes jednog njegovog člana, taj član ne smije sudjelovati u donošenju odluke o tom predmetu; (iv) Članovi nadzornog odbora dužni su bez odlaganja obavijestiti ostale članove nadzornog odbora o osobnom interesu u poslovima Društva; (v) Članovi nadzornog odbora trebaju preuzeti samo ograničeni broj funkcija u mjestima uprave ili nadzornih odbora drugih društava. Kao načelo, takve funkcije trebaju biti u korist Društvu i ne smiju onemogućiti člana nadzornog odbora u obnašanju te njegove funkcije.

9. PRIMICI OD RADA I NAKNADE

9.1. Iznos isplaćenih primitaka od rada i nenovčanih naknada

Tablica 35 – Troškovi osoblja neto plaća

Opis	2020. godina (u kunama)
Troškovi osoblja - Neto plaća	63.968

Izvor: revidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.

Izdavatelj na dan 31. prosinca 2020. godine zapošljava jednog djelatnika, člana Uprave na kojeg se odnose podaci u Tablici 35.

Sukladno odluci Glavne skupštine od 13. studeni 2020. godine određene su mjesečne naknade članovima Nadzornog odbora u iznosu 5.000 kn neto za predsjednicu Nadzornog odbora te 3.000 kn neto za članove Nadzornog odbora. Izdavatelj je započeo u studenom obračunavati i isplaćivati navedene naknade koji su u ukupnom obračunu iznosili 36.659 kuna te prikazani u bilješci 8 revidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. pod materijalni troškovi – ostali vanjski troškovi – troškovi drugog dohotka.

9.2. Ukupni iznos koje su Izdavatelji ili njegova društva kćeri izdvojili ili obračunali za mirovine, mirovinska prava ili slične naknade

Tablica 36 – Troškovi osoblja prirezi i doprinosi

Opis	2020. godina (u kunama)
Troškovi osoblja – Porezi i doprinosi iz plaća	35.032
Troškovi osoblja – Doprinosi na plaće	16.335

Izvor: revidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.

Izdavatelj na dan 31. prosinca 2020. godine zapošljava jednog djelatnika, člana Uprave na kojeg se odnose podaci u Tablici 36.

10. UPRAVA

10.1. Datum isteka aktualnog mandata te razdoblje u kojem je osoba obnašala tu funkciju

Tablica 37 – Početak aktualnog mandata članova Uprave i Nadzornog odbora

Ime i prezime	Funkcija	Početak mandata	Istek mandata
Saša Novosel	Član uprave	15.09.2020.	15.09.2024.
Zrinka Galić Jakovljević	Predsjednica nadzornog odbora	15.09.2020.	15.09.2024.
Ante Šekerija	Zamjenik predsjednika nadzornog odbora	15.09.2020.	15.09.2024.
Igor Komorski	Član nadzornog odbora	15.12.2020.	15.12.2024.

10.2. Informacije o ugovorima članova administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela s Izdavateljem ili bilo kojim od njegovih društava kćeri

Osim ugovora o radu koji ima sklopljen Član uprave s Izdavateljem, članovi Uprave i Nadzornog odbora nemaju sklopljene ugovore s Izdavateljem te nisu predviđene nikakve pogodnosti prestankom njihova članstva u Upravi i Nadzornom odboru.

10.3. Informacije o izdavateljevu revizorskom odboru i odboru za naknade

Društvo nema revizorski odbor. Društvo nema Odbor za naknade.

10.4. Izjava o ispunjavanju standarda korporativnog upravljanja od strane Izdavatelja

Sukladno hrvatskom ZTD-u, društva čijim se dionicama trguje na Uređenom tržištu obvezna su primjenjivati kodeks korporativnog upravljanja. Kao društvo čije dionice na dan ovog Prospekta nisu uvrštene na Uređenom tržištu, Izdavatelj još nije u obvezi primjene Kodeksa korporativnog upravljanja. No, uvrštavanjem Dionica na Uređeno tržište Izdavatelj će postati obveznik primjene Kodeksa korporativnog upravljanja Zagrebačke burze („Kodeks“). Kodeks je objavljen na web stranicama Zagrebačke burze (www.zse.hr). Svrha ovog Kodeksa je postavljanje visokih standarda korporativnog upravljanja i transparentnosti poslovanja za dionička društva te zaštita članova društva kroz uredno i odgovorno upravljanje i nadzor poslovanja te upravljačkih funkcija dioničkih društava. Osnovna načela Kodeksa su: (i) osiguranje transparentnosti poslovanja; (ii) jasno opisani i razrađeni postupci donošenja odluka Nadzornog odbora i Uprave; (iii) izbjegavanje sukoba interesa; (iv) održavanje učinkovitih internih kontrola i (v) održavanje učinkovitog sustava odgovornosti. Svake godine Izdavatelj će biti obvezan dati izjavu u svom godišnjem izvješću i na svojoj internetskoj stranici, je li postupao u skladu s preporukama Kodeksa. U slučaju da Izdavatelj nije postupao u skladu s Kodeksom, mora dati obrazloženje za takvo postupanje. U skladu sa ZTD-om uprava vodi poslove Društva, što uključuje poslovnu politiku, sastav godišnjih financijskih izvješća i izvješća o stanju Društva, prijedlog odluka o upotrebi dobiti i redovito izvještavanje Nadzornog odbora o poslovnoj politici i drugim pitanjima budućeg vođenja poslova Društva, rentabilnosti poslovanja Društva, tijeku poslova i stanju Društva te značajnim poslovima Društva, sve u skladu sa ZTD-om i statutom Izdavatelja.

10.5. Potencijalni bitan utjecaj na korporativno upravljanje

Do dana Prospekta Glavna skupština, odnosno Nadzorni odbor Društva, nisu donijeli odluke koje bi dovele do promjene u sastavu Nadzornog odbora odnosno Uprave niti je Uprava donijela odluke koje bi mogle imati značajan utjecaj na korporativno upravljanje u Izdavatelju.

11. ZAPOSLENICI

11.1. Broj zaposlenika na kraju svake poslovne godine u razdoblju obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama do datuma Registracijskog dokumenta te podjela po glavnim kategorijama djelatnosti i zemljopisnim lokacijama

U nastavku je tablica broja zaposlenika kroz promatrano razdoblje povijesnih financijskih informacija

Tablica 38 – Broj zaposlenika na dan 31.12.2020.

Odjel	31.12.2020
Uprava	1
Ukupno	1

Izvor: Dokumentacija Izdavatelja

Prosječan broj zaposlenih u 2020. je 1 (jedan). Podatak o prosječnom broju zaposlenih utvrđuje se po osnovi ostvarenih radnih sati rada uzimajući u obzir stalne i sezonske radnike za promatrano razdoblje.

Tablica 39 - Struktura zaposlenika prema vrsti zaposlenja na dan 31.12.2020.

	31.12.2020
Neodređeno	1
Određeno	0
Sezonski zaposlenici	0
Ukupno	1

Izvor: Dokumentacija Izdavatelja

Tablica 40 - Struktura zaposlenika prema stručnoj spremi na dan 31.12.2020.

	31.12.2020
NKV	0
SSS	0
VŠS	0
VSS	1
Ukupno	1

Izvor: Dokumentacija Izdavatelja

11.2. Udjeli u Društvu i dioničke opcije

Na datum Prospekta niti jedan član Nadzornog odbora niti član Uprave nemaju niti jednu dionicu Društva.

11.3. Opis svih aranžmana za sudjelovanje zaposlenika u kapitalu Izdavatelja

Ne postoje sporazumi o uključivanju zaposlenika u kapital Izdavatelja

12. VEĆINSKI DIONIČAR

12.1. Ime i prezime osoba, osim članova administrativnih, rukovodećih ili nadzornih tijela koje izravno ili neizravno imaju udio u kapitalu Izdavatelja ili glasačka prava

Na dan ovog Prospekta, Izdavatelj ima sljedeće dioničare koji imaju udio u temeljnom kapitalu i glasačkim pravima Izdavatelja. U nastavku su navedeni dioničari Izdavatelja:

Tablica 41 - Dioničari izdavatelja

Nositelj računa	Količina vrijednosnih papira	% udjela u temeljnom kapitalu
Dioničari koji imaju više od 5% dionica		
AZ OMF KATEGORIJE B	719.309	89,20168
AZ PROFIT OTVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND	46.574	5,77565
Dioničari koji imaju manje od 5% dionica		
AZ BENEFIT OTVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND	19.974	2,47698
AZ OBVEZNI MIROVINSKI FOND KATEGORIJE A	9.039	1,12093
AZ ZABA ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND	4.170	0,51712
AZ ZAGREB ZATVORENI DMF	2.226	0,27605
AZ HKZP ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND	2.153	0,26699
M7 REAL ESTATE HRVATSKA D.O.O.	1.000	0,12401
AZ DALEKOVOD ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND	635	0,07875
AUTO HRVATSKA ZATVORENI DOBROVOLJNI M.F.	591	0,07329
AZ A1 ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND	560	0,06945
AZ TREĆI HORIZONT ZDMF	154	0,01910
UKUPNO	806.385	100

Izvor: www.skdd.hr, Izdavatelj

12.2. Podatak o tome imaju li Izdavateljevi većinski dioničari različita glasačka prava

Sve Dionice Izdavatelja daju jednaka prava glasa.

12.3. U mjeri u kojoj je to poznato Izdavatelju, izravni ili neizravni udjeli ili kontrola nad Izdavateljem, priroda takve kontrole te mjere koje su donesene da bi se izbjegla zloupotreba kontrole

Izdavatelj je u izravnom vlasništvu i pod kontrolom svojih dioničara (za popis dioničara koji imaju više od 5 % Dionica vidjeti točku 12.112.1 ovog Prospekta, tablica 41. u kojoj su navedeni svi dioničari Izdavatelja uz posebnu naznaku dioničara koji imaju više od 5 % dionica te posebnu naznaku dioničara koji imaju manje od 5 % dionica).

Sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima, određene odluke Glavne skupštine ne mogu biti usvojene ako za njih nisu dani glasovi koji predstavljaju tri četvrtine temeljnog kapitala zastupljenog na glavnoj skupštini pri odlučivanju, iz čega proizlazi kako je prema naprijed navedenom stanju moguće da takve odluke Glavne skupštine Izdavatelja ne mogu biti usvojene bez suglasnosti najvećeg dioničara AZ OMF KATEGORIJE B.

Navedeni dioničar kao većinski dioničar ima odgovarajući utjecaj na donošenje odluka Izdavatelja, u mjeri u kojoj to predviđaju mjerodavni propisi (uključujući, bez ograničenja, Zakon o trgovačkim društvima i Statut).

Organi Izdavatelja u donošenju odluka postupaju sukladno ovlastima koje su im dane Zakonom o trgovačkim društvima, Statutom i općim aktima Izdavatelja te time osiguravaju odgovarajuće mehanizme kontrole.

12.4. Opis svih Izdavatelju poznatih aranžmana čija bi provedba mogla naknadno rezultirati promjenom kontrole nad Izdavateljem

Izdavatelju nisu poznati sporazumi čija bi provedba naknadno mogla rezultirati promjenom kontrole nad Izdavateljem.

13. TRANSAKCIJE S POVEZANIM OSOBAMA

13.1. Podaci o transakcijama s povezanim osobama

Tijekom 2020. godine Društvo je od povezanih osoba poslovalo isključivo sa M7 Real Estate Hrvatska d.o.o., Zagreb.

Sa povezanim društvom M7 Real Estate Hrvatska d.o.o., Društvo je iskazalo ukupne troškove vezane uz pronalazak adekvatnih nekretnina u visini od 271 tisuća kuna. Na dan 31. prosinca 2020. nepodmireni i nedospjeli iznos obveza prema ovom povezanom društvu iznosi 90 tisuća kuna. Cijene usluga primljenih od povezanih društava su tržišne cijene pruženih usluga, uobičajene su te nisu niže od tržišnih cijena. Društvo nije pretrpjelo štetu u transakcijama s povezanim osobama i nije bilo prisiljeno ulaziti u transakcije s trećima na svoju štetu, a cijene pruženih usluga nisu ni više od uobičajenih tržišnih cijena te niti na taj način nije nanesena šteta Društvu.

I u revizorskom izvješću neovisnog revizora navedeno je da Društvo nije pretrpjelo štetu u transakcijama s povezanim osobama i nije bilo prisiljeno ulaziti u transakcije s trećima na svoju štetu (Bilješka 27 – odnosi sa povezanim društvima).

Postotak udjela transakcije s povezanim osobama u prometu Izdavatelja je 4,49 %. Napominje se da se promet odnosi na prihod od prodaje (na ime zakupa) iz revidiranog financijskog izvješća Izdavatelja za financijsku godinu 2020.

14. FINANCIJSKE INFORMACIJE O IMOVINI I OBVEZAMA, FINANCIJSKOM POLOŽAJU TE DOBITI I GUBICIMA IZDAVATELJA

14.1. Povijesne financijske informacije

U dijelu 14 točka 14.2.5 prikazani su revidirani financijski podaci Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. godine, a čiju je reviziju proveo KOPUN REVIZIJE d.o.o., Zagreb, Trg žrtava fašizma 14, MBS 080108173, OIB 07933708965, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizijskoj komori pod registracijskim brojem 100002280. Revidirani financijski izvještaj čini sastavni dio ovog Prospekta u Prilogu 19.2. dijela 19.

U revidiranom financijskom izvještaju Izdavatelja za poslovnu godinu 2020. revizor je u svom izvješću naveo da financijski izvještaji istinito i fer prikazuju položaj Društva na dan 31. prosinca 2020. godine, njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za godinu koja je tada završila, sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od strane Europske unije.

Budući da je Izdavatelj osnovan i upisan sudski registar 2020. godine, prikazani su revidirani financijski izvještaji samo za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. godine.

14.2. REVIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI IZDAVATELJA

Izdavatelj je u Prospekt uključio revidirani godišnji financijski izvještaj Izdavatelja za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2020. godine.

14.2.1. Promjena referentnog datuma za sastavljanje financijskih izvještaja

Izdavatelj nije imao promjena referentnog datuma za sastavljanje financijskih izvještaja.

14.2.2. Računovodstveni standardi

Revidirani financijski izvještaji sastavljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od strane Europske unije i revidirani u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima.

14.2.3. Promjena računovodstvenog okvira

U sljedećoj objavi financijskih izvještaja za očekivati je da neće doći do promjena u primjeni računovodstvenih standarda.

14.2.4. Financijski izvještaji

Financijski izvještaji Izdavatelja obuhvaćaju račun dobiti i gubitka i izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, izvještaj o financijskom položaju (bilanca), izvještaj o novčanim tokovima, izvještaj o promjenama kapitala, bilješke te odobrenja.

Financijski izvještaji pripremljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja te su priloženi u dijelu 19. Prospekta, točka 19.2.

14.2.5. Revidirani financijski izvještaji

Revidirani financijski izvještaji za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. priložen je točki 19.2. dijela 19. Prospekta.

14.2.6. Starost financijskih informacija

Izdavatelj je u Prospekt uključio revidirani financijski izvještaj za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. godine. Izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2020. nije stariji od 18 mjeseci od datuma Prospekta.

14.2.7. Financijske informacije za razdoblje tijekom godine i druge financijske informacije

U Prospektu nisu uključene financijske informacije za razdoblje tijekom godine.

14.2.8. Novije financijske informacije

Nije primjenjivo.

14.3. REVIZIJA POVIJESNIH GODIŠNJIH FINANCIJSKIH INFORMACIJA

14.3.1. Reviziju povijesnih godišnjih financijskih informacija mora obaviti neovisni revizor

Godišnji financijski izvještaj Izdavatelja koji je priložen ovom Prospektu je revidiran. Reviziju financijskog izvještaja Izdavatelja izvršilo je revizorsko društvo KOPUN REVIZIJE d.o.o., Zagreb, Trg žrtava fašizma 14, MBS 080108173, OIB 07933708965, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizijskoj komori pod registracijskim brojem 100002280.

Revizor je obavio reviziju financijskog izvještaja te dao mišljenje kako slijedi:

„Izvešće o reviziji financijskih izvještaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju godišnjih financijskih izvještaja Društva M7 Primo d.d. (Društvo), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinca 2020., račun dobiti i gubitka, izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, izvještaj o novčanim tokovima, izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika. Prema našem mišljenju, priloženi godišnji financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na 31. prosinca 2020. i njegovu financijsku uspješnost te njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI-ima) koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije.

Osnova za mišljenje

Obavili smo našu reviziju u skladu sa Zakonom o računovodstvu, Zakonom o reviziji i Međunarodnim revizijskim standardima (MRS-evima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću neovisnog revizora u Odjeljku o revizorskim odgovornostima za reviziju godišnjih financijskih izvještaja. Neovisni smo od Društva u skladu s Kodeksom etike za profesionalne računovođe (IESBA Kodeks) i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s IESBA Kodeksom. Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo dobili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.“

14.3.2. Navođenje u Registracijskom dokumentu drugih informacija koje su revidirali revizori

U Registracijskom dokumentu nema drugih informacija koje su revidirali revizori.

14.3.3. Ako financijske informacije u Registracijskom dokumentu nisu preuzete iz Izdavateljevih revidiranih financijskih izvještaja, navodi se izvor podataka uz naznaku da informacije nisu revidirane

Financijski podaci u Prospektu u odnosu na Društvo preuzeti su iz revidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja.

14.3.4. Pro forma financijske informacije

Izdavatelj nema pro-forma financijske informacije.

14.4. POLITIKA DIVIDENDI

14.4.1. Opis Izdavateljeve politike o raspodjeli dividende i eventualnih ograničenja

Izdavatelj nema utvrđenu politiku dividendi.

14.4.2. Iznos dividende po dionici za svaku financijsku godinu za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama

Za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim podacima nije bilo isplate dividende.

14.5. SUDSKI I ARBITRAŽNI POSTUPCI

14.5.1. Informacije o svim postupcima pred tijelima državne uprave, sudskim ili arbitražnim postupcima

Izdavatelj ne sudjeluje u niti jednom sudskom sporu, niti na strani tužitelja niti na strani tuženika.

Izdavatelj ne sudjeluje u niti jednom postupku koji se vodi pred tijelima državne uprave ili arbitražnim postupcima.

Izdavatelj nema saznanja o bilo kakvim predstojećim postupcima.

14.5.2. Značajna promjena Izdavateljeva financijskog položaja

Od datuma posljednjeg obavljenog revidiranog izvještaja za godinu koja završava 31. prosinca 2020., nije bilo značajnijih promjena u pogledu financijskog položaja Primo Real Estate d.d.

15. DODATNE INFORMACIJE

15.1. TEMELJNI KAPITAL

Iznos temeljnog kapitala te za svaku vrstu Dionica na koje je podijeljen temeljni kapital.

Temeljni kapital Izdavatelja iznosi 161.277 tisuća kuna te je podijeljen na 806.385 redovnih dionica na ime, nominalnog iznosa 200 kuna. Sve dionice su istog roda. Dionice Izdavatelja upisane su pri SKDD-u kao nematerijalizirani vrijednosni papir pod oznakom M7PR-R-A. Ukupni iznos odobrenog kapitala Izdavatelja je 161.277 tisuća kuna. Izdavatelj nema dionice koje nemaju nominalnu vrijednost. Prikaz broja dionica (usklađenje broja dionica u optjecaju na početku i na kraju godine 2020.) prikazano je u Tablici 42. Temeljeni kapital je u cijelosti uplaćen u novcu.

Temeljni kapital Izdavatelja te podaci o broju dionica i nominalnom iznosu prikazani su u tablici u nastavku.

Tablica 42 - Temeljni kapital Izdavatelja i broj dionica

	Temeljni kapital (u tisućama kuna)	Broj dionica
Stanje na 1. siječanj 2020.	-	-
Stanje na 15. rujna 2020.	200	1.000
Povećanje temeljnog kapitala	161.077	805.385
	161.277	806.385
Stanje na 31. prosinca 2020.	161.277	806.385

Izvor: Izdavatelj, Revidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.

15.1.1. Ako postoje dionice koje ne predstavljaju kapital, navodi se broj i glavna obilježja takvih dionica
Ne postoje Dionice koje ne predstavljaju kapital.

15.1.2. Broj, knjigovodstvena vrijednost i nominalna vrijednost Izdavateljevih dionica koje drži sam Izdavatelj ili koje u njegovo ime drže njegova društva kćeri
Izdavatelj na datum ovog Prospekta ne drži vlastite Dionice.

15.1.3. Iznos svih konvertibilnih vrijednosnih papira, zamjenjivih vrijednosnih papira ili vrijednosnih papira s varijantama
Izdavatelj nema konvertibilnih vrijednosnih papira, zamjenjivih vrijednosnih papira ili vrijednosnih papira s varijantama.

15.1.4. Informacije o pravima i/ili obvezama i uvjetima stjecanja odobrenog, ali neupisanog kapitala ili odluci o povećanju kapitala
Ne postoji odobren, neupisan temeljeni kapital te nije donesena odluka o povećanju temeljnog kapitala.

15.1.5. Informacije o kapitalu svakog člana grupe koji je predmet opcije ili za koji je dogovoreno, uvjetno ili bezuvjetno da će biti predmet opcija te pojedinosti o takvim opcijama, uključujući osobe na koje se te opcije odnose
Izdavatelj nema kapital koji je predmet opcija ili je dogovoreno, uvjetno ili bezuvjetno da će biti predmet opcija.

15.1.6. Povijesni pregled temeljnog kapitala s naglaskom na informacije o svim promjenama tijekom razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama

Tablica 43 - Pregled promjena u temeljnom kapitalu u 2020. godini

	Temeljni kapital (u tisućama kuna)	Broj dionica
Stanje na 1. siječanj 2020.	-	-
Stanje na 15. rujna 2020.	200	1.000
Povećanje temeljnog kapitala	161.077	805.385
	161.277	806.385
Stanje na 31. prosinca 2020.	161.277	806.385

Izvor: Izdavatelj, Revidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.

Društvo je temeljem Osnivačke skupštine, koja je održana 25. kolovoza 2020. godine, osnovano i upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu dana 15. rujna 2020. s temeljnim kapitalom u iznosu od 200 tisuća kuna koji je u cijelosti uplaćen u novcu, a koji je temeljni kapital čini 1.000 redovitih dionica na ime nominalne vrijednosti 200 kn.

Glavna Skupština Društva je dana 12. listopada 2020. donijela Odluku o povećanju temeljnog kapitala uplatom u novcu izdavanjem novih dionica. Temeljem navedene odluke temeljni kapital Izdavatelja je povećan s iznosa od 200 tisuća kuna za iznos od 161.077 tisuća kuna na iznos od 161.277 tisuća kuna. Povećanje temeljnog kapitala provedeno je uplatom u novcu, izdavanjem 805.385 redovite nematerijalizirane dionice na ime, nominalne vrijednosti 200 kuna.

Na dan 31. prosinca 2020. godine temeljni kapital Društva iznosi 161.277 tisuća kuna i sastoji se od 806.385 redovnih dionica na ime s nominalnom vrijednošću od 200 kuna po dionici.

15.2. UGOVOR O OSNIVANJU I STATUT DRUŠTVA

Registar i registarski broj Upisa

Izdavatelj je upisan u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta (MBS) 081328074, osobni identifikacijski broj (OIB) 52157649749.

Statut ne sadrži izričitu odredbu s opisom ciljeva i namjera Izdavatelja, već ciljevi Izdavatelja proizlaze iz predmeta poslovanja Izdavatelja koji je naveden u članku 4. Statuta.

Poslovne aktivnosti koje čine predmet poslovanja Izdavatelja opisane su u dijelu 5. točki 5.5.2. (Opis poslovanja Izdavatelja i njegovih glavnih djelatnosti te njihovi ključni čimbenici, uz navođenje glavnih kategorija pruženih usluga za financijsku godinu obuhvaćenu povijesnim informacijama) ovog Prospekta.

15.2.1. Ako postoji više od jednog roda Dionica, opis prava, povlaštenih prava i ograničenja za svaki rod

Ne postoji više od jednog roda Dionica, već su sve Dionice redovne, glase na ime, nominalnog iznosa 200 kuna svaka.

15.2.2. Kratak opis svake odredbe Izdavateljevog ugovora o osnivanju, statuta, dokumenta o udruživanju ili internih akata koja bi mogla utjecati na odgodu, kašnjenje ili sprečavanje promjene kontrole nad izdavateljem.

Ni Statutom niti drugim aktima Izdavatelja nisu predviđene odredbe koje bi mogle odgoditi, spriječiti ili utjecati na kašnjenje u stjecanju kontrolnog paketa Dionica Izdavatelja.

16. ZNAČAJNI UGOVORI

16.1. SAŽETAK SVAKOG ZNAČAJNOG UGOVORA

Izdavatelj je kao zakupodavac sklopio ugovor o zakupu Nekretnine s kupcem (zakupnikom) društvom Alca Zagreb d.d. Ugovor je sklopljen na određeno vrijeme i to na razdoblje od 5 (pet) godina uz mogućnost produljenja na dodanih 5 (pet) godina. Predmet ugovora je zakup nekretnine u vlasništvu Izdavatelja i to: skladišno – distributivnog centra, zgrade, spremnika, trafostanice i dvorište na adresi Sv. Helena 162, ukupne površine 81866 m², upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sveti Ivan Zelina, k.o. 335827, Helena, u zk. ul. 2799, k.č.br. 517/1, u naravi Skladišno – distributivni centar površine 32176 m², zgrada površine 34 m², spremnik površine 466 m², trafostanica površine 23 m² i dvorište površine 49167 m².

Izdavatelj je 13. studenog 2020. sklopio Ugovor o upravljanju Nekretnine s društvom M7 Real Estate Hrvatska d.o.o., kao upraviteljem. Predmetni ugovor sklopljen je na određeno vrijeme i to na razdoblje od 5 (pet) godina. Predmet ugovora je upravljanje nekretninom u vlasništvu Izdavatelja i to: skladišno – distributivnog centra, zgrade, spremnika, trafostanice i dvorište na adresi Sv. Helena 162, ukupne površine 81866 m², upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sveti Ivan Zelina, k.o. 335827, Helena, u zk. ul. 2799, k.č.br. 517/1, u naravi Skladišno – distributivni centar površine 32176 m², zgrada površine 34 m², spremnik površine 466 m², trafostanica površine 23 m² i dvorište površine 49167 m².

17. DOSTUPNI DOKUMENTI

Nakon odobrenja Prospekta, u razdoblju od dvanaest mjeseci od dana objave ovog Prospekta, sljedeći dokumenti će biti dostupni za pregled u elektroničkom obliku na internetskoj stranici Izdavatelja (www.primo.hr):

Statut Izdavatelja [<https://primo.hr/zakonske-objave/>]
Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za [<https://primo.hr/zakonske-objave/>]
poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2020.

Navedeni dokumenti se ne smatraju uključenim u ovaj Prospekt upućivanjem to jest Izdavatelj upozorava da predmetne poveznice nisu sastavni dio ovog Prospekta.

Navedene poveznice na internetske stranice Izdavatelja nisu dio ovog Prospekta i nadležno tijelo ih nije provjerilo niti odobrilo budući da poveznice još nisu bile dostupne u vrijeme provođenja postupka odobravanja ovog Prospekta.

18. OBAVIJEST O VRIJEDNOSNOM PAPIRU

18.1. ODGOVORNE OSOBE, INFORMACIJE O TREĆIM STRANAMA, STRUČNA IZVJEŠĆA I ODOBRENJE NADLEŽNOG TIJELA

18.1.1. Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u Obavijesti o vrijednosnom papiru
Osobe odgovorne za informacije sadržane u Obavijesti o vrijednosnom papiru navedene su u nastavku.

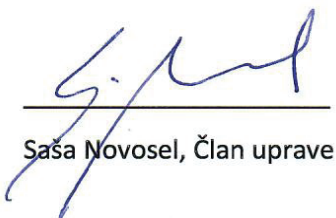
Izdavatelj	Primo Real Estate dioničko društvo za poslovanje nekretninama sa sjedištem u Zagrebu, na poslovnoj adresi Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, MBS 081328074, OIB 52157649749
Član uprave Izdavatelja	Saša Novosel, Član uprave
Članovi Nadzornog odbora Izdavatelja	Zrinka Galić Jakovljević, Predsjednica Nadzornog odbora Ante Šekerije, Zamjenik predsjednice Nadzornog odbora Igor Komorski, Član Nadzornog odbora

18.1.2. Izjava odgovornih osoba za Obavijest o vrijednosnom papiru
Osobe odgovorne za informacije sadržane u Obavijesti o vrijednosnom papiru ovime izjavljuju:

„Nakon što smo poduzeli sve potrebne mjere da se to osigura, izjavljujemo da su, prema našim saznanjima, informacije sadržane u ovoj Obavijesti o vrijednosnom papiru u skladu s činjenicama te da nisu izostavljene informacije koje bi mogle utjecati na značenje Obavijesti o vrijednosnom papiru.“

Potpisnik Izjave:

Član uprave Izdavatelja:



Saša Novosel, Član uprave

Potpisnici Izjave:

Članovi nadzornog odbora Izdavatelja:



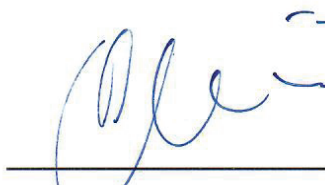
Zrinka Galić Jakovljević

Predsjednica nadzornog odbora



Igor Komorski

Član nadzornog odbora



Ante Šekerija

Zamjenik Predsjednice nadzornog odbora

Izjave ili izvješća stručnjaka

U Obavijesti o vrijednosnom papiru su uključene sljedeće izjave ili izvješća stručnjaka koja je izradio ovlaštenu revizor naveden u točki 14.2.5. dijela 14. ovog Prospekta:

18.1.3. Izvješće o reviziji financijskih izvještaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju godišnjih financijskih izvještaja Društva M7 Primo d.d. (Društvo), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinca 2020., račun dobiti i gubitka, izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, izvještaj o novčanim tokovima, izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na 31. prosinca 2020. i njegovu financijsku uspješnost te njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI-ima) koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije.

Osnova za mišljenje

Obavili smo našu reviziju u skladu sa Zakonom o računovodstvu, Zakonom o reviziji i Međunarodnim revizijskim standardima (MRS-evima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću neovisnog revizora u Odjeljku o revizorovim odgovornostima za reviziju godišnjih financijskih izvještaja. Neovisni smo od Društva u skladu s Kodeksom etike za profesionalne računovođe (IESBA Kodeks) i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s IESBA Kodeksom. Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo dobili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.

Naprijed navedeno izvješće i mišljenje neovisnog revizora sastavljeno je na zahtjev Izdavatelja te su u točki 14.2.5. dijela 14. ovog Prospekta uključena u Prospekt u cjelokupnom tekstu u kojem ga je neovisni revizor predao Izdavatelju.

18.1.4. Informacije od strane trećih osoba

U Obavijesti o vrijednosnom papiru nisu navođene informacije dobivene od strane trećih osoba.

18.1.5. Odobrenje nadležnog tijela

Izdavatelj izjavljuje da:

- je ovaj Prospekt odobrila Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga, u funkciji nadležnog tijela u skladu s Uredbom 2017/1129;
- Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga potvrđuje samo da se u ovom Prospektu poštuju načela potpunosti, razumljivosti i dosljednosti propisana Uredbom 2017/1129;
- se takvo odobrenje ne bi trebalo smatrati odobrenjem kvalitete Dionica na koji se ovaj Prospekt odnosi; i
- da bi ulagatelji sami trebali procijeniti prikladnost ulaganja u Dionice.

18.2. ČIMBENICI RIZIKA

Ulaganje u dionice nosi određene rizike povezane s obilježjima dionica kao vlasničkih vrijednosnih papira koji mogu dovesti do značajnih gubitaka. Ulagatelji bi trebali razmotriti takve rizike prije donošenja odluke o kupnji dionica. Izdavatelj je u točki 4.3. dijela 4. ovog Prospekta opisao rizike vezane za ulaganje u dionice.

18.3. KLJUČNE INFORMACIJE

18.3.1. Izjava o obrtnom kapitalu

Tablica 44 - Obrtni kapital

U tisućama kuna	31. prosinca 2020.
Kratkotrajna imovina	3.883
Kratkoročne obveze	719
Obrtni kapital	3.164

Izvor: Revidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.

Po mišljenju Izdavatelja obrtni kapital je dovoljan za ispunjenje obveza izdavatelja koje dospijevaju u sljedećih 12 mjeseci.

18.3.2. Kapitalizacija i zaduženost

Na dan 31. prosinac 2020. godine Izdavatelj nema značajnijih kratkoročnih ni dugoročnih obveza prema financijskim institucijama kao niti obveze za zajmove i depozite osim jednog ugovora o najmu osobnog vozila.

Po toj osnovi iskazana je obveza po najmu u skladu sa odredbama MSFI 16 – Najmovi. Izdavatelj ima sklopljen jedan ugovor o najmu osobnog vozila s Erste & Steiermarkische S-Leasing, koji je sklopljen u prosincu 2020. godine na rok od 60 mjeseci (5 godina).

Tablica 45 - Izjava o kapitalizaciji

U tisućama kuna	2020.
Ukupni tekući dug (uključujući tekući dio dugoročnog duga)	17
- Osiguran jamstvom*	17
- Osiguran kolateralom	0
- Nije osiguran jamstvom / nije osiguran kolateralom	0

Ukupni dugoročni dug (ne uključujući tekući dio dugoročnog duga)	59
- Osiguran jamstvom*	59
- Osiguran kolateralom	0
- Nije osiguran jamstvom / nije osiguran kolateralom	0
Vlastiti kapital	161.277
- Temeljni kapital	161.277
- Zakonske pričuve	0
- Ostale pričuve	0
Ukupno	161.353

Izvor: Revidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.

*kao jamstvo Izdavatelj je dao ovjerenu zadužnicu društvu za leasing

Tablica 46 - Izjava o zaduženosti

U tisućama kuna	2020.
A Gotovina	3.772
B Novčani ekvivalenti	0
C Ostala kratkoročna financijska imovina	0
D Likvidnost (A + B + C)	3.772
E Tekući financijski dug (uključujući dužničke instrumente, ali ne uključujući tekući dio dugoročnog financijskog duga)	0
F Tekući dio dugoročnog financijskog duga	17
G Tekuća financijska zaduženost (E + F)	17
H Neto tekuća financijska zaduženost (G - D)	-3.755
I Dugoročna financijska zaduženost (ne uključujući tekući dio i dužničke instrumente)	59
J Dužnički instrumenti	0
K Dugoročne obveze prema dobavljačima i ostale obveze	0
L Dugoročna financijska zaduženost (I + J + K)	59
M Ukupna financijska zaduženost (H + L)	-3.696

Izvor: Revidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.

18.3.3. Interes fizičkih i pravnih osoba uključenih u izdanje/ ponudu

U procesu uvrštenja Dionica uključene su sljedeće osobe:

- **Gugić, Kovačić & Krivić odvjetničko društvo d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 52, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, matični broj subjekta (MBS) 080545154, OIB 13484501240, je pravni savjetnik te pruža Izdavatelju pravne usluge savjetovanja u vezi s uvrštenjem Dionica na uređeno tržište. Ne postoje niti su ikad postojali sukobi interesa u odnosu na angažman navedenog odvjetničkog društva za pružanje usluga pravnog savjetovanja u procesu uvrštenja Dionica na uređeno tržište.

18.3.4. Razlozi za ponudu i korištenje primitaka

Ovaj Prospekt ne odnosi se na izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje svih Dionica na Redovito tržište Zagrebačke burze.

Sukladno tome točka 3.4. iz Priloga XI Uredbe Komisije 2019/980 o razlozima za ponudu i korištenje sredstava nije primjenjiva.

18.4. INFORMACIJE O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA KOJE SU PREDMET UVRŠTENJA ZA TRGOVANJE

18.4.1. Opis vrste i kategorije vrijednosnih papira koji se nude i/ili su uvršteni za trgovanje

Predmet uvrštenja je 806.385 redovitih dionica Izdavatelja na ime, svaka nominalnog iznosa od 200 kuna, koje se vode pri SKDD-u u nematerijaliziranom obliku pod oznakom vrijednosnog papira M7PR-R-A i ISIN oznakom HRM7PRRA0001.

18.4.2. Propisi na temelju kojih su Dionice izdane

Dionice su izdane na temelju prava Republike Hrvatske i mjerodavnih propisa Europske unije.

18.4.3. Podatak o tome jesu li vrijednosni papiri na ime ili na donositelja i jesu li vrijednosni papiri u obliku potvrda ili u nematerijaliziranom obliku

Sve Dionice Izdavatelja su redovne dionice, izdane na ime, u nematerijaliziranom obliku, u obliku elektroničkog zapisa u računalnom sustavu SKDD-a.

Kontakt podaci SKDD-a su: SREDIŠNJE KLIRINŠKO DEPOZITARNO DRUŠTVO, dioničko društvo, Heinzelova 62/a, HR-10 000 Zagreb.

18.4.4. Valuta izdanja vrijednosnih papira

Sve Dionice Izdavatelja denominirane su u kunama.

18.4.5. Opis prava koja proizlaze iz vrijednosnih papira, uključujući moguća ograničenja tih prava i postupak njihova ostvarenja

U skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima i Statuta, sve Dionice Izdavatelja daju imateljima (rezidentima i nerezidentima) ista prava.

Pravo na dividendu

Ovisno o prihodima Izdavatelja, financijskom položaju Izdavatelja, novčanom tijeku, potrebama Izdavatelja za obrtnim sredstvima te kapitalnim izdacima Izdavatelja, te ispunjenju zakonskih uvjeta za isplatu dividende, Društvo će isplaćivati dividendu sukladno odluci Glavne skupštine Društva koja se donosi većinom danih glasova (obična većina). U slučaju ispunjenja zakonskih pretpostavki, Izdavatelj ima namjeru isplatiti dividende počevši od dobiti ostvarene u poslovnoj godini 2022.

Pravo glasa na Glavnoj skupštini

Sukladno odredbi članka 20. Statuta, Glavna skupština može donositi odluke ako u njenom radu sudjeluju dioničari koji raspolazu s dionicama čiji ukupni nominalni iznos čini više od polovice iznosa temeljnog kapitala Izdavatelja. Svaki dioničar snosi svoje troškove koji mu nastaju zbog sudjelovanja na sjednicama Glavne skupštine Izdavatelja, a troškove priprema i održavanja sjednice snosi Izdavatelj. Na Glavnoj skupštini Izdavatelja odluke se donose većinom danih glasova /obična većina/ ako Statutom i zakonom nije za određene odluke propisana neka veća većina ili se zahtjeva i ispunjenje nekih dodatnih pretpostavki. Svaka dionica daje pravo na jedan glas ako nije drugačije određeno odlukom o izdavanju dionica, Statutom ili zakonom.

Pravo prvokupa u ponudama za upis vrijednosnih papira istog roda

Sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima, pravo prvenstva upisa novih dionica se može u potpunosti ili djelomično isključiti odlukom Glavne skupštine glasovima koji predstavljaju najmanje tri četvrtine glasova temeljnoga kapitala zastupljenoga na Glavnoj skupštini pri donošenju te odluke.

Pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske, odnosno stečajne mase Izdavatelja

Statutom nije posebno regulirano pravo na isplatu dijela ostataka likvidacijske odnosno stečajne mase te se navedeno pravo ostvaruje sukladno primjenjivim propisima.

Odredbe o otkupu

Pravo otkupa nije posebno regulirano Statutom Izdavatelja te se na otkup primjenjuju odredbe propisa kojima se uređuje navedeno pravo, konkretno odredbama Zakona o trgovačkim društvima, Zakona o preuzimanju dioničkih društava, propisa Središnjeg klirinškog depozitarnog društva.

Odredbe o konverziji

Statut Izdavatelja ne sadrži odredbe o konverziji te se na konverziju primjenjuju odredbe propisa kojima se uređuje navedeno pravo, konkretno odredbama Zakona o trgovačkim društvima i propisa Središnjeg klirinškog depozitarnog društva.

Pravo na obaviještenost

Pravo na obaviještenost o poslovanju Izdavatelja i sva druga upravljačka i imovinska prava koja za imatelje dionica proizlaze iz odredaba Zakona o trgovačkim društvima i drugih relevantnih propisa.

**18.4.6. U slučaju novih izdanja, izjava o rješenjima, ovlaštenjima i odobrenjima na temelju kojih se
Dionice izdaju ili će biti izdane**

Ovaj Prospekt ne odnosi se na novo izdanje (ponudu) vrijednosnih papira i prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje svih Dionica na Redovito tržište Zagrebačke burze.

Sukladno tome, točka 4.6. iz Priloga XI. Uredbe Komisije (EU) 2019/980 nije primjenjiva budući da kod Izdavatelja ne postoji novo izdanje vrijednosnih papira koji jesu ili će biti izdani na temelju ovog Prospekta.

18.4.7. U slučaju novih izdanja, očekivani datum izdanja vrijednih papira

Ovaj Prospekt ne odnosi se na novo izdanje (ponudu) vrijednosnih papira i prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje svih Dionica na Redovito tržište Zagrebačke burze.

Sukladno tome, točka 4.7. iz Priloga XI. Uredbe Komisije (EU) 2019/980 nije primjenjiva budući da kod Izdavatelja ne postoji novo izdanje vrijednosnih papira koji jesu ili će biti izdani na temelju ovog Prospekta.

18.4.8. Opis svih ograničenja prenosivosti vrijednosnih papira

Ne postoje ograničenja prenosivosti vrijednosnih papira.

18.4.9. Izjava o nacionalnim propisima o preuzimanju, ako ih ima, koji se primjenjuju na Izdavatelja i koji bi mogli spriječiti takva preuzimanja

Prema Zakonu o preuzimanju dioničkih društava, fizička ili pravna osoba, koja djelujući neposredno ili posredno, samostalno ili zajednički s drugim osobama, stekne dionice Izdavatelja s pravom glasa nakon uvrštenja Dionica na uređeno tržište (tada Izdavatelj postaje *ciljno društvo* u smislu Zakona o preuzimanju dioničkih društava), tako da, zajedno s dionicama koje je već stekla, prijeđe prag od 25 % dionica s pravom glasa, obvezna je objaviti javnu ponudu za preuzimanje svih Dionica.

Prema odredbama ZTD-a, dioničar koji drži najmanje 95 % temeljnog kapitala društva ima pravo predložiti glavnoj skupštini donošenje odluke kojom bi se većinskom dioničaru prenijele dionice manjinskih dioničara uz plaćanje manjinskim dioničarima primjerene otpremnine u novcu. Glavni dioničar određuje iznos otpremnine u novcu koji treba isplatiti manjinskim dioničarima, a primjerenost otpremnine moraju ispitati jedan ili više vještaka koje na zahtjev glavnog dioničara imenuje sud. Odluka glavne skupštine o prijenosu Dionica se upisuje u sudski registar te se upisom dionice prenose glavnom dioničaru. Odluka o prijenosu dionica ne može se pobijati tužbom zbog toga što iznos otpremnine nije primjeren. Zahtjev sudu za određivanjem primjerene otpremnine manjinski dioničar može postaviti sudu samo u roku od dva mjeseca od dana od kada je objavljen upis odluke o prijenosu dionica u sudski registar. Sudska odluka o visini otpremnine djeluje prema svim manjinskim dioničarima neovisno o tome jesu li sudjelovali u postupku u kojem je određena.

Sukladno odredbama Zakona o preuzimanju dioničkih društava, ako nakon ponude za preuzimanje, ponuditelj i osobe koje s njim djeluju zajednički drže najmanje 95 % dionica s pravom glasa ciljanog društva, ponuditelj ima pravo na prijenos takvih dionica manjinskim dioničaru u roku od tri mjeseca od isteka roka trajanja ponude za preuzimanje, uz pravičnu naknadu. Pravičnom naknadom smatra se cijena određena u ponudi za preuzimanje. Radi ostvarenja prava ponuditelj podnosi zahtjev SKDD-u koji će izvršiti prijenos dionica s računa dioničara na račun ponuditelja i isplatiti manjinske dioničare nakon što utvrdi da su ispunjene zakonske pretpostavke.

18.4.10. Podaci o javnim ponudama trećih osoba za preuzimanje Izdavateljevih redovnih Dionica koje su dane u posljednjoj i tekućoj financijskoj godini

U posljednjoj i tekućoj financijskoj godini nije bilo javnih ponuda trećih osoba za preuzimanje Dionica.

18.4.11. Utjecaj poreznih propisa države članice ulagatelja na ostvarenu dobit dionica

Sljedeći sažetak poreznog tretmana koji proizlazi iz imanja Dionica temelji se na pozitivnim propisima Republike Hrvatske u vrijeme izrade ovog Prospekta. Porezni propisi države članice ulagatelja i države u kojoj je Izdavatelj osnovan može utjecati na ostvarenu dobit od Dionica. Svaki imatelj Dionica upućuje se na savjetovanje sa svojim poreznim savjetnikom o poreznim posljedicama, a koje za njega mogu proizaći iz imanja ili raspolaganja Dionicama, uključivo primjenjivost i učinak domaćih i stranih propisa ili poreznih međunarodnih ugovora.

Zakon i pravilnici kojima je regulirano oporezivanje pravnih i fizičkih osoba su Zakon o porezu na dobit i Pravilnik o porezu na dobit koji reguliraju oporezivanje domaćih i inozemnih pravnih osoba, te Zakon o porezu na dohodak i Pravilnik o porezu na dohodak koji reguliraju oporezivanje dohotka domaćih i inozemnih fizičkih osoba.

Porez na dohodak

Sukladno Zakonu o porezu na dohodak, dohotkom od kapitala se, između ostalog, smatraju i primci od dividendi i udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu.

Predujam poreza na dohodak po osnovi primitaka od dividendi ili udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu obračunava se i plaća, po odbitku, od ukupnog primitka, po stopi do 12%, bez priznavanja osobnih odbitaka. Porez na dohodak ne plaća se pri isplati dividendi i udjela u dobiti ako se isplaćuje iz dobiti ostvarene do veljače 2012., osim dividendi i udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu koji su ostvareni u razdoblju od 1. siječnja 2001. do 31. prosinca 2004., a isplaćuju se nakon 1. siječnja 2017. te se oporezuju stopom predujma poreza na dohodak od 12 %.

Domaće fizičke osobe uz porez na dohodak plaćaju i prirez porezu na dohodak ako je takva obveza utvrđena odlukama nadležnih tijela jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u mjestu prebivališta odnosno uobičajenog boravišta domaće fizičke osobe, a prema stopama propisanim tim odlukama.

Ako je Republika Hrvatska sklopila ugovor o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja s državom rezidentnosti inozemne fizičke osobe, primjenjuju se odredbe ugovora o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja ako su iste povoljnije te se porez na dohodak od kapitala plaća po dobitku prema stopi iz ugovora ako su zadovoljeni svi potrebni uvjeti.

Sukladno odredbi članka 69. stavak 2. Zakona o porezu na dohodak, dohodak od kapitala ne utvrđuje se po osnovi dividendi i udjela u dobiti ako su dividende i ti udjeli iskorišteni za uvećanje temeljnog kapitala društva ili ako su ostvareni od ulaganja Fonda hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji te su namijenjene i dijele se članovima tog Fonda. Primjena navedenog oslobođenja je propisana i odredbom članka 70. stavak 9. Pravilnika o porezu na dohodak.

Sukladno Zakonu o porezu na dohodak, dohotkom od kapitala se smatraju i kapitalni dobiti, pri čemu su odredbe Zakona o porezu na dohodak u dijelu koji se odnosi na oporezivanje kapitalnih dobitaka stupile na snagu 1. siječnja 2016. Dohotkom od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka čini razlika između ugovorene prodajne cijene odnosno primitaka utvrđenog prema tržišnoj vrijednosti financijske imovine stečene nakon 1. siječnja 2016. koja se otuđuje i nabavne vrijednosti te imovine, pri čemu se financijskom imovinom, između ostalog, smatraju i primci od prenosivih vrijednosnih papira odnosno dionica, a otuđenjem se smatraju prodaja, zamjena, darovanje i drugi prijenos financijske imovine.

Imatelji financijske imovine obvezni su obračunati, obustaviti i uplatiti predujam poreza na dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka do kraja veljače tekuće godine za sve kapitalne dobitke ostvarene u prethodnoj godini umanjene za ostvarene kapitalne gubitke po stopi od 12 %, uz obustavu prireza (ako je propisan) bez priznavanja osobnih odbitaka.

Dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka ne oporezuje se ako je: (i) otuđenje izvršeno između bračnih drugova i srodnika u prvoj liniji i drugih članova uže obitelji iz članka 14. stavak 5. i 6. Zakon o porezu na dohodak, između razvedenih bračnih drugova, ako je otuđenje u neposrednoj svezi s razvodom braka, (ii) ako je otuđenje u neposrednoj svezi s nasljeđivanjem financijske imovine, te (iii) ako je financijska imovina otuđena nakon dvije godine od dana nabave odnosno stjecanja te imovine.

Porez na dobit

Sukladno Zakonu o porezu na dobit prihod domaćih pravnih osoba po dividendi i udjela u dobiti ne podliježe oporezivanju porezom na dobit. Pravne osobe – nerezidenti obvezne su u Republici Hrvatskoj platiti porez po odbitku na prihode koje ostvare od dividendi i udjela u dobiti, po stopi od 12 %, koji se isplaćuje od 1. ožujka 2012. godine, osim u slučaju isplate dividendi i udjela u dobiti koji su ostvareni do 31. prosinca 2000. godine bez obzira kada se isplaćuju.

Ako je Republika Hrvatska sklopila ugovor o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja s državnom rezidentnosti pravne osobe – nerezidenta, primjenjuju se odredbe ugovora o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja ukoliko su iste povoljnije te se porez po odbitku plaća prema stopi iz ugovora ako su zadovoljeni svi potrebni uvjeti. Porezna osnovica poreza po odbitku je bruto iznos naknade koju tuzemni isplatelj naknada (dividende ili udjela u dobiti) te isti, prilikom plaćanja takvih naknada nerezidentu, obračunava, obustavlja i plaća porez po odbitku u skladu s predmetnim zakonom, osim ako nerezident ima sjedište u državama s kojima Republika Hrvatska primjenjuje ugovor o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja je povoljnije, imajući u vidu da su zadovoljeni svi potrebni uvjeti.

Porez na dodanu vrijednost

Sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost, transakcije, uključujući posredovanje, osim upravljanja i pohrane, u vezi s dionicama, udjelima u trgovačkim društvima ili udruženjima, obveznicama i drugim vrijednosnim papirima, uz iznimku dokumenta kojima se utvrđuje neko pravo nad dobrima te prava ili vrijednosnih papira kojima se utvrđuju određena prava na nekretninama, oslobođene su poreza na dodanu vrijednost.

Porez na nasljedstvo i darove

Sukladno Zakonu o lokalnim prirezima, porez na nasljedstva i darove, po stopi do 4 % plaća se na gotov novac, novčane tražbine i vrijednosne papire (vrijednosnice) te na pokretnine, ako je pojedinačna tržišna vrijednost pokretnina veća od 50 tisuća kuna na dan utvrđivanja porezne obveze. Porez na nasljedstvo i darove ne plaća se ako se na naslijeđeni ili darovani gotov novac, novčane tražbine, vrijednosne papire (vrijednosnice) te pokretnine plaća neki drugi porez prema posebnom propisu.

Obveznici poreza na nasljedstvo i darove su fizičke i pravne osobe, koje na teritoriju Republike Hrvatske naslijede ili prime na dar ili steku po drugoj osnovi bez naknade imovinu na koju se plaća porez na nasljedstva ili darove. Navedeni zakon propisuje i razna oslobođenja od poreza na nasljedstva i darove ovisno o srodstvu stjecatelja s ostaviteljem ili darovateljem te ovisno o statusu stjecatelja ili svrsi dara.

18.4.12. Potencijalni učinak na ulaganje u slučaju sanacije na temelju Direktive 2014/59/EU Europskog parlamenta i Vijeća

Direktiva 2014/59/EU Europskog parlamenta i Vijeća o uspostavi okvira za oporavak i sanaciju kreditnih institucija i investicijskih društava nije primjenjiva na Izdavatelja jer isti nije kreditna institucija niti investicijsko društvo.

18.4.13. Navodi se identitet i podaci za kontakt ponuditelja i/ili osobe koja traži uvrštenje za trgovanje na uređenom tržištu

Osoba koja traži uvrštenje za trgovanje na uređenom tržištu je Primo Real Estate dioničko društvo za upravljanje nekretninama, sa sjedištem u Zagrebu, na poslovnoj adresi Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, MBS: 081328074, OIB: 52157649749, LEI: 747800L0PAW57B19B291.

Kontakt podaci Izdavatelja su:

Adresa	Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
Telefon	01 56 21 639
Elektronička pošta	info@primo.hr
Internetska stranica	www.primo.hr

18.5. UVJETI JAVNE PONUDE VRIJEDNOSNIH PAPIRA

Ovaj Prospekt ne odnosi se na novo izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje svih postojećih Dionica na Uređeno tržište. Sukladno tome, točka 5. iz Priloga 11. Uredbe 980/2019 nije primjenjiva.

18.6. UVRŠTENJE ZA TRGOVANJE I ARANŽMANI TRGOVANJA

- 18.6.1. Podaci o tome jesu li i hoće li ponuđeni vrijednosni papiri biti predmet zahtjeva za uvrštenje za trgovanje radi njihove distribucije na uređenom tržištu ili na tržištu treće zemlje, rastućem tržištu MSP-ova ili na multilateralnoj trgovinskoj platformi, pri čemu se navodi o kojem je tržištu riječ

Nakon odobrenja Prospekta od strane HANFA-e i objave Prospekta u skladu s člankom 21. Uredbe 2017/1129, Izdavatelj će podnijeti zahtjev za uvrštenje Dionica, odnosno svih 806.385 redovnih dionica Izdavatelja na ime, svaka nominalne vrijednosti 200 kuna koji se vode pri SKDD-u u nematerijaliziranom obliku pod oznakom vrijednosnog papira M7PR-R-A i ISIN oznakom HRM7PRRA0001, na Redovito tržište Zagrebačke burze, a iste će biti uvrštene po odluci Zagrebačke burze o uvrštenju.

Izdavatelj će prilikom podnošenja predmetnog zahtjeva na uvrštenje Dionica postupiti sukladno svim važećim propisima i Pravilima Zagrebačke burze radi odobrenja uvrštenja, ali ne može jamčiti da će uvrštenje Dionica biti nužno odobreno od Zagrebačke burze. Najraniji datum uvrštenja Dionica nije poznat.

- 18.6.2. Sva uređena tržišta, tržišta trećih zemalja, rastuća tržišta MSP-ova ili multilateralne trgovinske platforme na kojima će, prema saznanju Izdavatelja, vrijednosni papiri istog roda biti javno ponuđeni ili uvršteni za trgovanje ili već jesu uvršteni za trgovanje

Izdavatelj do datuma ovog Prospekta nije uvrstio Dionice radi trgovanja niti na jedno uređeno tržište. Izdavatelj planira predati zahtjev za uvrštenja Dionica radi trgovanja samo na Redovito tržište Zagrebačke burze.

- 18.6.3. Ako se istodobno ili gotovo istodobno s podnošenjem zahtjeva za uvrštenje vrijednosnih papira na uređenom tržištu privatno upisuju ili nude odnosno prodaju vrijednosni papiri istog roda, ili ako se izrađuju vrijednosni papiri drugih rodova za privatnu ili javnu ponudu odnosno prodaju, navode se pojedinosti o prirodi takvih poslova te broju, obilježjima i cijeni vrijednosnih papira na koje se odnose

Osim Dionica za koje se traži uvrštenje na Redovito tržište Zagrebačke burze, Izdavatelj neće istodobno ili gotovo istodobno s podnošenjem zahtjeva za uvrštenje Dionica privatno upisivati ili nuditi odnosno prodavati vrijednosne papire istog roda, niti izrađivati vrijednosne papire drugih rodova za privatnu ili javnu ponudu odnosno prodaju.

- 18.6.4. U slučaju uvrštenja za trgovanje na uređenom tržištu navode se podaci o subjektima koji su se obvezali da će djelovati kao posrednici u sekundarnom trgovanju, osiguravajući likvidnost pomoću ponuda za kupnju i prodaju i opis glavnih uvjeta njihove obveze

Ne postoje subjekti koji su se obvezali Izdavatelju da će djelovati kao posrednici pri sekundarnom trgovanju.

- 18.6.5. Stabilizacija: kad je Izdavatelj ili dioničar koji prodaje svoje dionice dozvolio mogućnost prekomjerne dodjele ili je na drugi način predložio da se u vezi s ponudom mogu uvesti aktivnosti za stabilizaciju cijena, potrebno je dostaviti sljedeće navedene informacije:

Nije predviđena mogućnost stabilizacije cijena, stoga ova točka nije primjenjiva.

18.6.6. Mogućnost prekomjerne dodjele i opcija povećanja količine izdanja (*green shoe*)

Nije primjenjivo na ovaj Prospekt.

18.7. IMATELJI VRIJEDNOSNIH PAPIRA KOJI PRISTUPAJU PONUDI

Prospekt se ne odnosi na novo izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave Prospekta isključivo uvrštenje svih postojećih Dionica Izdavatelja na Redovito tržište Zagrebačke burze.

Sukladno tome točka 7. iz Priloga XI Uredbe Komisije 2019/980 o imateljima vrijednosnih papira koji pristupaju ponudi nije primjenjiva.

18.8. TROŠAK IZDANJA/PONUDE

Prospekt se ne odnosi na novo izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave Prospekta isključivo uvrštenje svih postojećih Dionica Izdavatelja na Redovito tržište Zagrebačke burze.

Sukladno tome točka 8. iz Priloga XI Uredbe Komisije 2019/980 o imateljima vrijednosnih papira koji pristupaju ponudi nije primjenjiva.

18.9. RAZRJEĐIVANJE DIONIČARSKE STRUKTURE

Prospekt se ne odnosi na novo izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave Prospekta isključivo uvrštenje svih postojećih Dionica Izdavatelja na Redovito tržište Zagrebačke burze.

Sukladno tome točka 9. iz Priloga XI Uredbe Komisije 2019/980 o imateljima vrijednosnih papira koji pristupaju ponudi nije primjenjiva.

18.10. DODATNE INFORMACIJE

18.10.1. Ako se u obavijesti o vrijednosnim papirima navode savjetnici koji su povezani s izdanjem, potrebno je navesti funkciju koju su savjetnici obnašali.

Savjetnici Izdavatelja

- **Gugić, Kovačić & Krivić odvjetničko društvo d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 52, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, matični broj subjekta (MBS) 080545154, OIB 13484501240, je pravni savjetnik te pruža Izdavatelju pravne usluge savjetovanja u vezi s uvrštenjem Dionica na uređeno tržište. Ne postoje niti su ikad postojali sukobi interesa u odnosu na angažman navedenog odvjetničkog društva za pružanje usluga pravnog savjetovanja u procesu uvrštenja Dionica na uređeno tržište.

Gore navedene osobe nisu odgovorne za točnost ni istinitost informacija sadržanih u ovom Prospektu. Svaki potencijalni ulagatelj prilikom donošenja investicijske odluke ne smije se oslanjati na činjenicu da su savjetnici pružali navedene usluge Izdavatelju.

18.10.2. Potrebno je u obavijesti o vrijednosnim papirima navesti ostale informacije koje su revidirali ili preispitali ovlašteni revizori i o tome sastavili izvješće. Prilaže se kopija izvješća ili, uz odobrenje nadležnog tijela, sažetak izvješća

Osim revidiranog financijskog izvještaja Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. godine navedenih u točki 19.2. dijela 19. Prospekta ne postoje informacije koje su revidirali ili pregledali ovlašteni revizori i o tome sastavili izvješće.

19. PRILOZI PROSPEKTU

19.1. STATUT IZDAVATELJA

19.2. REVIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ ZA POSLOVNU GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

Nacrt Izdavatelja Statuta od 24.veljače 2021.

STATUT

Primo Real Estate d.d. za poslovanje nekretninama

OSNOVNE ODREDBE

Članak 1.

PREDMET STATUTA

Ovim Statutom, uređuje se ustroj i poslovanje Društva.

Članak 2.

TVRTKA

Društvo posluje pod tvrtkom:

Primo Real Estate d.d. za poslovanje nekretninama

Društvo ima skraćenu tvrtku koja glasi:

Primo Real Estate d.d.

Članak 3.

SJEDIŠTE

Sjedište Društva je u Zagrebu.

Odluku o promjeni sjedišta Društva donosi Glavna skupština Društva.

Uprava Društva posebnom odlukom određuje prvu poslovnu adresu u mjestu sjedišta Društva, te posebnom odlukom odlučuje o promjeni poslovne adrese u mjestu sjedišta Društva.

Članak 4.

PREDMET POSLOVANJA

Predmet poslovanja Društva sastoji se od obavljanja sljedećih djelatnosti:

* poslovanje nekretninama

- * poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * posredovanje u prometu nekretnina
- * kupnja i prodaja robe
- * računovodstveni poslovi
- * usluge informacijskog društva
- * računalne i srodne djelatnosti
- * promidžba (reklama i propaganda)
- * istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- * zastupanje inozemnih tvrtki
- * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
- * savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * web dizajn
- * izrada i održavanje web stranica
- * organiziranje sajmovi, priredbi, kongresa, koncerata, promocija, zabavnih manifestacija, izložaba, seminara, tečajeva i tribina
- * upravljačke djelatnosti holding-društava

TEMELJNI KAPITAL DRUŠTVA I NOMINALNI IZNOSI DIONICA

Članak 5.

TEMELJNI KAPITAL

Temeljni kapital Društva iznosi 161.277.000,00 kuna.

Društvo formira rezerve u skladu sa Zakonom.

Članak 6.

NOMINALNI IZNOS DIONICA

Temeljni kapital podijeljen je na 806.385 redovnih dionica nominalnog iznosa 200,00 kuna.

Članak 7.

DIONICE

Dionice Društva su nematerijalizirani vrijednosni papiri koji postoje samo u obliku elektroničkog zapisa u računalnom sustavu (u daljnjem tekstu "Depozitorij") Središnjeg klirinškog depozitarnog društva dioničko društvo (u daljnjem tekstu "SKDD").

U odnosu prema Društvu dioničarom Društva smatrat će se samo onaj tko je evidentiran u Depozitoriju SKDD-a.

Društvo može voditi i knjigu dionica kao pomoćnu evidenciju.

ORGANI DRUŠTVA

Članak 8.

Društvo ima sljedeće organe:

- Upravu,
- Nadzorni odbor,
- Glavnu skupštinu.

UPRAVA

Članak 9.

SASTAV UPRAVE

Uprava ima najmanje jednog, a najviše tri člana Uprave, a u slučaju višečlane Uprave jedan od članova uprave mora biti Predsjednik Uprave.

Mandat članova Uprave traje do 4 (slovima: četiri) godine i mogu se, nakon isteka mandata, ponovno imenovati bez ograničenja broja mandata.

Predsjednika i članove Uprave imenuje i razrješuje Nadzorni odbor Društva.

Članak 10.

VOĐENJE POSLOVA I ZASTUPANJE

Uprava vodi poslove Društva na vlastitu odgovornost.

Ukoliko Uprava ima jednog člana on Društvo zastupa samostalno i pojedinačno. U slučaju višečlane Uprave, članovi Uprave zastupaju Društvo skupno.

Poslovnik o radu Uprave donosi Nadzorni odbor, a Uprava može predložiti tekst poslovnika.

Uprava može dati drugoj osobi punomoć za sklapanje pravnih poslova i za poduzimanje drugih pravnih radnji.

Članak 11.

PROKURA

Uprava može svojom odlukom, uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora, dati prokuru jednoj ili više osoba.

Prokurist ne može bez posebne ovlasti: otuđiti ni opteretiti nekretnine Društva, ne može davati izjave ni poduzimati pravne radnje kojima se započinje stečajni ili drugi postupak koji dovodi do prestanka Društva.

Članak 12.

OBAVLJANJE POSLOVA

Članovi Uprave dužni su između ostalog obavljati i sljedeće poslove:

- voditi poslove Društva;
- utvrđivati poslovnu politiku Društva;
- pripremati odluke i opće akte Društva za donošenje kojih je nadležna Glavna Skupština;
- sazivati Glavnu skupštinu u slučajevima određenim zakonom i ovim Statutom;
- donositi interne akte i odluke iz područja poslovanja Društva sukladno propisima i Statutu;
- podnositi izvješće Nadzornom odboru do 20-og u mjesecu za prethodni mjesec, a detaljnija financijska izvješća jednom kvartalno;
- voditi poslovne knjige Društva i izvještavati druge organe Društva;
- obavljati i druge poslove sukladno zakonu i drugim propisima.

Uprava ne može bez posebne odluke Nadzornog odbora donositi odluke niti poduzimati pravne poslove u odnosu na:

- svaki oblik stjecanja, raspolaganja ili opterećivanja nekretnina u vlasništvu Društva, a osobito o svakom obliku stjecanja, raspolaganja ili opterećivanja poslovnih udjela koje Društvo drži u povezanim društvima kao i o otuđenju i/ili opterećivanju vlastitih dionica;
- svaki oblik statusne promjene Društva, uključujući svaki oblik stjecanja, pripajanja ili spajanja, prijenosa, osnivanja novog društva i restrukturiranja te prestanka Društva, uključujući prodaju i raspolaganje udjelima u drugim društvima;

- svako ulaganje u opremu Društva u iznosu većem od 250.000,00 HRK (slovima: dvjesto pedeset tisuća kuna), kumulativno ili pojedinačno, tokom jedne poslovne godine;
- o ishođenju ili davanju zajma u iznosu većem od 500.000,00 HRK (slovima: petsto tisuća kuna), kumulativno ili pojedinačno, tokom jedne poslovne godine;
- sklapanje svih oblika materijalnih i financijskih ugovora čija vrijednost prelazi 1.000.000,00 HRK (slovima: milijun kuna) tokom jedne poslovne godine;
- sklapanje ugovora o zakupu i/ili najmu, uključujući ugovor o zakupu i/ili najmu nekretnina;
- transakcije s povezanim osobama;
- donošenje odluke o davanju prokure;
- utvrđenje godišnjeg financijskog plana Društva;
- preuzimanje obveza osiguranja ispunjenja obveza, naročito jamstava i sličnih obaveza, uključujući davanje zadužnica tokom jedne poslovne godine ili na razdoblje duže od godinu dana;
- osnivanje trgovačkih društava;

Uprava je dužna pisanim putem najmanje jednom u svaka 3 (slovima: tri) mjeseca izvještavati sve dioničare Društva o svim značajnim transakcijama i pravnim poslovima koji su zaključeni u prethodna 3 (slovima: tri) mjeseca između Društva i s Društvom povezanim osobama.

NADZORNI ODBOR

Članak 13.

SASTAV NADZORNOG ODBORA

Nadzorni odbor ima 3 (slovima: tri) člana nadzornog odbora.

Mandat članova Nadzornog odbora traje do 4 (slovima: četiri) godine počevši od dana donošenja odluke o izboru ili imenovanju, a iste osobe mogu biti ponovno birane ili imenovane.

Glavna skupština ima pravo opozvati članove Nadzornog odbora u skladu sa zakonom.

Članove Nadzornog odbora bira Glavna skupština Društva. Izbor članova Nadzornog odbora na Glavnoj skupštini vrši se glasovanjem za svakog člana pojedinačno, a odluka o izboru donosi se kvalificiranom većinom tj. glasovima koji predstavljaju najmanje 75% (slovima: sedamdeset pet posto) temeljnog kapitala Društva zastupljenog na Glavnoj skupštini.

Jednog člana Nadzornog odbora imaju pravo imenovati radnici sukladno odredbama posebnog zakona kojim se uređuju radno-pravni odnosi.

Članak 14.

Članovi Nadzornog odbora između sebe biraju predsjednika i njegovog zamjenika.

Zamjenik predsjednika Nadzornog odbora zamjenjuje predsjednika u njegovoj odsutnosti.

Nadzorni odbor može imenovati komisije u svrhe pripreme odluka Nadzornog odbora i nadzora njihova provođenja. Članovi Nadzornog odbora imaju pravo na nagradu za njihov rad, a koji iznos nagrade članovima Nadzornog odbora određuje Glavna skupština Društva pisanom odlukom.

Članak 15.

SAZIVANJE SJEDNICA NADZORNOG ODBORA

Obrazloženi zahtjev za sazivanje sjednice Nadzornog odbora s prijedlogom dnevnog reda može predsjedniku Nadzornog odbora postaviti svaki član Nadzornog odbora i Uprave.

Poziv za sjednicu Nadzornog odbora šalje se članovima Nadzornog odbora najmanje 8 (slovima: osam) dana prije održavanja sjednice. U hitnim slučajevima sjednica Nadzornog odbora može se sazvati telefonskim putem i bez poštivanja tog roka. Poziv treba sadržavati vrijeme i mjesto održavanja sjednice, dnevni red i odgovarajuću dokumentaciju.

Ako su svi članovi Nadzornog odbora prisutni na sjednici, ona se može održati i ako nije sazvana u skladu s onim što je ovim Statutom predviđeno za sazivanje sjednice.

Člana Nadzornog odbora na sjednici može zastupati druga osoba, ali samo na temelju posebne pisane punomoći u kojoj je navedena obvezna uputa za glasovanje o pitanjima koja su na dnevnom redu sjednice.

Nadzorni odbor radi i donosi svoje odluke na sjednicama, a može odlučivati ako je na sjednici prisutna najmanje polovina od propisanoga broja njegovih članova.

Nadzorni odbor može donositi odluke i bez održavanja sjednice, elektronskim putem, pismom, telefonom, telegrafom, telefaksom i korištenjem drugih za to potrebnih tehničkih sredstava. Takve odluke obavezno se verificiraju na prvoj sljedećoj sjednici Nadzornog odbora.

Nadzorni odbor donosi pravilnik o svom radu i načinu glasovanja te drugim pitanjima iz svoje nadležnosti.

Nadzorni odbor održava sjednice najmanje 4 (slovima: četiri) puta godišnje.

Članak 16.

NADLEŽNOST I DONOŠENJE ODLUKA NADZORNOG ODBORA

Nadzorni odbor obavlja sljedeće poslove:

- imenuje i opoziva predsjednika i članove Uprave;
- nadzire vođenja poslova Društva;

- pregledava i ispituje poslovne knjige i dokumentaciju Društva
- ispituje i utvrđuje godišnja financijska izvješća Društva, te ispituje izvješće Uprave o stanju Društva i prijedlog o upotrebi dobiti;
- utvrđuje politiku dividende Društva;
- podnosi Glavnoj skupštini pisano izvješće o obavljenom nadzoru i upozorava na eventualne propuste članova Uprave;
- utvrđuje pročišćeni tekst Statuta odnosno usklađuje njegov tekst;
- daje suglasnost za odluke Uprave u skladu s odredbama Statuta;
- zastupa Društvo prema članovima Uprave;
- po potrebi saziva Glavnu skupštinu, a pod uvjetima propisanim Zakonom o trgovačkim društvima;
- daje suglasnost na stjecanje i otuđenje poslovnih udjela i/ili dionica, osnivanje trgovačkih društava, zaključivanje ugovora o primanju zajma i/ili kredita, zaključivanje ugovora o davanju zajma;
- obavlja druge poslove utvrđene ovim Statutom.

Svaki član Nadzornog odbora ima jedan glas. Nadzorni odbor odluke donosi natpolovičnom većinom glasova.

Svaki član Nadzornog odbora ima pravo uvida u poslovne knjige i dokumentaciju Društva.

GLAVNA SKUPŠTINA

Članak 17.

SASTAV GLAVNE SKUPŠTINE

Glavnu skupštinu čine svi dioničari Društva.

Pravo glasa ostvaruje se prema broju dionica bez nominalnog iznosa. Svaka dionica daje pravo na jedan glas.

Dioničara na Glavnoj skupštini može zastupati punomoćnik ovlašten na temelju pisane punomoći.

Glavna skupština je nadležna odlučivati o pitanjima koja su izričito određena zakonom i ovim Statutom, a osobito o:

- godišnjim financijskim izvješćima,
- izboru i opozivu članova Nadzornog odbora;
- upotrebi dobiti;
- davanju razrješnice članovima Uprave i Nadzornog odbora;
- imenovanju revizora Društva;

- izmjenama Statuta;
- povećanju i smanjenju temeljnoga kapitala Društva;
- uvrštenju dionica Društva na uređeno tržište radi trgovanja i o povlačenju dionica s tog uvrštenje
- prestanku Društva;
- kao i o svim drugim važnim pitanjima Društva te drugim pitanjima propisanim zakonom.

Odluke na Glavnoj skupštini donose se većinom danih glasova (obična većina), osim kada je zakonom ili Statutom propisana veća, kvalificirana većina za donošenje određenih odluka.

Odluka o povlačenju dionica Društva s uvrštenja na uređenom tržištu ili prelaska u niži segment tržišta donosi se kvalificiranom većinom tj. glasovima koji predstavljaju najmanje 75% (slovima: sedamdeset pet posto) temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini pri donošenju odluke.

Članak 18.

PREDSJEDNIK I ZAMJENIK PREDSJEDNIKA GLAVNE SKUPŠTINE

Glavnom skupštinom predsjedava predsjednik Nadzornog odbora. U slučaju njegove spriječenosti, Glavnom skupštinom predsjedava zamjenik predsjednika Nadzornog odbora.

Predsjednik predsjedava sjednicama Glavne skupštine, potpisuje Statut, izmjene i dopune Statuta, zapisnike i odluke Glavne skupštine i predstavlja Glavnu skupštinu u odnosu na druge organe Društva i treće osobe.

Članak 19.

SAZIVANJE SKUPŠTINE

Glavnu skupštinu mora se sazvati u slučajevima određenim zakonom i ovim Statutom kao i uvijek kada to zahtijevaju interesi Društva.

Glavnu skupštinu saziva Uprava koja o tome odlučuje običnom većinom glasova.

Nadzorni odbor može sazvati Glavnu skupštinu u skladu sa zakonom.

Uprava je dužna sazvati Glavnu skupštinu na pisani zahtjev dioničara koji zajedno imaju udjele u temeljnom kapitalu u visini od dvadesetog dijela temeljnog kapitala i koji navedu svrhu i razlog sazivanja te skupštine.

Uprava je dužna sazvati Glavnu skupštinu u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od dana primitka zahtjeva iz prethodnog stavka ovoga članka. Ako Uprava ne sazove skupštinu u određenom roku, dioničari koji su uputili zahtjev mogu, u skladu sa zakonom, zatražiti da ih sud ovlasti na sazivanje sjednice.

Na Glavnoj skupštini Društva mogu sudjelovati dioničari koji su prijavili Društvu svoje sudjelovanje na Glavnoj skupštini najkasnije 6 (slovima: šest) dana prije održavanja Glavne skupštine. U taj rok se ne uračunava dan prispjeća prijave Društvu.

Glavna skupština se mora održati u rokovima propisanim za odlučivanje o godišnjim financijskim izvješćima Društva (redovna skupština) te u roku od 30 dana od dana kada se utvrdi da Društvo posluje s gubitkom.

Glavna skupština mora se sazvati najmanje 30 (trideset) dana prije dana njezina održavanja. U taj rok se ne uračunava dan objave poziva.

Sazivanje Glavne skupštine objavljuje se u glasilu Društva iz članka 25. ovog Statuta uz naznaku dnevnog reda i s navođenjem podataka propisanih zakonom.

Članak 20.

DONOŠENJE ODLUKA NA GLAVNOJ SKUPŠTINI

Glavna skupština može donositi odluke ako u njenom radu sudjeluju dioničari koji raspolažu s dionicama čiji ukupni nominalni iznos čini više od polovice iznosa temeljnog kapitala Društva (kvorum).

U pozivu za Glavnu skupštinu naznačit će se dan kada će se održati druga Glavna skupština ako na sazvanoj Skupštini ne bude kvoruma. Za održavanje te Glavne skupštine nije potreban kvorum.

Glavna skupština donosi odluke običnom većinom glasova, ako zakonom ili Statutom nije propisana neka druga većina. O radu Glavne skupštine vodi se zapisnik koji sastavlja javni bilježnik, a potpisuje ga predsjednik Glavne skupštine odnosno osoba koja rukovodi radom te skupštine.

OSTALE ODREDBE

Članak 21.

VOĐENJE POSLOVNIH KNJIGA

Društvo vodi poslovne knjige u skladu sa zakonom. O urednom vođenju poslovnih knjiga brine Uprava.

Članak 22.

SASTAVLJANJE POSLOVNIH IZVJEŠĆA

Društvo utvrđuje rezultat poslovanja u godišnjim obračunima na način i u rokovima propisanim zakonom.

Članak 23.

NAČIN RASPOREĐIVANJA DOBITI I POKRIVANJA GUBITKA

O raspodjeli dobiti i pokrivanja gubitka odlučuje Glavna skupština Društva.

Članak 24.

POLITIKA DIVIDENDE

Dividenda se isplaćuje jednom godišnje pod pretpostavkom da glavna skupština donese odluku o podjeli dobiti i isplati dividende.

Odluka o upotrebi dobiti donosi se glasovima koji predstavljaju najmanje 75% (slovima: sedamdeset pet posto) temeljnog kapitala Društva zastupljenog na Glavnoj skupštini.

Članak 25.

OBJAVA PRIOPĆENJA DRUŠTVA

Sva zakonski obvezna priopćenja Društva objavljivati će se na internetskoj stranici na kojoj se nalazi sudski registar.

Ako dionice Društva budu uvrštene na uređeno tržište ili na drugo mjesto trgovanja u Republici Hrvatskoj, podatci i priopćenja društva objavljivat će se u skladu s propisima koji reguliraju obveze izdavatelja čiji su instrumenti uvršteni na uređeno tržište ili na drugo mjesto trgovanja te u skladu s primjenjivim pravilima odnosno uređenog tržišta odnosno drugog mjesta trgovanja.

Članak 26.

POSLOVNA TAJNA

Poslovnom tajnom smatraju se isprave i podaci čije bi priopćavanje trećima zbog njihove prirode i značaja moglo nanijeti štetu Društvu.

Pored podataka koji su zakonom proglašeni kao poslovna tajna, poslovnom tajnom smatraju se i:

- podaci o uvjetima prodaje i pružanja usluga do dana njihova objavljivanja,
- ugovori i sastojci ugovora,
- mjere poslovne politike Društva,
- mjere i način postupanja za slučaj izvanrednih okolnosti,
- podaci iz poslovnog informacijskog sustava.

Član Uprave može podatke koji se smatraju poslovnom tajnom priopćiti ovlaštenim organima ili organizacijama kojima se ti podaci mogu priopćiti na temelju propisa ili ovlasti koje proizlaze iz funkcije koju obavljaju ti organi ili organizacije.

Uvid u dokumente koji predstavljaju poslovnu tajnu Društva dopušten je samo u poslovnim prostorijama Društva.

Materijal koji predstavlja poslovnu tajnu čuva se odvojeno od drugih materijala na način kojim se osigurava njegova tajnost.

Poslovnu tajnu su dužni čuvati svi djelatnici i organi Društva koji na bilo koji način saznaju za dokumente ili podatke koji se smatraju poslovnom tajnom. Ta obveza traje i nakon prestanka ugovora o radu odnosno obavljanja dužnosti u Društvu.

Članak 27.

TRAJANJE I PRESTANAK DRUŠTVA

Trajanje Društva nije vremenski ograničeno.

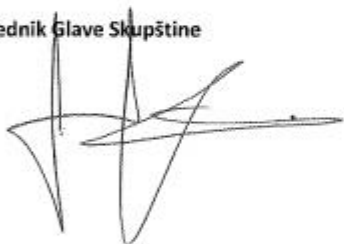
Društvo prestaje temeljem odluke Glavne skupštine u skladu s odredbama Statuta i u drugim zakonom propisanim slučajevima.

PRIJELAZNE ODREDBE

Članak 28.

Ovaj Statut Društva stupa na snagu danom upisa u sudski registar.

Predsjednik Glave Skupštine



M7 Primo d.d.

Strojarska cesta 20
Zagreb

Financijski izvještaji za godinu koja završava
na dan 31. prosinca 2020. godine
zajedno s
Izvješćem neovisnog revizora

Sadržaj

	<i>stranica</i>
Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje	2
Godišnje izvješće Uprave	3-7
Izvješće neovisnog revizora	8-12
Račun dobiti i gubitka i izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti	13-14
Izvještaj o financijskom položaju (bilanca)	15-16
Izvještaj o novčanim tokovima	17-18
Izvještaj o promjenama kapitala	19
Bilješke uz financijske izvještaje	20-45
Odobrenje financijskih izvještaja	45

Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje

Temeljem *Zakona o računovodstvu* Republike Hrvatske (*Narodne novine* 78/2015, 134/2015, 120/2016, 116/18, 42/20, 47/20), Uprava je dužna osigurati da financijski izvještaji za svaku financijsku godinu budu pripremljeni u skladu s *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije, tako da daju istiniti i fer prikaz financijskog stanja i rezultata poslovanja **M7 Primo d.d.**, Zagreb ("Društvo") za to razdoblje.

Nakon provedbe odgovarajućih ispitivanja, Uprava opravdano očekuje da će Društvo u doglednoj budućnosti raspolagati odgovarajućim resursima, te stoga usvaja načelo vremenske neograničenosti poslovanja pri izradi financijskih izvještaja.

Odgovornost Uprave pri izradi financijskih izvještaja obuhvaća sljedeće:

- odabir i dosljednu primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika;
- razumne i opravdane prosudbe i procjene;
- postupanje u skladu s važećim računovodstvenim standardima, uz objavu i obrazloženje svih materijalno značajnih odstupanja u financijskim izvještajima, i
- sastavljanje financijskih izvještaja pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja, osim ukoliko ova pretpostavka nije primjerena.

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje u svakom trenutku s opravdanom točnošću prikazuju financijski položaj Društva, kao i njihovu usklađenost s hrvatskim *Zakonom o računovodstvu*. Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Društva, te za poduzimanje opravdanih mjera da bi se spriječile i otkrile prijevare i druge nepravilnosti.

U Zagrebu, 05. ožujka 2021. godine


Saša Novosel
Član Uprave
M7 Primo d.d.
ZAGREB ②

M7 Primo d.d.

Strojarska cesta 20

Zagreb

Republika Hrvatska

Godišnje izvješće Uprave

Temeljem odredbi članka 250.a., članka 300.a. i članka 428. *Zakona o trgovačkim društvima* (NN 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19) te odredbi članka 21. *Zakona o računovodstvu* (NN 78/2015, 134/2015, 120/2016, 116/2018, 42/2020, 47/20) Uprava Društva podnosi:

GODIŠNJE IZVJEŠĆE UPRAVE

o stanju Društva za 2020. godinu

1. Rezultati poslovanja, rizici i daljnji razvoj društva

1.1. Poslovne aktivnosti društva

Društvo je osnovano upisom u sudski registar nadležnog Trgovačkog suda u Zagrebu rješenjem od 15. rujna 2020. godine uplatom u novcu iznosa od 200.000 HRK u temeljni kapital, a koji je podijeljen na 1.000 dionica svaka nominalne vrijednosti u iznosu od 200 kn. Jedini dioničar prilikom osnivanja bilo je društvo M7 Real Estate Hrvatska d.o.o.

Glavna djelatnost M7 Primo d.d. je kupnja, iznajmljivanje i upravljanje nekretninama odnosno generiranje prihoda od zakupa.

Dana 30. listopada 2020. godine, temeljem odluke Skupštine i Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, povećan je temeljni kapital Društva uplatom u novcu, i to s iznosa od 200.000 kuna za iznos od 161.077.000 kuna na iznos od 161.277.000 kuna. Navedenu dokapitalizaciju izvršili su AZ mirovinski fondovi kojima upravlja Allianz ZB d.o.o. društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima te su time AZ mirovinski fondovi stekli vlasnički udio od 99,9 % u društvu M7 Primo d.d.

Sredstva dokapitalizacije iskorištena su za preuzimanje logističko-distributivnog centra od 33.000 m² u Sv. Heleni. Navedena nekretnina dana je u zakup jednom Zakupniku. Potražnja za nekretninama ovakve vrste raste posebno potaknuto pandemijom COVID-19 i posljedično promjenama u maloprodajnim navikama i jačanju online prodaje.

Poslovni planovi i strategija daljnjeg razvoja poslovanja Društva, kao platforme za ulaganje u poslovne nekretnine, uz daljnje širenje i razvoj poslovanja u sektoru komercijalnih nekretnina, uključuju i uvrštenje na Zagrebačku burzu u razdoblju od najviše godinu dana od dokapitalizacije, što pokazuje spremnost Društva na transparentno poslovanje i primjenu visokih standarda korporativnog upravljanja.

1.2. Financijski rezultati društva u 2020. godini

Društvo je u 2020. godini ostvarilo neto dobit od 379.304 kuna.

Ukupni prihodi Društva ostvareni u 2020. godini iznose 1.998.378 kuna a odnose se prvenstveno na prihode od zakupa poslovnog prostora.

Ukupni rashodi Društva ostvareni u 2020. godini iznose 1.567.311 kuna. Od navedenih ukupno ostvarenih rashoda najznačajniji su rashodi za administrativne troškove poslovanja.

Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje

Ukupna imovina Društva na dan 31. prosinca 2020. godine iznosi 162.434.092 kuna, a najveću stavku predstavlja dugotrajna materijalna imovina - ulaganje u nekretnine u iznosu 158.436.906 kuna.

1.3. Upravljanje rizicima

Društvo 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 kojima je izloženo Društvo i njegovo područje poslovanja.

Rizik naplate

Ovaj rizik predstavlja mogućnost da druga ugovorna strana neće pravovremeno ispuniti svoje ugovorne obveze što bi se negativno odrazilo na financijski položaj Društva. Rizik naplate vezan je uz potraživanja s osnova zakupnina od zakupnika koja se sustavno prati.

Rizik nelikvidnosti

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

Rizik prezaduženosti

Rizik prezaduženosti iskazuje se u prevelikom stupnju zaduženosti koji negativno utječe na financijsku stabilnost. Radi upravljanja zaduženošću društvo redovito prati strukturu izvora financiranja. Kao dio ovog praćenja, uzima se u obzir trošak financiranja i rizici povezani sa svakim od vrsta izvora financiranja. Također se prate i odgovarajući pokazatelji koji ukazuju na stupanj zaduženosti.

Valutni rizik

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

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 Društva. Ovaj rizik reflektira se i kroz moguće promjene poreznih stopa, ali i predmeta oporezivanja.

Rizik promjene poreznih propisa u potpunosti je izvan utjecaja Društva, no društvo nastoji upravljati navedenim rizikom na način da se konstantno prate izmjene relevantnih propisa.

Rizik poslovnog okruženja - pandemija COVID – 19

Rizik pandemije COVID – 19 predstavlja mogućnost nastanka negativnih posljedica na ekonomiju te recesije koja će očekivano uslijediti kao posljedica globalne pandemije virusom COVID – 19.

Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje

Budući da je osnovna gospodarska djelatnost Društva poslovanje nekretninama potrebno je predvidjeti negativni utjecaj očekivane recesije na tržište prometa nekretninama.

Nadalje, većina Zakupnika nekretnina Društva 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 Društva to jest pad prihoda iz ugovora o zakupu.

Uzimajući u obzir da Društvo upravlja skladišno-distribucijskim centrom, za kojom namjenom je potražnja bila povećana i nakon pandemije ovaj rizik se svodi na najmanji mogući. Strukturne promjene koje se očekuju u maloprodaji očekivano će povećati potrebu za skladišnim prostorom uslijed jačanja internet prodaje.

Operativni rizik

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

1.4. Budući razvoj društva

Ciljevi Društva su očuvanje sposobnosti Društva da nastavi poslovanje pod pretpostavkom vremenske neograničenosti kako bi omogućili povrat ulaganja vlasnicima.

Društvo će nastaviti poslovati u djelatnosti upravljanja nekretninama poštujući temeljna načela sigurnosti, razboritosti i opreza.

U daljnjem razvoju poslovanja Društvo će kontinuirano pratiti poslovne prilike za ulaganja na tržištu nekretnina sa posebnim težištem na komercijalne nekretnine. Prioriteti za buduće razdoblje su daljnja uspostava standarda korporativnog upravljanja, internih procesa, procedura i izvješća te uvrštenje na Zagrebačku burzu.

2. Događaji nakon kraja poslovne godine

Nije bilo značajnih događaja nakon datuma izvještavanja koji bi bili značajni za ovo izvješće.

3. Aktivnosti istraživanja i razvoja

Društvo u 2020. godini nije sudjelovalo u aktivnostima istraživanja i razvoja.

4. Podružnice društva

Društvo nema podružnica, niti planira njihovo osnivanje.

Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje

5. Pravila korporativnog upravljanja

5.1. Skupština Društva

Glavna skupština odlučuje o godišnjim financijskim izvješćima, izboru i opozivu članova Nadzornog odbora, upotrebi dobiti, davanju razrješnice članovima Uprave i Nadzornog odbora, imenovanju revizora Društva, izmjenama Statuta, povećanju i smanjenju temeljnoga kapitala Društva, uvrštenju dionica Društva na uređeno tržište radi trgovanja i o povlačenju dionica s tog uvrštenja, prestanku Društva kao i o svim drugim važnim pitanjima Društva te drugim pitanjima propisanim zakonom.

5.2. Uprava Društva

Uprava Društva vodi poslove Društva, utvrđuje poslovnu politiku i strategiju poslovanja Društva, donosi interne akte i odluke, vodi poslovne knjige Društva i izvještava druge organe Društva te podnosi izvješća Nadzornom odboru.

Uprava zastupa Društvo prema trećima. Ukoliko Uprava ima jednog člana on Društvo zastupa samostalno i pojedinačno. U slučaju višečlane Uprave, članovi Uprave zastupaju Društvo skupno.

5.3. Nadzorni Odbor

Nadzorni odbor imenuje i opoziva predsjednika i članove Uprave, nadzire vođenja poslova Društva, pregledava i ispituje poslovne knjige i dokumentaciju Društva, ispituje i utvrđuje godišnja financijska izvješća Društva, te ispituje izvješće Uprave o stanju Društva i prijedlog o upotrebi dobiti, utvrđuje politiku dividende Društva, podnosi Glavnoj skupštini pisano izvješće o obavljenom nadzoru i upozorava na eventualne propuste članova Uprave, utvrđuje pročišćeni tekst Statuta odnosno usklađuje njegov tekst, daje suglasnost za odluke Uprave u skladu s odredbama Statuta, daje suglasnost na stjecanje i otuđenje poslovnih udjela i/ili dionica, osnivanje trgovačkih društava, zaključivanje ugovora o primanju zajma i/ili kredita te zaključivanje ugovora o davanju zajma.

Rukovodstvo Društva

Članovi Uprave i Nadzornog odbora tijekom godine navedeni su u nastavku:

Uprava

Mirta Ceranac Poljak, Predsjednica Uprave do 05.11.2020.

Saša Novosel, Član Uprave

Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje

Nadzorni odbor

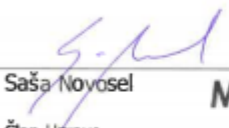
Zrinka Galić Jakovljević, Predsjednica Nadzornog Odbora

Ante Šekerija, Zamjenik Predsjednice nadzornog odbora

Teresa Laura Harriet Dyer, Član Nadzornog odbora do 13.11.2020.

Igor Komorski, Član Nadzornog odbora od 13.11.2020.

Zagrebu, 05. ožujka 2021. godine


Saša Novosel

Član Uprave

M7 Primo d.d.
ZAGREB ②

M7 Primo d.d.

Strojarska cesta 20

Zagreb

Republika Hrvatska



KOPUN REV.
kopun

Trg žrtava fašizma 14

10 000 Zagreb

www.kopun.hr

revizija@kopun.hr

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Dioničarima društva M7 Primo d.d.

Izvješće o reviziji financijskih izvještaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju godišnjih financijskih izvještaja Društva M7 Primo d.d. (Društvo), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinca 2020., račun dobiti i gubitka, izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, izvještaj o novčanim tokovima, izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na 31. prosinca 2020. i njegovu financijsku uspješnost te njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s *Zakonom o računovodstvu* i *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* (MSFI-ima) koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije.

Osnova za mišljenje

Obavili smo našu reviziju u skladu sa *Zakonom o računovodstvu*, *Zakonom o reviziji* i *Međunarodnim revizijskim standardima* (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću neovisnog revizora u *Odjeljku o revizorovim odgovornostima za reviziju godišnjih financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Društva u skladu s Kodeksom etike za profesionalne računovođe (IESBA Kodeks) i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s IESBA Kodeksom. Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo dobili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.

Ključna revizijska pitanja

Ključna revizijska pitanja su ona pitanja koja su bila, po našoj profesionalnoj prosudbi, od najveće važnosti za našu reviziju godišnjih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i uključuje prepoznate najznačajnije rizike značajnog pogrešnog prikazivanja uslijed pogreške ili prijevare s najvećim učinkom na našu strategiju revizije, raspored raspoloživih resursa i utrošak vremena angažiranog revizijskog tima. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije godišnjih financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima, i mi ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima.

Vrednovanje ulaganja u nekretnine

Vidjeti bilješku 3.5 – *Ulaganja u nekretnine*, bilješku 4 – *Ključne računovodstvene procjene* i bilješku 16 – *Kretanje dugotrajne materijalne imovine*. Ukupno pozicija ulaganja u nekretnine (zemljište i građevinski objekti) na dan 31.12.2020. godine iznosi 158.436.906 kn, odnosno 97,5% ukupne aktive Društva. Navedena se imovine mjeri primjenom troška nabave, pri čemu je



KOPUN REV.

Kopun

Trg žrtava fašizma 14

10 000 Zagreb

www.kopun.hr

revizija@kopun.hr

nekretnina u vlasništvu Društva stečena u studenom 2020. godine kupovinom na tržištu. Korisni vijek uporabe Društvo je utvrdilo temeljem procjene ovlaštenog sudskog vještaka, koji je prilikom procjene uzeo u obzir godinu izgradnje, kao i stanje nekretnine. Ova procjena provedena je u prosincu 2020. godine.

Budući da se radi o događajima pred kraj poslovne, 2020. godine, naše aktivnosti uključivale su detaljnu kontrolu kupoprodajnog ugovora, procjene ovlaštenog sudskog vještaka, te njihovo evidentiranje u poslovnim knjigama.

Ostale informacije u godišnjem izvješću

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije sadrže informacije uključene u godišnje izvješće, ali ne uključuju godišnje financijske izvještaje i naše izvješće neovisnog revizora o njima.

Naše mišljenje o godišnjim financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije, osim u razmjeru u kojem je to izričito navedeno u dijelu našeg izvješća neovisnog revizora pod naslovom *Izvješće o drugim zakonskim zahtjevima*, i mi ne izražavamo bilo koji oblik zaključka s izražavanjem uvjerenja o njima.

U vezi s našom revizijom godišnjih financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije i, u provođenju toga, razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne godišnjim financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenih u reviziji ili se drugačije čini da su značajno pogrešno prikazane. Ako, temeljeno na poslu kojeg smo obavili, zaključimo da postoji značajni pogrešni prikaz tih ostalih informacija, od nas se zahtijeva da izvijestimo tu činjenicu. U tom smislu mi nemamo nešto za izvijestiti.

Odgovornosti uprave i onih koji su zaduženi za upravljanje za godišnje financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje godišnjih financijskih izvještaja koji daju istinit i fer prikaz u skladu s MSFI-ima koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije, i za one interne kontrole za koje uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja godišnjih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju godišnjih financijskih izvještaja, uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Društva da nastavi s poslovanjem po vremenski neograničenom poslovanju, objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako uprava ili namjerava likvidirati Društvo ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Oni koji su zaduženi za upravljanje su odgovorni za nadziranje procesa financijskog izvještavanja kojeg je ustanovilo Društvo.

*Revizorove odgovornosti za reviziju godišnjih financijskih izvještaja*

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati izvješće neovisnog revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je viša razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s MRevS-ima uvijek otkriti značajno pogrešno prikazivanje kada ono postoji. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške i smatraju se značajni ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili u zbroju, utječu na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovi tih godišnjih financijskih izvještaja.

Kao sastavni dio revizije u skladu s MRevS-ima, stvaramo profesionalne prosudbe i održavamo profesionalni skepticizam tijekom revizije. Mi također:

- prepoznavamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikazivanja godišnjih financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevare može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola.
- stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva.
- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila uprava.
- zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s poslovanjem po vremenski neograničenom poslovanju. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog revizora na povezane objave u godišnjim financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo prekine s nastavljanjem poslovanja po vremenski neograničenom poslovanju.
- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj godišnjih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i održavaju li godišnji financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.



Mi komuniciramo s onima koji su zaduženi za upravljanje u vezi s, između ostalih pitanja, planiranom djelokrugom i vremenskom rasporedu revizije i važnim revizijskim nalazima, uključujući i u vezi s značajnim nedostacima u internim kontrolama koji su otkriveni tijekom naše revizije.

Izvješće o drugim zakonskim i regulatornim zahtjevima

Izvješće temeljem zahtjeva iz Uredbe (EU) br. 537/2014

Dana 24.02.2021. godine odabrala nas je Skupština Društva da obavimo reviziju godišnjih financijskih izvještaja za 2020. godinu.

Na datum ovog izvješća po prvi puta smo angažirani u obavljanju zakonske revizije Društva.

Osim pitanja koja smo u našem izvješću neovisnog revizora naveli kao ključna revizijska pitanja unutar podnaslova Izvješće o reviziji godišnjih financijskih izvještaja nemamo nešto za izvijestiti u vezi s točkom (c) članka 10. Uredbe (EU) br. 537/2014.

Našom zakonskom revizijom godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2020. godinu sposobni smo otkriti nepravilnosti, uključujući i prijevaru sukladno Odjeljku 225, Reagiranje na nepoštivanje zakona i regulativa IESBA Kodeksa koji od nas zahtijeva da pri obavljanju revizijskog angažmana sagledamo je li Društvo poštivalo zakone i regulative za koje je opće priznato da imaju izravni učinak na određivanje značajnih iznosa i objava u njihovim godišnjim financijskim izvještajima, kao i druge zakone i regulative koji nemaju izravni učinak na određivanje značajnih iznosa i objava u njegovim godišnjim financijskim izvještajima, ali poštivanje kojih može biti ključno za operativne aspekte poslovanja Društva, njegovu sposobnost da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem ili da izbjegne značajne kazne.

Osim u slučaju kada nađemo na, ili saznamo za, nepoštivanje nekog od prethodno navedenih zakona ili regulativa koje je očigledno beznačajno, prema našoj prosudbi njegovog sadržaja i njegovog utjecaja, financijskog ili drugačijeg, za Društvo, njegove dionike i širu javnost, dužni smo o tome obavijestiti Društvo i tražiti da istraži taj slučaj i poduzme primjerene mjere za rješavanje nepravilnosti te za sprečavanje ponovnog pojavljivanja tih nepravilnosti u budućnosti. Ako Društvo sa stanjem na datum revidirane bilance ne ispravi nepravilnosti temeljem kojih su nastali pogrešni prikazi u revidiranim godišnjim financijskim izvještajima koji su kumulativno jednaki ili veći od iznosa značajnosti za financijske izvještaje kao cjelinu od nas se zahtijeva da modificiramo naše mišljenje u izvješću neovisnog revizora.

U reviziji godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2020. godinu odredili smo značajnost za financijske izvještaje kao cjelinu u iznosu od 50.000 kuna koji predstavlja približno 2,5% od ostvarenih prihoda od prodaje (najma) Društva, budući da je osnovna djelatnost Društva vezana uz ostvarenje prihoda razdoblja.

Tijekom razdoblja između početnog datuma revidiranih godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2020. godinu i datuma ovog izvješća nismo Društvu pružili zabranjene nerevizorske usluge i nismo u poslovnoj godini prije prethodno navedenog razdoblja pružali usluge osmišljavanja i implementacije postupaka internih kontrola ili upravljanja rizicima povezanih s pripremom i/ili

kontrolom financijskih informacija ili osmišljavanja i implementacije tehnoloških sustava za financijske informacije, te smo u obavljanju revizije sačuvali neovisnost u odnosu na Društvo.

Izvješće temeljem zahtjeva iz Zakona o računovodstvu

Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, informacije u priloženom izvješću posloводства Društva za 2020. godinu usklađene su s priloženim godišnjim financijskim izvještajima Društva za 2020. godinu.

Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, priloženo izvješće posloводства Društva za 2020. godinu je sastavljeno u skladu sa *Zakonom o računovodstvu*.

Na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Društva i njegova okruženja stečenog u okviru revizije, nismo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u priloženom izvješću posloводства Društva.

Angažirani partner u reviziji koja ima za posljedicu ovo izvješće neovisnog revizora je Dubravka Kopun.

Zagreb, 05. ožujka 2021. godine


dr.sc. Dubravka Kopun

Direktor i ovlaštena revizor



KOPUN revizije d.o.o.

Trg žrtava fašizma 14

10 000 Zagreb

Republika Hrvatska

Račun dobiti i gubitka i izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	15.09. – 31.12. 2020.
POSLOVNI PRIHODI		1.998.378
Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	6.	-
Prihodi od prodaje		1.998.378
Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga		-
Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe		-
Ostali poslovni prihodi		-
POSLOVNI RASHODI		1.212.337
Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda		-
Materijalni troškovi		904.998
a) troškovi sirovina i materijala	7.	2.988
b) troškovi prodane robe		-
c) ostali vanjski troškovi	8.	902.010
Troškovi osoblja	9.	115.335
a) neto plaće i nadnice		63.968
b) troškovi poreza i doprinosa iz plaća		35.032
c) doprinos na plaće		16.335
Amortizacija	10.	166.396
Ostali troškovi	11.	25.608
Vrijednosno usklađivanje		-
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)		-
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)		-
Rezerviranja		-
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze		-
b) Rezerviranja za porezne obveze		-
c) Rezerviranja za započete sudske sporove		-
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava		-
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima		-
f) Druga rezerviranja		-
Ostali poslovni rashodi		-
FINANCIJSKI PRIHODI		-
FINANCIJSKI RASHODI	12.	354.974
Tečajne razlike i drugi rashodi		354.974
UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM		-
UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA		-
UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM		-
UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA		-
UKUPNI PRIHODI		1.998.378
UKUPNI RASHODI		1.567.311
Dobitak prije oporezivanja		431.067
Porez na dobit	13.	51.763
DOBITAK RAZDOBLJA		379.304

Račun dobiti i gubitka i izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	15.09. – 31.12. 2020.
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI	
Dobit razdoblja	379.304
Ostala sveobuhvatna dobit / gubitak prije poreza	-
Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	-
Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	-
Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja financijske imovine raspoložive za prodaju	-
Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	-
Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	-
Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku pridruženih društava povezanih sudjelujućim interesom	-
Aktuarski dobiti/gubici po planovima definiranih primanja	-
Ostale ne vlasničke promjene kapitala	-
Porez na ostalu sveobuhvatnu dobit razdoblja	-
Neto ostala sveobuhvatna dobit/gubitak razdoblja	-
Sveobuhvatna dobit razdoblja	379.304

Popratne bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

Izvještaj o financijskom položaju (bilanca)

na dan 31. prosinca 2020. godine

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	31.12.2020.
Potraživanja za upisani a neplaćeni kapital		-
DUGOTRAJNA IMOVINA	15.	158.550.665
Nematerijalna imovina		113.759
Izdaci za razvoj		-
Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava		113.759
Goodwill		-
Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine		-
Nematerijalna imovina u pripremi		-
Ostala nematerijalna imovina		-
Materijalna imovina	16.	158.436.906
Zemljište		-
Građevinski objekti		-
Postrojenja i oprema		-
Alati, pogonski inventar i transportna imovina		-
Biološka imovina		-
Predujmovi za materijalnu imovinu		-
Materijalna imovina u pripremi		-
Ostala materijalna imovina		-
Ulaganja u nekretnine		158.436.906
Financijska imovina		-
Potraživanja		-
Odgođena porezna imovina		-
KRATKOTRAJNA IMOVINA		3.772.477
Zalihe		-
Potraživanja	17.	-
Financijska imovina		-
Novac u banci i blagajni	18.	3.772.477
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	19.	110.950
UKUPNA AKTIVA		162.434.092
IZVANBILANČNI ZAPISI		-

Izvještaj o financijskom položaju (bilanca)

na dan 31. prosinca 2020. godine

<i>(svi iznosi izraženi su u kunama)</i>	Bilješka	31.12.2020.
KAPITAL I REZERVE		161.656.304
TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	20.	161.277.000
KAPITALNE REZERVE		-
REZERVE IZ DOBITI		-
Zakonske rezerve		-
Rezerve za vlastite dionice		-
Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)		-
Statutarne rezerve		-
Ostale rezerve		-
REVALORIZACIJSKE REZERVE		-
REZERVE FER VRIJEDNOSTI		-
Fer vrijednost financijske imovine raspoložive za prodaju		-
Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova		-
Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu		-
ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK		-
DOBIT POSLOVNE GODINE		379.304
REZERVIRANJA		-
DUGOROČNE OBVEZE		59.109
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	21.	59.109
KRA TKOROČNE OBVEZE		718.679
Obveze prema poduzetnicima unutar grupe		-
Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe		-
Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom		-
Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom		-
Obveze za zajmove, depozite i slično		-
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	22.	16.766
Obveze za predujmove		-
Obveze prema dobavljačima	23.	352.113
Obveze po vrijednosnim papirima		-
Obveze prema zaposlenicima	24.	21.920
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	25.	327.880
Obveze s osnove udjela u rezultatu		-
Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji		-
Ostale kratkoročne obveze		-
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA		-
UKUPNA PASIVA		162.434.092
IZVANBILANČNI ZAPISI		-

Popratne bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o novčanim tokovima

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	2020.
NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI		
Dobit prije poreza		431.067
Usklađenja:		114.633
Amortizacija	10.	166.396
Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine		-
Dobici i gubici od prodaje, nerealizirani dobiti i gubici i vrijednosna usklađenja financijske imovine		-
Prihodi od kamata i dividendi		-
Rashodi od kamata		-
Rezerviranja		-
Tečajne razlike (nerealizirane)		-
Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke		(51.763)
Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu		545.700
Promjene u radnom kapitalu		590.963
Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza		701.913
Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja		-
Povećanje ili smanjenje zaliha		-
Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala		(110.950)
Novac iz poslovanja		1.136.663
Novčani izdaci za kamate		-
Plaćeni porez na dobit		-
NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI		1.136.663
NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI		
Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine		-
Novčani primici od prodaje financijskih instrumenata		-
Novčani primici od kamata		-
Novčani primici od dividendi		-
Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga		-
Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti		-
Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti		-
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	16.	(158.603.302)
Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata		-
Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za razdoblje		-
Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac		-
Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	15.	(113.759)
Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti		(158.717.061)
NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI		(158.717.061)
NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI		
Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	20.	161.277.000
Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata		-
Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi		-
Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti		75.875
Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti		161.352.875

Izveštaj o novčanim tokovima

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata		-
Novčani izdaci za isplatu dividendi		-
Novčani izdaci za financijski najam		-
Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala		-
Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti		-
Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti		-
NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI		161.352.875
Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima		-
NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA	18.	3.772.477
NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA		-
NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA		3.772.477

Popratne bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

Izvještaj o promjenama kapitala

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

- u kunama -			
Opis	Temeljni (upisani) kapital	Dobit poslovne godine	Ukupno kapital i rezerve
Stanje 1. siječnja tekućeg razdoblja	-	-	-
Uplata temeljnog (upisanog) kapitala	161.277.000		161.277.000
Dobit razdoblja		379.304	379.304
Stanje 31. prosinca tekućeg razdoblja	161.277.000	379.304	161.656.304

Popratne bilješke su sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Bilješka 1 - Opći podaci

Društvo M7 Primo d.d. za poslovanje nekretninama je osnovano upisom u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu temeljem rješenja od 15. rujna 2020. godine. Glavna djelatnost Društva je kupnja, iznajmljivanje i upravljanje nekretninama odnosno generiranje prihoda od zakupa.

Matični broj Društva (MBS) je 081328074, dok je osobni identifikacijski broj (OIB) 52157649749. Društvo je registrirano za sljedeće djelatnosti:

Pretežita djelatnost

68.20 Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing)

Ostale djelatnosti

- * poslovanje nekretninama
- * poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * posredovanje u prometu nekretnina
- * kupnja i prodaja robe
- * računovodstveni poslovi
- * usluge informacijskog društva
- * računalne i srodne djelatnosti
- * promidžba (reklama i propaganda)
- * istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- * zastupanje inozemnih tvrtki
- * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
- * savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * web dizajn
- * izrada i održavanje web stranica
- * organiziranje sajmovi, priredbi, kongresa, koncerata, promocija, zabavnih manifestacija, izložbi, seminara, tečajeva i tribina
- * upravljačke djelatnosti holding društava

Početni temeljni kapital iznosio je 200.000 HRK, te je uplaćen u novcu. Temeljni kapital sastojao se je od 1.000 dionica svaki nominalne vrijednosti 200 HRK / dionica. Prilikom osnivanja jedini dioničar bilo je društvo M7 Real Estate Hrvatska d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 20.

Dana 30. listopada 2020. godine, temeljem odluke Skupštine i Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, povećan je temeljni kapital Društva uplatom u novcu, i to s iznosa od 200.000 kuna za iznos od 161.077.000 kuna na iznos od 161.277.000 kuna. Ukupno, nakon ovog povećanja temeljnog kapitala Društvo ima izdano 806.385 dionica nominalne vrijednosti 200 HRK/dionica.

Navedenu dokapitalizaciju izvršili su AZ mirovinski fondovi kojima upravlja Allianz ZB d.o.o. društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima te su time AZ mirovinski fondovi stekli vlasnički udio od 99,9 % u društvu M7 Primo d.d.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Na dan 31.12.2020. godine vlasnička struktura je sljedeća:

Dioničar:	Broj dionica:	Udio (%):
AZ obvezni mirovinski fond kategorije B	719.309	89,20%
AZ Profit otvoreni dobrovoljni mirovinski fond	46.574	5,78%
AZ Benefit otvoreni dobrovoljni mirovinski fond	19.974	2,48%
AZ Obvezni mirovinski fond kategorije A	9.039	1,12%
AZ ZABA zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	4.170	0,52%
AZ Zagreb zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	2.226	0,28%
AZ HKZP zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	2.153	0,27%
M7 Real Estate Hrvatska d.o.o.	1.000	0,12%
AZ Dalekovod zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	635	0,08%
Auto Hrvatska zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	591	0,07%
AZ A1 zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	560	0,07%
AZ treći horizont zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	154	0,02%
UKUPNO:	806.385	100,00%

Društvo je započelo sa radom u 2020. godini, te je tijekom 2020. godine sredstva dokapitalizacije koristilo za preuzimanje logističkog-distributivnog centra u Sv. Heleni.

Društvo na dan 31.12.2020. godine zapošljava samo jednog djelatnika, člana uprave g. Sašu Novosela. Do datuma 05.11.2020. godine predsjednica Uprave bila je gđa. Mirta Cernac Poljak.

Društvo ima formiran i Nadzorni odbor, čiji su članovi:

- Zrinka Galić Jakovljević, Predsjednica Nadzornog odbora
- Ante Šekerija, Zamjenik Predsjednice Nadzornog odbora
- Teresa Laura Harriet Dyer, član Nadzornog odbora do 13.11.2020.
- Igor Komorski, član Nadzornog odbora od 13.11.2020.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Bilješka 2 - Osnove pripreme

Slijedi prikaz značajnih računovodstvenih politika usvojenih za pripremu ovih financijskih izvještaja.

2.1. Osnova za sastavljanje financijskih izvještaja

2.1.1. Izjava o usklađenosti

Financijski izvještaji sastavljeni su u skladu sa odredbama *Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja* (nastavno: MSFI), koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije propisanim kao okvirom financijskog izvještavanja temeljem odredbi *Zakona o računovodstvu* (Narodne novine 78/15, 134/15, 120/16, 116/18, 42/20, 47/20).

Financijski izvještaji pripremljeni su po načelu povijesnog troška, izuzev određenih financijskih instrumenata, koji su iskazani po fer vrijednosti. Detaljna objašnjenja dana su u sklopu svake pojedinačne pozicije.

Sastavljanje financijskih izvještaja u skladu s *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* zahtijeva od Uprave da daje procjene i izvodi pretpostavke koje utječu na iskazane iznose imovine i obveza, te objavu nepredviđene imovine i nepredviđenih obveza na datum financijskih izvještaja, kao i na iskazane prihode i rashode tijekom izvještajnog razdoblja. Procjene se temelje na povijesnom iskustvu, te informacijama koje su bile dostupne na datum sastavljanja financijskih izvještaja, te se stvarni iznosi mogu razlikovati od procijenjenih.

Financijski izvještaji odobreni su od strane Uprave Društva dana 03. ožujka 2021. godine.

Usvajanje novih i izmijenjenih Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja

U tekućoj godini Društvo je usvojilo u nastavku navedene nove i izmijenjene *Međunarodne standarde financijskog izvještavanja* koji su usvojeni u Europskoj uniji i njihova tumačenja. Navedene izmjene MSFI-eva i tumačenja su u primjeni za računovodstvena razdoblja koja započinju na dan 01.01.2020. godine.

Izmjene i dopune MRS 1 i MRS 8 – Definicija materijalnosti

Društvo je prilikom izrade financijskih izvještaja za 2020. godinu po prvi puta usvojilo izmjene i dopune *MRS 1 – Prezentiranje financijskih izvještaja* i *MRS 8 – Računovodstvene politike, promjene računovodstvenih procjena i pogreške*, koji objašnjavaju kada se informacija smatra materijalnom i sadrži smjernice u MRS-u 1 o nematerijalno značajnim informacijama. Uvodi se koncept „činjenja nejasniti“ materijalnih informacija s nematerijalnim informacijama, koje su uključene kao dio nove definicije.

Prag značajnosti koji utječe na korisnike promijenjen je iz definicije „mogao bi utjecati“ na definiciju „mogao bi razumno očekivati da utječe“.

Mijenja se i definicija iz „primarnih korisnika financijskih izvještaja“ kojima su usmjereni financijski izvještaji sa definicijom „postojeći i potencijalni investitori, zajmodavci i ostali vjerovnici“ koji se moraju pouzdati u financijske izvještaje za veći dio financijskih informacija koji su im potrebni za donošenje odluka.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Navedene izmjene nemaju značajnijeg utjecaja na financijske izvještaje za 2020. godinu.

Izmjene i dopune MSFI 3 – Poslovna spajanja

Društvo je prilikom izrade financijskih izvještaja za 2020. godinu po prvi puta usvojilo izmjene i dopune MSFI 3, koje pojašnjavaju da poslovanje uobičajeno zahtjeva poslovne rezultate. No, rezultati nisu potrebni za integrirani set aktivnosti i imovine kako bi se definirali kao poslovna aktivnosti. Da bi se smatralo poslovnom aktivnosti, niz aktivnosti mora uključivati minimalno ulazne komponente, i procese koje zajedno značajno doprinose mogućnosti ostvarenje rezultata. Dodatne upute pomažu da se utvrdi da li je stečen bitan postupak.

Pri tome se uvodi mogućnost provođenja neobaveznog testa koncentracije koji omogućava pojednostavljenu procjenu da li stečeni skup aktivnosti i imovine ima karakteristike poslovne aktivnosti ili ne. Ovim testom koncentracije smatra se da stečeni skup aktivnosti i imovina nema karakteristike poslovne aktivnosti ako se radi o koncentraciji cjelokupne fer vrijednosti stečene bruto imovine u jednoj prepoznatljivoj imovini ili grupi slične imovine.

Budući da Društvo nije imalo poslovnih spajanja, navedene izmjene nemaju utjecaja na financijske izvještaje 2020. godine.

Inicijalna primjena izmjene referentne kamatne stope u skladu sa MSFI 9 i MSFI 7

Izmjene odredbi MSFI 7 i MSFI 9 vezane uz implementaciju referentne kamatne stope modificiraju se posebni zahtjevi za računovodstvo zaštite (hedge) tijekom razdoblja neizvjesnosti prije nego što je došlo do primjene instrumenata zaštite (hedge). Budući da Društvo ne primjenjuje instrumente zaštite, navedene izmjene nemaju utjecaja na financijske izvještaje 2020. godine.

Utjecaj izmjene MSFI 16 vezani uz COVID-19 pandemiju

Društvo je prilikom izrade financijskih izvještaja za 2020. godinu primijenilo praktični izuzetak definiran odredbama MSFI 16 – *Najmovi*, a koji se odnosi na pojednostavljenje evidentiranja olakšica ugovora o najmovima po obvezama za plaćanje do 30.06.2021. godine uzrokovanih COVID-19 pandemijom. Temeljem navedenih odredbi Društvo je svako smanjenje najмова, uzrokovano COVID-19 pandemijom tijekom 2020. godine priznalo kao prihod tekućeg razdoblja. Budući da je Društvo osnovano, tijekom 2020. godine nije bilo korekcija naknade po najmovima uslijed COVID-19 pandemije.

Prilikom usvajanja ovih financijskih izvještaja usvojeni su sljedeći novi ili revidirani MSFI-evi, koji još nisu stupili na snagu u Europskoj uniji:

MSFI 17 – Ugovori o osiguranju

Ovaj MSFI stupa na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2021. godine te se u cijelosti odnosi na poslovanja društava u segmentu osiguravajućih kuća zbog čega odredbe ovog MSFI-a nisu mjerodavne za poslovanje Društva.

Izmjene i dopune MRS 1 – Prezentiranje financijskih izvještaja

Izmjene i dopune MRS 1 utječu isključivo na prezentiranje kratkoročnih ili dugoročnih obveza u izvještaju o financijskom položaju (bilanci) te nemaju utjecaja na iznos i razdoblje priznavanja bilo

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

koje imovine, obveza, prihoda ili rashoda vezanih uz ove stavke. Ove izmjene i dopune pojašnjavaju da se klasifikacija obveza kao kratkoročnih ili dugoročnih temelji na pravima koja postoje na kraju izvještajnog razdoblja. Definira se da na klasifikaciju nemaju utjecaja očekivanja hoće li Društvo iskoristiti svoje pravo odgađanja obveza te objašnjava da postoje prava ako su zadovoljeni uvjeti kovenanta na kraju izvještajnog razdoblja. Uvodi se i definicija "*poravnanja*" koja se definira kao prijenos novca, vlasničkih instrumenata ostale imovine ili usluga drugoj strani.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2021. godine uz retroaktivnu primjenu. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MSFI 3 – Poslovna spajanja

Izmjene i dopune MSFI 3 odnose se na zahtjev da stjecatelj mora primijeniti odredbe *MRS 37 - Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina* kako bi se utvrdilo postoji li na datum stjecanja sadašnja obveza kao rezultat prošli događaj.

Za pristojbe, koje su djelokrugu *IFRIC 21 - Pristojbe*, stjecatelj primjenjuje IFRIC 21 kako bi utvrdio da li su događaji koji dovode do obveze plaćanja pristojbe postojali na datum stjecanja.

Izmjenama se dodaje izričita izjava da stjecatelj ne priznaje potencijalnu stečenu imovinu u poslovnoj kombinaciji.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za poslovne kombinacije za koje je datum stjecanja počevši od 01.01.2022. godine nadalje.

Izmjene i dopune MRS 16 – Nekretnine, postrojenja i oprema

Izmjene i dopune zabranjuju odbijanje od troškova nabave stavki nekretnina, postrojenja i opreme ostvarenih prihoda koje ova imovina ostvaruje prije stavljanja u upotrebu imovine - odnosno, dok se sredstvo ne postavi na lokaciju i uvjete neophodne da bi sredstvo moglo raditi na način kako je definirano od strane Uprave. Stoga se ovaj prihod i povezani troškovi priznaju u skladu sa *MRS 2 - Zalihe* kroz račun dobiti i gubitka.

Pojašnjava se i značenje "*ispitivanja da li imovina ispravno funkcionira*". MRS 16 precizira ovo kao procjenu da li je tehnička i fizička izvedba sredstva takva da se može koristiti u proizvodnji proizvoda / pružanju usluga, za iznajmljivanje trećima ili u administrativne svrhe.

Ukoliko nisu prikazani odvojeno u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti, u financijskim izvještajima mora biti objavljen iznos prihoda i troškova uključenih u dobit / gubitak razdoblja koji se ne odnose na uobičajene aktivnosti subjekte, te koje stavke u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti uključuju takve stavke prihoda i troškova.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2021. godine. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena, te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Izmjene i dopune MRS 37 – Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina

Izmjene i dopune preciziraju da "troškovi ispunjavanja ugovora" uključuju "troškove koji se direktno odnose na ugovor". Troškovi koji se izravno odnose na ugovor sastoje se od dodatnih troškova ispunjavanja tog ugovora (npr. izravan rad i materijal) i raspodjela svih ostalih troškova koji se izravno odnose na ispunjavanje ugovora (npr. raspodjela troškova amortizacije za nekretnine, postrojenja i opremu koja se koristi u ispunjavanju ugovora).

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za ugovore za koje Društvo još nije ispunilo sve svoje obveze počevši od 01.01.2022. godine. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Godišnja poboljšanja MSFI-eva

Izmjene se odnose na 4 standarda, čija se poboljšanja odnose na razdoblje od 01.01.2022. godine:

- o *MSFI 1 - Prva primjena MSFI-eva.* Budući da Društvo već primjenjuje MSFI-eva, poboljšanja vezana uz ovaj MSFI nemaju utjecaja na buduće financijske izvještaje;
- o *MSFI 9 - Financijski instrumenti* - odnosi se na pojašnjenja "testa 10%" za procjenu da li će se neka financijska obveza prestati priznavati. Pojašnjava se da će Društvo uključiti samo plaćene naknade između najmoprimca i najmodavca, uključujući i naknade koje je u ime zajmoprimca uplatila treća strana;
- o *MSFI 16 - Najmovi* - izmjene uklanjaju ilustrativne primjere vezane uz naknadna ulaganja u imovinu u najmu;

MRS 41 - Poljoprivreda. Budući da Društvo nema imovinu koja se priznaje u skladu sa ovim standardom, poboljšanja vezana uz ovaj MSFI nemaju utjecaja na buduće financijske izvještaje.

2.2.2. Vremenska neograničenost poslovanja

Financijski izvještaji sastavljeni su po načelu nastanka poslovnog događaja i pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja.

2.2.3. Strane valute

a) Funkcionalna i izvještajna valuta

Stavke uključene u financijske izvještaje Društva iskazane su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem Društvo posluje („funkcionalna valuta“). Financijski izvještaji prikazani su u kunama, što predstavlja funkcionalnu i izvještajnu valutu Društva. Na dan 31. prosinca tečaj kune u odnosu na ostale valute bio je:

31. prosinca 2019. godine	1 EUR = 7,442580 HRK	1 USD = 6,649911 HRK
31. prosinca 2020. godine	1 EUR = 7,536898HRK	1 USD = 6,139039 HRK

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

b) Transakcije i stanje u stranoj valuti

Transakcije u stranim sredstvima plaćanja provode se u funkcionalnu valutu tako da se iznosi u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju po tečaju na dan transakcije. Dobici ili gubici od tečajnih razlika, koji nastaju prilikom podmirenja tih transakcija i preračuna monetarne imovine i obveza izrađenih u stranim valutama, priznaju se u računu dobiti i gubitka.

Tečajne razlike nastale na nemonetarnoj imovini u stranoj valuti kao što su glavničke vrijednosnice iskazane po fer vrijednosti u računu dobiti i gubitka iskazane su u računu dobiti i gubitka, kao dio njihovih dobitaka ili gubitaka od preračuna na fer vrijednost.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Bilješka 3 - Značajne računovodstvene politike

3.1. Priznavanje prihoda

Prihodi se sastoje od fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja za prodane proizvode, robu ili usluge tijekom redovnog poslovanja Društva. Prihodi su iskazani u iznosima koji su umanjeni za porez na dodanu vrijednost, trošarine, procijenjene povrate, rabate i diskonte. Društvo priznaje prihode kada se iznos prihoda može pouzdano mjeriti, kada će Društvo imati buduće ekonomske koristi i kada su zadovoljeni specifični kriteriji za sve djelatnosti Društva koje su opisane u nastavku.

(a) Prihodi od najмова

Društvo ostvaruje prihode sa naslova najмова i pripadajućih fakturiranih zajedničkih troškova održavanja objekata. Prihodi od operativnog najma priznaju se pravocrtно tijekom trajanja najma.

Kada ugovor uključuje komponentu najma i komponenti ugovora koje ne se ne odnose na najam, Društvo primjenjuje MSFI 15 za raspodjelu naknade prema ugovoru za svaku pojedinu komponentu.

(b) Prihodi od kamata

Prihodi od kamata priznaju se na vremenski proporcionalnoj osnovi koristeći metodu efektivne kamatne stope. Kada je vrijednost potraživanja umanjena, Društvo umanjuje knjigovodstvenu vrijednost potraživanja na njegovu nadoknadivu vrijednost, što predstavlja procijenjenu vrijednost očekivanih novčanih priljeva diskontiranih po originalnoj efektivnoj kamatnoj stopi instrumenata. Ravnomjerno ukidanje diskonta u budućim razdobljima, priznaje se kao prihod od kamata. Prihodi od kamata od zajmova čija je naplata upitna, priznaju se koristeći metodu originalne efektivne kamatne stope.

3.2. Primanja zaposlenih

Društvo priznaje rezerviranja za neiskorištene dane godišnjeg odmora na bazi ugovorne obveze.

3.3. Porez na dobit

Društvo obračunava obvezu za porez u skladu s hrvatskim zakonom. Trošak poreza na dobit sastoji se od tekućeg poreza, budući da Društvo nema odgođene porezne imovine/odgođene porezne obveze.

3.4. Ulaganja u nekretnine

Ulaganja u nekretnine odnose se na poslovne i skladišne prostore, koja se drže u svrhu dugoročnog stjecanja prihoda od najma ili zbog porasta njihove vrijednosti, te se Društvo njima ne koristi. Ulaganja u nekretnine tretiraju se kao dugotrajna ulaganja, osim ako nisu namijenjena prodaji u sljedećoj godini i kupac je identificiran, u kojem se slučaju svrstavaju u kratkotrajnu imovinu.

Ulaganja u nekretnine iskazuju se po povijesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju. Amortizacija zgrada obračunava se primjenom pravocrtne metode u svrhu alokacije troška tijekom

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

njegovog procijenjenog korisnog vijeka uporabe, dok se pripadajuće zemljište ne amortizira. Društvo je temeljem procjene sudskog vještaka utvrdilo korisni vijek uporabe 67 godina logističko-distributivnog centra u Sv. Heleni.

Naknadni izdaci kapitaliziraju se samo kada je vjerojatno da će Društvo od toga imati buduće ekonomske koristi i kada se trošak može pouzdano mjeriti. Svi ostali troškovi popravaka i održavanja terete račun dobiti i gubitka kada nastanu. Ukoliko Društvo počne koristiti imovinu namijenjenu prodaji, ona se reklasificira u nekretnine, postrojenja i opremu, te njena knjigovodstvena vrijednost na dan reklasifikacije postaje iznos pretpostavljenog troška koji će se naknadno amortizirati.

3.5. Umanjenje vrijednosti nematerijalne i materijalne imovine

Na svaki datum bilance Društvo analizira sadašnju vrijednost nematerijalne i materijalne imovine kako bi se procijenilo da li postoje pokazatelji da vrijednost nekog sredstva treba biti umanjena. Ako takvi pokazatelji postoje, Društvo procjenjuje nadoknadiivi iznos sredstva kako bi se utvrdio iznos gubitka od umanjenja vrijednosti (ukoliko on postoji). Ukoliko nije moguće procijeniti nadoknadiivi iznos pojedinog sredstva, Društvo procjenjuje nadoknadiivi iznos jedinice koja stvara novac kojoj to sredstvo pripada.

Kada se temelj raspodjele može utvrditi na razumnoj i dosljednoj osnovi, sredstva se također raspoređuju na pojedinu jedinicu koja stvara novac, a ukoliko to nije moguće, sredstva se raspoređuju na najmanje jedinice društva koje stvaraju novac i za koje se raspodjela može utvrditi na razumnoj i dosljednoj osnovi.

Nadoknadiivi iznos jest viši iznos fer vrijednosti umanjene za troškove prodaje i vrijednosti sredstva u upotrebi. Pri utvrđivanju vrijednosti u upotrebi, procijenjeni budući novčani tokovi se diskontiraju na sadašnju vrijednost primjenjujući diskontnu stopu prije poreza koja odražava tekuće tržišne procjene sadašnje vrijednosti novca i rizika specifičnih za pojedino sredstvo.

Ako je nadoknadiivi iznos sredstva (ili jedinice koja stvara novac) manji od knjigovodstvenog iznosa, knjigovodstveni iznos sredstva (ili jedinice koja stvara novac) umanjuje se do njegovog nadoknadiivog iznosa. Gubitak od umanjenja imovine priznaje se odmah kao rashod u računu dobiti i gubitka, osim za revaloriziranu imovinu gdje se gubici prvi umanjuju na teret pripadajućih revalorizacijskih rezervi.

Kod naknadnog poništenja gubitka od umanjenja vrijednosti, knjigovodstveni iznos sredstva (jedinice koja stvara novac) povećava se do revidiranog procijenjenog nadoknadiivog iznosa toga sredstva, pri čemu veća knjigovodstvena vrijednost ne premašuje knjigovodstvenu vrijednost koja bi bila utvrđena da u prethodnim godinama nije bilo priznatih gubitaka na tom sredstvu (jedinici koja stvara novac) uslijed umanjenja vrijednosti. Poništenje gubitka od umanjenja vrijednosti odmah se priznaje kao prihod, osim ako se predmetno sredstvo ne iskazuje po procijenjenoj vrijednosti, u kojem slučaju se poništenje gubitka od umanjenja vrijednosti iskazuje kao povećanje uslijed revalorizacije.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

3.6. Financijska imovina

Financijska imovina priznaje se ukoliko Društvo postane jedna od ugovornih strana na koju se primjenjuju ugovorni uvjeti Instrumenta. Financijska imovina prestaje se priznavati ukoliko isteknu ugovorna prava Društva na novčane tokove od financijske imovine, te ako Društvo prenese financijsku imovinu bez zadržavanja kontrole ili prenese sve rizike i nagrade povezane s tom imovinom. Redovna kupnja i prodaja financijske imovine priznaje se na datum trgovanja, odnosno na datum kada se Društvo obveže kupiti ili prodati imovinu.

Financijska imovina koja se naknadno mjeri po amortiziranom trošku

Financijska imovina se klasificira u skupinu financijske imovine koja se mjeri po amortiziranom trošku ako su ispunjena oba ova uvjeta:

- a) financijska imovina se drži u okviru poslovnog modela čija je svrha držanje financijske imovine radi prikupljanja ugovornih novčanih tokova i
- b) na temelju ugovornih uvjeta financijske imovine na određene datume nastaju novčani tokovi koji su samo plaćanje glavnice i kamata na nepodmireni iznos glavnice.

Financijska imovina po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit

Financijska imovina se klasificira u skupinu financijske imovine koja se mjeri po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit ako su ispunjena oba ova uvjeta:

- a) financijska imovina se drži u okviru poslovnog modela čiji se cilj ostvaruje i prikupljanjem ugovornih novčanih tokova i prodajom financijske imovine te
- b) na temelju ugovornih uvjeta financijske imovine na određene datume nastaju novčani tokovi koji su samo plaćanje glavnice i kamata na nepodmireni iznos glavnice.

Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka

Financijska imovina koja nije klasificirana ni u skupinu financijske imovine po amortiziranom trošku ni u skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit klasificira se u skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka.

U skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka klasificiraju se:

- a) dužnički financijski instrumenti koji predstavljaju financijsku imovinu i kod kojih se novčani tokovi prikupljaju isključivo prodajom i/ili kod kojih ugovorni novčani tokovi nisu samo plaćanja glavnice i kamata na nepodmireni iznos glavnice,
- b) dužnički financijski instrumenti koji ispunjavaju uvjete za klasifikaciju u skupinu financijske imovine po amortiziranom trošku ili u skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit, ali ih je subjekt pri početnom priznavanju neopozivo odlučio mjeriti po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka jer se time otklanja ili znatno umanjuje nedosljednost pri mjerenju ili priznavanju koja bi u protivnome nastala zbog mjerenja imovine ili obveza ili priznavanja dobiti i gubitka povezanih s tom imovinom ili obvezama na različitim osnovama,

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

- c) vlasnički financijski instrumenti koji predstavljaju financijsku imovinu i koji se drže radi trgovanja odnosno kojima se upravlja na temelju fer vrijednosti te
- d) derivativna financijska imovina koja nije određena kao instrument zaštite od rizika niti je ugovor o financijskom jamstvu.

Umanjenje vrijednosti financijske imovine

Zahtjevi za umanjnjem vrijednosti financijske imovine su temeljeni na modelu očekivanog kreditnog gubitka. Model očekivanog gubitka zahtijeva procjenu mogućih gubitaka od umanjenja vrijednosti financijskih instrumenata prije pogoršanja financijske i kreditne sposobnosti dužnika odnosno prilikom stjecanja samog financijskog instrumenta.

Primjena modela očekivanog gubitka nalaže:

- a) određivanje očekivanog kreditnog gubitka od financijske imovine prilikom njezinog prvobitnog stjecanja;
- b) priznavanje ugovorenih prihoda od kamata umanjenih za inicijalni očekivani kreditni gubitak tijekom razdoblja dospelja instrumenta;
- c) formiranje rezerviranja za očekivane kreditne gubitke tijekom cijelog roka dospelja financijskog instrumenta;
- d) ponovnu procjenu očekivanog kreditnog gubitka u svakom razdoblju te
- e) trenutno priznavanje učinaka bilo koje promjene u očekivanjima kreditnog gubitka.

Glede potraživanja od kupaca društvo primjenjuje pojednostavljeni pristup MSFI-ja 9 za mjerenje očekivanih kreditnih gubitaka korištenjem očekivanih rezervacija za kreditne gubitke potraživanja od kupaca.

Budući da je Društvo tek započelo sa poslovanjem, te da na dan 31. prosinca 2020. godine nema iskazana potraživanja od kupaca, nije utvrđeno umanjenje vrijednosti temeljem očekivanih kreditnih gubitaka.

3.7. Potraživanja od kupaca

Potraživanja od kupaca predstavljaju prava na naplatu određenih iznosa od kupaca ili drugih dužnika kao rezultat poslovnih aktivnosti Društva. Potraživanja se iskazuju u ukupnom iznosu umanjenom za provedeni ispravak vrijednosti. Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca priznaje se u računu dobit i gubitka uz pomoću modela očekivanog gubitka. Očekivani kreditni gubici od potraživanja od kupaca procjenjuju se koristeći matricu rezerviranja na temelju iskustva prošlih kašnjenja dužnika, nad kojima je pokrenut stečaj, i analize trenutne financijske pozicije dužnika, prilagođenu čimbenicima za specifične dužnike, opće ekonomske pokazatelje industrije u kojoj dužnici posluju, te procjeni trenutačnih i predviđenih uvjeta poslovanja.

Društvo otpisuje potraživanja od kupaca kada postoje objektivni dokazi da je dužnik u ozbiljnim financijskim poteškoćama i da nema realnih izgleda za naplatu (npr. likvidacija, predstečajni

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

postupak, stečajni postupak) ili kada su potraživanja od kupca dospjela više od godine dana, ovisno i tome koji je uvjet ranije utvrđen.

Tijekom 2020. godine Društvo nije provodilo diskontiranje potraživanja, a temeljem transakcija sa odgodom plaćanja dužom od godine dana.

3.8. Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti obuhvaćaju gotovinu, depozite kod banaka po viđenju i ostale kratkotrajne visoko likvidne instrumente s rokovima naplate do tri mjeseca ili kraće.

3.9. Dionički kapital

Dionički kapital sastoji se od redovnih dionica. Primici koji se iskazuju u glavnici pri izdavanju novih dionica ili opcija, iskazuju se umanjeni za pripadajuće troškove transakcije i porez na dobit. Iznos fer vrijednosti primljene naknade iznad nominalne vrijednosti izdanih dionica prikazan je u bilješkama kao kapitalna dobit.

Plaćena naknada za kupljene vlastite dionice, uključujući sve izravno pripadajuće troškove transakcije, umanjuje dionički kapital sve do povlačenja dionica, njihovog ponovnog izdavanja ili prodaje. Prilikom ponovnog izdavanja vlastitih dionica, svi primici, umanjeni za sve izravno pripadajuće troškove transakcije i porez na dobit, uključuju se u glavicu od dioničara društva.

Dividende se priznaju u izvještaju o promjenama kapitala i prikazuju kao obveza u razdoblju u kojem su odobrene od dioničara Društva.

3.10. Obveze prema dobavljačima

Obveze prema dobavljačima su nastale za nabavljena dobra ili usluge u redovnom poslovanju. Ove obveze su klasificirane kao tekuće ako plaćanje dopijeva u roku od jedne godine ili kraće, u suprotnom su klasificirane kao dugoročne.

Obveze prema dobavljačima se početno priznaju po fer vrijednosti, a u budućim razdobljima se iskazuju po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne kamatne stope.

3.11. Porez na dodanu vrijednost

Porez na dodanu vrijednost koji proizlazi iz transakcija prodaje i kupnje priznaje se i iskazuje u bilanci na neto osnovi, u skladu sa zakonskim okvirom. U slučaju umanjenja potraživanja za ispravak vrijednosti, gubitak od umanjenja iskazuje se u bruto iznosu potraživanja, uključujući porez na dodanu vrijednost.

3.12. Najmovi

Prilikom sklapanja ugovora o najmu Društvo procjenjuje sadrži li ugovor komponente najma odnosno sadrži li ugovor pravo kontrole nad korištenjem predmetne imovine tijekom određenog razdoblja u zamjenu za naknadu.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Društvo kao najmoprimac

Sa naslova ugovora o najmu, Društvo priznaje imovinu s pravom uporabe i pripadajuću obvezu po najmu. Izuzetak predstavljaju kratkoročni najmovi (definirani za ugovore sklopljene na rok do 12 mjeseci), te najmovi imovine male vrijednosti (što uključuje osobna računala, sitniji uredski namještaj, telefone i sl.), koji se priznaju pravocrtno kao operativni troškovi razdoblja tijekom trajanja ugovora o najmu.

Obveza po najmu prvobitno se mjeri u visini sadašnje vrijednosti budućih plaćanja najma, koji se diskontiraju primjenom stope implicirane u ugovoru u najmu. Ukoliko se ova diskontna stopa ne može lako utvrditi iz ugovora o najmu, najmoprimac koristi inkrementalnu stopu zaduženja. Plaćanja zakupa uključena u mjerenje obveze po najmu uključuju:

- fiksna plaćanja najмова umanjena za eventualna potraživanja sa naslova poticaja;
- promjenjiva plaćanja najмова koja ovise o indeksu ili stopi, početno mjerena primjenom indeksa ili stope koji vrijede na datum početka najma;
- iznosi za koje se očekuje da će ih najmoprimac plaćati na temelju jamstva za ostatak vrijednosti;
- cijena izvršenja mogućnosti kupnje ako je izvjesno da će najmoprimac iskoristiti tu mogućnost;
- plaćanja kazni za raskid ugovora o najmu ako razdoblje najma odražava da će najmoprimac iskoristiti mogućnost raskida najma.

Obveza po najmu iskazane je u zasebnom retku u *Izvještaju o financijskom položaju* / Obveze po najmu iskazane su u sklopu pozicije *Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama*.

Obveza po najmu naknadno se mjeri povećanjem knjigovodstvene vrijednosti koja odražava kamate sa naslova najмова primjenom metode efektivne kamatne stope, te smanjenjem knjigovodstvene vrijednosti koja održava izvršena plaćanja sa naslova najмова.

Društvo ponovno mjeri obvezu po najmu kada je:

- došlo do izmjene uvjeta iz ugovora o najmu ili kada je došlo do značajnog događaja ili promjena okolnosti koje su rezultirale promjenom procjena ostvarivanja mogućnosti kupnje. U tom slučaju obveza najma mjeri se diskontiranjem revidiranih plaćanja sa naslova najмова uz korištenje revidirane diskontne stope;
- promjena plaćanja sa naslova najma mijenjaju se zbog promjene indeksa, stope ili jamstva za ostatak vrijednosti. U tom slučaju obveza po najmu mjeri se diskontiranjem revidiranih plaćanja sa naslova najma korištenjem nepromijenjene diskontne stope (izuzev ukoliko je promjena plaćanja najma zbog promjene u visini kamatne stope);
- ukoliko dolazi do promjene (modifikacije) ugovora o najmu, koji se ne evidentira kao zaseban najam. U tom slučaju obveza po najmu mjeri se temeljem razdoblja modificiranog najma diskontiranjem revidiranog plaćanja sa naslova najмова korištenjem revidirane diskontne stope na dan stupanja na snagu promjene (modifikacije).

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Društvo nije imalo promjena ugovora o najmovima tijekom 2020. godine, a koja bi dovela do ponovnog mjerenja obveza po najmu.

Imovina s pravom uporabe sastoji se od početnog mjerenja obveze po najmu, plaćanja najma na dan ili prije početka ugovora, umanjena za sve primljene poticaje za najam, te uvećana za sve početne izravne troškove koji nastaju za najmoprimca. Ova je imovina naknadno mjerena primjenom modela troška umanjenog za akumuliranu amortizaciju, te gubitke od umanjenja vrijednosti.

Ukoliko Društvo preuzima obvezu rastavljanja i uklanjanja odnosno imovine, obnove mjesta na kojem se imovina nalazi ili vraćanju odnosno imovine u stanje koje se zahtijeva na temelju uvjeta najma, obveze se priznaju u skladu sa odredbama *MRS 37 – Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina*. U mjeri u kojoj se troškovi odnose na pravo uporabe imovine, troškovi su uključeni u odnosnu imovinu s pravom uporabe, osim ako su ti troškovi nastali za potrebe formiranja zaliha u skladu sa *MRS 2 – Zalihe*.

Imovina s pravom uporabe se amortizira od datuma početka najma do kraja njezina korisnog vijeka uporabe ili do kraja razdoblja najma, ovisno o tome koji je datum raniji. Ukoliko se na temelju najma do kraja razdoblja najma vlasništvo nad odnosnom imovinom prenese na najmoprimca ili ako trošak imovine s pravom uporabe odražava da će najmoprimac iskoristiti mogućnost kupnje, Društvo predmetnu imovinu s pravom uporabe amortizira od datuma početka najma do kraja korisnog vijeka uporabe imovine.

Imovina s pravom uporabe prezentirana je u zasebnom retku u *Izvještaju o financijskom položaju*. / Imovina s pravom uporabe prezentirana je u sklopu pozicije *Dugotrajne nematerijalne imovine*.

Društvo primjenjuje *MRS 36 - Umanjenje imovine* kako bi utvrdilo da li postoje razlozi umanjeње vrijednosti u skladu sa odredbama u bilješci 3.5. – *Umanjenje imovine*.

Promjenjivi najmovi koji ne ovise o indeksu ili stopu nisu uključeni u mjerenje obveze po najmu i imovine s pravom uporabe. Srodna plaćanja priznaju se kao trošak tekućeg razdoblja u sklopu pozicije *Ostalih vanjskih troškova* u sklopu *Izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti* u razdoblju kada se ostvaruje događaj i/ili aktiviraju plaćanja.

MSFI 16 dopušta najmoprimcu da ne razdvaja komponente koje nisu predmet najma, te umjesto toga priznaje najmove i povezane komponente najma, kao jedan jedinstvenu komponentu najma. Društvo nije koristilo ovu praktično pojednostavljenje. Društvo je ugovore koji sadrže komponentu najma, te jednu ili više dodatnih komponenti koji se ne odnose na najam raspodijelilo na svaku komponentu koja se odnosi na najam, na temelju relativne samostalne cjeline te komponente i ukupne samostalne cjeline komponenti koje se ne odnose na najam.

Društvo je prilikom izrade financijskih izvještaja primijenilo praktično rješenje definirano izmjenama MSFI 16 iz 2020. godine, a vezano uz olakšice za najmove uzrokovane COVID-19 pandemijom. Ovo praktično rješenje primjenjuje se na olakšice za najmove koji su izravna posljedica pandemije bolesti COVID-19 isključivo ukoliko su ispunjeni svi sljedeći uvjeti:

- promjena u plaćanjima najma rezultira revidiranom naknadom za najam koja je gotovo jednaka ili manja od naknade za najam neposredno prije promjene;

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

- svako smanjenje plaćanja najma utječe samo na plaćanja čije je dospijeće prvotno bilo 30.06.2021. godine ili prije tog datuma, te
- nema bitne promjene ostalih uvjeta najma.

Temeljem navedenih odredbi Društvo je svako smanjenje najмова, uzrokovano COVID-19 pandemijom tijekom 2020. godine priznalo kao prihod tekućeg razdoblja.

Budući da je Društvo ugovor o najmu vozila sklopilo u prosincu 2020. godine nije bilo situacija primjene ovog praktičnog izuzetka prilikom izrade financijskih izvještaja za 2020. godinu.

Društvo kao najmodavac

Društvo zaključuje ugovore o najmu za višak poslovnog prostora koji ne koristi / za najam opreme maloprodajnim trgovcima / za opremanje maloprodajnih trgovaca / u svrhu investicijskog ulaganja u nekretnine koje ne koristi.

Društvo ugovore o najmovima u svojstvu najmodavca klasificira kao financijski ili operativni najam. Kada ugovorom o najmu se prenose svi rizici i koristi vlasništva imovine na najmodavca, ugovor se klasificira kao financijski najam. Svi ostali najmovi klasificirani su kao operativni najmovi. Društvo nema sklopljenih ugovora koji se utvrđuju kao financijski najmovi, te su svi postojeći ugovori klasificirani kao operativni najmovi.

Prihodi od operativnog najma priznaju se pravocrtno tijekom trajanja najma. Početni direktni troškovi operativnog najma nastali sa naslova pregovora uvećavaju nabavnu vrijednost imovine dane u operativni najam, te se pravocrtno amortiziraju tijekom razdoblja najma.

Kada ugovor uključuje komponentu najma i komponenti ugovora koje ne se ne odnose na najam, Društvo primjenjuje MSFI 15 za raspodjelu naknade prema ugovoru za svaku pojedinu komponentu.

3.13. Državne i lokalne potpore

Državne i lokalne potpore se ne priznaju sve dok ne postoji razumno uvjerenje da će Društvo zadovoljiti sve uvjete koji su definirani ugovorom o potpori i da će potpora biti primljena.

Državne i lokalne potpore čiji je primarni uvjet da Društvo kupi, izgradi ili na neki drugi način nabavi dugotrajnu imovinu, priznaju se kao odgođeni prihod u bilanci te se na sustavnoj i razumnoj osnovi priznaju kroz korisni vijek upotrebe sredstva u računu dobiti i gubitka.

Državne i lokalne potpore se priznaju kao prihodi tijekom razdoblja sukladno sučeljavanju sa odnosnim troškovima (za koje su namijenjeni da ih nadoknade) na sustavnoj osnovi. Državne i lokalne potpore koje se primaju kao nadoknada za rashode ili gubitke koji su već nastali, ili u svrhu pružanja izravne financijske podrške Društvu bez daljnjih povezanih troškova, priznaju se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem su primljeni.

Društvo je tijekom 2020. godine nije ostvarilo prava na državne potpore.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

3.14. Potencijalna imovina i obveze

Potencijalne obveze nisu priznate u financijskim izvještajima. One se objavljuju u bilješkama, osim ukoliko odljev ekonomskih koristi nije vjerojatan.

Potencijalna imovina nije iskazana u financijskim izvještajima već se iskazuje kada je priljev ekonomskih koristi vjerojatan.

3.15. Događaji nakon izvještajnog razdoblja

Događaji nakon izvještajnog razdoblja koji daju dodatne informacije o financijskom položaju Društva na datum bilance (događaji koji zahtijevaju usklađivanje) reflektirani su u financijskim izvještajima. Događaji nakon izvještajnog razdoblja koji se ne smatraju događajima koji zahtijevaju usklađivanje objavljuju se u bilješkama kada su značajni.

3.16. Izvještavanje o poslovnim segmentima

Društvo ne izvještava o operativnim segmentima, budući da u ovoj fazi posjeduje jednu nekretninu od koje ostvaruje prihode po najmovima od jednog kupca.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Bilješka 4 – Ključne računovodstvene procjene

U primjeni računovodstvenih politika Društva, koje su objašnjene u bilješki 3, Uprava je obvezna prosuditi, procijeniti i pretpostaviti knjigovodstvenu vrijednost imovine i obveza koje se ne mogu izvesti iz ostalih izvora. Procjene i povezane pretpostavke se temelje na ranijem iskustvu i ostalim faktorima koji su uzeti u obzir kao relevantni. Stvarni rezultati mogu se razlikovati od procijenjenih.

Procjene i temeljne pretpostavke se stalno revidiraju. Izmjene knjigovodstvenih procjena priznaju se u razdoblju izmjene ukoliko se odnose samo na to razdoblje, ili u razdoblje izmjene i budućim razdobljima ukoliko izmjena utječe na tekuće i buduće razdoblje.

U nastavku se navode procjene i pretpostavke koje bi mogle uzrokovati značajan rizik usklađivanja knjigovodstvenih iznosa imovine i obveza u sljedećoj financijskoj godini:

Korisni vijek trajanja nekretnina i opreme

Uprava pojedinih društava utvrđuje i pregledava korisni vijek uporabe i pripadajući trošak amortizacije nekretnina, postrojenja i opreme. Ova procjena se temelji na procijenjenom preostalom korisnom vijeku uporabe imovine i mogla bi se značajno promijeniti kao rezultat tehničkih inovacija i aktivnosti konkurencije. Uprava će povećati trošak amortizacije u slučaju procjene da je korisni vijek uporabe imovine niži nego prije procjene ili će otpisati zastarjelu i odbačenu imovinu. Korisni vijek trajanja sredstva dugotrajne materijalne imovine (ulaganja u nekretnine) opisan je u bilješki 3.4.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Bilješka 5 – Upravljanje financijskim rizikom

5.1. Čimbenici financijskog rizika

Poslovne aktivnosti Društva izložene su različitim vrstama financijskih rizika koje uključuju: tržišni rizik (valutni rizik, rizik fer vrijednosti kamatne stope, kamatni rizik novčanog toka, te rizik ulaganja u vrijednosne papire), kreditni rizik i rizik likvidnosti. Društvo nema formalne procedure upravljanja rizikom i nije koristilo derivativne financijske instrumente da bi se aktivnije štitilo od financijskog rizika, ali Uprava pažljivo prati rizike poslovanja Društva, uključujući uvođenje razine odobravanja i odgovornosti.

5.1.1. Tržišni rizik

5.1.1.1. Valutni rizik

Društvo djeluje na domaćem tržištu i nije izloženo valutnom riziku koji proizlazi iz raznih promjena tečajeva stranih valuta.

5.1.1.2. Rizik ulaganja u vrijednosne papire

Društvo na dan 31.12.2020. godine nema ulaganja u vrijednosne papire, zbog čega nije izloženo riziku ulaganja kroz rizike fer vrijednosti i rizike promjena cijena.

5.1.1.3. Kamatni rizik novčanog toka i rizik fer vrijednosti kamatne stope

Budući da Društvo nema imovine koja ostvaruje prihod od kamata, te također nema primljenih kratkoročnih i dugoročnih kredita, koji generiraju troškove kamata. Zbog toga društvo ne ovisi o promjenama tržišnih kamatnih stopa.

5.1.2. Kreditni rizik

Imovina Društva koja nosi kreditni rizik sastoji se uglavnom od novčanih sredstva i potraživanja od kupaca. Društvo trenutačno posluje isključivo sa jednim kupcem za najam logističko-distributivnog centra u Sv. Heleni. Na dan 31. prosinca 2020. godine Društvo nema nenaplaćenih potraživanja od kupaca.

5.1.3. Rizik likvidnosti

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca, osiguravanje raspoloživosti financijskih sredstava adekvatnim iznosom ugovorenih kreditnih linija i sposobnost podmirenja svojih obveza. Društvo je provelo analizu očekivanih novčanih priljeva sa naslova naplate potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja, te ih usklađuje sa očekivanim novčanim odljevima sa naslova obveza prema dobavljačima i ostalim obvezama. Ove procjene Društva isključuju utjecaj ekstremnih okolnosti (kao npr. prirodne katastrofe) koje se ne mogu razumno predvidjeti. Cilj Društva je održavanje fleksibilnosti financiranja na način da ugovorene kreditne linije budu dostupne.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Obveze prema dobavljačima i ostale obveze, kao i obveze po kratkoročnim kreditima dospijevaju do 12 mjeseci poslije datuma bilance. Društvo na dan 31. prosinca 2020. godine nema iskazana potraživanja od kupaca, budući da su ista u cijelosti naplaćena.

5.2. Upravljanje kapitalom

Ciljevi Društva prilikom upravljanja kapitalom su očuvanje sposobnosti Društva da nastavi poslovanje pod pretpostavkom vremenske neograničenosti kako bi omogućilo povrat ulaganja dioničarima i koristi ostalim zainteresiranim stranama te da održi optimalnu strukturu kapitala kako bi umanjilo trošak kapitala. Budući da je Društvo tek započelo sa poslovanjem, na dan 31. prosinca 2020. godine 99,5% ukupne pasive Društva se odnosi na poziciju *Kapitala i rezervi*, stoga ne postoje rizici vezani uz zaduženost Društva.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Bilješka 6 – Prihodi od prodaje

		- u kunama -
Opis:		2020. godina
Prihodi od najмова		1.794.651
Prihodi od naplate troškova zajedničke potrošnje		203.727
UKUPNO:		1.998.378

Osnovna djelatnost Društva je davanje u najam logističkog-distributivnog centra u Sv. Heleni, sa naslova kojega ostvaruje prihod od najma, kao i prihode od prefakturiranih zajedničkih troškova potrošnje.

Bilješka 7 – Materijalni troškovi - Troškovi sirovina i materijala

		- u kunama -
Opis:		2020. godina
Troškovi uredskog materijala		189
Troškovi sitnog inventara		2.799
UKUPNO:		2.988

Bilješka 8 – Materijalni troškovi - Ostali vanjski troškovi

		- u kunama -
Opis:		2020. godina
Troškovi procjena vrijednosti i slične intelektualne usluge		450.525
Troškovi računovodstva, poreznih savjetnika i odvjetnika		396.815
Troškovi drugog dohotka		36.659
Troškovi najмова poslovnog prostora i opreme		11.373
Ostali troškovi		6.638
UKUPNO:		902.010

Troškovi najмова i poslovnog prostora odnose se na kratkoročne ugovore o najmovima (sklopljene na rok od godine dana), te troškove najмова imovine male vrijednosti. Najmovi za razdoblje duže od godine dana, te veće pojedinačne vrijednosti iskazani su u skladu sa MSFI 16 – Najmovi u sklopu pozicije *bilješka 15 – Kretanje dugotrajne nematerijalne imovine*.

Bilješka 9 – Troškovi osoblja

		- u kunama -
Opis:		2020. godina
Neto plaća		63.968
Porezi i doprinosi iz plaća		35.032
Doprinosi na plaće		16.335
UKUPNO:		115.335

Društvo na dan 31. prosinca 2020. godine zapošljava 1 djelatnika, člana Uprave.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Bilješka 10 – Amortizacija

		- u kunama -
Opis:	2020. godina	
Amortizacija ulaganja u nekretnine	166.396	
UKUPNO:	166.396	

Bilješka 11 – Ostali troškovi

		- u kunama -
Opis:	2020. godina	
Troškovi bankarskih naknada i SKDD-a	11.780	
Troškovi osiguranja	9.671	
Troškovi raznih poreznih davanja (turistička, HGK i sl.)	3.227	
Troškovi sudskih pristojbi	930	
UKUPNO:	25.608	

Bilješka 12 – Financijski rashodi

		- u kunama -
Opis:	2020. godina	
Negativne tečajne razlike	354.974	
UKUPNO:	354.974	

Bilješka 13 – Porez na dobit

		- u kunama -
Opis:	2020. godina	
<i>Dobit prije oporezivanja</i>	431.067	
<i>Uvećanje osnovice poreza na dobit</i>	293	
- 50% troškova reprezentacije	293	
<i>Umanjenje osnovice poreza na dobit</i>	-	
<i>Osnovica poreza na dobit</i>	431.360	
Porez na dobit	12%	
Tekuća porezna obveza	51.763	
Ukidanje odgođene porezne obveze	-	
Formiranje odgođene porezne imovine	-	
UKUPNO trošak poreza na dobit	51.763	
Realna stopa poreza na dobit	12%	

Iskazana obveza poreza na dobit odnosi se na tekuću poreznu obvezu. Društvo nema evidentiranu odgođenu poreznu imovinu i odgođene porezne obveze.

U skladu s propisima Republike Hrvatske, Porezna uprava može pregledati knjige i evidencije društva u razdoblju od tri (3) godine nakon isteka godine u kojoj je porezna obveza iskazana te može uvesti dodatne porezne obveze i kazne. Uprava Društva nije upoznata s okolnostima koje bi mogle dovesti do potencijalnih značajnih obveza u tom pogledu.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Nakon umanjjenja za tekuću poreznu obvezu, Društvo je ostvarilo dobit nakon oporezivanja u iznosu od 379.304 kuna.

Bilješka 14 – Osnovna zarada po dionici

Osnovna zarada po dionici izračunava se na način da se dobit / gubitak poslije oporezivanja Društva podijeli s ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica tijekom godine. Navedeno ne uključuje dionice koje je Društvo kupilo i koje drži kao vlastite dionice.

Opis:	2020. godina
Dobit poslije oporezivanja (<i>u kunama</i>)	379.304
Prosječni ponderirani broj redovnih dionica bez vlastitih dionica	806.385
Osnovna zarada po dionici (<i>u kunama</i>)	0,47

Bilješka 15 – Kretanje dugotrajne nematerijalne imovine

Unutar ove pozicije iskazan je sklopljen ugovor o najmu za osobno vozilo na rok od pet (5) godina. Društvo je predmetni ugovor o najmu sklopilo krajem prosinca 2020. godine, te se cjelokupni iznos ove pozicije odnosi na imovinu sa pravom korištenje sa naslova ovog ugovora o najmu. Tijekom 2020. godine nije bilo amortizacije predmetne imovine.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Bilješka 16 – Kretanje dugotrajne materijalne imovine

- u kunama -

Opis	Ulaganja u nekretnine	UKUPNO
Nabavna vrijednost		
<i>Stanje 01.01.2020.</i>	-	-
Stjecanje uslijed spajanja	-	-
Nabavke	158.603.302	158.603.302
Stavljanje u upotrebu	-	-
Revalorizacija	-	-
Prodaja i rashod	-	-
Gubici uslijed umanjenja vrijednosti	-	-
Reklasifikacija	-	-
<i>Stanje 31.12.2020.</i>	<i>158.603.302</i>	<i>158.603.302</i>
Ispravak vrijednosti		
<i>Stanje 01.01.2020.</i>	-	-
Stjecanje uslijed spajanja	-	-
Amortizacija	166.396	166.396
Revalorizacija	-	-
Prodaja i rashod	-	-
Gubici uslijed umanjenja vrijednosti	-	-
Reklasifikacija	-	-
<i>Stanje 31.12.2020.</i>	<i>166.396</i>	<i>166.396</i>
Sadašnja vrijednost		
na dan 31.12.2019.	-	-
na dan 31.12.2020.	158.436.906	158.436.906

Unutar ove pozicije iskazana je kupovna vrijednost logističkog-distributivnog centra u Sv. Heleni (k.č. 517/1, k.o. 335827, Helena), koje je Društvo steklo u studenome 2020. godine. Predmetni logističko-distributivni centar Društvo iznajmljuje, te ostvaruje prihode od najмова.

Sukladno poreznim propisima amortizacija je obračunata za prosinac 2020. godine, te se obračunava na građevinski dio objekta. Procijenjena vrijednost zemljišta u kupovnoj cijeni ne podliježe amortizaciji.

Nad predmetnom nekretninom nisu upisane hipoteke.

Bilješka 17 – Potraživanja od kupaca

Društvo je tijekom 2020. godine poslovalo samo sa jednim kupcem – korisnikom najma logističko-distributivnog centra u Sv. Heleni. Na dan 31.12.2020. godine cjelokupni iznos potraživanja u cijelosti je naplaćen.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Bilješka 18 – Novac na računu i u blagajni

Cjelokupni iznos iskazanih novčanih sredstva na dan 31.12.2020. godine odnosi se na novčana sredstva na transakcijskom računu Društva otvorenom pri *Erste&Steiermärkische Bank* d.d., Rijeka. Novčana sredstva denominirala su u hrvatskim kunama (HRK).

Bilješka 19 – Aktivna vremenska razgraničenje

Unutar ove pozicije iskazani su razgraničeni troškovi osiguranja u visini od 106.379 kn, te razgraničeni nepriznatog PDV-a sa naslova leasinga vozila u visini od 4.571 kn.

Bilješka 20 – Upisani temeljni kapital

Temeljni (upisani) kapital iznosi 161.277.000 kuna, te se sastoji od 806.385 dionica nominalne vrijednosti 200 HRK / dionica.

Bilješka 21 – Dugoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama

Unutar ove pozicije Društvo je iskazalo obveze po najmovima u skladu sa odredbama MSFI 16 – Najmovi. Društvo ima sklopljen jedan ugovor o najmu osobnog vozila, koji je sklopljen u prosincu 2020. godine na rok od 60 mjeseci (5 godina).

Opis:	- u kunama -
	31.12.2020.
Erste & Steiermarkische S-Leasing d.o.o.	75.875
UKUPNO:	75.875
Tekuća dospjeća ugovora o najmovima	(16.766)
UKUPNO dugoročna dospjeća:	59.109

Diskontirani iznos obveza koje dospijevaju u budućim razdobljima dan je u nastavku:

Struktura obveza po dospijeću:	- u kunama -
	31.12.2020.
dospjelo i dospijeva u 2021. godini	13.663
dospijeva u 2022. godini	14.381
dospijeva u 2023. godini	15.135
dospijeva u 2024. godini	15.930
dospijeva u 2025. godini	16.766
UKUPNO:	75.875

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Bilješka 22 – Kratkoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama

Unutar ove pozicije iskazan je kratkoročni dio obveza sa naslova najмова (bilješka 21 – Dugoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama).

Bilješka 23 – Kratkoročne obveze prema dobavljačima

Opis:	- u kunama -
	31.12.2020.
Obveze prema dobavljačima u zemlji	352.113
UKUPNO:	352.113

Ukupno iskazani iznos obveza prema dobavljačima na dan 31.12.2020. godine odnosi se na nedospjele obveze.

Bilješka 24 – Kratkoročne obveze prema zaposlenicima

Iskazani iznos obveza prema zaposlenicima odnosi se na obračunatu plaću za prosinac 2020. godine, koja je podmirena u siječnju 2021. godine.

Bilješka 25 – Kratkoročne obveze za poreze, doprinose i slična davanja

Opis:	- u kunama -
	31.12.2020.
Obveze za porez na dodanu vrijednost	256.364
Obveze za porez na dobit	51.763
Obveze za poreze i doprinose za plaću djelatnika	16.525
Obveze za obračunatu turističku članarinu	3.228
UKUPNO:	327.880

Bilješka 26 – Nedovršeni sudski postupci

Do datuma izrade financijskih izvještaja Društvo nema pokrenutih sudskih postupaka.

Bilješka 27 – Odnosi sa povezanim društvima

Tijekom 2020. godine Društvo je od povezanih osoba poslovalo isključivo sa M7 Real Estate Hrvatska d.o.o., Zagreb.

Sa povezanim društvom M7 Real Estate Hrvatska d.o.o., Društvo je iskazalo ukupne troškove vezane uz pronalazak adekvatnih nekretnina u visini od 270.675 HRK. Na dan 31. prosinca 2020. godine nepodmireni i nedospjeli iznos obveza prema ovom povezanom društvu iznosi 89.733 HRK.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Sukladno izjavi Uprave Društva, cijene usluga primljenih od povezanih društava su tržišne te cijene pruženih usluga povezanim društvima nisu niže od tržišnih. Društvo nije pretrpjelo štetu u transakcijama s povezanim društvima i nije bilo prisiljeno ulaziti u transakcije sa trećima na svoju štetu, a prema zahtjevu Uprave većinskog vlasnika.

Bilješka 28 – Događaji nakon datuma bilance


Novi porezni propisi u 2021. godini

U Republici Hrvatskoj od 01. siječnja 2021. godine primjenjuju se novi porezni propisi i to:

- stopa poreza na dobit smanjena je sa 12% na 10% za poduzetnike sa prihodima manjim od 7,5 mil. kn. Navedena promjena stope poreza na dobit neće imati utjecaja na oporezivanje Društva, budući će Društvo u 2021. godini ostvariti prihode veće od 7,5 mil. kn;
- smanjuje se oporezivanje dohotka od nesamostalnog rada, što neće imati utjecaja na ukupno iskazane troškove plaća, ali će utjecati na povećanje neto isplata djelatnicima;
- smanjuje se stopa poreza na dohodak od kapitala prilikom isplate dividende vlasnicima (fizičkim osobama) sa 12% na 10%. Budući da su vlasnici društva pravne osobe, ova izmjena neće imati utjecaja na buduće oporezivanje;
- uvodi se mogućnost korištenja obračunskog plaćanja PDV-a prilikom uvoza robe iz trećih zemalja. Budući da Društvo ne uvozi robu iz trećih zemalja, ova izmjena neće imati utjecaja na buduće oporezivanje.

Bilješka 29 – Odobrenje financijskih izvještaja

Financijski izvještaji usvojeni su od strane Uprave te je odobrena njihova objava dana 05. ožujka 2021. godine.


Saša Novosel
Član Uprave

M7 Primo d.d.
ZAGREB ②

Popis tablica

Tablica 1	Najveći dioničari Izdavatelja
Tablica 2	Račun dobiti i gubitka
Tablica 3	Bilanca
Tablica 4	Izvještaj o novčanim tokovima
Tablica 5	Sažeti prikaz čimbenika rizika
Tablica 6	Rizik poslovnog okruženja - pandemija Covid – 19
Tablica 7	Rizik promjene poreznih propisa
Tablica 8	Valutni rizik
Tablica 9	Operativni rizik
Tablica 10	Rizik novoosnovanog društva
Tablica 11	Rizik ostvarenja prihoda
Tablica 12	Rizik nelikvidnosti
Tablica 13	Vrednovanje ulaganja u nekretnine
Tablica 14	Rizik nelikvidnosti na tržištu kapitala
Tablica 15	Rizik utjecaja pandemije Covid 19 – koronakrize na tržištu dionicama
Tablica 16	Transakcijski troškovi / naknade prilikom sekundarnog trgovanja dionicama
Tablica 17	Moguća promjenjivost cijena dionica
Tablica 18	Rizik hrvatskog tržišta kapitala
Tablica 19	Rizik neisplate dividende
Tablica 20	Trgovanje na uređenom tržištu
Tablica 21	Rizici povezani s oporezivanjem ulaganja u dionice
Tablica 22	Registrirane djelatnosti Izdavatelja
Tablica 23	Glavni pokazatelji za uredske prostore u 2020. godini
Tablica 24	Glavni pokazatelji za trgovačke centre u 2020. godini
Tablica 25	Glavni pokazatelji za logističke centre u 2020. godini
Tablica 26	Ukupna imovina, kapital i rezerve te obveze Izdavatelja na dan 31. prosinca 2020. godine
Tablica 27	Ukupna kratkotrajna imovina, kratkoročne obveze iz poslovanja i obrtni kapital Izdavatelja na dan 31. prosinca 2020. godine
Tablica 28	Ukupni prihodi, ukupni rashodi i neto dobitak Izdavatelja za 2020. godinu
Tablica 29	Informacije o Izdavateljevima izvorima sredstva (kratkoročno i dugoročno)
Tablica 30	Skraćeni pregled novčanog toka Izdavatelja
Tablica 31	Saša Novosel – članstvo u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima ili komplementari u prethodnih 5 godina
Tablica 32	Zrinka Galić Jakovljević – članstvo u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima ili komplementari u prethodnih 5 godina
Tablica 33	Ante Šekerija – članstvo u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima ili komplementari u prethodnih 5 godina
Tablica 34	Igor Komorski – članstvo u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima ili komplementari u prethodnih 5 godina
Tablica 35	Troškovi osoblja neto plaća
Tablica 36	Troškovi osoblja prirezi i doprinosi
Tablica 37	Početak aktualnog mandata članova Uprave i Nadzornog odbora
Tablica 38	Broj zaposlenika na dan 31.12.2020.
Tablica 39	Struktura zaposlenika prema vrsti zaposlenja na dan 31.12.2020.

Tablica 40	Struktura zaposlenika prema stručnoj spremi na dan 31.12.2020.
Tablica 41	Dioničari izdavatelja
Tablica 42	Temeljni kapital Izdavatelja i broj dionica
Tablica 43	Pregled promjena u temeljnom kapitalu u 2020. godini
Tablica 44	Obrtni kapital
Tablica 45	Izjava o kapitalizaciji
Tablica 46	Izjava o zaduženosti