

Quattro logistika d.d.
Prospekt uvrštenja redovnih dionica na uređeno tržište

Podaci sadržani u ovom prospektu ("**Prospekt**") odnose se na uvrštenje na Redovito tržište ("**Redovito tržište**") Zagrebačke burze d.d., sa sjedištem u Zagrebu ("**Zagrebačka burza**"), svih 32.500.005 redovnih dionica na ime, pojedinačnog nominalnog iznosa od 10,00 kuna ("**Dionice**"), trgovačkog društva Quattro logistika d.d., Zagreb, Ulica Ivana Lučića 2A, upisanog u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta (MBS): 081370753, osobni identifikacijski broj (OIB): 91855269571 ("**Izdavatelj**"), koje Dionice se vode pri Središnjem klirinškom depozitarnom društvu d.d., Zagreb, Heinzelova 62/a ("**SKDD**") u nematerijaliziranom obliku pod oznakom vrijednosnog papira QTLG-R-A i ISIN oznakom HRQTLGRA0001.

Glavna skupština Izdavatelja je dana 18. lipnja 2021. godine donijela Odluku o povećanju temeljnog kapitala i izdavanju dionica ulozima u novcu, isključenju prava prvenstva postojećeg dioničara na upis i uplata novih dionica i o izmjenama članka 7. i 8. Statuta Društva ("**Odluka o povećanju temeljnog kapitala**"). Na temelju Odluke o povećanju temeljnog kapitala temeljni kapital Izdavatelja povećan je s iznosa od 400.000,00 kuna za iznos od 324.600.050,00 kuna na iznos od 325.000.050,00 kuna. Povećanje temeljnog kapitala provedeno je uplatom u novcu, izdavanjem 32.460.005 novih redovnih dionica Izdavatelja. Ponuda novih dionica provedena je uz korištenje iznimke od obveze objave prospekta sukladno odredbi članka 1. stavka 4. točke (d) 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 o prospektu**") budući da je ponuda novih Dionica bila upućena ulagateljima koji su stjecali Dionice ukupne vrijednosti od najmanje 100.000,00 EUR po ulagatelju, za svaku zasebnu ponudu.

Glavna skupština Izdavatelja je dana 18. lipnja 2021. donijela i Odluku o uvrštenju Dionica na uređeno tržište te je dana 28. lipnja 2021. godine donijela i Odluku o izmjenama i dopunama odluke o uvrštenju dionica Društva (zajedno dalje u tekstu: "**Odluka o uvrštenju**").

Sve Dionice su istog roda i svaka daje pravo na jedan glas. Izdavatelj nije izdao povlaštene dionice. Predmet uvrštenja na Redovito tržište je 32.500.005 Dionica, oznake vrijednosnog papira QTLG-R-A i ISIN oznake HRQTLGRA0001.

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

Ovaj Prospekt sastavljen je u skladu s Uredbom o prospektu 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, uključujući i sve njezine naknadne izmjene i dopune ("**Delegirana uredba Komisije (EU) 2019/980**"), te informacije u skladu s Prilogom I. 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 prospekata, 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, uključujući i sve njezine naknadne izmjene i dopune. U Prospekt su također uključene pro forma financijske informacije prezentirane u skladu s Prilogom 20 Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980.

Ovaj Prospekt odobrila je Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga ("**HANFA**") te će u elektroničkom obliku biti objavljen na internetskim stranicama Izdavatelja u skladu s člankom 21. stavkom 2. točkom (a) Uredbe o prospektu.

Isključivo informacije sadržane u ovom Prospektu mjerodavne su za donošenje odluke o ulaganju u Dionice. Svaki potencijalni ulagatelj eventualnu odluku o ulaganju u Dionice treba donijeti na osnovi vlastite procjene. Izdavatelj nije ovlastio 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 ovom Prospektu, ne smatraju mjerodavnima. Izdavatelj također ne daje izričitu ni prešutnu potvrdu istinitosti neovlašteno danih podataka ili izjava, niti pristanak na njihovo davanje, niti preuzima odgovornost za bilo kakvu štetu koju ulagatelji s njima u svezi mogu pretrpjeti.

Ulaganje u Dionice uključuje rizike. Prije ulaganja u Dionice, ulagatelji bi trebali izvršiti uvid i uzeti u obzir bitne čimbenike koji su navedeni u Točki 4. Prospekta (*Čimbenici rizika*).

Agent uvrštenja je **INTERKAPITAL vrijednosni papiri d.o.o.**



Datum ovog Prospekta je **1. lipnja 2022.** godine

1 UVOD

1.1 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 njegove najznačajnije imovine, njegovih najznačajnijih prava i obveza, njegovog financijskog položaja kao i prava i obveza koje proizlaze iz Dionica. Prema saznanju Izdavatelja, niti jedna značajna činjenica koja bi mogla utjecati na istinitost i/ili potpunost ovog Prospekta nije izostavljena, uključujući, ali ne ograničavajući se na podatke koji bi mogli značajno utjecati na donošenje odluke o ulaganju u Dionice i s time povezane rizike.

Ni Agent uvrštenja, INTERKAPITAL vrijednosni papiri d.o.o., niti pravni savjetnici Izdavatelja, MAMIĆ PERIĆ REBERSKI RIMAC Odvjetničko društvo d.o.o., ni na koji način ne odgovaraju niti ne jamče Izdavatelju ili bilo kojim trećim osobama (uključujući ulagatelje), bilo izravno ili neizravno, bilo izričito ili prešutno, za izvršenje obveza Izdavatelja po osnovi Dionica te za istinitost i sadržaj bilo kojeg dijela Prospekta odnosno potpunost podataka u Prospektu ili bilo kojem njegovom dijelu. Radi izbjegavanja svake dvojbe, Izdavatelj djeluje kao jedini podnositelj zahtjeva za uvrštenje Dionica.

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 i mjesno nadležni sudovi u Republici Hrvatskoj.

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 povezanih društava, predstavnika i savjetnika. Prospekt ne sadrži nikakve savjete, uključujući, ali ne ograničavajući se na, savjete vezane uz ulaganje u Dionice te pravne ili financijske savjete.

Svskog 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.

Distribucija Prospekta i ulaganje u Dionice u pojedinim stranim pravnim poredcima 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.

1.2 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 ostaloga, izraze: "vjeruje", "procjenjuje", "predviđa", "smatra", "očekuje", "traži", "cilj", "strategija", "svrha", "namjerava", "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 ostaloga, 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 kojemu djeluje, kao i druge informacije koje nisu povijesni podatci.

Po svojoj prirodi, predviđajuće izjave, sadržane u ovom Prospektu, uključuju rizike i neizvjesnosti jer se odnose na događaje i ovise o okolnostima koje mogu, ali i 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 ostaloga, čimbenike rizika opisane u točki 4. ovog 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 opisanim u točki 4. ovog 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 događajima, uvjetima ili okolnostima na temelju kojih je takva izjava dana.

Ove izjave upozorenja odnose se na sve predviđajuće izjave Izdavatelja.

1.3 Utvrđivanje ciljanog tržišta

Isključivo za potrebe ispunjavanja regulatornih zahtjeva koji se odnose na upravljanje investicijskim proizvodima – Dionicama – u skladu s relevantnim odredbama Zakona o tržištu kapitala i primjenjivih podzakonskih akata te uz isključenje bilo kakve odgovornosti Agenta uvrštenja kao proizvođača (kako je taj pojam definiran Zakonom o tržištu kapitala i primjenjivim podzakonskim aktima), Agent uvrštenja utvrdio je da su ciljano tržište za

Dionice kvalificirani ulagatelji, odnosno profesionalni ulagatelji i kvalificirani nalogodavatelji te mali ulagatelji (kako je svaki od tih pojmova definiran Zakonom o tržištu kapitala) te da su za Dionice prikladni svi kanali distribucije navedenim kategorijama klijenata ("**Procjena ciljanog tržišta**"). Za potrebe Procjene ciljanog tržišta uzeta su u obzir obilježja investicijskog proizvoda – Dionica. Ulagatelji trebaju posjedovati osnove znanja o karakteristikama Dionica i rizicima povezanim s Dionicama i Izdavateljem. Ulagatelji trebaju imati sposobnost podnošenja gubitaka do 100% ulaganja.

Bez obzira na Procjenu ciljanog tržišta, napominje se da je cijena Dionica podložna promjenama te da ulagatelji mogu biti izloženi gubitku cijelog ili dijela svog ulaganja. Dionice ne jamče prihod niti zaštitu kapitala, a ulaganje u Dionice prikladno je za kvalificirane ulagatelje i male ulagatelje kojima nije potreban zajamčeni prihod niti zaštita kapitala te koji su (samostalno ili u suradnji s odgovarajućim financijskim ili drugim savjetnikom) sposobni procijeniti sve koristi i rizike od ulaganja u Dionice te koji raspoložu s dovoljno sredstava za pokriće eventualnih gubitaka koji bi mogli proizaći iz takvog ulaganja. Također se napominje da Procjena ciljanog tržišta ne dovodi u pitanje niti utječe na bilo koja ugovorna, zakonska ili druga ograničenja za trgovanje Dionicama. Ne smatra se adekvatnim ulaganje u Dionice onim ulagateljima koji ne posjeduju znanje o uvjetima izdanja i karakteristikama Novih dionica i o rizicima ulaganja povezanih s Dionicama i Izdavateljem, koji imaju nisku toleranciju na rizik, kojima je potreban osiguran povrat cjelokupnog uloženog iznosa te koji imaju potrebu za zajamčenim prinosima od ulaganja.

Svaka osoba koja sukladno odredbama Zakona o tržištu kapitala naknadno nudi, preporučuje ili prodaje Dionice ("**Distributer**") dužna je uzeti u obzir Procjenu ciljanog tržišta. Međutim, svaki Distributer odgovoran je provesti i vlastitu procjenu ciljanog tržišta vezano za Dionice (preuzimajući ili doradujući Procjenu ciljanog tržišta) te utvrditi odgovarajuće distribucijske kanale. Radi otklanjanja bilo kakve dvojbe, Procjena ciljanog tržišta ne predstavlja: (i) procjenu primjerenosti niti procjenu prikladnosti u smislu Zakona o tržištu kapitala, kao niti (ii) preporuku za ulaganje u Dionice.

1.4 **Prikaz financijskih i drugih podataka**

Izdavatelj je u ovaj Prospekt uključio revidirane konsolidirane financijske izvještaje Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine, obzirom da je Izdavatelj osnovan 4. svibnja 2021. godine, i to upućivanjem na javno objavljene financijske izvještaje Izdavatelja za navedeno razdoblje.

Nadalje, Izdavatelj je dana 14. srpnja 2021. godine stekao udjele u društvu POSLOVNI PARK ZAGREB d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Petrovaradinska 1, upisanog u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta (MBS): 080086814, OIB: 26929065978 ("**Ovisno društvo**"). Upis Izdavatelja kao jedinog člana Ovisnog društva u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu izvršen je temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 29. srpnja 2021. godine, poslovni broj Tt-21/34120-2.

Obzirom da je Izdavatelj novoosnovano društvo, dok Ovisno društvo postoji i posluje duže vrijeme (a svakako dulje od samog Izdavatelja), sukladno članku 18. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980 smatra se da Izdavatelj ima složenu financijsku povijest.

Iz tog razloga, Izdavatelj je u ovaj Prospekt uključio godišnje revidirane financijske izvještaje Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018., a koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine, i to upućivanjem na javno objavljene financijske izvještaje Ovisnog društva za navedenu godinu. Izdavatelj je u ovaj Prospekt također uključio revidirane financijske izvještaje Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019.

godine, i to upućivanjem na javno objavljene financijske izvještaje Ovisnog društva za navedeno razdoblje. Naime, Ovisno društvo je tijekom 2019. godine donijelo odluku o promjeni poslovne godine, tako da umjesto poslovne godine koja traje od 1. travnja 2019. do 31. ožujka 2020. godine, poslovna godina traje od 1. siječnja 2019. do 31. prosinca 2019. godine. Tom promjenom nastalo je zasebno izvještajno razdoblje od 1. travnja 2019. do 31. prosinca 2019. godine. Promjena kraja poslovne godine napravljena je radi usklađivanja poslovne i financijske godine s fiskalnom godinom.

Naprijed navedeni financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018., koja je trajala od 1. travnja 2018. godine do 31. ožujka 2019. godine te financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine, sastavljeni su u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja koji su u Republici Hrvatskoj odobreni na temelju Odluke o objavljivanju Hrvatskih standarda financijskog izvještavanja (Narodne novine broj 86/2015, 105/2020, 9/2021, "**HSFI**").

Osim navedenog, Izdavatelj je u ovaj Prospekt uključio i godišnje revidirane financijske izvještaje Ovisnog društva za godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2020. godine, i to upućivanjem na javno objavljene financijske izvještaje Ovisnog društva za navedenu godinu (u kojim financijskim izvještajima Ovisnog društva su također prikazani usporedni podaci koji se odnose na razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine).

U Prospekt su uključeni i revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine, odnosno za razdoblje tijekom 2021. godine do datuma stjecanja udjela u Ovisnom društvu od strane Izdavatelja.

Navedeni financijski izvještaji pripremljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) koji su u Europskoj uniji odobreni na temelju Uredbe (EZ) br. 1606/2002 ("**MSFI**").

S obzirom na navedenu promjenu računovodstvenog okvira tijekom razdoblja za koje su uključene povijesne financijske informacije Ovisnog društva, podaci za 2019. godinu (kao srednje razdoblje) prikazani su upotrebom tzv. pristupa mosta u skladu sa Smjernicama ESMA-e o zahtjevima za objavljivanje u skladu s Uredbom o prospektu od 4. ožujka 2021., tako da su prikazani usporedno uz primjenu prethodno primjenjivog računovodstvenog okvira (HSFI) i novog računovodstvenog okvira (MSFI).

Navedene dodatne informacije, odnosno povijesne financijske informacije Ovisnog društva za naprijed navedeno razdoblje, uključene su u skladu sa zahtjevom članka 18. stavaka 1. i 2. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980, kojima je propisano da se, u slučaju složene financijske povijesti Izdavatelja, u Prospektu navode dodatne informacije o subjektu koji nije Izdavatelj (dakle o Ovisnom društvu), koje su ulagateljima potrebne da bi mogli donijeti utemeljenu procjenu o ulaganju u Dionice, kao da je taj subjekt (Ovisno društvo) izdavatelj vlasničkog vrijednosnog papira (Dionica).

Obzirom na svoju složenu financijsku povijest, Izdavatelj je sukladno članku 18. stavku 2. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980 u Prospektu prikazao i pro forma konsolidirane financijske informacije (pro forma konsolidirani račun dobiti i gubitka) za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2021. godine. Navedene pro forma informacije uključene su upućivanjem na javno objavljeni pro forma konsolidirani račun dobiti i gubitka Izdavatelja za razdoblje od 1. siječnja 2021. do 31. kolovoza 2021. Razlog prikaza pro forma financijskih informacija je provedeno stjecanje udjela u Ovisnom društvu od strane Izdavatelja dana 14. srpnja 2021. godine te prikaz utjecaja navedene akvizicije na financijski položaj (prihode i rashode) Izdavatelja. Izdavatelj smatra da su navedene informacije

potrebne ulagateljima za donošenje utemeljene procjene jer daju potpuniji prikaz poslovanja za razdoblje od 1. siječnja 2021. do 31. kolovoza 2021., odnosno za razdoblje unutar kojeg je Izdavatelj osnovan (4. svibnja 2021.) i u kojem je stekao Ovisno društvo (14. srpnja 2021). Navedene pro forma financijske informacije prezentirane su u skladu s Prilogom 20 Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980.

Pro forma financijske informacije Izdavatelja sastavljene su za potrebe ovog Prospekta i kao takve su isključivo ilustrativne prirode. Pro forma financijske informacije ilustrativno prikazuju rezultat poslovanja Grupe kao da Izdavatelj i Ovisno društvo pod kontrolom Izdavatelja posluju od 1. siječnja 2021. godine pa do 31. kolovoza 2021. godine. Stoga, pro forma financijske informacije ne predstavljaju stvaran financijski položaj ili rezultate Izdavatelja, odnosno Grupe.

Izvješće s neovisnim izražavanjem uvjerenja o kompilaciji naprijed navedenih pro forma financijskih informacija, izrađeno je sukladno Međunarodnom standardu o angažmanu s izražavanjem uvjerenja 3420 – *Angažmani s izražavanjem uvjerenja za izvještavanje o kompiliranim pro forma infomacijama uključenima u prospekt.*

Sve godišnje informacije uključene u ovaj Prospekt, uključujući, ali ne ograničavajući se na financijske izvještaje Ovisnog društva, temelje se na kalendarskim godinama, uz iznimku financijskih informacija Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018., koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine te za razdoblje od 1. travnja 2019. do 31. prosinca 2019. godine.

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

1.5 Upućivanje na informacije

Izdavatelj upućuje sve zainteresirane osobe da je ovaj Prospekt objavljen u svom integralnom tekstu na internetskim stranicama Izdavatelja (<https://quattro-logistika.hr>). Osim Prospekta, na navedenoj internetskoj stranici dostupni su i Statut te financijski izvještaji koji su u ovaj Prospekt uključeni upućivanjem.

U točki 5.17.1 (*Revidirane povijesne financijske informacije koje obuhvaćaju posljednje tri financijske godine (ili kraće razdoblje u kojem Izdavatelj posluje) i izvješće o obavljenoj reviziji za svaku godinu*), Izdavatelj je u ovaj Prospekt uključio sljedeće financijske izvještaje Izdavatelja i Ovisnog društva, i to upućivanjem na javno objavljene predmetne financijske izvještaje Izdavatelja, odnosno Ovisnog društva:

- (a) revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine (obzirom da je Izdavatelj osnovan dana 4. svibnja 2021. godine), u elektroničkom obliku dostupni na internetskim stranicama Izdavatelja na: https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/04/Konsolidirani-financijski-izvjestaji-Quattro-Logistika_31_8_2021.pdf;
- (b) godišnji revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018., a koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine, u elektronskom obliku dostupni na internetskim stranicama Izdavatelja: https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/04/PPZ-godisnje-izvjesce_31_03_2019.pdf;

- (c) revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine, u elektronskom obliku dostupni na internetskim stranicama Izdavatelja: https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/04/PPZ-godisnje-izvjesce_31_12_2019.pdf;
- (d) revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2020. godine, a u kojem su također prikazani usporedni podaci koji se odnose na razdoblje od 1. travnja 2019. do 31. prosinca 2019. godine, u elektronskom obliku dostupni na internetskim stranicama Izdavatelja: https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/04/Financijski-izvjestaji-MSFI_PPZ_31_12_2020.pdf.

Nadalje, u točki 5.17.2 (*Financijske informacije za razdoblje tijekom godine i druge financijske informacije*), Izdavatelj je u ovaj Prospekt uključio revidirane financijske izvještaje Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine, i to upućivanjem na javno objavljene revidirane financijske izvještaje Ovisnog društva za navedeno razdoblje. Navedeni financijski izvještaji odnose se na razdoblje do datuma kada je Izdavatelj stekao udjele u Ovisnom društvu.

Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine, u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja: (https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/04/Financijski-izvjestaji-PPZ_14_7_2021v2.pdf).

Osim naprijed navedenih revidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja i Ovisnog društva, u Prospekt su uključene i pro forma financijske informacije (pro forma račun dobiti i gubitka) za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2021. godine, i to upućivanjem na javno objavljene pro forma financijske informacije za navedeno razdoblje.

Pro forma financijske informacije (pro forma račun dobiti i gubitka) za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2021. godine, u elektroničkom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja (https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/04/Pro-forma-financijske-informacije_Quattro-logistika.pdf).

Tablica 1 – Popis dokumenata dostupnih na Internetskim stranicama Izdavatelja

Dokument:	Poveznica:
Statut Izdavatelja	https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/03/Statut.pdf
Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine	https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/04/Konsolidirani-financijski-izvjestaji-Quattro-Logistika_31_8_2021.pdf
Godišnji revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za 2018. godinu koja je trajala od 1. travnja 2018. godine do 31. ožujka 2019. godine	https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/04/PPZ-godisnje-izvjesce_31_03_2019.pdf
Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja 2019. godine do 31. prosinca 2019. godine	https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/04/PPZ-godisnje-izvjesce_31_12_2019.pdf
Godišnji revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2020. godine (s prikazom usporednih podataka za razdoblje od 1.	https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/04/Financijski-izvjestaji-

travnja 2019. do 31. prosinca 2019. godine)	MSFI PPZ 31 12 2020.pdf
Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine	https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/04/Financijski-izvjestaji-PPZ_14_7_2021v2.pdf
Pro forma konsolidirane financijske informacije (pro forma konsolidirani račun dobiti i gubitka) za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2021. godine	https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/04/Pro-forma-financijske-informacije_Quattro-logistika.pdf

1.6 Rok valjanosti Prospekta

Ovaj Prospekt valjan je 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.

1.7 Definicije i kratice

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

Agent uvrštenja

znači društvo INTERKAPITAL vrijednosni papiri d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Masarykova 1, upisano u Sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta (MBS): 080420080, OIB: 68481874507.

Delegirana uredba Komisije (EU) 2019/980

znači Delegirana uredba 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 uvrštenja za trgovanje na uređenom tržištu te stavljanju izvan snage Uredbe Komisije (EZ) br. 809/2004, uključujući sve njezine naknadne izmjene i dopune.

Dionice

znači skupno 32.500.005 redovnih dionica Izdavatelja na ime, pojedinačnog nominalnog iznosa od 10,00 kuna, u nematerijaliziranom obliku, pod oznakom vrijednosnog papira QTLG-R-A i ISIN oznakom HRQTLGRA0001.

EU

znači Europska unija.

EUR ili euro

znači oznaka valutne jedinice primjenjive u državama članicama Europske monetarne unije.

EURIBOR	engleski: <i>euro interbank offered rate</i> , znači referentna kamatna stopa koja se utvrđuje na europskom međubankarskom tržištu, i to se utvrđuje dnevno kao prosječna stopa po kojoj reprezentativne banke međusobno daju u zajam neosigurana novčana sredstva.
Glavna skupština	znači glavna skupština Izdavatelja.
Grupa	znači zajedno Izdavatelj i Ovisno društvo.
HANFA	znači Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga, sa sjedištem u Zagrebu, Franje Račkoga 6, OIB: 49376181407.
HRK ili kn ili kuna	znači oznaka valutne jedinice Republike Hrvatske.
HSFI	znači Hrvatski standardi financijskog izvještavanja koji su u Republici Hrvatskoj odobreni na temelju Odluke o objavljivanju Hrvatskih standarda financijskog izvještavanja (Narodne novine broj 86/2015, 105/2020, 9/2021).
Izdavatelj	znači Quattro logistika d.d. sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Ulica Ivana Lučića 2A, upisanog u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta (MBS): 081370753, osobni identifikacijski broj (OIB): 91855269571.
kč.	znači zemljišnoknjižna čestica.
k.o.	znači katastarska općina.
Nadzorni odbor	znači nadzorni odbor Izdavatelja.
OIB	znači osobni identifikacijski broj.
Ovisno društvo	znači trgovačko društvo POSLOVNI PARK ZAGREB d.o.o., Zagreb, Petrovaradinska 1, upisanog u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta (MBS): 080086814, osobni identifikacijski broj (OIB): 26929065978.
Poslovni park Zagreb	znači Poslovni park Zagreb, logističko-distributivni centar u vlasništvu Ovisnog društva, koji se nalazi u Svetoj Nedelji, na adresi Gospodarska ulica bb.

Pravila Zagrebačke burze	znači Pravila Zagrebačke burze (u primjeni od 14. listopada 2021.), uključujući i njihove naknadne izmjene i dopune.
Pravilnik o porezu na dobit	znači Pravilnik o porezu na dobit objavljen u Narodnim novinama broj 95/2005, 133/2007, 156/2008, 146/2009, 123/2010, 137/2011, 61/2012, 146/2012, 160/2013, 12/2014, 157/2014, 137/2015, 115/2016, 1/2017, 2/2018, 1/2019, 1/2020, 59/2020, 138/2020 i 1/2021.
Pravilnik o porezu na dohodak	znači Pravilnik o porezu na dohodak objavljen u Narodnim novinama broj 10/2017, 128/2017, 106/2018, 1/2019, 80/2019, 1/2020, 74/2020, 138/2020 i 1/2021.
Prospekt	znači ovaj Prospekt uvrštenja redovnih dionica na uređeno tržište.
Redovito tržište	znači redovito tržište Zagrebačke burze.
Republika Hrvatska ili RH	znači Republika Hrvatska.
SKDD	znači Središnje klirinško depozitarno društvo d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Heinzelova 62a, OIB: 64406809162.
Smjernice o čimbenicima rizika	znači Konačni izvještaj o Smjernicama o čimbenicima rizika u vezi s Uredbom o prospektu (EU) 2017/1129 koji je Europsko nadzorno tijelo za vrijednosne papire i tržišta kapitala (ESMA) objavilo na svojoj internetskoj stranici dana 29. ožujka 2019. godine.
Statut	znači Statut Izdavatelja od 16. srpnja 2021. godine.
Uprava	znači uprava Izdavatelja.
Uredba (EZ) 1606/2002	znači Uredba (EZ) br. 1606/2002 Europskog Parlamenta i Vijeća od 19. srpnja 2002. o primjeni međunarodnih računovodstvenih standarda (Službeni list Europskih zajednica L 243/1 od 11. rujna 2002. godine), uključujući sve njezine naknadne izmjene i dopune.
Uredba o prospektu	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 uvrštavanja za trgovanje na uređenom tržištu te stavljanju izvan snage Direktive 2003/71/EZ (Službeni list Europske unije L 168/12 od 30.

lipnja 2017. godine), uključujući sve njezine naknadne izmjene i dopune.

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 vrijednost objavljen u Narodnim novinama broj 73/13, 148/13,143/14, 115/16, 106/18, 121/2019 i 138/2020.

Zakon o porezu na dobit

znači Zakon o porezu na dobit objavljen u Narodnim novinama broj 177/2004, 90/2005, 57/2006, 80/2010, 22/2012, 146/2008, 148/2013, 143/2014, 50/2016, 115/2016, 106/2018, 121/2019, 32/2020 i 138/2020.

Zakon o porezu na dohodak

znači Zakon o porezu na dohodak objavljen u Narodnim novinama broj 115/2016, 106/2018, 32/2020 i 138/2020.

Zakon o preuzimanju dioničkih društava

znači Zakon o preuzimanju dioničkih društava objavljen u Narodnim novinama broj 109/2007, 36/2009, 108/2012, 90/2013, 99/2013 i 148/2013.

Zakon o računovodstvu

znači Zakon o računovodstvu objavljen u Narodnim novinama broj 78/2015, 134/2015, 120/2016, 116/2018, 42/2020 i 47/2020.

Zakon o trgovačkim društvima

znači Zakon o trgovačkim društvima objavljen u Narodnim novinama broj 111/1993, 34/1999, 118/2003, 107/2007, 146/2008, 137/2009, 111/2012, 68/2013, 110/2015, 40/2019.

Zakon o tržištu kapitala

znači Zakon o tržištu kapitala objavljen u Narodnim novinama broj 65/2018, 17/2020 i 83/2021.

zk.ul.

znači zemljišnoknjižni uložak.

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.

2 SADRŽAJ

1	UVOD	3
1.1	Važne napomene	3
1.2	Predviđajuće Izjave	4
1.3	Utvrđivanje ciljanog tržišta	4
1.4	Prikaz financijskih i drugih podataka	5
1.5	Upućivanje na informacije	7
1.6	Rok valjanosti Prospekta	9
1.7	Definicije i kratice	9
2	SADRŽAJ	13
3	SAŽETAK	16
3.1	Uvod i upozorenja	16
3.2	Ključne informacije o izdavatelju	16
3.2.1	Tko je izdavatelj vrijednosnih papira?	16
3.2.2	Koje su ključne financijske informacije u pogledu Izdavatelja?	17
3.2.3	Koji su ključni rizici specifični za Izdavatelja?	19
3.3	Ključne informacije o vrijednosnim papirima	20
3.3.1	Koja su glavna obilježja vrijednosnih papira?	20
3.3.2	Gdje će se trgovati vrijednosnim papirima?	20
3.3.3	Koji su ključni rizici specifični za vrijednosne papire?	21
3.4	Ključne informacije o javnoj ponudi vrijednosnih papira i/ili uvrštenju za trgovanje na uređenom tržištu	22
3.4.1	Pod kojim uvjetima i prema kojem rasporedu mogu uložiti u ovaj vrijednosni papir?	22
3.4.2	Tko je ponuditelj i/ili osoba koja traži uvrštenje za trgovanje?	22
3.4.3	Zašto se ovaj prospekt izrađuje?	22
4	ČIMBENICI RIZIKA	23
4.1	OPĆENITO O ČIMBENICIMA RIZIKA	23
4.2	ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ IZDAVATELJA	26
4.2.1	Financijski rizici	26
4.2.2	Pravni i regulatorni rizici	32
4.2.3	Rizici povezani uz poslovanje Izdavatelja	33
4.3	ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ DIONICE	35
4.3.1	Rizici povezani uz prirodu Dionica	36
4.3.2	Rizici povezani s uvrštenjem i trgovanjem Dionicama na uređenom tržištu	38
4.3.3	Pravni i regulatorni rizici	40
5	REGISTRACIJSKI DOKUMENT	42
5.1	ODGOVORNE OSOBE, INFORMACIJE O TREĆIM STRANAMA, STRUČNA IZVJEŠĆA I ODOBRENJE NADLEŽNOG TIJELA	42
5.1.1	Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u Registracijskom dokumentu	42
5.1.2	Izjava odgovornih osoba za Registracijski dokument	43
5.1.3	Izjave ili izvješća stručnjaka	44
5.1.4	Informacije od strane trećih osoba	44
5.1.5	Odobrenje nadležnog tijela	45
5.2	OVLAŠTENI REVIZORI	45
5.2.1	Ovlašteni revizor	45
5.2.2	Promjene revizora tijekom razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama	46
5.3	INFORMACIJE O IZDAVATELJU	46
5.3.1	Opće informacije o Izdavatelju	46
5.4	PREGLED POSLOVANJA	48
5.4.1	Glavne djelatnosti Grupe	48
5.4.2	Glavna tržišta	50
5.4.3	Važni događaji u razvoju poslovanja Izdavatelja	51
5.4.4	Strategija i ciljevi	51
5.4.5	Ovisnost o patentima ili licencijama, industrijskim, trgovinskim ili financijskim ugovorima ili novim proizvodnim procesima	52
5.4.6	Osnova za svaku izjavu Izdavatelja u vezi s njegovim konkurentskim položajem	52
5.4.7	Ulaganja	52
5.5	ORGANIZACIJSKA STRUKTURA	55
5.5.1	Opis Grupe i položaja koji Izdavatelj ima u grupi	55
5.5.2	Ovisno društvo	56
5.6	PREGLED POSLOVANJA I FINANCIJSKI PREGLED	57
5.6.1	Financijsko stanje	58
5.6.2	Rezultati poslovanja	62
5.7	IZVORI SREDSTAVA	63

5.7.1	Informacije o Izdavateljevim izvorima sredstava (kratkoročno i dugoročno) i izvorima sredstava Ovisnog društva	63
5.7.2	Objašnjenje izvora i iznosa te opis Izdavateljevih novčanih tokova.....	65
5.7.3	Informacije o Izdavateljevim financijskim potrebama i strukturi financiranja	68
5.7.4	Informacije o svim ograničenjima korištenja izvora sredstava koja jesu bitno utjecala ili bi mogla bitno utjecati, izravno ili neizravno, na poslovanje Izdavatelja	70
5.7.5	Informacije o predviđenim izvorima sredstava potrebnih za ispunjenje obveza iz točke 5.4.7(b).....	70
5.8	REGULATORNO OKRUŽENJE	70
5.9	INFORMACIJE O TRENDOVIMA	70
5.9.1	Opis: (a) najznačajnijeg nedavnog trenda proizvodnje, prodaje i zaliha, troškova i prodajnih cijena od završetka posljednje financijske godine do datuma Registracijskog dokumenta; (b) svih značajnih promjena financijskih rezultata Grupe od završetka posljednjeg financijskog razdoblja za koje su objavljene financijske informacije do datuma Registracijskog dokumenta ili odgovarajuća izjava o tome da takvih promjena nije bilo.....	70
5.9.2	Informacije o svim poznatim trendovima, nepredvidivim događajima, potražnji, preuzetim obvezama ili događajima koji bi mogli bitno utjecati na Izdavateljeva izgleda barem u tekućoj financijskoj godini	72
5.10	PREDVIĐANJA ILI PROCJENE DOBITI	72
5.10.1	Ako izdavatelj objavi predviđanje ili procjenu dobiti (koji još nisu ostvareni, ali su točni), to se predviđanje ili procjena navode u Registracijskom dokumentu.	72
5.10.2	Ako izdavatelj odluči navesti novo predviđanje ili novu procjenu dobiti ili ranije objavljeno predviđanje ili procjenu dobiti u skladu s točkom 5.10.1, to predviđanje ili procjena moraju biti jasni i nedvosmisleni i moraju sadržavati izjavu o glavnim pretpostavkama na kojima su se temeljili izdavateljevo predviđanje ili procjena.	72
5.10.3	Izjava o tome da su predviđanje ili procjena dobiti sastavljeni i izrađeni na osnovi koja je: (a) usporediva s povijesnim financijskim informacijama; (b) usklađena s izdavateljevim računovodstvenim politikama.	72
5.11	ADMINISTRATIVNA, RUKOVODEĆA I NADZORNA TIJELA	72
5.11.1	Imena, poslovne adrese i funkcije u Izdavatelju za osobe navedene u nastavku, uz navođenje glavnih poslova koje obavljaju izvan Izdavatelja, ako su ti poslovi značajni u odnosu na Izdavatelja	72
5.11.2	Sukob interesa administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela i višeg rukovodstva	77
5.12	PRIMICI OD RADA I NAKNADE.....	78
5.12.1	Iznos isplaćenih primitaka od rada (uključujući svaku potencijalnu ili odgođenu naknadu) i nenovčanih naknada koje su Izdavatelj ili njegova društva kćeri odobrili tim osobama za sve vrste usluga koje su te osobe pružile Izdavatelju i njegovim društvima kćerima	78
5.12.2	Ukupni iznosi koje su Izdavatelj ili njegova društva kćeri izdvojili ili obračunali za mirovine, mirovinska prava ili slične naknade	78
5.13	UPRAVA.....	78
5.13.1	Datum isteka aktualnog mandata, ako je primjenjivo, te razdoblje u kojem je osoba obnašala tu funkciju	78
5.13.2	Informacije o ugovorima članova administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela s Izdavateljem ili bilo kojim od njegovih društava kćeri u kojima su utvrđene naknade po raskidu radnog odnosa ili odgovarajuća izjava o tome da takve naknade nisu ugovorene	79
5.13.3	Informacije o Izdavateljevu revizorskom odboru i odboru za naknade, uz navođenje imena i prezimena članova odbora i sažetak uvjeta i načina rada odbora	79
5.13.4	Izjava o ispunjavanju standarda korporativnog upravljanja od strane Izdavatelja	79
5.13.5	Potencijalni bitan utjecaj na korporativno upravljanje, uključujući buduće promjene sastava uprave i odbora (ako je o tome već odlučeno na sastanku uprave ili skupštini društva).....	80
5.14	ZAPOSLENICI.....	80
5.14.1	Broj zaposlenika Grupe	80
5.14.2	Udjeli u vlasništvu i dioničke opcije	80
5.14.3	Opis svih aranžmana za sudjelovanje zaposlenika u kapitalu Izdavatelja	80
5.15	VEĆINSKI DIONIČAR	80
5.15.1	Popis većinskih dioničara.....	80
5.15.2	Podatak o tome imaju li Izdavateljevi većinski dioničari različita glasačka prava ili odgovarajuću izjavu o tome da takvih glasačkih prava nema	80
5.15.3	U mjeri u kojoj je to Izdavatelju poznato, je li Izdavatelj u izravnom ili neizravnom i čijem vlasništvu ili pod izravnom ili neizravnom i čijom kontrolom, opisati prirodu takve kontrole te postojeće mjere kojima se sprečava zloupotreba takve kontrole.....	81
5.15.4	Opis svih Izdavatelju poznatih aranžmana čija bi provedba mogla naknadno rezultirati promjenom kontrole nad Izdavateljem.....	81
5.16	TRANSAKCIJE S POVEZANIM OSOBAMA	81
5.17	FINANCIJSKE INFORMACIJE O IMOVINI I OBVEZAMA, FINANCIJSKOM POLOŽAJU TE DOBITI I GUBICIMA IZDAVATELJA	82
5.17.1	Povijesne financijske informacije.....	82
5.17.2	Financijske informacije za razdoblje tijekom godine i druge financijske informacije.....	87
5.17.3	Revizija povijesnih godišnjih financijskih informacija	87
5.17.4	Pro forma financijske informacije	88
5.17.5	Politika dividendi	89

5.17.6	Sudski i arbitražni postupci	89
5.17.7	Značajna promjena Izdavateljeva financijskog položaja	90
5.18	DODATNE INFORMACIJE	90
5.18.1	Temeljni kapital.....	90
5.18.2	Ugovor o osnivanju i Statut.....	91
5.19	ZNAČAJNI UGOVORI.....	92
5.20	DOSTUPNI DOKUMENTI.....	93
6	OBAVIJEST O VRIJEDNOSNOM PAPIRU	95
6.1	ODGOVORNE OSOBE, INFORMACIJE O TREĆIM STRANAMA, STRUČNA IZVJEŠĆA I ODOBRENJE NADLEŽNOG TIJELA	95
6.1.1	Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u Obavijesti o vrijednosnom papiru	95
6.1.2	Izjava odgovornih osoba za Obavijest o vrijednosnom papiru	96
6.1.3	Izjave ili izvješća stručnjaka.....	97
6.1.4	Informacije od strane trećih osoba.....	97
6.1.5	Odobrenje nadležnog tijela.....	97
6.2	KLJUČNE INFORMACIJE.....	98
6.2.1	Izjava o obrtnom kapitalu.....	98
6.2.2	Kapitalizacija i zaduženost.....	98
6.2.3	Interes fizičkih i pravnih osoba uključenih u izdanje/ponudu	99
6.2.4	Razlozi za ponudu i korištenje primitaka	99
6.3	INFORMACIJE O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA KOJI SU PREDMET PONUDE/UVRŠTENJA ZA TRGOVANJE	99
6.3.1	Opis vrste i kategorije vrijednosnih papira koji se nude i/ili su uvršteni za trgovanje.....	99
6.3.2	Propisi na temelju kojih su Dionice izdane	99
6.3.3	Podatak o tome jesu li vrijednosni papiri na ime ili na donositelja i jesu li vrijednosni papiri u obliku potvrda ili u nematerijaliziranom obliku.....	99
6.3.4	Valuta izdanja Dionica	99
6.3.5	Opis prava koja proizlaze iz vrijednosnih papira, uključujući moguća ograničenja tih prava i postupak njihova ostvarenja.....	99
6.3.6	Izjava o rješenjima, ovlaštenjima i odobrenjima na temelju kojih su Dionice izrađene i/ili izdane ili će biti izrađene i/ili izdane.....	101
6.3.7	Očekivani datum izdanja vrijednosnih papira.....	101
6.3.8	Opis svih ograničenja prenosivosti vrijednosnih papira	101
6.3.9	Informacije o propisima o preuzimanjima.....	101
6.3.10	Kratak opis prava i obveza dioničara u slučaju obveznih ponuda za preuzimanje i/ili pravila o istiskivanju dioničara i rasprodaji u vezi s vrijednosnim papirima	102
6.3.11	Podaci o javnim ponudama trećih osoba za preuzimanje Izdavateljevih Dionica	102
6.3.12	Informacije o relevantnim poreznim propisima Republike Hrvatske, a koji mogu utjecati na ostvarenu dobit od Dionica te informacije o poreznom tretmanu Dionica	103
6.4	UVJETI JAVNE PONUDE DIONICA.....	105
6.5	UVRŠTENJE ZA TRGOVANJE I ARANŽMANI TRGOVANJA	105
6.5.1	Podaci o namjeri uvrštenja Dionica za trgovanje	105
6.5.2	Sva tržišta na kojima će Dionice biti uvrštene za trgovanje	105
6.5.3	Informacije o drugim javnim ponudama Dionica ili drugih vrijednosnih papira Izdavatelja	105
6.5.4	Podaci o subjektima koji su se obvezali da će djelovati kao posrednici u sekundarnom trgovanju.....	105
6.5.5	Podaci o mjerama za stabilizaciju cijena	105
6.5.6	Mogućnost prekomjerne dodjele i opcija povećanja količine izdanja (<i>green shoe</i>).....	106
6.6	IMATELJI VRIJEDNOSNIH PAPIRA KOJI PRISTUPAJU PRODAJI	106
6.7	TROŠAK IZDANJA/PONUDE.....	106
6.8	RAZRJEĐIVANJE DIONIČARSKE STRUKTURE	106
6.9	DODATNE INFORMACIJE	106
6.9.1	Savjetnici Izdavatelja	106
6.9.2	Ostale informacije koje su revidirali ili preispitali ovlašteni revizori i o tome sastavili izvješće	106

3 SAŽETAK

3.1 Uvod i upozorenja

Ovaj Prospekt odnosi se na uvrštenje na Redovito tržište Zagrebačke burze dionica društva Quattro logistika d.d., Zagreb ("**Izdavatelj**"), i to 32.500.005 redovnih dionica na ime, svaka nominalnog iznosa 10,00 kuna, koje se vode pri Središnjem klirinškom depozitarnom društvu d.d., Zagreb, Heinzelova 62/a ("**SKDD**") u nematerijaliziranom obliku pod oznakom vrijednosnog papira QTLG-R-A i ISIN oznakom HRQTLGRA0001 ("**Dionice**").

Identifikator pravne osobe (broj LEI) Izdavatelja je: 747800C0JEWYWE4YI351. Kontakt podatci Izdavatelja su:

Adresa:	Ulica Ivana Lučića 2A, HR-10000 Zagreb
Telefon:	+385 99 525 99 17
Elektronička pošta:	info@quattro-logistika.hr
Internetska stranica:	https://quattro-logistika.hr

Ovaj Prospekt odobrila je Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga ("**HANFA**"). Kontakt podatci HANFA-e su:

Adresa:	Franje Račkoga 6, HR-10000 Zagreb
Telefon:	+385 (0)1 6173 200
Telefaks:	+385 (0)1 4811 507
Elektronička pošta:	info@hanfa.hr
Internetska stranica:	www.hanfa.hr

Datum odobrenja Prospekta: **2. lipnja 2022. godine**

Skreće se pažnja ulagatelja 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 vrijednosti Dionica ili neisplate dividende, ulagatelj u Dionice može izgubiti cjelokupni uloženi kapital ili dio njega.
- 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, kad ga se čita zajedno s drugim dijelovima Prospekta, ključne informacije kako bi se ulagateljima pomoglo pri razmatranju ulaganja u Dionice.

Prospekt je sastavio Izdavatelj.

3.2 Ključne informacije o izdavatelju

3.2.1 Tko je izdavatelj vrijednosnih papira?

Izdavatelj Dionica je dioničko društvo **Quattro logistika d.d.**, sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Ulica Ivana Lučića 2A, upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta (MBS): 081370753, osobni identifikacijski broj (OIB): 91855269571.

Izdavatelj posluje u skladu sa zakonodavstvom Republike Hrvatske i pravnom stečevinom Europske unije. Izdavatelj je osnovan i upisan u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu dana 4. svibnja 2021. godine. Glavna djelatnost Izdavatelja je upravljačka djelatnost holding društva.

Osnovni izvor prihoda Izdavatelja kao holding društva čini dobit po osnovi udjela u ovisnim društvima. Na datum ovog Prospekta jedino Ovisno društvo Izdavatelja je POSLOVNI PARK ZAGREB d.o.o., upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta

(MBS): 080086814, osobni identifikacijski broj (OIB): 26929065978 ("**Ovisno društvo**"). Izdavatelj je poslovne udjele u Ovisnom društvu stekao dana 14. srpnja 2021. godine te je jedini član Ovisnog društva. Osnovna djelatnost Ovisnog društva je poslovanje nekretninama, konkretnije davanje u zakup skladišnog prostora unutar Poslovnog parka Zagreb koje se nalazi u Svetoj Nedelji, na adresi Gospodarska ulica bb.

U nastavku je prikazana vlasnička struktura Izdavatelja na datum 1. svibnja 2022. godine:

Tablica 2 – Vlasnička struktura Izdavatelja na dan 1. svibnja 2022. godine

Dioničar:	Udio u temeljnom kapitalu
ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D. / PBZ CO OMF - KATEGORIJA B	57,91%
OTP BANKA D.D. / ERSTE PLAVI OMF KATEGORIJE B	18,00%
CROATIA OSIGURANJE D.D.	10,06%
CROATIA OSIGURANJE D.D. (1/1)	9,94%
ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D. / PBZ CO OMF - KATEGORIJA A	2,09%
OTP BANKA D.D. / ERSTE PLAVI EXPERT - DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND	1,08%
OTP BANKA D.D. / ERSTE PLAVI OMF KATEGORIJE A	0,92%
UKUPNO:	100,00%

Izvor: SKDD (www.skdd.hr)

Jedini član Uprave Izdavatelja (direktor) je Dalibor Fell.

Članovi Nadzornog odbora Izdavatelja su: Hrvoje Zgombić (predsjednik), Karlo Došen (zamjenik predsjednika), Tomislav Pokaz (član), Toni Jeličić-Purko (član) i Damir Čukman (član).

Ovlašteni revizor Izdavatelja je Deloitte društvo s ograničenom odgovornošću za usluge revizije sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Radnička cesta 80, upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS): 030022053, OIB: 11686457780, upisano u Registar revizora pri Ministarstvu financija Republike Hrvatske pod registarskim brojem 100001360.

3.2.2 Koje su ključne financijske informacije u pogledu Izdavatelja?

Obzirom da je Izdavatelj osnovan dana 4. svibnja 2021. godine, Izdavatelj je sukladno članku 18. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2018/980 uključio u Prospekt revidirane konsolidirane financijske izvještaje Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine, revidirane financijske izvještaje Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018., a koja je trajala od 1. travnja 2018. godine do 31. ožujka 2019. godine, revidirane financijske izvještaje Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine, revidirane financijske izvještaje Ovisnog društva za poslovnu godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2020. godine (s prikazom usporednih podataka za razdoblje od 1. travnja 2019. do 31. prosinca 2019. godine) te revidirane financijske izvještaje Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine. Navedene dodatne informacije, odnosno povijesne financijske informacije Ovisnog društva za naprijed navedeno razdoblje, uključene su u skladu sa zahtjevom članka 18. stavaka 1. i 2. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980, kojima je propisano da se, u slučaju složene financijske povijesti Izdavatelja, u Prospektu navode dodatne informacije o subjektu koji nije Izdavatelj (dakle o Ovisnom društvu), koje su ulagateljima potrebne da bi mogli donijeti utemeljenu procjenu o ulaganju u Dionice, kao da je taj subjekt (Ovisno društvo) izdavatelj vlasničkog vrijednosnog papira (Dionica).

Tablica 3 – Račun dobiti i gubitka Ovisnog društva u 2018. godini, razdoblju od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine, u 2020. godini te razdoblju od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine (u kunama)

	01.04.2018.- 31.03.2019.	01.04.- 31.12.2019.	01.04.- 31.12.2019.	01.01.- 31.12.2020.	01.01.- 14.07.2021.
Računovodstveni okvir	HSFI	HSFI (kako je prethodno objavljeno)	MSFI (prepravljeno kao usporedno)	MSFI	MSFI
Ukupni prihodi	55.307.071	40.787.050	40.787.050	72.769.702	37.795.720
Dobit prije oporezivanja	1.254.717	3.718.935	3.536.036	1.944.226	10.267.280
Ukupna sveobuhvatna dobit	320.227	3.048.692	2.898.715	1.595.031	8.664.752

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2020. (s usporednim prikazom podataka za razdoblje od 1. travnja do 31. ožujka 2019. godine); Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine

Tablica 4 – Bilanca Ovisnog društva na dan 31. ožujka 2019. godine, 31. prosinca 2019. godine, 31. prosinca 2020. godine i 14. srpnja 2021. godine (u kunama)

	31.03.2019.	31.12.2019.	31.12.2019.	31.12.2020.	14.07.2021.
Računovodstveni okvir	HSFI	HSFI (kako je prethodno objavljeno)	MSFI (prepravljeno kao usporedno)	MSFI	MSFI
Ukupna imovina	469.179.437	476.442.346	477.349.635	462.482.406	458.312.736
Ukupni kapital i rezerve	160.614.614	163.343.079	158.675.354	10.270.385	8.937.337
Dugoročne obveze (prema bankama)	288.509.696	281.742.666	281.742.666	356.646.013	343.026.278
Kratkoročne obveze (prema bankama)	15.592.622	19.276.282	19.276.282	23.515.122	23.360.448
Novac i novčani ekvivalentni	55.173.987	20.314.693	20.314.693	35.626.657	38.943.385
Ukupni kapital i obveze	469.179.437	476.442.346	477.349.635	462.482.406	458.312.736

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2020. (s usporednim prikazom podataka za razdoblje od 1. travnja do 31. ožujka 2019. godine); Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine

Tablica 5 – Izvještaj o novčanim tokovima Ovisnog društva u 2018. godini, razdoblju od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine, u 2020. godini i razdoblju od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine (u kunama)

	01.04. 2018.- 31.03.2019.	01.04.- 31.12.2019.	01.04.- 31.12.2019.	01.01.- 31.12.2020.	01.01.- 14.07.2021.
Računovodstveni okvir	HSFI	HSFI (kako je prethodno objavljeno)	MSFI (prepravljeno kao usporedno)	MSFI	MSFI
Neto novac iz poslovnih aktivnosti	18.922.987	24.870.561	25.496.716	17.564.279	16.468.780
Neto novac korišten u investicijskim aktivnostima	(3.540.980)	(55.052.356)	(55.052.357)	(15.018.630)	(1.164.665)
Neto gotovina od/ (korištena u) financijskim aktivnostima	9.312.854	(4.677.499)	(5.303.653)	12.766.314	(11.987.387)
Neto povećanje/ (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata	24.694.861	(34.859.294)	(34.859.294)	15.311.964	3.316.729

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2020. (s usporednim prikazom podataka za razdoblje od 1. travnja do 31. ožujka 2019. godine); Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine

Tablica 6 – Pro forma konsolidirani Račun dobiti i gubitka za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2021. godine i konsolidirani Račun dobiti i gubitka Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine (u kunama)

	01.01.-31.08.2021.	04.05.-31.08.2021.
Ukupni prihodi	46.676.251	8.880.531
Dobit prije oporezivanja	4.138.242	(3.684.485)
Ukupna sveobuhvatna dobit	2.897.546	(3.517.091)

Izvor: Pro forma konsolidirane financijske informacije Izdavatelja za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2021. godine; Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine

Tablica 7 – Konsolidirana Bilanca Izdavatelja na dan 31. kolovoza 2021. godine (u kunama)

	31.08.2021.
Ukupna imovina	740.491.912
Ukupni kapital i rezerve	321.482.959
Dugoročne obveze (prema bankama)	342.425.100
Kratkoročne obveze (prema bankama)	25.923.374
Novac i novčani ekvivalentni	49.740.561
Ukupni kapital i obveze	740.491.912

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine

Temeljni kapital Izdavatelja povećan je na temelju odluke Glavne skupštine Izdavatelja od 18. lipnja 2021. godine s iznosa od 400.000,00 kuna za iznos od 324.600.050,00 kuna, na iznos od 325.000.050,00 kuna. Povećanje temeljnog kapitala provedeno je uplatom u novcu, izdavanjem 32.460.005 novih Dionica. Kako Izdavatelj nije postojao u 2018., 2019. i 2020. godini, činjenica njegovog osnivanja te upisanog povećanja temeljnog kapitala ima iznimno značajan utjecaj na konsolidiranu bilancu.

Tablica 8 – Konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima Izdavatelja u razdoblju od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine (u kunama)

	04.05.-31.08.2021.
Neto novac iz poslovnih aktivnosti	3.269.790
Neto gotovina (korištena u)/iz investicijske aktivnosti	(278.529.279)
Neto gotovina (korištena u)/od financijske aktivnosti	(324.600.050)
Neto povećanje/smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	(49.740.561)

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine

3.2.3 Koji su ključni rizici specifični za Izdavatelja?

(a) Rizik poremećaja u poslovanju (COVID-19 i rat u Ukrajini)

Rizik poremećaja u poslovanju (COVID-19 i rat u Ukrajini) predstavlja mogućnost nastanka negativnih posljedica na ekonomiju te recesija koja se očekuje da će uslijediti kao posljedica globalne pandemije i rata u Ukrajini. Od izbivanja pandemije pa do datuma ovog Prospekta nije bilo značajnijeg negativnog utjecaja pandemije na Grupu, njezino operativno poslovanje, financijski položaj i rezultate poslovanja. Međutim, Izdavatelj ne može predvidjeti niti utjecati na razvoj bolesti COVID-19, kao niti na radnje i mjere koje će nadležna tijela Republike Hrvatske poduzimati radi suzbijanja navedene bolesti ili oporavka gospodarstava od posljedica tih mjera. Nadalje, rat u Ukrajini, koji je započeo krajem veljače 2022., može imati značajne negativne posljedice na svjetsko gospodarstvo, što se može negativno odraziti i na Grupu. Uslijed ratnih događanja, nedostatka energenata i roba, općenito može doći do otežanog poslovanja Grupe. Obzirom da je riječ o okolnostima koje su izvan utjecaja Grupe te koje Izdavatelj ne može predvidjeti, vjerojatnost ostvarenja navedenog rizika procjenjuje se kao **srednja**. Potencijalni negativan učinak ostvarenja navedenog čimbenika rizika na Grupu procjenjuje se kao **srednji**.

(b) Operativni rizik

Postrojenja kojima upravlja Grupa te oprema koju ista kontrolira mogu biti izloženi kvarovima, nesrećama, neplaniranim prekidima u radu, ograničenjima kapaciteta, curenjima i gubicima, sigurnosnim ugrozama ili fizičkim štetama zbog prirodnih katastrofa (npr. poplave ili potresi), sabotaza, terorizma, računalnih virusa i drugih uzroka. Pojava takvih događaja može negativno utjecati na poštivanje ugovornih obveza prema poslovnim suradnicima. Također, može rezultirati oštećenjem imovine Grupe ili imovine trećih osoba te može prouzročiti prekide s radom ili na drugi način ometati poslovanje Grupe. Sve navedeno može utjecati i na percepciju javnosti o poslovanju Grupe te može utjecati na buduće prihode Grupe. Radi smanjenja izloženosti Grupe takvim rizicima, Grupa redovito provodi održavanja svojih nekretnina te ulaže u opremu. Također, Grupa redovito sklapa ugovore s osiguravateljima. Međutim, u slučaju štetnih slučajeva za koje nisu ugovorene odgovarajuće police osiguranja, ili ako iste nemaju dostatno pokriće, takve okolnosti mogu imati negativan učinak na poslovanje, rezultate poslovanja i financijsko stanje Grupe. Sve navedeno može prouzročiti povremene prekide poslovanja te znatne troškove za Grupu. Vjerojatnost ostvarivanja rizika povezanih uz

kvarove, sabotaze i nesrece je **srednja**. Potencijalni negativan učinak ostvarenja navedenog čimbenika rizika na Grupu procjenjuje se kao **srednji**.

(c) **Rizici povezani uz gubitak ključnih ugovora**

Rizik gubitka ključnih ugovora predstavlja mogućnost da u slučaju gubitka ključnih ugovora će se ta okolnost negativno odraziti na financijski položaj Izdavatelja i Grupe. Glavna djelatnost Grupe je poslovanje nekretninama, odnosno konkretno davanje logističko-distributivnog prostora u zakup drugoj ugovornoj strani te je Grupa u sklopu obavljanja predmetne djelatnosti sklopila niz višegodišnjih ugovora o zakupu sa zakupnicima. U slučaju da dođe do gubitka, odnosno raskida postojećih ugovora o zakupu, prihodi Grupe bi bili znatno smanjeni, a što bi se općenito negativno odrazilo na financijski položaj Izdavatelja, ali i Grupe. Međutim, Izdavatelj smatra kako bi čak i slučaju gubitka postojećih ugovora u kratkom roku sklopio ugovore s novim zakupnicima obzirom da je trenutno tržište i općenito potreba za skladišno-distributivnim prostorom u uzlaznom trendu. Takvo očekivanje svakako potkrjepljuje porast internetske trgovine u odnosu na tradicionalni način kupovine, a što dovodi i do povećane potražnje za skladišno-distributivnim prostorima. Slijedom navedenog, vjerojatnost ostvarivanja rizika povezanih uz gubitak ključnih ugovora je **srednja**. Potencijalni negativan učinak ostvarenja navedenog čimbenika rizika na Grupu procjenjuje se kao **srednji**.

(d) **Valutni rizik**

Valutni rizik odnosi se na moguće značajnije promjene tečaja inozemnih valuta koje su značajne za poslovanje Grupe. Naime, Grupa dio svojeg poslovanja koji se odnosi na zakupnine, obavlja temeljem ugovora o zakupu koji su denominirani u stranoj valuti, i to EUR. Stoga, navedeni rizik se prvenstveno očituje na kretanje tečaja eura u odnosu na hrvatsku kunu. Isto tako, sve monetarne obveze Grupe prema kreditnim institucijama denominirane su u eurima. Na dan 31. kolovoza 2021. godine, ukupan udio monetarnih obveza Grupe denominiranih u eurima prema kreditnim institucijama u odnosu na sve monetarne obveze Grupe denominirane u eurima je 100%. U slučaju uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj, euro će zamijeniti kunu te će se svi iznosi iskazani u kunama konvertirati u eure u skladu s tečajem koji u ovom trenutku još nije poznat, a sve u skladu s odredbama primjenjivih propisa koji će tada biti na snazi. Slijedom navedenog, Izdavatelj procjenjuje da je vjerojatnost ostvarenja valutnog rizika **srednja**. Negativan učinak navedenog rizika na Grupu ocjenjuje se kao **niski**.

3.3 **Ključne informacije o vrijednosnim papirima**

3.3.1 **Koja su glavna obilježja vrijednosnih papira?**

Predmet uvrštenja na Redovito tržište Zagrebačke burze bit će 32.500.005 redovnih dionica Izdavatelja izdanih na ime, pojedinačnog nominalnog iznosa 10,00 kuna, oznake vrijednosnog papira QTLG-R-A i ISIN oznake HRQTLGRA0001.

Dionice su izrađene na temelju propisa Republike Hrvatske.

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

Dionice, obzirom da su izdane kao redovne dionice daju sljedeća prava svojim imateljima: (i) pravo glasa na Glavnoj skupštini (svaka Dionica daje jedan glas), (ii) pravo na isplatu dijela dobiti društva (dividenda); te (iii) pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske, odnosno stečajne mase društva.

Ovaj Prospekt ne odnosi se na novo izdanje i ponudu Dionica, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje Dionica na Redovito tržište Zagrebačke burze.

3.3.2 **Gdje će se trgovati vrijednosnim papirima?**

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

3.3.3 Koji su ključni rizici specifični za vrijednosne papire?

(a) Rizik promjenjivosti cijene Dionica

Tržišna cijena Dionica je promjenjiva i može biti podložna naglim i značajnim padovima. Kao rezultat toga, dioničari mogu pretrpjeti značajan gubitak uslijed pada tržišne cijene Dionica što može biti posljedica više faktora, uključujući između ostalih, razliku između 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 na tržištu kapitala. Formiranje cijene Dionica na tržištu kapitala pod utjecajem je zakona ponude i potražnje te stoga uvijek postoji rizik značajnog pada cijene Dionica. Također, financijska tržišta su tijekom zadnjih godina prošla kroz značajne fluktuacije cijena uslijed gospodarske krize u najrazvijenijim zemljama, te su stoga financijska tržišta i dalje iznimno volatilna. Uzimajući u obzir naprijed navedeno, te opće prilike na hrvatskom tržištu kapitala, procjenjuje se da je vjerojatnost nastanka rizika promjenjivosti tržišne cijene Dionica **visoka** te se negativan učinak navedenog rizika na Dionice ocjenjuje kao **visok**.

(b) Rizik neisplate dividende

Iznos budućih isplata dividende, ukoliko 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 Zakonu o trgovačkim društvima i prevladavajućoj praksi u Republici Hrvatskoj, eventualne dividende se općenito isplaćuju samo jednom godišnje nakon što se glavnoj skupštini predoče godišnja financijska izvješća i glavna skupština donese odluku o upotrebi dobiti te eventualnoj isplati dividende. Izdavalatelj nije usvojio politiku isplate dividendi, no sukladno Statutu dioničari imaju pravo da im se podijeli dobit, u najmanjem iznosu od 90% raspoložive neto dobiti odnosne poslovne godine, osim ako je odlukom glavne skupštine Izdavalatelja, donesenom glasovima koji predstavljaju najmanje 7/8 temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini određeno drugačije. S obzirom na navedeno, procjenjuje se da je vjerojatnost nastanka ovog rizika **srednja**, dok se potencijalni negativan utjecaj ovog rizika ocjenjuje kao **visok**.

(c) Rizik likvidnosti 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. Tržište kapitala u Republici Hrvatskoj ima karakteristike malog tržišta s ograničenom likvidnošću te je tijekom zadnjih godina proživjelo značajne fluktuacije cijena i prometa. Takve fluktuacije u budućnosti mogu predstavljati povećani rizik nepovoljnog utjecaja na tržišnu cijenu Dionica. Stoga se može zaključiti kako hrvatsko tržište kapitala predstavlja veći sistemski rizik za ulagatelje. S obzirom na navedeno, procjenjuje se da je vjerojatnost nastanka ovog rizika **visoka**, dok se potencijalni negativan utjecaj ovog rizika na Dionice ocjenjuje kao **visok**.

(d) Trgovanje na uređenom tržištu

Izdavalatelj ne može jamčiti da će se Dionicama aktivno trgovati na uređenom tržištu. Pored toga, uslijed poremećaja uvjeta na tržištu, regulatornih mjera i/ili tehničkih i drugih poteškoća, sekundarno trgovanje Dionicama može biti ometeno te može nastupiti i privremena obustava trgovanja. Isto tako, moguće je da Zagrebačka burza nakon uvrštenja Dionica na uređeno tržište, u skladu s uvjetima koji mogu biti propisani tada primjenjivim pravilima Zagrebačke burze, donese odluku o prestanku

uvrštenja Dionica na uređenom tržištu, a što može negativno utjecati na mogućnost trgovanja Dionicama. Ulaganja određenih vrsta institucionalnih ulagatelja definirana su mjerodavnim propisima i podložna su nadzoru nadležnog regulatora. Prilikom ulaganja u Dionice 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. Izdavatelj procjenjuje da je vjerojatnost nastanka ovog rizika **srednja**, dok se potencijalni negativni učinak ovog rizika na Dionice procjenjuje kao **srednji**.

(e) **Rizici povezani s oporezivanjem ulaganja u Dionice**

Primitak od dividendi ili trgovanja Dionicama može predstavljati porezni događaj, dohodak odnosno prihod, na koji se porez plaća sukladno važećim poreznim propisima. Svaki ulagatelj treba se samostalno informirati o poreznim efektima ulaganja u Dionice te po potrebi zatražiti savjet svojih poreznih savjetnika. Rizici povezani s oporezivanjem su izvan Izdavateljevog utjecaja te oni ovise o primjeni poreznih propisa na svakog pojedinog ulagatelja pa se vjerojatnost nastanka tih rizika ocjenjuje kao **srednja**. Iako porezni tretman prihoda ostvarenih ulaganjem u Dionice ne utječe na same Dionice niti na prava koja iz njih proizlaze, on može utjecati na zaradu od Dionica, pa se negativni učinak navedenog rizika na Dionice procjenjuje kao **srednji**.

3.4 **Ključne informacije o javnoj ponudi vrijednosnih papira i/ili uvrštenju za trgovanje na uređenom tržištu**

3.4.1 **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, već uvrštenje Dionica na uređeno tržište Zagrebačke burze.

3.4.2 **Tko je ponuditelj i/ili osoba koja traži uvrštenje za trgovanje?**

Osoba koja traži uvrštenje Dionica za trgovanje je Izdavatelj.

3.4.3 **Zašto se ovaj prospekt izrađuje?**

Svrha izrade i objave ovog Prospekta je uvrštenje Dionica na Redovito tržište Zagrebačke burze.

Ne postoji sukob interesa koji se odnose na uvrštenje Dionica za trgovanje.

4 ČIMBENICI RIZIKA

4.1 OPĆENITO O ČIMBENICIMA RIZIKA

Ulaganjem u vrijednosne papire, tako i u dionice, ulagatelji se izlažu rizicima i neizvjesnostima. Stoga bi svaki ulagatelj trebao pažljivo razmotriti sve informacije o čimbenicima rizika prikazane u nastavku, kao i ostale informacije navedene u ovom Prospektu.

U nastavku slijedi opis značajnih čimbenika rizika specifičnih za Izdavatelja odnosno Grupu u cjelini i/ili za Dionice. Navedeni rizici predstavljaju sve rizike koji su poznati Izdavatelju na datum ovog Prospekta, a koje Izdavatelj smatra značajnima. Izdavatelj je na temelju informacija koje su mu poznate na datum ovog Prospekta, procijenio značajnost prikazanih rizika na temelju vjerojatnosti njihova pojavljivanja te očekivanog opsega njihova negativnog utjecaja. Pri procjeni značajnosti i posebnosti čimbenika rizika, Izdavatelj se rukovodio zahtjevima postavljenima Uredbom o prospektu i Smjericama o čimbenicima rizika.

Čimbenici rizika prikazani u nastavku raspoređeni su po kategorijama ovisno o njihovoj prirodi. U svakoj kategoriji najprije se navodi onaj čimbenik rizika za koji je Izdavatelj procijenio da je najznačajniji u skladu s gore navedenom procjenom značajnosti čimbenika rizika i opsega njegovog negativnog utjecaja. Ostali čimbenici rizika u pojedinoj kategoriji nisu nužno navedeni redosljedom u skladu s procjenom njihove značajnosti, iako je za svaki takav čimbenik prikazana procjena njegove značajnosti.

Čimbenici rizika koji su prikazani u ovom Prospektu ograničeni su isključivo na one čimbenike rizika koji su specifični za Izdavatelja odnosno Grupu i/ili Dionice. U ovom Prospektu nisu navedeni čimbenici rizika koji su općenito prisutni na mjerodavnim tržištima u državama u kojima Grupa posluje, odnosno čimbenici rizika koji su primjenjivi na usporedive izdavatelje i/ili vrijednosne papire.

Također, iako su u ovom Prospektu opisani čimbenici rizika koji su specifični za Izdavatelja odnosno Grupu i/ili za Dionice, a koje Izdavatelj smatra značajnima, postoji mogućnost da rizici prikazani u ovom Prospektu nisu jedini s kojima će se Izdavatelj i Grupa u budućnosti susretati. Dodatni rizici i nesigurnosti, uključujući one kojih Izdavatelj trenutno nije svjestan ili koji se trenutno ne smatraju značajnima, također mogu imati negativne učinke na Izdavatelja odnosno Grupu i/ili na Dionice.

Potiču se ulagatelji da prije donošenja odluke o ulaganju u Dionice pažljivo pročitaju prikazane čimbenike rizika i informacije navedene na drugim mjestima u ovom Prospektu (i bilo kojem drugom dokumentu na koji ovaj Prospekt upućuje), te po potrebi potraže stručni savjet od kvalificiranog savjetnika.

U nastavku se najprije prikazuje sažeti tabelarni prikaz svih čimbenika rizika opisanih u ovoj točki 4. Prospekta.

Tablica 9 – Sažeti prikaz čimbenika rizika povezanih uz Izdavatelja

ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ IZDAVATELJA		
Čimbenik rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak na Izdavatelja
Financijski rizici		
Valutni rizik	Srednja	Niski
Rizik nelikvidnosti	Niska	Srednji
Rizik prezaduženosti	Niska	Srednji
Rizik povezani s ulaganjem u nekretnine	Niska	Srednji
Rizik nemogućnosti pravovremene naplate (kreditni rizik)	Niska	Srednji
Pravni i regulatorni rizici		
Rizik promjene poreznih propisa	Niska	Srednji
Rizik novoosnovanog društva	Niska	Srednji
Rizici povezani uz poslovanje Izdavatelja		
Rizik poremećaja u poslovanju	Srednja	Srednji
Operativni rizik	Srednja	Srednji
Rizik povezani uz gubitak ključnih ugovora	Srednja	Srednji

Tablica 10 – Sažeti prikaz čimbenika rizika povezanih uz Dionice Izdavatelja

ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ DIONICE		
Čimbenik rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak na Izdavatelja
Rizici povezani uz prirodu Dionica		
Rizik promjenjivosti cijene Dionica	Visoka	Visok
Rizik neisplate dividende	Srednja	Visok
Rizik od umanjenja udjela u temeljnom kapitalu Izdavatelja	Srednja	Srednji
Rizik u vezi s koncentracijom članskih prava u Izdavatelju	Srednja	Nizak
Rizik koji proizlazi iz financiranja ulaganja u dionice pozajmljenim sredstvima	Srednja	Nizak
Rizici povezani s uvrštenjem i trgovanjem Dionicama na uređenom tržištu		
Rizik likvidnosti na tržištu kapitala	Visoka	Visok
Trgovanje na uređenom tržištu	Srednja	Srednji
Transakcijski troškovi / naknade prilikom sekundarnog trgovanja Dionicama	Visoka	Nizak
Pravni i regulatorni rizici		
Rizici povezani s oporezivanjem ulaganja u Dionice	Srednja	Srednji
Rizik nastanka obveze objave ponude za preuzimanje društva uslijed stjecanja Dionica	Srednja	Nizak
Zakonska ograničenja ulaganja pojedinih ulagatelja	Srednja	Nizak

4.2 ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ IZDAVATELJA

U nastavku su izloženi određeni rizici koji se odnose na Izdavatelja, bilo izravno bilo neizravno, s obzirom na činjenicu da se izravno odnose na Ovisno društvo. Također, s obzirom da Izdavatelj ima položaj vodećeg društva, rizici koji se odnose na Ovisno društvo imaju izravni utjecaj na Izdavatelja i Grupu kao cjelinu.

4.2.1 Financijski rizici

(a) Valutni rizik

Valutni rizik odnosi se na moguće značajnije promjene tečaja inozemnih valuta koje su značajne za poslovanje Grupe.

Naime, Grupa dio svojeg poslovanja koji se odnosi na zakupnine, obavlja temeljem ugovora o zakupu koji su denominirani u stranoj valuti, i to EUR. Stoga, navedeni rizik se prvenstveno očituje na kretanje tečaja eura u odnosu na hrvatsku kunu.

Isto tako, sve monetarne obveze Grupe prema kreditnim institucijama denominirane su u eurima. Na dan 31. kolovoza 2021. godine, ukupan udio monetarnih obveza Grupe denominiranih u eurima prema kreditnim institucijama u odnosu na sve monetarne obveze Grupe denominirane u eurima je 100%.

Tablica 11 – Knjigovodstvena vrijednost monetarnih obveza Ovisnog društva u stranoj valuti u 2018. godini, razdoblju od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine, u 2020. godini i razdoblju od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine (u kunama)

	31.03.2019.	31.12.2019.	31.12.2019.	31.12.2020.	14.07.2021.
Računovodstveni okvir	HSFI	HSFI (kako je prethodno objavljeno)	MSFI (prepravljeno kao usporedno)	MSFI	MSFI
HRK	304.102.318	301.018.948	301.018.948	380.161.135	366.386.726

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2020. (s usporednim prikazom podataka za razdoblje od 1. travnja do 31. ožujka 2019. godine); Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine

Tablica 12 – Knjigovodstvena vrijednost monetarnih obveza Grupe u stranoj valuti na dan 31. kolovoza 2021. godine (u kunama)

	31.08.2021.
HRK	368.348.474

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine

Tablica 13 – Primjenjivi tečaj kune u odnosu na euro tijekom izvještajnog perioda

	31.03.2019.	31.12.2019.	31.12.2020.	14.07.2021.	31.08.2021
EUR/HRK	7.425058	7.442580	7.536898	7.489664	7.53336

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2020. (s usporednim prikazom podataka za razdoblje od 1. travnja do 31. ožujka 2019. godine); Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine

Izloženost Grupe valutnom riziku vezana je uz euro te bi kretanja u tečajevima između eura i kune mogla imati utjecaj na buduće poslovne rezultate Grupe. Naime, Hrvatska narodna

banka vodi politiku tzv. upravljano fluktuirajućeg tečaja hrvatske kune (HRK) u odnosu na euro (EUR) prema kojoj domaća valuta (HRK) nije fiksno vezana uz euro (EUR) ili košaricu valuta, već odražava kretanja na deviznom tržištu, ali je nominalni tečaj hrvatske kune prema euru stabilan zbog deviznih intervencija Hrvatske narodne banke. Također, Republika Hrvatska početkom 2020. godine ušla je u europski tečajni mehanizam (ERM II) te će hrvatska kuna sudjelovati u mehanizmu ERM II u standardnom rasponu fluktuacije $\pm 15\%$ oko središnjeg pariteta koji je određen na razini 1 EUR=7,53450 kuna.

Republika Hrvatska je trenutno u razdoblju ispunjavanja tzv. kriterija iz Maastrichta ili kriterija nominalne konvergencije koje treba ispuniti kako bi potom mogla uvesti euro. Najraniji mogući datum uvođenja eura jest 1. siječnja 2023. godine te će nakon službene odluke nadležnih tijela krenuti konverzija hrvatske kune u eure.

U slučaju uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj, euro će zamijeniti kunu te će se svi iznosi iskazani u kunama konvertirati u eure u skladu s tečajem koji u ovom trenutku još nije poznat, a sve u skladu s odredbama primjenjivih propisa koji će tada biti na snazi.

Slijedom navedenog, Izdavatelj procjenjuje da je vjerojatnost ostvarenja valutnog rizika **srednja**.

Negativan učinak navedenog rizika na Grupu ocjenjuje se kao **niski**.

(b) **Rizik nelikvidnosti**

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

Odgovornost za upravljanje rizikom nelikvidnosti snosi Uprava, koja postavlja odgovarajuće okvire za upravljanje navedenim rizikom, s ciljem adekvatnog upravljanja kratkoročnim, srednjoročnim i dugoročnim zahtjevima financiranja i likvidnosti te održavajući adekvatne rezerve i raspoložive kreditne linije.

Izdavatelj kontinuirano prati planirane i ostvarene novčane tokove te prati dospijeća potraživanja i obveza koje Izdavatelj i Grupa imaju prema svojim kupcima i dobavljačima, kreditnim i drugim financijskim institucijama. Osim naprijed navedenog, Grupa održava odgovarajuće rezerve, kontinuirano prati prognoze i stvarne novčane tokove te usklađuje profil dospijeća financijske imovine i obveze.

Financijska pozicija Izdavatelja i Grupe ne pokazuje potencijalni deficit kratkoročne likvidnosti.

U tablici u nastavku je prikazano preostalo ugovorno dospijeće Grupe za njezine neizvedene financijske obveze s ugovorenim rokovima otplate sa stanjem na dan 31. kolovoza 2021. godine.

Tablica 14 – Preostalo ugovorno dospijeće Grupe na dan 31. kolovoza 2021. godine (u kunama)

	Do 3 mjeseca	3 mjeseca do 1 godine	1-2 godine	2-5 godina	Ukupno
Obveze prema dobavljačima	-	1.667.807	-	-	1.667.807
Obveze za porez i doprinose	-	1.218.109	-	-	1.218.109
Instrumenti s promjenjivom kamatnom stopom (nominalni)	-	25.923.374	25.923.374	316.501.726	368.348.474

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine

Grupa koristi kombinaciju novčanih priljeva iz redovnog poslovanja i raspoloživih kreditnih linija kako bi upravljala likvidnošću. U tablici u nastavku prikazan je priljev novca od imovine sa stanjem na dan 31. kolovoza 2021. godine.

Tablica 15 – Priljev novca od imovine Grupe sa stanjem na dan 31. kolovoza 2021. godine (u kunama)

	Do 3 mjeseca	3 mjeseca do 1 godine	1-2 godine	2-5 godina	Ukupno
Depoziti	11.713.980	-	-	-	11.713.980
Potraživanja od kupaca	2.251.613	-	-	-	2.251.613
Ostala imovina	3.281.571	-	-	-	3.281.571
Novac i novčani ekvivalenti	49.740.561	-	-	-	49.740.561
Likvidnosni jaz	66.987.725	(28.809.291)	(25.923.374)	(316.501.726)	(304.246.666)

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine

Međutim, Izdavatelj ističe da je moguće da uslijed izvanrednih okolnosti na koje Izdavatelj ne može utjecati, primjerice nekontrolirani razvoj pandemije, prirodnih katastrofa ili oružanih sukoba prihodi Grupe mogu biti umanjeni, a uslijed čega se može ostvariti rizik nelikvidnosti u određenom razdoblju.

Slijedom navedenog, vjerojatnost ostvarivanja navedenog rizika procjenjuje se kao **niska**.

Potencijalni negativan učinak ostvarenja navedenog čimbenika rizika na Grupi procjenjuje se kao **srednji**.

(c) **Rizik prezaduženosti**

Rizik prezaduženosti iskazuje se u prevelikom stupnju zaduženosti koji negativno utječe na financijsku stabilnost. Radi upravljanja rizikom prezaduženosti, Grupa redovito prati strukturu izvora financiranja.

Prvenstveno, Grupa prati odgovarajuće pokazatelje (kao što je odnos kapitala i neto duga te odnos neto duga i EBITDA) koji ukazuju na stupanj zaduženosti Grupe.

U tablici u nastavku prikazane su obveze Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. godine do 31. ožujka 2019. godine, za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine, za poslovnu godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2020. godine te razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine. Također, prikazani su i podaci koji se odnose na Grupi za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine.

Tablica 16 – Obveze Ovisnog društva za dugoročne i kratkoročne kredite na dan 31. ožujka 2019. godine, 31. prosinca 2019. godine, 31. prosinca 2020. godine i 14. srpnja 2021. godine (u kunama)

	31.03.2019.	31.12.2019.	31.12.2019.	31.12.2020.	14.07.2021.
Računovodstveni okvir	HSFI	HSFI (kako je prethodno objavljeno)	MSFI (prepravljeno kao usporedno)	MSFI	MSFI
Dugoročne obveze prema bankama	288.509.696	281.742.666	281.742.666	356.646.013	343.026.278
Kratkoročne obveze prema bankama	15.592.622	19.276.282	19.276.282	23.515.122	23.360.448
Ukupno obveze	304.102.318	301.018.948	301.018.948	380.161.135	366.386.726

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2020. (s usporednim prikazom podataka za razdoblje od 1. travnja do 31. ožujka 2019. godine); Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine

Tablica 17 – Obveze Grupe za dugoročne i kratkoročne kredite na dan 31. kolovoza 2021. godine (u kunama)

	31.08.2021.
Dugoročne obveze prema bankama	342.425.100
Kratkoročne obveze prema bankama	25.923.374
Ukupno obveze	368.348.474

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine

Grupa redovno izvršava sve obveze po kreditima poštujući sve uvjete iz predmetnih ugovora.

Na dan 31. kolovoza 2021. godine, kratkoročne obveze prema bankama odnosile su se na dospjeća dugoročnog duga unutar godine dana. Kamatna stopa na odobrene kredite sastojala se od fiksne marže od 2,45% te promjenjive kamatne stope od tromjesečnog EURIBOR-a (3M EURIBOR).

Izdavatelj je podatke o kapitalizaciji i zaduženosti iznio u Tablica 54 – Struktura financiranja Izdavatelja na dan 28. veljače 2022. godine (u kunama). Za više detalja, upućuje se na točku 6.2.2 ovog Prospekta.

Slijedom navedenog, Izdavatelj ocjenjuje da je vjerojatnost ostvarivanja navedenog rizika **niska**.

Potencijalni negativan učinak ostvarenja navedenog čimbenika rizika na Grupnu procjenjuje se kao **srednji**.

(d) **Rizici povezani s ulaganjem u nekretnine**

Rizik povezan s ulaganjem u nekretnine se očituje u promjeni vrijednosti dugotrajne materijalne imovine.

Ulaganja u nekretnine obuhvaćaju ulaganja Grupe u nekretnine s namjerom ostvarivanja zarade od zakupa ili porasta tržišne vrijednosti, ali ne i ona ulaganja namijenjena prodaji u sklopu redovnog poslovanja ili u administrativne svrhe.

Procjene fer vrijednosti nekretnina u vlasništvu Grupe provode se redovito od strane neovisnih procjenitelja koji nisu povezani s Grupom. Zadnje dvije procjene provedene su na

dan 31. prosinca 2020. godine i na dan 14. srpnja 2021. godine. Prema procjeni fer vrijednosti nekretnina, najviša i najbolja upotreba nekretnina je njihova trenutna uporaba.

Grupa provodi i nadalje će provoditi redovito održavanje nekretnina te daljnja ulaganja u nekretnine kako bi one, kroz dulje vrijeme, bile u vrlo dobrom stanju te uporabljive u korisnom vijeku trajanja.

Na vrijednost nekretnina također mogu utjecati založna ili slična prava koja ih terete. Trenutno je na nekretninama u vlasništvu Grupe zasnovana hipoteka u korist Zagrebačka banka d.d. u iznosu od 50.000.000,00 EUR (vezano uz ugovor o kreditu od dana 9. ožujka 2022. godine, opisanom u točki 5.19. ovog Prospekta).

Izdavatelj procjenjuje da je vjerojatnost ostvarenja rizika povezanih s ulaganjem u nekretnine **niska**.

Negativan učinak navedenog rizika na Grupi ocjenjuje se kao **srednji**.

(e) **Rizik nemogućnosti pravovremene naplate (kreditni rizik)**

Ovaj rizik predstavlja mogućnost da druga ugovorna strana neće pravovremeno ispuniti svoje ugovorne obveze, a što bi se negativno odrazilo na financijski položaj Izdavatelja ili Grupe.

Rizik ostvarenja prihoda vezan je uz potraživanja Grupe s osnova zakupnina budući da Ovisno društvo svoje prihode ostvaruje prvenstveno davanjem nekretnina u zakup.

U tablicama u nastavku su prikazani potraživanja od kupaca te starosna struktura potraživanja od kupaca. Navedeni podaci se odnose na podatke Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. godine do 31. ožujka 2019. godine, za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine, za poslovnu godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2020. godine te razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine. Također, prikazani su i podaci koji se odnose na Grupi za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine.

Tablica 18 – Podaci Ovisnog društva o potraživanjima od kupaca na dan 31. ožujka 2019. godine, 31. prosinca 2019. godine, 31. prosinca 2020. godine i 14. srpnja 2021. godine (u kunama)

	31.03.2019.	31.12.2019.	31.12.2019.	31.12.2020.	14.07.2021.
Računovodstveni okvir	HSFI	HSFI (kako je prethodno objavljeno)	MSFI (prepravljeno kao usporedno)	MSFI	MSFI
Kupac 1	1.270.481	1.231.296	1.231.296	1.177.654	2.244.423
Kupac 2	283.736	408.554	408.554	1.686.690	1.845.594
Kupac 3	408.554	32.926	32.926	91.316	-
Ostali kupci	236.572	282.252	282.252	192.829	1.313.074
Ukupno	2.454.261	1.955.028	1.955.028	3.148.489	5.403.091
Gubitak potraživanja od kupaca	0	0	(117.334)	(161.967)	(243.207)
Potraživanja od kupaca, neto od gubitaka	2.454.261	1.955.028	1.837.694	2.986.522	5.159.884

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu koja je završila

31. prosinca 2020. (s usporednim prikazom podataka za razdoblje od 1. travnja do 31. ožujka 2019. godine); Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine

Napominje se da Ovisno društvo uvijek mjeri naknadu za gubitak potraživanja od kupaca u iznosu koji je jednak doživotnom očekivanom kreditnom gubitku (engl. *expected credit loss*), a koji se procjenjuju matricom odredbi s obzirom na prethodno iskustvo dužnika s neispunjavanjem obveza, analizu trenutnog financijskog položaja dužnika, prilagođene čimbenicima koji su specifični za dužnike, općim gospodarskim uvjetima industrije u kojoj dužnici posluju i procjenom trenutnog i predviđenog smjera uvjeta. Također, Ovisno društvo vrši rezervacije za očekivane kreditne gubitke prema svim potraživanjima. Dakle, ne radi se o stvarnom gubitku potraživanja od kupaca.

Tablica 19 – Podaci Grupe o potraživanjima od kupaca za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine (u kunama)

	31.08.2021.
Kupac 1	1.318.719
Kupac 2	552.285
Kupac 3	193.475
Ostali kupci	291.515
Ukupno	2.355.994
<i>Gubitak potraživanja od kupaca</i>	<i>(104.381)</i>
Potraživanja od kupaca, neto od gubitaka	2.251.613

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine

Tablica 20 – Podaci Ovisnog društva o starosnoj strukturi potraživanja od kupaca na dan 31. ožujka 2019. godine, 31. prosinca 2019. godine, 31. prosinca 2020. godine i 14. srpnja 2021. godine (u kunama)

	31.03.2019.	31.12.2019.	31.12.2019.	31.12.2020.	14.07.2021.
Računovodstveni okvir	HSFI	HSFI (kako je prethodno objavljeno)	MSFI (prepravljeno kao usporedno)	MSFI	MSFI
0-30 dana	2.350.936	1.782.174	1.782.174	2.029.869	4.323.021
31-60 dana	2.289	15.349	15.349	1.065.089	1.071.508
61-90 dana	-	2.717	2.717	2.717	6.107
91-180 dana	12.807	22.566	22.566	21.122	-
181-270 dana	28.375	16.177	16.177	29.647	2.500
271-365 dana	11.615	13.005	13.005	45	/
Preko 365 dana	48.240	103.041	103.041	-	(45)
Ukupno	2.454.261	1.955.028	1.955.028	3.148.489	5.403.091

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2020. (s usporednim prikazom podataka za razdoblje od 1. travnja do 31. ožujka 2019. godine); Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine

Tablica 21 – Podaci Grupe o starosnoj strukturi potraživanja od kupaca za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine (u kunama)

	31.08.2021.
0-30 dana	2.314.741
31-60 dana	13.454
61-90 dana	15.887
91-180 dana	5.850
181-365 dana	6.062
Preko 365 dana	-
Ukupno	2.355.994

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine

Prilikom sklapanja ugovora o zakupu, Ovisno društvo je od zakupnika ishodilo odgovarajuća sredstva osiguranja naplate koja se mogu aktivirati u slučaju neurednog izvršenja obveza zakupnika iz ugovora o zakupu. Međutim, čak i u slučaju raskida ugovora o zakupu s postojećim kupcima, Izdavatelj procjenjuje da bi se u relativno kratkom roku mogli pronaći novi zakupnici obzirom da je potražnja za skladišno-distribucijskim prostorima u ulaznom trendu.

Slijedom navedenog, Izdavatelj procjenjuje da je vjerojatnost ostvarenja rizika nemogućnosti pravovremene naplate **niska**.

Negativan učinak navedenog rizika na Grupi ocjenjuje se kao **srednji**.

4.2.2 Pravni i regulatorni rizici

(a) 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 Izdavatelja i Grupe. Ovaj rizik reflektira se i kroz moguće promjene poreznih stopa, ali i predmeta oporezivanja.

Rizik promjene poreznih propisa može se očitovati i uvođenjem potpuno novih poreznih ili carinskih opterećenja koja mogu utjecati na profitabilnost Grupe. Rizik promjena poreznih propisa u potpunosti je izvan utjecaja Izdavatelja, međutim Izdavatelj kontinuirano prati izmjene relevantnih propisa, sudjelovanjem zaposlenika na relevantnim edukacijama i seminarima te aktivnim pripremama na eventualne izmjene.

U skladu s navedenim, vjerojatnost ostvarivanja navedenog rizika procjenjuje se kao **srednja**.

Potencijalni negativan učinak ostvarenja navedenog čimbenika rizika na Grupi procjenjuje se kao **srednji**.

(b) Rizik novoosnovanog društva

Izdavatelj je osnovan u svibnju 2021. godine te je u srpnju 2021. godine stekao sve udjele u Ovisnom društvu, a koje je već godinama prisutno na tržištu poslovanja nekretninama (za više detalja upućuje se na točku 5.5.2(b) ovog Prospekta).

S obzirom na navedeno, kada Izdavatelj nastupa u pravnom prometu, postoji mogućnost da će pri uspostavi i realizaciji poslovnih odnosa biti potrebno iznositi dodatna pojašnjenja u odnosu na samog Izdavatelja ili će druge strane zahtijevati dostavu dodatne dokumentacije.

Međutim, glavna djelatnost Izdavatelja je upravljačka djelatnost holding-društva, odnosno držanje udjela u ovisnim društvima, a glavna djelatnost Ovisnog društva je poslovanje nekretninama. Iz tog razloga Izdavatelj smatra kako je u pogledu obavljanja glavne djelatnosti Grupe, odnosno poslovanja nekretninama, smanjena mogućnost propuštanja poslovnih prilika iz razloga što je Izdavatelj novoosnovano društvo.

Slijedom navedenog, Izdavatelj procjenjuje da je vjerojatnost ostvarenja rizika novoosnovanog društva **niska**.

Negativan učinak navedenog rizika na Grupi ocjenjuje se kao **srednji**.

4.2.3 Rizici povezani uz poslovanje Izdavatelja

(a) Rizik poremećaja u poslovanju (COVID-19 i rat u Ukrajini)

Rizik poremećaja u poslovanju (COVID-19 i rat u Ukrajini) predstavlja mogućnost nastanka negativnih posljedica na ekonomiju te recesija koja se očekuje da će uslijediti kao posljedica globalne pandemije i rata u Ukrajini.

Naime, kao posljedica izbijanja bolesti uzrokovane novim koronavirusom SARS-CoV-2 ("COVID-19") koji se pojavio u Wuhanu u Kini u prosincu 2019. godine, a koju je Svjetska zdravstvena organizacija dana 11. ožujka 2020. godine proglasila pandemijom obzirom na rapidno širenje COVID-19 na sve dijelove svijeta, pojavili su se brojni značajni poremećaji na svim svjetskim tržištima pa tako i na tržištima na kojima posluju Izdavatelj i Grupa. Obzirom da je osnovna djelatnost Grupe (odnosno Ovisnog društva) poslovanje nekretninama, predviđa se kako će očekivana recesija imati utjecaja i na tržište prometa nekretninama.

Od izbijanja pandemije pa do datuma ovog Prospekta nije bilo značajnijeg negativnog utjecaja pandemije na Grupi, njezino operativno poslovanje, financijski položaj i rezultate poslovanja.

Međutim, Izdavatelj ne može predvidjeti niti utjecati na razvoj bolesti COVID-19, kao niti na radnje i mjere koje će nadležna tijela Republike Hrvatske poduzimati radi suzbijanja navedene bolesti ili oporavka gospodarstava od posljedica tih mjera. Slijedom navedenog, Izdavatelj ne može isključiti mogućnost da, u slučaju ponovnog uvođenja restriktivnih mjera od strane nadležnih tijela, moguće eskalacije restriktivnosti i opsega istih ili negativan utjecaj takvih mjera na ekonomsko okruženje u kojem Grupa posluje, sve ili nešto od navedenog ima negativan utjecaj na Grupi, njezin financijski položaj i/ili rezultate poslovanja, bilo srednjoročno, bilo dugoročno.

Također, Izdavatelj ne može isključiti mogućnost da, u slučaju izbijanja neke druge bolesti ili ozbiljnih prijetnji po javno zdravlje, ratova i sličnih događaja koji mogu dovesti do uvođenja restriktivnih mjera koje bi po svom opsegu i sadržaju bile slične ili iste onima koji su bile uvedene tokom pandemije COVID-19, to neće imati isti negativan učinak na poslovanje i financijski položaj Grupe.

Međutim, Grupa ima višegodišnje ugovore sklopljene sa zakupnicima te u 2020. i 2021. godini nije bilo otkazivanja postojećih ugovora. Izdavatelj ne očekuje da će u narednom periodu doći do otkazivanja istih.

Nadalje, očekuje se da će rat u Ukrajini, koji je započeo krajem veljače 2022. godine, imati značajne negativne posljedice na svjetsko gospodarstvo, što se može negativno odraziti i na Grupi. Naime, uslijed ratnih događanja, nedostatka energenata i roba općenito može doći do

otežanog poslovanja Grupe. Prekidi opskrbe energijom mogu dovesti do problema u poslovanju zakupnika vezano uz grijanje i hlađenje prostora (kao što su primjerice skladišta s hladnjacima za hranu). Također, visoke cijene energije mogu imati utjecaja na poslovanje zakupnika pa posredno i na poslovanje s Grupom. Pored toga, visoke cijene i nedostupnost roba potrebnih za provedbu potrebnih ulaganja mogu negativno utjecati na daljnje poslovanje Grupe. Izdavatelj, međutim, u ovom trenutku nije u mogućnosti procijeniti u kojoj mjeri će rat u Ukrajini utjecati na redovito poslovanje Grupe.

Obzirom da je riječ o okolnostima koje su izvan utjecaja Grupe te koje Izdavatelj ne može predvidjeti, vjerojatnost ostvarenja navedenog rizika procjenjuje se kao **srednja**.

Potencijalni negativan učinak ostvarenja navedenog čimbenika rizika na Grupi procjenjuje se kao **srednji**.

(b) **Operativni rizik**

Postrojenja kojima upravlja Grupa te oprema koju ista kontrolira mogu biti izloženi kvarovima, nesrećama, neplaniranim prekidima u radu, ograničenjima kapaciteta, curenjima i gubicima, sigurnosnim ugrozama ili fizičkim štetama zbog prirodnih katastrofa (npr. poplave ili potresi), sabotaza, terorizma, računalnih virusa i drugih uzroka.

Pojava takvih događaja može negativno utjecati na poštivanje ugovornih obveza prema poslovnim suradnicima. Također, može rezultirati oštećenjem imovine Grupe ili imovine trećih osoba te može prouzročiti prekide s radom ili na drugi način ometati poslovanje Grupe.

Sve navedeno može utjecati i na percepciju javnosti o poslovanju Grupe te može utjecati na buduće prihode Grupe.

Radi smanjenja izloženosti Grupe takvim rizicima, Grupa redovito provodi održavanja svojih nekretnina te ulaže u opremu. Također, Grupa redovito sklapa ugovore s osiguravateljima. Međutim, u slučaju štetnih slučajeva za koje nisu ugovorene odgovarajuće police osiguranja, ili ako iste nemaju dostatno pokriće, takve okolnosti mogu imati negativan učinak na poslovanje, rezultate poslovanja i financijsko stanje Grupe.

Sve navedeno može prouzročiti povremene prekide poslovanja te znatne troškove za Grupi.

Vjerojatnost ostvarivanja rizika povezanih uz kvarove, sabotaze i nesreće je **srednja**.

Potencijalni negativan učinak ostvarenja navedenog čimbenika rizika na Grupi procjenjuje se kao **srednji**.

(c) **Rizici povezani uz gubitak ključnih ugovora**

Rizik gubitka ključnih ugovora predstavlja mogućnost da u slučaju gubitka ključnih ugovora će se ta okolnost negativno odraziti na financijski položaj Izdavatelja i Grupe.

Naime, glavna djelatnost Grupe je poslovanje nekretninama, odnosno konkretno davanje logističko-distributivnog prostora u zakup drugoj ugovornoj strani te je Grupa u sklopu obavljanja predmetne djelatnosti sklopila niz višegodišnjih ugovora o zakupu sa zakupnicima.

U slučaju da dođe do gubitka, odnosno raskida postojećih ugovora o zakupu, prihodi Grupe bi bili znatno smanjeni, a što bi se općenito negativno odrazilo na financijski položaj Izdavatelja, ali i Grupe.

Međutim, Izdavatelj smatra kako bi čak i slučaju gubitka postojećih ugovora u kratkom roku sklopio ugovore s novim zakupnicima obzirom da je trenutno tržište i općenito potreba za skladišno-distributivnim prostorom u uzlaznom trendu. Takvo očekivanje svakako potkrjepljuje porast internetske trgovine u odnosu na tradicionalni način kupovine, a što dovodi i do povećane potražnje za skladišno-distributivnim prostorima.

Slijedom navedenog, vjerojatnost ostvarivanja rizika povezanih uz gubitak ključnih ugovora je **srednja**.

Potencijalni negativan učinak ostvarenja navedenog čimbenika rizika na Grupu procjenjuje se kao **srednji**.

4.3 ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ DIONICE

Ulaganje u Dionice nosi određene rizike povezane s obilježjima Dionica kao vlasničkih vrijednosnih papira.

Cijena Dionica može značajno varirati uslijed makroekonomskih kretanja i općih kretanja na tržištu kapitala, ali i uslijed okolnosti koje se tiču samog Izdavatelja kao što su, primjerice, fluktuacije u financijskim rezultatima poslovanja Izdavatelja, odstupanja između očekivanja financijskih analitičara i ostvarenih poslovnih rezultata Izdavatelja, razina cikličnosti sektora u kojem Izdavatelj posluje, potencijalnih nestabilnosti kod povezanih strana (dobavljača, kupaca, strateških partnera), i slično. Svi navedeni čimbenici, ali i samo postojanje očekivanja sudionika na tržištu kapitala da će se takvi čimbenici realizirati ili intenzivirati, može dovesti do značajnog pada cijene Dionica.

Nadalje, svaki ulagatelj mora biti svjestan da na tržištu postoji rizik da neće moći prodati 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 o ulaganju u Dionice, trebali upoznati s rizicima koji su povezani s takvim ulaganjem.

U nastavku su navedeni neki od rizika povezani s Dionicama. Izdavatelj je, na temelju informacija koje su mu poznate na datum ovog Prospekta, procijenio bitnost prikazanih čimbenika rizika na temelju vjerojatnosti njihova pojavljivanja te očekivanog opsega njihova 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 Dionica izložene u nastavku, ali se ulagatelj upućuje i na vlastitu ocjenu rizika povezanih s Izdavateljem, a posebice na čimbenike rizika prikazane u točki 4.2 ovog Prospekta.

4.3.1 Rizici povezani uz prirodu Dionica

(a) Rizik promjenjivosti cijene Dionica

Tržišna cijena Dionica je promjenjiva i može biti podložna naglim i značajnim padovima. Kao rezultat toga, dioničari mogu pretrpjeti značajan gubitak uslijed pada tržišne cijene Dionica što može biti posljedica više faktora, uključujući između ostalih, razliku između 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 na tržištu kapitala.

Formiranje cijene Dionica na tržištu kapitala pod utjecajem je zakona ponude i potražnje te stoga uvijek postoji rizik značajnog pada cijene Dionica. Također, financijska tržišta su tijekom zadnjih godina prošla kroz značajne fluktuacije cijena uslijed gospodarske krize u najrazvijenijim zemljama, te su stoga financijska tržišta i dalje iznimno volatilna. Znatni poremećaji na tržištu su zabilježeni nakon pojave krize nastale uslijed COVID-19 bolesti prouzročene novim koronavirusom SARS-CoV-2 te se očekuje da će takvih poremećaja biti i dalje. Također, nedavne poremećaje na svjetskim financijskim tržištima izazvala je i kriza, odnosno rat u Ukrajini te se očekuje da će se poremećaji izazvani navedenom krizom osjećati i u određeno dogledno vrijeme.

Uzimajući u obzir naprijed navedeno, te opće prilike na hrvatskom tržištu kapitala, procjenjuje se da je vjerojatnost nastanka rizika promjenjivosti tržišne cijene Dionica **visoka**.

Negativan učinak navedenog rizika na Dionice ocjenjuje se kao **visok**.

(b) Rizik neisplate dividende

Iznos budućih isplata dividende, ukoliko 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 Zakonu o trgovačkim društvima i prevladavajućoj praksi u Republici Hrvatskoj, eventualne dividende se općenito isplaćuju samo jednom godišnje nakon što se Glavnoj skupštini predoče godišnja financijska izvješća i Glavna skupština donese odluku o upotrebi dobiti te eventualnoj isplati dividende. Osim toga, poslovni prihodi Izdavatelja su značajno ovisni o dobiti koju će ostvariti i isplatiti Izdavatelju Ovisno društvo.

Izdavatelj ne može dati nikakvo osiguranje da će dividende biti isplaćene.

Izdavatelj nije usvojio politiku isplate dividendi te u razdoblju obuhvaćenom povijesnim financijskim informacijama Izdavatelj nije isplaćivao dividendu.

Međutim, u članku 20. Statuta propisano je kako dioničari Izdavatelja imaju pravo da im se podijeli dobit, i to u najmanjem iznosu od 90% raspoložive neto dobiti odnosne poslovne godine, osim ako se odlukom Glavne skupštine koja mora biti donesena većinom koja predstavlja najmanje 7/8 (sedam osmina) temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini ne odredi drukčije. Nadalje, Statutom je također propisano da, osim ako se smanjuje temeljni kapital Izdavatelja, dioničarima se ne smije isplatiti dividenda ako je u

godišnjim financijskim izvješćima za posljednju poslovnu godinu neto aktiva manja od iznosa temeljnog kapitala uvećanog za iznos rezervi koje se po zakonu ili statutu ne smiju isplatiti dioničarima ili bi postala manjom takvom isplatom. Glavna skupština može odlučiti da se dobit rasporedi u zakonske, statutarne ili ostale rezerve, i/ili da se ne dijeli dioničarima (zadržana dobit) i/ili upotrijebi u druge zakonom dopuštene svrhe.

S obzirom na navedeno, a uzimajući u obzir da u razdoblju obuhvaćenom povijesnim financijskim informacijama Izdavatelj nije isplaćivao dividendu te s obzirom da Izdavatelj u tom razdoblju nije ostvario dobit, procjenjuje se da je vjerojatnost nastanka ovog rizika **srednja**.

Potencijalni negativan utjecaj ovog rizika ocjenjuje se kao **visok**.

(c) **Rizik od umanjenja udjela u temeljnom kapitalu Izdavatelja**

Prema važećim hrvatskim propisima, postojeći dioničari dioničkog društva uživaju pravo prvenstva pri upisu novih dionica koje se izdaju pri povećanju temeljnog kapitala društva, i to razmjerno njihovom sudjelovanju u ukupnom temeljnom kapitalu društva prije takvog povećanja temeljnog kapitala. Međutim, važećim propisima dozvoljeno je pod određenim uvjetima povećati temeljni kapital uz istodobno isključenje ili ograničenje prava prvenstva postojećih dioničara pri upisu novih dionica koje se izdaju pri takvom povećanju temeljnog kapitala.

Sukladno Odluci o povećanju temeljnog kapitala, provedeno je povećanje temeljnog kapitala Izdavatelja. Međutim, Izdavatelj nema namjeru u skoroj budućnosti predlagati Glavnoj skupštini donošenje daljnjih odluka o povećanju temeljnog kapitala.

Međutim, postoji mogućnost da Izdavatelj u budućnosti ipak odluči ponuditi dodatne dionice kako bi financirao određena ulaganja, obveze i troškove ili za bilo koje druge svrhe. Ovisno o strukturi eventualne buduće ponude takvih dodatnih dionica, a osobito u slučaju da pravo prvenstva postojećih dioničara pri upisu takvih dodatnih novih dionica bude ograničeno ili isključeno, postojeći dioničari možda neće biti u mogućnosti upisati dodatne dionice. Slijedom navedenog, izdavanjem takvih dodatnih dionica, udjeli i glasačka prava postojećih dioničara mogu biti umanjena, a tržišna cijena njihovih dionica može pasti. Također, buduća izdanja takvih dionica mogu se provesti pod uvjetima koji novim ulagateljima daju veća prava od prava postojećih dioničara.

Izdavatelj procjenjuje da je vjerojatnost nastanka ovog rizika **srednja**.

Potencijalni negativni učinak ovog rizika procjenjuje se kao **srednji**.

(d) **Rizik u vezi s koncentracijom članskih prava u Izdavatelju**

Izdavatelj trenutno ima sedam dioničara. Većinski dioničari su ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d. d./PBZ CO OMF – Kategorija B koji drži 57,91%, CROATIA osiguranje d.d. koji drži 20,00% minus jedna dionica, te OTP banka d.d./ERSTE Plavi OMF Kategorije B koji drži 18,00% udjela u temeljnom kapitalu Izdavatelja. Udjeli navedenih većinskih dioničara predstavljaju 95,91% temeljnog kapitala Izdavatelja. Za više detalja o članskoj strukturi Izdavatelja upućuje se na točku 5.5.1 ovog Prospekta.

Navedeni dioničari mogu zajedno donijeti sve odluke na Glavnoj skupštini za koje je mjerodavnim propisom i/ili Statutom propisano da je za njihovo donošenje potrebna obična ili kvalificirana većina glasova. Dioničar ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d. d./PBZ

CO OMF – Kategorija B u mogućnosti je samostalno donijeti odluke za koju je mjerodavnim propisom i/ili Statutom propisano da je za njihovo donošenje potrebna obična većina glasova.

Međutim, upravo naprijed navedeni većinski dioničari, zajedno s ostalim dioničarima Izdavatelja, namjeravaju postojeće Dionice uvrstiti na uređeno tržište Zagrebačke burze.

U skladu s navedenim, vjerojatnost ostvarivanja navedenog rizika procjenjuje se kao **srednja**.

Potencijalni negativan učinak ostvarenja navedenog čimbenika rizika na Izdavatelja procjenjuje se kao **nizak**.

(e) **Rizik koji proizlazi iz financiranja ulaganja u dionice pozajmljenim sredstvima**

Financiranje ulaganja u Dionice pozajmljenim sredstvima može značajno povećati rizik ulagatelja. U tom slučaju ulagatelj mora prilikom izračuna povrata od ulaganja, odnosno gubitka u slučaju da tržišna cijena Dionice značajno padne, uzeti u obzir i troškove otplate zajma odnosno kredita. Ulagatelji ne bi trebali pretpostaviti da će zajam otplatiti samo iz prihoda koje očekuju od ulaganja u Dionice koje stječu pozajmljenim sredstvima. Umjesto toga, ulagatelji bi trebali procijeniti vlastitu financijsku poziciju prije ulaganja tako da utvrde hoće li biti u mogućnosti plaćati kamate i otplatiti glavicu zajma odnosno kredita te mogu li uz to podnijeti i gubitke iz ulaganja u Dionice umjesto da ostvare zaradu.

Rizici povezani s financiranjem ulaganja u Dionice pozajmljenim sredstvima ovise o situaciji i okolnostima svakog pojedinog ulagatelja pa se vjerojatnost nastanka tih rizika ocjenjuje kao **srednja**. Navedeno se obrazlaže činjenicom da dionica može kroz vrijeme izgubiti svoju vrijednost u odnosu na dan kada takvu dionicu odnosno dionice stječe osoba koja se djelomično ili u cijelosti zadužila da bi stekla takve dionice te vrijednost dionice odnosno dionica ne bi bila dostatna za podmirenje kreditnih obveza preuzetih da bi se predmetne dionice stekle. Također, ulagatelj možda neće ostvarivati prihode iz dividendi po osnovi stečenih dionica te bi nedostatak takvih prihoda mogao rezultirati činjenicom da ulagatelj nema dostatnih sredstava za podmirenje kreditnih obveza nastalih temeljem stjecanja dionice odnosno dionica Izdavatelja.

Kako izvor financiranja ulaganja u Dionice ne utječe na same Dionice niti na prava i obveze koje iz njih proizlaze, negativni učinak navedenog rizika na Dionice procjenjuje se kao **nizak**.

4.3.2 **Rizici povezani s uvrštenjem i trgovanjem Dionicama na uređenom tržištu**

(a) **Rizik likvidnosti 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.

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 nerazmjerni udjeli 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.

S obzirom na navedeno, procjenjuje se da je vjerojatnost nastanka ovog rizika **visoka**.

Potencijalni negativan utjecaj ovog rizika na Dionice ocjenjuje se kao **visok**.

(b) **Trgovanje na uređenom tržištu**

Izdavatelj ne može jamčiti da će se njegovim Dionicama 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.

Isto tako, moguće je da Zagrebačka burza nakon uvrštenja Dionica na uređeno tržište, u skladu s uvjetima koji mogu biti propisani tada primjenjivim pravilima Zagrebačke burze, donese odluku o prestanku uvrštenja Dionica na uređenom tržištu, a što može negativno utjecati na mogućnost trgovanja Dionicama.

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.

Izdavatelj procjenjuje da je vjerojatnost nastanka ovog rizika **srednja**.

Potencijalni negativni učinak ovog rizika na Dionice procjenjuje se kao **srednji**.

(c) **Transakcijski troškovi i 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.

Budući da u vezi s trgovanjem redovito nastaju transakcijski troškovi i naknade (ovisno o cjenicima pružatelja odnosno usluge) vjerojatnost nastanka ovog rizika ocjenjuje kao **visoka**.

Kako predmetni troškovi i naknade ne utječu na same Dionice niti na prava i obveze koje iz njih proizlaze, negativni učinak navedenog rizika na Dionice procjenjuje kao **nizak**.

4.3.3 **Pravni i regulatorni rizici**

(a) **Rizici povezani s oporezivanjem ulaganja u Dionice**

Primitak od dividendi ili trgovanja Dionicama može predstavljati porezni događaj, dohodak odnosno prihod, na koji se porez plaća sukladno važećim poreznim propisima. Svaki ulagatelj treba se samostalno informirati o poreznim efektima ulaganja u Dionice te po potrebi zatražiti savjet svojih poreznih savjetnika.

Rizici povezani s oporezivanjem su izvan Izdavateljevog utjecaja. Oni ovise o primjeni poreznih propisa na svakog pojedinog ulagatelja pa se vjerojatnost nastanka tih rizika ocjenjuje kao **srednja**.

Iako porezni tretman prihoda ostvarenih ulaganjem u Dionice ne utječe na same Dionice niti na prava koja iz njih proizlaze, on može utjecati na zaradu od Dionica, pa se negativni učinak navedenog rizika na Dionice procjenjuje kao **srednji**.

(b) **Rizik nastanka obveze objave ponude za preuzimanje društva uslijed stjecanja Dionica**

Prema općim pravilima Zakona 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, 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 Izdavatelja. Navedenu obvezu moguće je isključiti odlukom glavne skupštine donesenom tročetvrtinskom većinom glasova prisutnih na glavnoj skupštini, ne računajući glasove stjecatelja i osoba koje s njim djeluju zajednički. Zakonom o preuzimanju dioničkih društava predviđene su i druge iznimke od obveze objave javne ponude za preuzimanje.

Rizik povezan s nastankom obveze objave ponude za preuzimanje društva uslijed stjecanja Dionica ovisi o mogućnostima i postupcima pojedinog ulagatelja pa se vjerojatnost nastanka tog rizika ocjenjuje kao **srednja**.

Potencijalni negativni učinak ovog rizika na Dionice procjenjuje kao **nizak**.

(c) **Zakonska ograničenja ulaganja pojedinih ulagatelja**

Ulaganja određenih grupa ulagatelja definirana su propisima čije je pridržavanje podvrgnuto nadzoru regulatora. Prilikom ulaganja u Dionice 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 davanje u zalog Dionica.

Aktivnosti ulaganja nekih ulagatelja podliježu zakonima i propisima o dopuštenim ulaganjima ili reviziji i regulaciji određenih nadležnih tijela. Svaki potencijalni ulagatelj trebao bi se savjetovati sa svojim pravnim savjetnikom kako bi utvrdio postoje li za njega bilo kakva zakonska ograničenja u vezi s ulaganjem u Dionice.

Rizici povezani sa zakonskim ograničenjima pojedinih ulagatelja u Dionice ovise o situaciji i okolnostima svakog pojedinog ulagatelja pa se vjerojatnost nastanka tih rizika ocjenjuje kao **srednja**.

Kako zakonska ograničenja koja se tiču pojedinih ulagatelja u Dionice ne utječu na same Dionice niti na prava koja iz njih proizlaze, negativni učinak navedenog rizika na Dionice procjenjuje se kao **nizak**.

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:

Quattro logistika dioničko društvo za savjetovanje i upravljanje, Zagreb, Ulica Ivana Lučića 2A, upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta (MBS): 081370753, OIB: 91855269571.

Članovi Uprave:

g. Dalibor Fell, s prebivalištem u Zagrebu, Januševečka ulica 14, OIB: 04831626413, direktor.

Članovi Nadzornog odbora:

g. Hrvoje Zgombić, s prebivalištem u Zagrebu, Dobri dol 49, OIB: 53023529539, predsjednik;

g. Karlo Došen, s prebivalištem u Zagrebu, Ulica Josipa Vogrinca 5, OIB: 81877959293, zamjenik predsjednika;

g. Tomislav Pokaz, s prebivalištem u Zagrebu, Martićeva ulica 46, OIB: 60114855787, član;

g. Toni Jeličić-Purko, s prebivalištem u Solinu, Ulica don Frane Bulića 78D, OIB: 02744158157, član;

g. Damir Čukman, s prebivalištem u Zagrebu, Zelenjak 37, OIB: 70742915118, član.

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 s činjenicama te da nisu izostavljene informacije koje bi mogle utjecati na sadržaj Registracijskog dokumenta."

Potpisnici Izjave:

Član Uprave:



Dalibor Fell
Direktor

Članovi Nadzornog odbora:



Hrvoje Zgombić
Predsjednik Nadzornog odbora



Karlo Došen
Zamjenik predsjednika Nadzornog odbora



Tomislav Pokaz
Član Nadzornog odbora



Toni Jeličić-Purko
Član Nadzornog odbora



Damir Čukman
Član Nadzornog odbora

5.1.3 Izjave ili izvješća stručnjaka

U Registracijskom dokumentu su uključene sljedeće izjave ili izvješća stručnjaka:

- (a) Izvješće neovisnog revizora uz konsolidirane financijske izvještaje Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine;
- (b) Izvješće neovisnog revizora uz financijske izvještaje Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine;
- (c) Izvješće neovisnog revizora uz godišnje financijske izvještaje Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. godine do 31. ožujka 2019. godine;
- (d) Izvješće neovisnog revizora uz financijske izvještaje Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine;
- (e) Izvješće neovisnog revizora uz godišnje financijske izvještaje Ovisnog društva za poslovnu godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2020. godine;
- (f) Izvješće s neovisnim izražavanjem uvjerenja o kompilaciji pro forma financijskih informacija Izdavatelja za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2021. godine;

koja su izradili ovlaštene neovisni revizori, društvo Deloitte d.o.o. za usluge revizije, Radnička cesta 80, Zagreb, OIB: 11686457780, upisano u Registru revizora koji se vodi pri Ministarstvu financija pod registarskim brojem 100001360.

Navedeni neovisni revizori nemaju udio u Izdavatelju.

Naprijed navedena izvješća i mišljenja neovisnih revizora sastavljena su na zahtjev Izdavatelja te su uključena u Prospekt u cjelokupnom tekstu u kojem su ga neovisni revizori predali Izdavatelju te su uključena uz suglasnost osobe koja je odobrila sadržaj tog dijela Prospekta.

5.1.4 Informacije od strane trećih osoba

U Registracijskom dokumentu uključene su informacije trećih osoba kako slijedi:

- (a) podaci društva Središnje klirinško depozitarno društvo d.d., Heinzelova 62a, Zagreb (<https://www.skdd.hr>);
- (b) podaci dostupni na internetskoj stranici Ministarstva pravosuđa i uprave–Sudski registar (<https://www.sudreg.pravosudje.hr>);
- (c) u točki 5.4.2. korišteni su podaci preuzeti iz sljedećeg izvora: *Basanic N.; Bengesz I., Logistika i Distribucija – hoćemo li iskoristiti priliku?* (Colliers, 19. listopada 2020. godine), <https://www.colliers.com/hr-hr/news/treci-webinar-logistika-i-distribucija> (pristupljeno 1. ožujka 2022. godine);
- (d) u točki 5.9.1. korišteni su podaci preuzeti iz sljedećeg izvora: *Where Bricks Are Beating Clicks-Implications For Last-Mile Real Estate* (Franklin Templeton, 9. srpnja 2019. godine), <https://www.franklintempleton.com/articles/alternative-views/where->

[bricks-are-beating-clicks-implications-for-last-mile-real-estate](#) (pristupljeno 1. ožujka 2022. godine);

- (e) u točki 5.9.1. korišteni su podaci preuzeti iz sljedećeg izvora: *Zagreb Logistics Market Overview H2 2020 - research*, (Propertas d.o.o.), http://www.propertas.hr/UserDocsImages/Market_reports/Zagreb%20Logistics%20Market%20Overview%20H2%202020.pdf?vel=137568 (pristupljeno 1. ožujka 2022. godine);
- (f) u točki 5.9.1. korišteni su podaci preuzeti iz sljedećeg izvora: *The Future of Work 2021 – Special Edition (Middle Market Growth, 23. kolovoza 2021. godine)*, <https://middlemarketgrowth.org/future-of-work-2021-special-edition/> (pristupljeno 1. ožujka 2022. godine);
- (g) u točki 5.9.1. korišteni su podaci preuzeti iz sljedećeg izvora: *Forever Altered: The Future of Logistics Real Estate Demand (Prologis, Inc., 9. ožujka 2021. godine)*, <https://www.prologis.com/news-research/global-insights/forever-altered-future-logistics-real-estate-demand> (pristupljeno 1. ožujka 2022. godine).

Navedene informacije točno su prenesene te prema saznanju Izdavatelja i koliko se može potvrditi na temelju informacija koje su objavile treće osobe, nisu izostavljene činjenice zbog kojih bi tako prenesene informacije bile netočne ili obmanjujuće. Napominje se da informacije na navedenim internetskim stranicama nisu dio Prospekta te da ih HANFA nije provjerila niti odobrila.

Za potrebe ovog Prospekta, informacije dobivene od društva Ovisnog društva se ne smatraju informacijama dobivenim od strane trećih osoba.

5.1.5 **Odobrenje nadležnog tijela**

Izdavatelj izjavljuje da:

- (a) je ovaj Prospekt odobrila Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga (HANFA), u funkciji nadležnog tijela u skladu s Uredbom o prospektu;
- (b) HANFA potvrđuje samo da se u ovom Prospektu poštuju načela potpunosti, razumljivosti i dosljednosti propisana Uredbom o prospektu; i
- (c) se takvo odobrenje ne bi trebalo smatrati odobrenjem Izdavatelja na kojeg se ovaj Prospekt odnosi.

5.2 **OVLAŠTENI REVIZORI**

5.2.1 **Ovlašteni revizor**

Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine, revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine, razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine, poslovnu godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2020. te revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine, revidirani su od strane društva Deloitte d.o.o. za usluge revizije, sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80, OIB: 11686457780, upisano u Registru revizora koji se vodi pri Ministarstvu financija pod registarskim brojem 100001360.

Ovlašteni revizori u društvu Deloitte d.o.o. koji su revidirali naprijed navedene financijske izvještaje Izdavatelja i Ovisnog društva te potpisali revizorska izvješća za predmetna razdoblja su:

- (a) Ivana Turjak-Čehobin, upisana u Registru revizora pod brojem 400012110, koja je potpisala financijske izvještaje Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018., koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine, i financijske izvještaje Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine; i
- (b) Goran Končar, upisan u Registru revizora pod brojem 400022108, koji je potpisao financijske izvještaje Ovisnog društva za poslovnu godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2020. godine, financijske izvještaje Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine, te financijske izvještaje Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine.

5.2.2 **Promjene revizora tijekom razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama**

Tijekom razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama nije bilo promjene revizora.

5.3 **INFORMACIJE O IZDAVATELJU**

5.3.1 **Opće informacije o Izdavatelju**

(a) **Ime i tvrtka Izdavatelja**

Tvrtka Izdavatelja: Quattro logistika dioničko društvo za savjetovanje i upravljanje

Skraćena tvrtka Izdavatelja: Quattro logistika d.d.

(b) **Opće informacije o Izdavatelju**

Nadležan trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Matični broj: 5420164

Matični broj subjekta (MBS): 081370753

Osobni identifikacijski broj (OIB): 91855269571

LEI: 747800C0JEWYWE4YI351

Datum osnivanja Izdavatelja: 4. svibnja 2021. godine, temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj Tt-21/2184-2.

Trajanje Izdavatelja: nije unaprijed vremenski ograničeno

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 Ivana Lučića 2A, Zagreb, Republika Hrvatska
Broj telefona:	+385 99 525 99 17
Internetska stranica Izdavatelja:	https://quattro-logistika.hr

Informacije navedene na internetskim stranicama Izdavatelja nisu dio ovog Prospekta, osim ako su informacije u Prospekt uključene upućivanjem.

5.4 PREGLED POSLOVANJA

5.4.1 Glavne djelatnosti Grupe

(a) Glavne djelatnosti Izdavatelja i Grupe

Izdavatelj

Izdavatelj u Sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu ima registrirane sljedeće djelatnosti:

Tablica 22 – Popis registriranih djelatnosti Izdavatelja

Registrirane djelatnosti koje čine predmet poslovanja Izdavatelja
<ul style="list-style-type: none">- upravljačke djelatnosti holding društva;- kupnja i prodaja robe;- pružanje usluga u trgovini;- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu;- zastupanje inozemnih tvrtki;- savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem;- istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja;- promidžba (reklama i propaganda);- računovodstveni poslovi;- poslovanje nekretninama;- posredovanje u prometu nekretnina;- poslovi upravljanja nekretninom i održavanja nekretnina;- računalne i srodne djelatnosti;- projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja;- iznajmljivanje strojeva i opreme bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo;- prijevoz putnika u unutarnjem cestovnom prometu;- prijevoz putnika u međunarodnom cestovnom prometu;- prijevoz tereta u unutarnjem cestovnom prometu;- prijevoz tereta u međunarodnom cestovnom prometu; te- pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i slično) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (<i>catering</i>).

Izvor: internetske stranice Ministarstva pravosuđa i uprave – Sudski registar (<https://www.sudreg.pravosudje.hr>)

Izdavateljeva glavna registrirana djelatnost je upravljačka djelatnost holding-društva, odnosno Izdavatelj kao vodeće društvo strateški usmjerava i nadzire rad Ovisnog društva. Od ostalih djelatnosti koje je registrirao u Sudskom registru, Izdavatelj trenutno ne ostvaruje prihode, već se prihodi temelje na držanju poslovnih udjela u ovisnom društvu te isplati dobiti (dividende) od strane Ovisnog društva.

Izdavatelj je pri Državnom zavodu za statistiku upisan za obavljanje djelatnosti "**Upravljačke djelatnosti**".

Ovisno društvo (POSLOVNI PARK ZAGREB d.o.o.)

Ovisno društvo POSLOVNI PARK ZAGREB d.o.o. u Sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu ima upisano sljedeće djelatnosti:

Tablica 23 – Popis registriranih djelatnosti društva POSLOVNI PARK ZAGREB d.o.o.

Registrirane djelatnosti koje čine predmet poslovanja Ovisnog društva
<ul style="list-style-type: none"> - kupnja i prodaja robe; - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu; - zastupanje stranih tvrtki; - projektiranje, građenje i nadzor nad građenjem; - poslovanje nekretninama; - financijsko davanje u zakup (<i>leasing</i>); - iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo; - djelatnost javnog cestovnog prijevoza putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu; - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka, pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (<i>catering</i>) i pružanje usluga smještaja.

Izvor: internetske stranice Ministarstva pravosuđa i uprave–Sudski registar (<https://www.sudreg.pravosudje.hr>)

Ovisno društvo je pri Državnom zavodu za statistiku upisano za obavljanje djelatnosti "**Nespecijalizirana trgovina na veliko**".

(b) Opis poslovanja Izdavatelja i njegovih glavnih djelatnosti te njihovi ključni čimbenici

Grupa se po svojoj strukturi sastoji od Izdavatelja kao holding društva te Ovisnog društva preko kojeg Grupa obavlja poslovne aktivnosti i ostvaruje prihod.

Glavna djelatnost Ovisnog društva sastoji se od kontinuiranog davanja u zakup logističkog prostora u sklopu Poslovnog parka Zagreb, skladišno-distributivnog centra koji se nalazi u Svetoj Nedelji, na adresi Gospodarska ulica bb.

Poslovni park Zagreb izgrađen je na nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Samobor, u zk.ul.br. 7076., k.o. Sveta Nedelja, ukupne površine 229068 m². Poslovni park Zagreb nalazi se u poduzetničkoj zoni Sveta Nedelja i to na iznimno dobroj lokaciji koja je udaljena svega 0.5 km od Autoceste A3 Bregana-Zagreb-Lipovac te svega 6 km od glavnog grada Republike Hrvatske i 6 km od granice Republike Hrvatske s Republikom Slovenijom. Položaj Poslovnog parka Zagreb omogućuje vrhunsku prometnu povezanost s obzirom da se nalazi uz prvi izlaz s Autoceste A3 Bregana-Zagreb-Lipovac iz smjera Zagreba prema zapadnoj Europi, a u blizini se također nalazi i zagrebačka obilaznica koja povezuje Zagreb s Mariborom, Grazom, Budimpeštom, Beogradom i sl.

Namjena nekretnine je poslovna. Poslovni park Zagreb sastoji se od četiri hale koje su namijenjene skladištenju, prepakiranju i distribuciji robe.

Prva faza izgradnje Poslovnog parka Zagreb završena je 2007. godine kada su izgrađene Hala 1, Hala 2 i restoran u sklopu Poslovnog parka Zagreb. Druga faza izgradnje završila je 2011. godine izgradnjom Hale 3 te je sljedeća faza završila izgradnjom Hale 4 dovršene 2020. godine.

Ovisno društvo logističke hale daje u dugoročan zakup visokokvalitetnim zakupnicima, odnosno međunarodnim i regionalnim društvima kao što su SPAR, Quehenberger Logistics, Milšped i METRO, što osigurava povijesnu popunjenost od gotovo 100%.

Dugoročni ugovori o zakupu su najčešće sklapani na razdoblje od 10 godina i uvijek po tzv. *triple net principu*, prema kojem zakupnici plaćaju zakupnine, sve režijske troškove, te troškove održavanja nekretnine.

Nekretnine se koristi sukladno namjeni te je u dobrom stanju i adekvatno održavana. Nekretnina se redovito održava te se provode svi potrebni redovni servisi opreme, ispitivanja sustava i instalacija.

Trenutno je u tijeku izgradnja Hale 5, čime će se dodatno povećati poslovni kapaciteti Poslovnog parka Zagreb. Za više detalja o ulaganju u izgradnju Hale 5, upućuje se na točku 5.4.7(b) ovog Prospekta.

(c) **Podaci o svim značajnim novim proizvodima i/ili uslugama koji su uvedeni te status razvoja novih proizvoda ili usluga u mjeri u kojoj je javno objavljen.**

Ne postoje značajni novi proizvodi i/ili usluge na razini Grupe koji su uvedeni u izvještajnom razdoblju obuhvaćenom ovim Prospektom.

5.4.2 **Glavna tržišta**

Grupa svoje poslovanje obavlja u Republici Hrvatskoj.

Sažeti pregled tržišta logističkih nekretnina u Republici Hrvatskoj

Većina logističkih nekretnina u Hrvatskoj smještena je u okolici Zagreba, Dugopolju i Kukljanovu, a obilježava ih značajan manjak modernih prostora većih kvadratura i prikladnih visina (približno 8 metara).

Colliers u svojoj analizi tržišta¹ navodi kako je ponuda logističkih prostora na domaćem tržištu iznimno ograničena jer i dalje prevladavaju *build-to-suit* i *build-to-own* modeli u kojima društva razvijaju logističke i distributivne centre u skladu sa svojim potrebama ili ulaze u partnerstvo s developerima te postaju dugoročni zakupnici (npr. Atlantic grupa, Konzum, Lidl, Manšped, Eurospin, Tommy, Interspar). Sektor logističkih nekretnina u Hrvatskoj slabo je razvijen iako je, nakon uredskog i stambenog prostora, najtraženiji od strane investitora (npr. od 1.300 zona određenih za poslovne djelatnosti, samo njih 450 je trenutno aktivno). Procjenjuje se kako ukupna ponuda logističkih prostora u Hrvatskoj prelazi 1.000.000 m², što implicira da Ovisno društvo preko Poslovnog parka Zagreb drži 10% ukupnih logističkih kapaciteta. Analizom razvoja tržišta u posljednjih nekoliko godina može se zaključiti kako tek manji dio odlazi na spekulativnu ponudu (*build-to-lease*), uz trend rasta broja nekretnina s visokim zelenim standardom (LEED², BREEAM³ i sl.).

¹ Basanic N.; Bengez I., *Logistika i Distribucija – hoćemo li iskoristiti priliku?*(Colliers, 19. listopada 2020. godine), <https://www.colliers.com/hr-hr/news/treci-webinar-logistika-i-distribucija> (1. veljače 2022. godine)

² LEED (engleski: *Leadership in Energy and Environmental Design*) certifikat, međunarodno je priznati sustav certificiranja i izvor informacija za vlasnike zgrade kako i koje praktične elemente zelene gradnje treba implementirati u projektiranje, gradnju, poslovanje i održavanje.

Kada je riječ o upravljanju, upravo se logistički centri smatraju najjednostavnijim nekretninama za upravljanje jer je praksa da se trošak dobrog i kontinuiranog održavanja prebacuje na zakupnike (tzv. *triple-net* zakup), princip po kojem posluje i Ovisno društvo. Dugoročni ugovori o zakupu najčešće su sklapani na razdoblje od 10 godina i to po efektivnom, naprijed navedenom *triple-net* principu, prema kojem zakupoprimci plaćaju zakupnine, sve režijske troškove te sve troškove održavanja nekretnine.

U periodu od 2012. do 2020. godine, u Hrvatskoj je zabilježen snažan pad stope nepopunjenosti logističkih nekretnina s 10% u 2012. godini, na manje od 2,5% u 2020. godini, dok je ponuda logističkih nekretnina u istom periodu zabilježila prosječnu godišnju stopu rasta od 3,3%. Za period od 2020. do 2024. godine, u Europi se predviđa rast *prime* zakupnina logističkih kapaciteta za 1,5 do 2% godišnje.

5.4.3 **Važni događaji u razvoju poslovanja Izdavatelja**

Važni događaji u razvoju poslovanja Grupe detaljnije su opisani u točki 5.5.2 ovog Prospekta, a u kojima je opisano stjecanje udjela u Ovisnom društvu. Osim događaja opisanih u navedenoj točki, upućuje se i na točku 5.18.1(g) ovog Prospekta u kojoj je dan povijesni pregled temeljnog kapitala Izdavatelja s naglaskom na informacijama o promjeni (povećanju) temeljnog kapitala.

5.4.4 **Strategija i ciljevi**

Poslovna strategija Izdavatelja fokusira se na ulaganje u visokokvalitetne nekretnine, posebice nekretnine logističke namjene, te unaprjeđenje istih kroz kombinaciju povećanja operativne efikasnosti i ciljanih investicijskih programa (npr. ulaganja u solarne panele). Izdavatelj u narednom razdoblju namjerava optimizirati portfelj nekretnina Ovisnog društva kroz izgradnju novih hala, optimizaciju troškovne strukture i investicije u izgradnju solarnih panela.

Izdavatelj očekuje kako će provedba naprijed navedenih aktivnosti rezultirati rastom prihoda uz stabilizaciju operativne marže. Srednjoročno i dugoročno, Izdavatelj će analizirati nove investicijske prilike u kontekstu postojećih visokokvalitetnih logističkih nekretnina i/ili projekata izgradnje novih nekretnina.

Izdavatelj je također identificirao glavne izazove za provedbu navedene strategije te se oni primarno odnose na rast cijena građevinskog materijala i građevinskih radova, probleme u nabavi istih, potencijalnu preizgrađenost logističkih kapaciteta (očekivano u dugom roku) te pad iznosa zakupa (također očekivano tek u dugom roku). S druge strane, Izdavatelj u narednom razdoblju očekuje nastavak snažne potražnje za visokokvalitetnim logističkim prostorom te druge pozitivne efekte koji proizlaze iz pristupanja Hrvatske Schengenskom prostoru.

³ BREEAM (engleski: *Building Research Establishment Environmental Assessment Method*), metoda procjene utjecaja na okoliš u građevinskim istraživanjima, razvijena od strane Building Research Establishment (BRE).

5.4.5 Ovisnost o patentima ili licencijama, industrijskim, trgovinskim ili financijskim ugovorima ili novim proizvodnim procesima

Izdavatelj nije ovisan o patentima ili licencijama, industrijskim ili financijskim ugovorima ili novim proizvodnim procesima, a koji bi mogli značajno utjecati na profitabilnost poslovanja Izdavatelja.

5.4.6 Osnova za svaku izjavu Izdavatelja u vezi s njegovim konkurentskim položajem

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

5.4.7 Ulaganja

(a) Opis značajnih Izdavateljevih ulaganja za svaku financijsku godinu razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama do datuma Registracijskog dokumenta

Izdavatelj je dioničko društvo osnovano u svibnju 2021. godine te je u razdoblju obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama do datuma ovog Prospekta izvršio ulaganje u vidu stjecanja udjela u Ovisnom društvu.

Ovisno društvo je vlasnik Poslovnog parka Zagreb, logističkog parka u blizini Zagreba. Ovisno društvo je tijekom 2020. godine imalo značajno ulaganje u izgradnju Hale 4 koja je dana u dugoročni zakup na razdoblje od 10 godina. Hala 4 izgrađena je na nekretnini koja je u vlasništvu Ovisnog društva.

U tablicama u nastavku prikazani su podaci o ulaganjima Grupe (i Ovisnog društva) u razdoblju obuhvaćenim povijesnim financijskim informacijama.

Tablica 24 – Podaci Ovisnog društva o nabavnoj vrijednosti zemljišta, građevina i opreme te imovine u pripremi u 2018. godini, razdoblju od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine, u 2020. godini i razdoblju od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine (u kunama)

	Zemljišta	Građevine	Oprema	Imovina u pripremi	Ukupno
<i>1. travnja 2018. godine do 31. ožujka 2019. godine</i>					
Računovodstveni okvir	HSFI				
Na 01.04.2018.	6.904.812	526.853.061	318.101	5.499.308	539.575.282
Povećanja	-	2.464.802	11.126	1.065.052	3.540.980
Transferi	-	5.499.308	-	(5.499.308)	-
Na 31.03.2019.	6.904.812	534.817.171	329.227	1.065.052	543.116.262
<i>1. travnja do 31. prosinca 2019. godine</i>					
Računovodstveni okvir	HSFI (kako je prethodno objavljeno)				
Na 01.04.2019.	6.904.812	534.817.171	329.227	1.065.052	543.116.262
Povećanja	-	921.424	25.865	54.105.068	55.052.357
Na 31.12.2019.	6.904.812	535.738.595	355.092	55.170.120	598.168.619
<i>1. travnja do 31. prosinca 2019. godine</i>					
Računovodstveni okvir	MSFI (prepravljeno kao usporedno)				
Na 01.04.2019.	6.904.812	534.817.171	329.227	1.065.052	543.116.262
Povećanja	-	921.424	25.865	54.105.068	55.052.357
Na 31.12.2019.	6.904.812	535.738.595	355.092	55.170.120	598.168.619
<i>1. siječnja do 31. prosinca 2020. godine</i>					
Računovodstveni okvir	MSFI				
Na 01.01.2020.	6.904.812	535.738.595	355.092	55.170.120	598.168.619

Povećanja	-	2.770.430	467.994	11.780.206	15.018.630
Transferi	-	66.906.326	-	(66.906.326)	-
Na 31.12.2020.	6.904.812	605.415.351	823.086	44.000	613.187.249
<i>1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine</i>					
Računovodstveni okvir	MSFI				
Na 01.01.2021.	6.904.812	605.415.351	823.086	44.000	613.187.249
Povećanja	-	1.164.665	-	-	1.164.665
Transferi	-	-	-	-	-
Na 14.07.2021.	6.904.812	606.580.016	823.086	44.000	614.351.913

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2020. (s usporednim prikazom podataka za razdoblje od 1. travnja do 31. ožujka 2019. godine); Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine

Tablica 25 – Podaci Grupe o nabavnoj vrijednosti zemljišta, građevina i opreme te imovine u pripremi za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine (u kunama)

	Zemljišta	Građevine	Oprema	Imovina u pripremi	Ukupno
Na 04.05.2021.	-	-	-	-	-
Stjecanje Ovisnog društva	89.223.324	560.861.569	448.698	44.000	650.577.591
Na 31.08.2021.	89.223.324	560.861.569	448.698	44.000	650.577.591

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine

Tablica 26 – Podaci Ovisnog društva o akumuliranoj amortizaciji zemljišta, građevina, opreme i imovine u pripremi u 2018. godini, razdoblju od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine, u 2020. godini i razdoblju od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine (u kunama)

	Zemljišta	Građevine	Oprema	Imovina u pripremi	Ukupno
<i>1. travnja 2018. godine do 31. ožujka 2019. godine</i>					
Računovodstveni okvir	HSFI				
Na 01.04.2019.	-	143.324.823	302.991	-	143.627.814
Za razdoblje 01.04.-31.12.2019.	-	17.753.357	7.095	-	17.760.452
Na 31.12.2019.	-	161.078.180	310.086	-	161.388.266
<i>1. travnja do 31. prosinca 2019. godine</i>					
Računovodstveni okvir	HSFI (kako je prethodno objavljeno)				
Na 01.04.2019.	-	161.078.180	310.086	-	161.388.266
Za razdoblje 01.04.-31.12.2019.	-	13.365.483	11.164	-	13.376.647
Na 31.12.2019.	-	174.443.663	321.250	-	174.764.913
<i>1. travnja do 31. prosinca 2019. godine</i>					
Računovodstveni okvir	MSFI (prepravljeno kao usporedno)				
Na 01.04.2019.	-	161.078.180	310.086	-	161.388.266
Za razdoblje 01.04.-31.12.2019.	-	13.365.483	11.164	-	13.376.647
Na 31.12.2019.	-	174.443.663	321.250	-	174.764.913
<i>1. siječnja do 31. prosinca 2020. godine</i>					
Računovodstveni okvir	MSFI				
Na 01.01.2020.	-	174.443.663	321.250	-	174.764.913
Za razdoblje od 01.01.-	-	18.989.720	32.383	-	19.022.103

31.12.2020.					
Na 31.12.2020.	-	193.433.383	353.633	-	193.787.016
<i>1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine</i>					
Računovodstveni okvir	MSFI				
Na 01.01.2021.	-	193.433.383	353.633	-	193.787.016
Za razdoblje od 01.01.-14.07.2021.	-	10.846.028	31.705	-	10.877.733
Na 14.07.2021.	-	204.279.411	385.338	-	204.664.749

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2020. (s usporednim prikazom podataka za razdoblje od 1. travnja do 31. ožujka 2019. godine); Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine

Tablica 27 – Podaci Grupe o akumuliranoj amortizaciji zemljišta, građevina, opreme i imovine u pripremi za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine (u kunama)

	Zemljišta	Građevine	Oprema	Imovina u pripremi	Ukupno
Na 01.01.2021.	-	-	-	-	-
Za razdoblje 04.05.-31.08.2021.	-	3.300.933	7.125	-	3.308.058
Na 31.08.2021.	-	3.300.933	7.125	-	3.308.058

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine

Tablica 28 – Podaci Ovisnog društva o neto knjigovodstvenoj vrijednosti zemljišta, građevina, opreme i imovine u pripremi na dan 31. ožujka 2019. godine, 31. prosinca 2019. godine, 31. prosinca 2020. godine i 14. srpnja 2021. godine (u kunama)

Računovodstveni okvir	Na dan	Zemljišta	Građevine	Oprema	Imovina u pripremi	Ukupno
HSFI	31.03.2019.	6.904.812	373.738.991	19.141	1.065.052	381.727.996
HSFI (kako je prethodno objavljeno)	31.12.2019.	6.904.812	361.294.932	33.842	55.170.120	423.403.706
MSFI (prepravljeno kao usporedno)	31.12.2019.	6.904.812	361.294.932	33.842	55.170.120	423.403.706
MSFI	31.12.2020.	6.904.812	411.981.968	469.453	44.000	419.400.233
MSFI	14.07.2021.	6.904.812	402.300.605	437.748	44.000	409.687.165

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2020. (s usporednim prikazom podataka za razdoblje od 1. travnja do 31. ožujka 2019. godine); Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine

Tablica 29 – Podaci Grupe o neto knjigovodstvenoj vrijednosti zemljišta, građevina, opreme i imovine u pripremi na dan 31. kolovoza 2021. godine (u kunama)

Na dan	Zemljišta	Građevine	Oprema	Imovina u pripremi	Ukupno
31.08.2021.	89.223.324	557.560.635	441.573	44.000	647.269.532

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine

(b) **Opis značajnih Izdavateljevih ulaganja koja su u tijeku ili onih za koje su već preuzete obveze**

Izdavatelj putem Ovisnog društva ulaže u izgradnju nove hale (Hale 5) na području postojećeg logističkog parka, odnosno Poslovnog parka Zagreb. Izgradnja nove hale je planirana tijekom 2022. godine obzirom da je Ovisno društvo potpisalo ugovor o zakupu s društvom CAT Logistika Tereti d.o.o., a na temelju kojeg bi Ovisno društvo dalo novoizgrađenu halu u zakup navedenom društvu. Predviđeno je da će nova hala imati 3.325 m² prostora.

Dodatna ulaganja koja su u tijeku se također odnose na Ovisno društvo, a odnose se na investicijsko održavanje postojećih nekretnina sukladno obvezama koje proizlaze iz postojećih ugovora o zakupu te će se financirati iz vlastitih sredstava Ovisnog društva.

(c) **Informacije o zajedničkim pothvatima i društvima u kojima Izdavatelj ima udio u kapitalu koji bi mogao imati značajan učinak na procjenu njegove imovine i obveza, financijskog položaja ili dobiti i gubitaka**

Osim u Ovisnom društvu, Izdavatelj nema, izravno ili neizravno, udjele u drugim trgovačkim društvima niti sudjeluje s trećim osobama u zajedničkim pothvatima koji bi mogli imati značajan učinak na procjenu njegove imovine i obveza, financijskog položaja ili dobiti i gubitka.

(d) **Opis svih ekoloških problema koji bi mogli utjecati na Izdavateljevo korištenje dugotrajne materijalne imovine**

Tokom razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama nije bilo nikakvog ekološkog incidenta.

5.5 ORGANIZACIJSKA STRUKTURA

5.5.1 Opis Grupe i položaja koji Izdavatelj ima u grupi

Na datum ovog Prospekta, Grupa se sastoji od Izdavatelja, kao holding društva i jednog trgovačkog društva – POSLOVNI PARK ZAGREB d.o.o. (Ovisno društvo).

(a) **Izdavatelj**

Izdavatelj je dioničko društvo. Osnivač društva je društvo INTERKAPITAL dioničko društvo za savjetovanje, upravljanje i ulaganje, Masarykova 1, Zagreb; OIB: 91995585043, koje je dana 29. travnja 2021. godine kao jedini osnivač usvojilo izjavu o osnivanju i usvajanju statuta dioničkog društva. Izdavatelj je osnovan dana 4. svibnja 2021. godine temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu pod poslovnim brojem Tt-21/21284-2.

Izdavatelj je u lipnju i srpnju 2021. godine proveo povećanje temeljnog kapitala ulozima, i to javnom ponudom novih dionica koje su izdane nakon što je povećanje temeljnog kapitala upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu temeljem rješenja od dana 5. srpnja 2021. godine, poslovni broj Tt-21/29372-2 (za više detalja o povećanju temeljnog kapitala Izdavatelja, upućuje se na točku 5.18.1(g) Prospekta). Posljedično provedenom povećanju temeljnog kapitala, došlo je do promjene u dioničarskoj strukturi Izdavatelja.

Napominje se kako je društvo INTERKAPITAL d.d. prodalo dionice koje je držalo u Izdavatelju te je time izašlo iz članske strukture Izdavatelja, odnosno na datum ovog Prospekta više nije dioničar u Izdavatelju.

Dioničari Izdavatelja na dan 1. svibnja 2022. godine su:

Tablica 30 – Popis dioničara Izdavatelja na dan 1. svibnja 2022. godine

Dioničar:	Udio u temeljnom kapitalu Izdavatelja:
ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D. / PBZ CO OMF - KATEGORIJA B	57,91%
OTP BANKA D.D. / ERSTE PLAVI OMF KATEGORIJE B	18,00%
CROATIA OSIGURANJE D.D.	10,06%
CROATIA OSIGURANJE D.D. (1/1)	9,94%
ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D. / PBZ CO OMF - KATEGORIJA A	2,09%
OTP BANKA D.D. / ERSTE PLAVI EXPERT - DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND	1,08%
OTP BANKA D.D. / ERSTE PLAVI OMF KATEGORIJE A	0,92%

Izvor: SKDD (www.skdd.hr)

5.5.2 Ovisno društvo

Na datum ovog Prospekta Izdavatelj kao vladajuće društvo ima kontrolu nad jednim Ovisnim društvom, o kojem su dane osnovne informacije u nastavku ove točke.

Osim Ovisnog društva, Izdavatelj ne drži, izravno ili neizravno, udjele u drugim društvima.

(a) Opće informacije o Ovisnom društvu

Tvrtka Ovisnog društva:	POSLOVNI PARK ZAGREB d.o.o. za poslovanje nekretninama
Skraćena tvrtka Ovisnog društva:	POSLOVNI PARK d.o.o.
Nadležan trgovački sud:	Trgovački sud u Zagrebu
Matični broj:	3861694
Matični broj subjekta upisa (MBS):	080086814
Osobni identifikacijski broj (OIB):	26929065978
Datum osnivanja Ovisnog društva:	28. prosinca 1995. (napominje se da nakon stupanja na snagu Zakona o trgovačkim društvima, tadašnji članovi društva su dana 28. prosinca 1995. godine usvojili Izjavu o usklađenju sa Zakonom o trgovačkim društvima te je društvo bilo registrirano u Sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu temeljem rješenja navedenog suda poslovni broj Tt-95/15283-2 od 15. studenog 1996. godine)
Trajanje Ovisnog društva:	nije unaprijed vremenski ograničeno
Sjedište Ovisnog društva:	Zagreb, Republika Hrvatska

Pravni oblik Ovisnog društva:	društvo s ograničenom odgovornošću
Zakonodavstvo prema kojem Ovisno društvo posluje:	Zakonodavstvo Republike Hrvatske i pravna stečevina Europske unije
Država u kojoj je Ovisno društvo osnovano:	Republika Hrvatska
Adresa:	Petrovaradinska 1, 10 000 Zagreb, Republika Hrvatska

(b) **Stjecanje udjela u Ovisnom društvu**

Izdavatelj je jedini član Ovisnog društva te u Ovisnom društvu drži jedan poslovni udjel nominalnog iznosa od 296.500,00 kuna, što predstavlja 100% temeljnog kapitala Ovisnog društva.

Izdavatelj je postao imateljem 100% udjela u Ovisnom društvu na temelju Ugovora o prijenosu poslovnog udjela, sklopljenog dana 28. lipnja 2021. godine između dotadašnjeg jedinog člana društva, društva BALKAN PROPERTIES LIMITED UK, sa sjedištem u Velikoj Britaniji, Durham, Carter House, Pelaw Leazes Lane, OIB: 48086979903, kao prenositelja i Izdavatelja kao stjecatelja poslovnog udjela u Ovisnom društvu. Izdavatelj je u potpunosti isplatio ugovorenu kupoprodajnu cijenu za poslovni udjel u Ovisnom društvu.

Sukladno naprijed navedenom Ugovoru o prijenosu poslovnog udjela te nakon ispunjenja svih uvjeta propisanih predmetnim ugovorom, do prijenosa naprijed navedenog poslovnog udjela u Ovisnom društvu na Izdavatelja došlo je dana 14. srpnja 2021. godine te je Izdavatelj od tog dana jedini član Ovisnog društva.

(c) **Temeljni kapital i rezerve Ovisnog društva**

Temeljni kapital Ovisnog društva na dan ovog Prospekta iznosi 296.500,00 kuna te je u potpunosti uplaćen.

Temeljni kapital sastoji se od jednog poslovnog udjela nominalnog iznosa 296.500,00 kuna, što predstavlja 100% temeljnog kapitala Ovisnog društva.

Rezerve Ovisnog društva na dan 14. srpnja 2021. godine iznose 87,00 kuna.

5.6 PREGLED POSLOVANJA I FINACIJSKI PREGLED

Pregled poslovanja i financijski pregled prikazuje podatke (izražene u HRK) iz revidiranih konsolidiranih izvještaja Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine, revidiranih financijskih izvještaja Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. godine do 31. ožujka 2019. godine, revidiranih financijskih izvještaja Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine, revidiranih financijskih izvještaja Ovisnog društva za poslovnu godinu 2020. koja je završila na dan 31. prosinca 2020. godine (s prikazom usporednih podataka za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine) te iz revidiranih izvještaja Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine (odnosno do dana stjecanja udjela u Ovisnom društvu od strane Izdavatelja).

Navedene dodatne informacije, odnosno povijesne financijske informacije Ovisnog društva za naprijed navedeno razdoblje, uključene su u skladu sa zahtjevom članka 18. stavaka 1. i 2.

Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980, kojima je propisano da se, u slučaju složene financijske povijesti Izdavatelja, u Prospektu navode dodatne informacije o subjektu koji nije Izdavatelj (dakle o Ovisnom društvu), koje su ulagateljima potrebne da bi mogli donijeti utemeljenu procjenu o ulaganju u Dionice, kao da je taj subjekt (Ovisno društvo) izdavatelj vlasničkog vrijednosnog papira (Dionica).

Potencijalni ulagatelji trebali bi sadržaj točke 5.6. (*Pregled poslovanja i financijski pregled*) ovog Prospekta čitati zajedno s naprijed navedenim financijskim izvještajima Izdavatelja te zajedno s informacijama navedenima u točki 4. (*Čimbenici rizika*) ovog Prospekta. Naprijed navedeni revidirani financijski izvještaji Izdavatelja i Ovisnog društva prezentirani su u točki 5.17.1 (*Povijesne financijske informacije*) ovog Prospekta.

5.6.1 Financijsko stanje

(a) **Objektivan pregled razvoja i rezultata Izdavateljeva poslovanja i njegova položaja za svaku godinu i razdoblje tijekom godine za koje se zahtijevaju povijesne financijske informacije**

Objektivan pregled razvoja i rezultata poslovanja Izdavatelja i Ovisnog društva te njihova položaja za svaku godinu za koje se zahtijevaju povijesne financijske informacije, uključujući uzroke bitnih promjena, u mjeri u kojoj to nije navedeno drugdje u Prospektu i u mjeri u kojoj je to potrebno za razumijevanje Izdavateljeva poslovanja u cjelini je prikazan u nastavku ove točke Prospekta.

U tablicama u nastavku Izdavatelj daje pregled razvoja i rezultata poslovanja Izdavatelja u razdoblju od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine.

Obzirom da je Izdavatelj novoosnovano društvo, dok Ovisno društvo postoji i posluje kroz duži vremenski period, a svakako dulje od samog Izdavatelja, sukladno članku 18. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980 smatra se da Izdavatelj ima složenu financijsku povijest te iz tog razloga Izdavatelj u sklopu ove točke prikazuje u tablicama niže i podatke koji se odnose na razvoj i rezultate poslovanja Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. godine do 31. ožujka 2019. godine, za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine, za poslovnu godinu 2020. (zajedno s usporednim podacima za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine) te za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine (do dana stjecanja udjela u Ovisnom društvu od strane Izdavatelja), uz obrazloženja značajnih promjena.

Tablica 31 – Ukupna imovina, dionički kapital, zadržana dobit i obveze Grupe na dan 31. kolovoza 2021. godine (u kunama)

Pozicija:	31.08.2021.
Ukupna imovina	740.491.912
Temeljni dionički kapital	325.000.050
Zadržana dobit (preneseni gubitak)	(3.517.091)
Ukupne obveze	419.008.952

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine

Tablica 32 – Ukupna imovina, dionički kapital, rezerve i obveze Ovisnog društva na dan 31. ožujka 2019., 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2020. godine i 14. srpnja 2021. godine (u kunama)

Pozicija:	Na dan				
	31.03.2019.	31.12.2019.	31.12.2019.	31.12.2020.	14.07.2021.
Računovodstveni okvir	HSFI	HSFI (kako je prethodno objavljeno)	MSFI (prepravljeno kao usporedno)	MSFI	MSFI
Ukupna imovina	469.179.437	476.442.346	477.349.635	462.482.406	458.312.736
Temeljni dionički kapital	160.294.300	160.294.300	160.294.300	10.294.300	296.500
Kapitalne rezerve	87	87	87	87	87
Zadržana dobit	320.227	3.048.692	(1.619.033)	(24.002)	8.640.750
Ukupne obveze	308.564.823	313.099.267	318.674.281	452.212.021	449.375.399

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2020. (s usporednim prikazom podataka za razdoblje od 1. travnja do 31. ožujka 2019. godine); Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine

Na dan 14. srpnja 2021. godine ukupni kapital, rezerve i obveze Ovisnog društva iznosile su 458.312.736,00 kuna, od čega ukupne obveze 449.375.399,00 kuna, a kapital i rezerve 8.937.337,00 kuna. Temeljni kapital Ovisnog društva smanjen je 2021. godine s iznosa od 10.294.300,00 kuna na iznos od 296.500,00 kuna. Zadržana dobit, pod utjecajem pozitivnog rezultata 2021. godine, na dan 14. srpnja 2021. godine iznosila je 8.640.750,00 kuna.

Tablica 33 – Kratkotrajna imovina i kratkoročne obveze Grupe u razdoblju na dan 31. kolovoza 2021. godine (u kunama)

Pozicija	31.08.2021.
Kratkotrajna imovina	66.987.725
Kratkoročne obveze	33.352.325

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine

Na dan 31. kolovoza 2021. godine u strukturi kratkotrajne imovine Grupe dominiraju novac i novčani ekvivalentni u iznosu 49.740.561,00 kuna te depoziti (depozit se odnosi na razliku između ukupne naknade i ukupnog iznosa položenog kod javnog bilježnika za potrebe transakcije akvizicije Ovisnog društva, a prema kupoprodajnom ugovoru). Nakon utvrđivanja završne naknade i isplate iznosa bivšim vlasnicima Ovisnog društva, razlika je vraćena na račun Izdavatelja tijekom rujna 2021. godine u iznosu 11.713.980,00 kuna, dok potraživanja od kupaca iznose 2.251.613,00 kuna, a ostala imovina iznosi 3.281.571,00 kuna.

Kratkoročne obveze Grupe sastoje se od obveza prema bankama u iznosu 25.923.374,00 kuna, izvedenih financijskih instrumenata u iznosu od 3.985.380,00 kuna (zamjena), obveza prema dobavljačima i ostalih obveza u iznosu od 1.667.808,00 kuna te obveza za poreze i doprinose u iznosu od 1.775.763,00 kuna.

Tablica 34 – Kratkotrajna imovina i kratkoročne obveze Ovisnog društva na dan 31. ožujka 2019., 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2020. godine i 14. srpnja 2021. godine (u kunama)

Pozicija	Na dan				
	31.03.2019.	31.12.2019.	31.12.2019.	31.12.2020.	14.07.2021.
Računovodstveni okvir	HSFI	HSFI (kako je prethodno objavljeno)	MSFI (prepravljeno kao usporedno)	MSFI	MSFI
Kratkotrajna imovina	86.865.933	53.038.640	52.921.306	42.058.017	47.846.997
Kratkoročne obveze	20.055.127	31.356.601	36.931.615	95.566.008	106.349.121

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2020. (s usporednim prikazom podataka za razdoblje od 1. travnja do 31. ožujka 2019. godine); Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine

Na dan 14. srpnja 2021. u strukturi kratkotrajne imovine Ovisnog društva dominiraju novac i novčani ekvivalentni u iznosu 38.943.385,00 kuna, potraživanja od kupaca u iznosu od 5.159.884,00 kuna, a ostala imovina iznosi 3.743.728,00 kuna.

Kratkoročne obveze Ovisnog društva na 14. srpnja 2021. sastojale su se od obveza prema povezanim stranama (prema Izdavatelju) u iznosu 69.866.133,00 kune, obveza prema bankama u iznosu od 23.360.448,00 kuna, izvedenih financijskih instrumenata u iznosu od 4.082.202,00 kuna, obveza prema dobavljačima i ostalih obveza u iznosu od 5.526.536,00 kuna te obveza za poreze i doprinose u iznosu od 3.513.802,00 kuna.

Tablica 35 – Dugotrajna imovina i dugoročne obveze Grupe na dan 31. kolovoza 2021. godine (u kunama)

Pozicija	31.08.2021.
Dugotrajna imovina	673.504.187
Dugoročne obveze	385.656.627

Izvor: Konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja

Dugotrajna imovine Grupe sastoji se od ulaganja u nekretnine u iznosu od 647.269.532,00 kuna, *goodwill* u iznosu od 25.498.498,00 kuna i odgođene porezne imovine u iznosu od 736.157,00 kuna.

Dugoročne obveze Grupe sastoje se od obveza prema bankama u iznosu od 342.425.100,00 kuna i odgođene porezne obveze u iznosu od 43.231.527,00 kuna (odgođena porezna obveza nastala je u procesu alokacije kupoprodajne cijene kod stjecanja Ovisnog društva, iz razlike procijenjene vrijednosti imovine klasificirane kao ulaganje u nekretnine i njene knjigovodstvene vrijednosti na dan stjecanja).

Tablica 36 – Dugotrajna imovina i dugoročne obveze Ovisnog društva na dan 31. ožujka 2019., 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2020. godine i 14. srpnja 2021. godine (u kunama)

Pozicija	Na dan				
	31.03.2019.	31.12.2019.	31.12.2019.	31.12.2020.	14.07.2021.
Računovodstveni okvir	HSFI	HSFI (kako je prethodno objavljeno)	MSFI (prepravljeno kao usporedno)	MSFI	MSFI
Dugotrajna imovina	382.313.504	423.403.706	424.428.329	420.424.389	410.465.739
Dugoročne obveze	288.509.696	281.742.666	281.742.666	356.646.013	343.026.278

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2020. (s usporednim prikazom podataka za razdoblje od 1. travnja do 31. ožujka 2019. godine); Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine

Dugotrajna imovina Ovisnog društva na dan 14. srpnja 2021. sastojala se od ulaganja u nekretnine u iznosu od 409.687.165,00 kuna i odgođene porezne imovine u iznosu od 778.574,00 kuna.

Tablica 37 – Kapital i rezerve Grupe na dan 31. kolovoza 2021. godine (u kunama)

Pozicija	04.05.-31.08.2021.
Ukupno kapital i rezerve	321.482.959
Temeljni dionički kapital	325.000.050
Rezerve	/
Zadržana dobit (preneseni gubitak)	(3.517.091)

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine

Izdavatelj je tijekom 2021. godine povećao svoj temeljni kapital s iznosa od 400.000,00 kuna za iznos od 324.600.050,00 kuna na iznos od 325.000.050,00 kuna. Za više detalja o predmetnom povećanju temeljnog kapitala Izdavatelja upućuje se na točku 5.18.1(g) ovog Prospekta.

Tablica 38 – Kapital i rezerve Ovisnog društva na dan 31. ožujka 2019., 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2020. godine i 14. srpnja 2021. godine (u kunama)

Pozicija	Na dan				
	31.03.2019.	31.12.2019.	31.12.2019.	31.12.2020.	14.07.2021.
Računovodstveni okvir	HSFI	HSFI (kako je prethodno objavljeno)	MSFI (prepravljeno kao usporedno)	MSFI	MSFI
Kapital i rezerve	160.614.614	163.343.079	158.675.354	10.270.385	8.937.337
Temeljni dionički kapital	160.294.300	160.294.300	160.294.300	10.294.300	296.500
Rezerve	87	87	87	87	87
Zadržana dobit	320.227	3.048.692	(1.619.033)	(24.002)	8.640.750

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu koja je završila

31. prosinca 2020. (s usporednim prikazom podataka za razdoblje od 1. travnja do 31. ožujka 2019. godine);
Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine

Odlukom prijašnjeg jedinog člana Ovisnog društva, temeljni kapital Ovisnog društva smanjen je s iznosa od 160.294.300,00 kuna na iznos od 10.294.300 kuna. Nadalje, odlukom jedinog člana Ovisnog društva, temeljni kapital Ovisnog društva je dana 29. siječnja 2021. godine dodatno smanjen na iznos od 296.500,00 kuna.

- (b) **U mjeri u kojoj to nije navedeno drugdje u Registracijskom dokumentu i u mjeri u kojoj je to potrebno za razumijevanje Izdavateljeva poslovanja u cjelini, pregled sadržava i podatke o sljedećem: (a) Izdavateljevu mogućem budućem razvoju; (b) 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 prihvatljivom razinom rizika i prinosa.

5.6.2 Rezultati poslovanja

- (a) **Informacije o značajnim čimbenicima, uključujući neobične ili rijetke događaje ili nova kretanja koji bitno utječu na prihode iz poslovanja Izdavatelja**

Tablica 39 – Ukupni prihodi, dobit prije oporezivanja i ukupna sveobuhvatna dobit Grupe za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine (u kunama)

Pozicija	04.05.-31.08.2021.
Ukupni prihodi	8.880.531
Dobit prije oporezivanja	(3.684.485)
Porez na dobit	167.395
Ukupna sveobuhvatna dobit	(3.517.091)

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine

Ukupni prihodi Grupe sastoje se od prihoda od zakupa u iznosu od 7.061.767,00 kuna, financijskih prihoda u iznosu od 730.269,00 kuna i ostalih poslovnih prihoda u iznosu od 1.088.495,00 kuna (prihodi od režijskih troškova, troškova opremanja, osiguranja i ostalo). Gubitak nakon poreza iznosi 3.517.091,00 kuna.

Tablica 40 – Ukupni prihodi, dobit prije oporezivanja i ukupna sveobuhvatna dobit Ovisnog društva u 2018. godini, razdoblju od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine, u 2020. godini i razdoblju od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine (u kunama)

	01.04.2018.- 31.3.2019.	01.04.- 31.12.2019.	01.04.- 31.12.2019.	01.01.- 31.12.2020.	01.01.- 14.07.2021.
Računovodstveni okvir	HSFI	HSFI (kako je prethodno objavljeno)	MSFI (prepravljeno kao usporedno)	MSFI	MSFI
Ukupni prihodi	55.307.071	40.787.050	40.787.050	72.769.702	37.795.720
Dobit prije oporezivanja	1.254.717	3.718.935	3.536.036	1.944.226	10.267.280
Porez na dobit	(934.490)	(670.243)	(637.321)	(349.195)	(1.602.528)
Ukupna sveobuhvatna dobit	320.227	3.048.692	2.898.715	1.595.031	8.664.752

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2020. (s usporednim prikazom podataka za razdoblje od 1. travnja do 31. ožujka 2019. godine); Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine

S obzirom na promjenu izvještajnog razdoblja, ista nisu međusobno usporediva. U razdoblju od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. Ovisno društvo ostvarilo je ukupne prihode u iznosu od 37.795.720,00 kuna, od čega prihodi od zakupa iznose 29.211.534,00 kune, financijski prihodi 4.851.687,00 kuna te ostali poslovni prihodi 3.732.499,00 kuna.

(b) **Značajne promjene neto prodaje i prihoda**

Prihodi od zakupa značajno su povećani pod utjecajem izgradnje nove hale (Hale 4), koja je izgrađena tijekom 2020. godine.

5.7 **IZVORI SREDSTAVA**

5.7.1 **Informacije o Izdavateljevima izvorima sredstava (kratkoročno i dugoročno) i izvorima sredstava Ovisnog društva**

U nastavku slijede tablice u kojima su prikazani kapital i rezerve te obveze Izdavatelja u razdoblju od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine.

Obzirom da je Izdavatelj novoosnovano društvo, dok Ovisno društvo postoji i posluje kroz duži vremenski period, a svakako dulje od samog Izdavatelja, sukladno članku 18. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980 smatra se da Izdavatelj ima složenu financijsku povijest te iz tog razloga Izdavatelj u sklopu ove točke prikazuje u tablicama niže i podatke koji se odnose na Ovisno društvo za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. godine do 31. ožujka 2019. godine, za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine, za poslovnu godinu 2020. (zajedno s usporednim podacima za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine) te razdoblje koje je završilo na dan 13. srpnja 2021. godine.

Navedene dodatne informacije, odnosno povijesne financijske informacije Ovisnog društva za naprijed navedeno razdoblje, uključene su u skladu sa zahtjevom članka 18. stavaka 1. i 2. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980, kojima je propisano da se, u slučaju složene financijske povijesti Izdavatelja, u Prospektu navode dodatne informacije o subjektu koji nije Izdavatelj (dakle o Ovisnom društvu), koje su ulagateljima potrebne da bi mogli donijeti utemeljenu procjenu o ulaganju u Dionice, kao da je taj subjekt (Ovisno društvo) izdavatelj vlasničkog vrijednosnog papira (Dionica).

Tablica 41 – Kapital i rezerve te obveze Grupe u razdoblju od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. (u kunama)

Pozicija	31.08.2021.
Kapital i rezerve	
Temeljni dionički kapital	325.000.050
Kapitalne rezerve	/
Zadržana dobit (preneseni gubitak)	(3.517.091)
Ukupno kapital i rezerve	321.482.959
Dugoročne obveze	
Obveze prema bankama	342.425.100
Odgodena porezna obveza	43.231.527

Ukupne dugoročne obveze	385.656.627
Kratkoročne obveze	
Obveze prema bankama	25.923.374
Izvedeni financijski instrumenti	3.985.380
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	1.667.808
Obveze za poreze i doprinose	1.775.763
Ukupno kratkoročne obveze	33.352.325

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine

U strukturi ukupnog kapitala i obveza Grupe prevladavaju dugoročne obveze u iznosu od 385.656.627,00 kuna, kapital i rezerve iznose 321.482.959,00 kuna, a kratkoročne obveze iznose 33.352.325,00 kuna.

Tablica 42 – Kapital i rezerve te obveze Ovisnog društva na dan 31. ožujka 2019. godine, 31. prosinca 2019. godine, 31. prosinca 2020. godine i 14. srpnja 2021. godine (u kunama)

Pozicija	Na dan				
	31.03.2019.	31.12.2019.	31.12.2019.	31.12.2020.	14.07.2021.
Računovodstveni okvir	HSFI	HSFI (kako je prethodno objavljeno)	MSFI (prepravljeno kao usporedno)	MSFI	MSFI
Vlasnička glavnica					
Temeljni dionički kapital	160.294.300	160.294.300	160.294.300	10.294.300	296.500
Kapitalne rezerve	87	87	87	87	87
Zadržana dobit	320.227	3.048.692	(1.619.033)	(24.002)	8.640.750
Ukupno kapital i rezerve:	160.614.614	163.343.079	158.675.354	10.270.385	8.937.337
Dugoročne obveze					
Obveze prema bankama	288.509.696	281.742.666	281.742.666	356.646.013	343.026.278
Ukupne dugoročne obveze	288.509.696	281.742.666	281.742.666	356.646.013	343.026.278
Kratkoročne obveze					
Obveze prema povezanim stranama	-	-	-	59.868.333	69.866.133
Obveze prema bankama	15.592.622	19.276.282	19.276.282	23.515.122	23.360.448
Izvedeni financijski instrumenti	-	-	5.575.013	5.527.788	4.082.202
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	3.793.715	11.326.675	11.326.675	5.259.261	5.526.536
Obveze za poreze i doprinose	668.790	753.645	753.645	1.395.504	3.513.802
Ukupno kratkoročne obveze	20.055.127	31.356.601	36.931.615	95.566.008	106.349.121

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2020. (s usporednim prikazom podataka za razdoblje od 1. travnja do 31. ožujka 2019. godine); Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine

U strukturi ukupnog kapitala i obveza Ovisnog društva prevladavaju dugoročne obveze koje na dan 14. srpnja 2021. godine iznose 343.026.278,00 kuna, dok kapital i rezerve na isti dan iznose 8.937.337,00 kuna, a kratkoročne obveze iznose 106.349.121,00 kuna.

5.7.2 Objasnjenje izvora i iznosa te opis Izdavateljevih novčanih tokova

(a) Izdavatelj

Na dan 31. kolovoza 2021. godine, u odnosu na Izdavatelja stanje novca i novčanih ekvivalenata iznosilo je ukupno 49.740.561 kuna.

Tablica 43 – Konsolidirani Izvještaj o novčanim tokovima Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine

	04.05.-31.08.
Gubitak razdoblja	(3.517.091)
<i>Prilagodbe za:</i>	
Neto negativne tečajne razlike	2.423.482
Neto kamatni trošak	2.495.669
Trošak poreza na dobit	(167.395)
Amortizacija	3.308.058
Gubici od umanjenja vrijednosti	138.825
Dobitak fer vrijednosti na izvedenicama	(96.822)
Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti prije promjena obrtnog kapitala	4.584.727
Promjene u obrtnom kapitalu	
Smanjenje potraživanja od kupaca	3.035.722
Smanjenje ostalih potraživanja	450.911
Smanjenje obveza prema dobavljačima i ostalih obveza	(3.862.823)
Smanjenje obveza za poreze i doprinose	(938.748)
Novac ostvaren poslovanjem	3.269.790
Neto novac iz poslovnih aktivnosti	3.269.790
Novčani tok iz investicijskih aktivnosti	
Izdaci za stjecanje ovisnog društva, neto od stečenog novca	(278.529.279)
Neto gotovina (korištena u)/ iz investicijske aktivnosti	(278.529.279)
Novčani tok iz financijskih aktivnosti	
Povećanje temeljnog kapitala	325.000.050
Neto gotovina (korišten u)/od financijske aktivnosti	324.600.050
Neto povećanje gotovine i novčanih ekvivalenata	49.740.561
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja tijekom godine	-
Novac i novčani ekvivalenti na ikraju razdoblja tijekom godine	49.740.561

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine

S obzirom da je Izdavatelj novoosnovano društvo, početno stanje novca i novčanih ekvivalenata je nula, dok je izvještaj o novčanim tokovima pod utjecajem izdataka za stjecanje Ovisnog društva te povećanja temeljnog kapitala, te novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja (na 31.08.2021. godine) iznose 49.740.561,00 kuna.

(b) **Ovisno društvo**

Obzirom da je Izdavatelj novoosnovano društvo, dok Ovisno društvo postoji i posluje kroz duži vremenski period, a svakako dulje od samog Izdavatelja, sukladno članku 18. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980 smatra se da Izdavatelj ima složenu financijsku povijest te iz tog razloga u sklopu ove točke Izdavatelj prikazuje i podatke koji se odnose na Ovisno društvo. Za više detalja o stjecanju udjela u Ovisnom društvu, upućuje se na točku 5.5.2(b) ovog Prospekta.

Na dan 31. ožujka 2019. godine stanje novca i novčanih ekvivalenata iznosilo je ukupno 55.173.987 kuna.

Na dan 31. prosinca 2019. godine stanje novca i novčanih ekvivalenata iznosilo je ukupno 20.314.693 kuna.

Na dan 31. prosinca 2020. godine stanje novca i novčanih ekvivalenata iznosilo je ukupno 35.626.657 kuna.

Na dan 14. srpnja 2021. godine stanje novca i novčanih ekvivalenata iznosilo je ukupno 38.943.386 kuna.

Tablica 44 - Izvještaj o novčanim tokovima Ovisnog društva u 2018. godini, razdoblju od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine, u 2020. godini i razdoblju od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine (u kunama)*

	01.04.2018.- 31.03.2019.	01.04.- 31.12.2019.	01.04.- 31.12.2019.	01.01.- 31.12.2020.	01.01.- 14.07.2021.
Računovodstveni okvir	HSFI	HSFI (kako je prethodno objavljeno)	MSFI (prepravljen o kao usporedno)	MSFI	MSFI
Dobit razdoblja	320.227	3.048.692	2.898.715	1.595.031	8.664.752
<i>Usklade za:</i>					
Neto negativne tečajne razlike	-	-	654.092	3.621.082	(2.202.434)
Kamatni trošak	-	-	6.126.384	9.498.792	5.536.075
Trošak poreza na dobit	934.490	670.243	637.321	349.195	1.602.528
Amortizacija	17.760.452	13.376.646	13.376.647	19.022.103	10.877.732
Gubici od umanjenja vrijednosti/(ukidanje gubitaka od umanjenja vrijednosti)	-	-	(33.551)	44.633	81.239
Ostali (dobici)/gubici	-	-	216.450	(47.225)	(1.445.586)
Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti prije promjena obrtnog kapitala	19.015.169	17.095.581	23.876.058	34.083.611	23.114.306
Promjene u obrtnom kapitalu					
(Povećanje)/smanjenje	(607.637)	499.233	499.233	(1.193.461)	(2.254.601)

potraživanja od kupaca					
Povećanje ostale imovine	-	-	(257.332)	(425.310)	(298.890)
(Smanjenje)/povećanje obveza prema dobavljačima i ostalih obveza	194.870	6.778.413	7.532.959	(6.067.414)	267.275
Povećanje plaćenih troškova budućeg razdoblja	(821.488)	(257.332)	-	-	-
Povećanje odgođenog plaćanja troškova	1.142.073	754.666	-	-	-
Smanjenje obveza za poreze i doprinose	-	-	-	(357.667)	761.353
Novac ostvaren poslovanjem	18.922.987	24.870.561	31.623.100	26.755.093	21.589.443
Plaćen porez na dobit	-	-	-	(65.905)	-
Plaćena kamata	-	-	(6.154.203)	(9.124.909)	(5.120.663)
Neto novac iz poslovnih aktivnosti	18.922.987	24.870.561	25.496.716	17.564.279	16.468.780
Novčani tok iz investicijskih aktivnosti					
Izdaci za nabavku materijalne imovine	(3.540.980)	(55.052.356)	(55.052.357)	(15.018.630)	(1.164.665)
Neto novac (korišten u)/iz investicijske aktivnosti	(3.540.980)	(55.052.356)	(55.052.357)	(15.018.630)	(1.164.665)
Novčani tok iz financijskih aktivnosti					
Smanjenje/(povećanje) pozajmica povezanim stranama		(1.273.902)	(1.225.869)	27.998.982	-
Otplata kredita	-	-	(12.636.634)	(21.672.489)	(14.655.616)
Novi krediti	-	-	8.879.076	96.571.488	2.668.229
Povećanje/ (smanjenje) dugoročnih obveza prema bankama i financijskim institucijama	-	(3.083.370)	-	-	-
Novčani primici od primljenih zajmova i kredita	87.812.525	-	-	-	-
Novčani izdaci za otplatu zajmova i kredita	(78.499.671)	-	-	-	-
Raspodjela vlasnicima	-	(320.227)	(320.227)	-	-
Smanjenje temeljnog kapitala	-	-	-	(90.131.667)	-
Neto gotovina od/(korištena u) financijskim aktivnostima	9.312.854	(4.677.499)	(5.303.653)	12.766.314	(11.987.387)
Neto povećanje/(smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata	24.694.861	(34.859.294)	(34.859.294)	15.311.964	3.316.729
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine	30.479.126	55.173.987	55.173.987	20.314.693	35.626.657
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine	55.173.987	20.314.693	20.314.693	35.626.657	38.943.386

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine; Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2020. (s usporednim prikazom podataka za razdoblje od 1. travnja do 31. ožujka 2019. godine); Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine

**prikaz prilagođen ovisno o prezentaciji u pojedinom financijskom izvještaju za pojedino razdoblje.*

Ovisno društvo je u 2020. godini ostvarilo primitak od novog kredita u iznosu 96.656.848 kuna, a sredstva su najvećim dijelom korištena za smanjenje temeljnog kapitala u iznosu 90.131.667 kuna. Ovisno društvo karakteriziraju značajni pozitivni novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti, te kontinuirano visoka pozicija novca i novčanih ekvivalenata koja na 14.07.2021. godine iznosi 38.943.386,00 kuna.

5.7.3 **Informacije o Izdavateljevim financijskim potrebama i strukturi financiranja**

(a) **Informacije o financijskim potrebama i strukturi financiranja Izdavatelja u razdoblju od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine**

Na dan 31. kolovoza 2021. godine udio kapitala i rezervi u pasivi Izdavatelja je iznosio 43,41%, a udio kratkoročnih obveza 4,50% pasive.

Dugoročne obveze se sastoje od obveza prema bankama, odnosno kredita i odgođene porezne obveze koja je nastala u procesu alokacije kupoprodajne cijene prilikom stjecanja udjela u Ovisnom društvu, i to iz razlike procijenjene vrijednosti imovine klasificirane kao ulaganje u nekretnine i njene knjigovodstvene vrijednosti na dan stjecanja Ovisnog društva.

Na dan 31. kolovoza 2021. godine obveze prema dobavljačima i ostale kratkoročne obveze činile su 5% ukupnih kratkoročnih obveza, 77,73% ukupnih kratkoročnih obveza činili su kratkoročni primljeni krediti, 11,95% čine izvedeni financijski instrumenti, dok su preostalih 5,32% ukupnih kratkoročnih obveza činile obveze za poreze i doprinose. Na navedeni datum ove stavke čine ukupno 33.352.325,00 kuna.

Naprijed navedeni podaci temelje se na revidiranim konsolidiranim financijskim izvještajima Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine.

(b) **Informacije o financijskim potrebama i strukturi financiranja Ovisnog društva na dan 31. ožujka 2019. godine**

Na dan 31. ožujka 2019. godine udio kapitala i rezervi u pasivi Ovisnog društva je iznosio 34,23% a udio kratkoročnih obveza 3,88% pasive.

Dugoročne obveze se sastoje od obveza prema bankama, odnosno kredita.

Na dan 31. ožujka 2019. godine obveze prema dobavljačima činile su 10,70% ukupnih kratkoročnih obveza, 85,63% ukupnih kratkoročnih obveza činili su obveze prema bankama, dok su preostalih 3,67% ukupnih kratkoročnih obveza činile obveze za poreze i doprinose. Na navedeni datum ove stavke čine ukupno 18.209.348,00 kuna.

Naprijed navedeni podaci temelje se na revidiranim financijskim izvještajima Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018., koja je trajala od 1. travnja 2018. godine do 31. ožujka 2019. godine.

(c) **Informacije o financijskim potrebama i strukturi financiranja Ovisnog društva na dan 31. prosinca 2019. godine (sukladno HSFI)**

Na dan 31. prosinca 2019. godine udio kapitala i rezervi u pasivi Ovisnog društva je iznosio 34,28%, a udio kratkoročnih obveza 6,04% pasive.

Dugoročne obveze se sastoje od obveza prema bankama, odnosno kredita.

Na dan 31. prosinca 2019. godine obveze prema dobavljačima činile su 30,35% ukupnih kratkoročnih obveza, 67,03% ukupnih kratkoročnih obveza činili su obveze prema bankama, dok su preostalih 2,62% ukupnih kratkoročnih obveza činile obveze za poreze i doprinose. Na navedeni datum ove stavke čine ukupno 28.756.275,00 kuna.

Naprijed navedeni podaci temelje se na revidiranim financijskim izvještajima Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine.

(d) **Informacije o financijskim potrebama i strukturi financiranja Ovisnog društva na dan 31. prosinca 2019. godine (sukladno MSFI)**

Na dan 31. prosinca 2019. godine udio kapitala i rezervi u pasivi Ovisnog društva je iznosio 33,24%, a udio kratkoročnih obveza 7,74% pasive.

Dugoročne obveze se sastoje od obveza prema bankama, odnosno kredita.

Na dan 31. prosinca 2019. godine obveze prema dobavljačima i ostale obveze činile su 30,70% ukupnih kratkoročnih obveza, 52,19% ukupnih kratkoročnih obveza činili su obveze prema bankama, izvedeni financijski instrumenti su činili 15,10%, dok su preostalih 2,04% ukupnih kratkoročnih obveza činile obveze za poreze i doprinose. Na navedeni datum ove stavke čine ukupno 36.931.615,00 kuna.

Naprijed navedeni podaci temelje se na revidiranim financijskim izvještajima Ovisnog društva za poslovnu godinu 2020. (u kojim financijskim izvještajima Ovisnog društva su također prikazani usporedni podaci koji se odnose na razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine).

(e) **Informacije o financijskim potrebama i strukturi financiranja Ovisnog društva na dan 31. prosinca 2020. godine**

Na dan 31. prosinca 2020. godine udio kapitala i rezervi u pasivi Ovisnog društva je iznosio 2,22% a udio kratkoročnih obveza 20,66% pasive.

Dugoročne obveze se sastoje od obveza prema bankama, odnosno kredita.

Na dan 31. prosinca 2020. godine obveze prema dobavljačima i ostale kratkoročne obveze činile su 5,50% ukupnih kratkoročnih obveza, 24,61% ukupnih kratkoročnih obveza činili su kratkoročni primljeni krediti, 62,64% su činile obveze prema povezanim stranama, 5,78% su činili izvedeni financijski instrumenti, dok su preostalih 1,46% ukupnih kratkoročnih obveza činile obveze za poreze. Na navedeni datum ove stavke čine ukupno 95.566.008 kuna.

Naprijed navedeni podaci temelje se na revidiranim financijskim izvještajima Ovisnog društva za poslovnu godinu 2020. (u kojim financijskim izvještajima Ovisnog društva su također prikazani usporedni podaci koji se odnose na razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine).

(f) **Informacije o financijskim potrebama i strukturi financiranja Ovisnog društva na dan 14. srpnja 2021. godine**

Na dan 14. srpnja 2021. godine udio kapitala i rezervi u pasivi Ovisnog društva je iznosio 1,95%, a udio kratkoročnih obveza 23,20% pasive.

Dugoročne obveze se sastoje od obveza prema bankama, odnosno kredita.

Na dan 14. srpnja 2021. godine obveze prema dobavljačima i ostale kratkoročne obveze činile su 5,20% ukupnih kratkoročnih obveza, 21,97% ukupnih kratkoročnih obveza činili su kratkoročni primljeni krediti, 65,70% su činile obveze prema povezanim stranama, 3,84% su činili izvedeni financijski instrumenti, dok su preostalih 3,30% ukupnih kratkoročnih obveza činile obveze za poreze. Na navedeni datum ove stavke čine ukupno 106.349.121 kuna.

Naprijed navedeni podaci temelje se na revidiranim financijskim izvještajima Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine.

5.7.4 **Informacije o svim ograničenjima korištenja izvora sredstava koja jesu bitno utjecala ili bi mogla bitno utjecati, izravno ili neizravno, na poslovanje Izdavatelja**

Ne postoje ograničenja korištenja izvora sredstava koja su bitno utjecala, odnosno koja bi mogla bitno utjecati, izravno ili neizravno, na poslovanje Izdavatelja i Grupe.

5.7.5 **Informacije o predviđenim izvorima sredstava potrebnih za ispunjenje obveza iz točke 5.4.7(b)**

Za ulaganja u tijeku, a koja su opisana u točki 5.4.7(b) ovog Prospekta, Izdavatelj putem Ovisnog društva vrši predmetno ulaganje iz vlastitih sredstava i kredita banaka.

5.8 **REGULATORNO OKRUŽENJE**

Izdavatelj posluje u skladu s propisima Republike Hrvatske i pravnom stečevinom Europske unije. Temeljna djelatnost Izdavatelja, odnosno upravljačka djelatnost holding društva, nije regulirana djelatnost.

Ovisno društvo, kao ovisno društvo Izdavatelja, ne obavlja djelatnosti koje se smatraju reguliranim djelatnostima.

5.9 **INFORMACIJE O TRENDOVIMA**

5.9.1 **Opis: (a) najznačajnijeg nedavnog trenda proizvodnje, prodaje i zaliha, troškova i prodajnih cijena od završetka posljednje financijske godine do datuma Registracijskog dokumenta; (b) svih značajnih promjena financijskih rezultata Grupe od završetka posljednjeg financijskog razdoblja za koje su objavljene financijske informacije do datuma Registracijskog dokumenta ili odgovarajuća izjava o tome da takvih promjena nije bilo**

Logistički sektor pod snažnim je utjecajem sekularnog trenda jačanja internetske trgovine koja zahtjeva mnogo više suvremenog skladišnog prostora od klasične trgovine u prodavaonicama, a globalna pandemija bolesti COVID-19 uzrokovana novim koronavirusom SARS-CoV-2 samo je ubrzala trend prelaska na internetsku trgovinu i osnažila poziciju logističkih centara.

Prema analizi Franklina Templetona⁴, u narednim godinama logističke kompanije očekuju značajno povećanje potražnje za kvalitetnim skladišnim prostorima s obzirom da kompanije koje se bave Internet trgovinom imaju približno 3 puta veću potrebu za skladišnim prostorom od tradicionalnih trgovačkih lanaca (1,2 milijuna m² na svaku 1 milijardu USD prihoda).

Propertas u svom istraživanju za drugu polovicu 2020. godine⁵ procjenjuje kako će hrvatsko tržište internetske trgovine do 2024. godine ostvariti prosječni godišnji rast od približno 14%. Također, promjena u preferencijama kupaca, odnosno želja i potreba za preuzimanjem robe isti dan, rezultirati će potrebom za višim zalihama robe, a samim time i većim skladišnim prostorima u blizini centra Zagreba.

Prema Middle Market Growthu⁶, dodatan utjecaj COVID-19 pandemije vidljiv je u nastalim poremećajima u opskrbnim lancima koji su potaknuli proizvođače da proizvodnju vrate na lokalna (tzv. *on-shore*) ili obližnja tržišta (tzv. *near-shore*) kako bi održali kontrolu nad cijelim procesom, umanjili rizike i omogućili promptno reagiranje na promjene u navikama potrošača kao posljedica recentnih zbivanja.

Prema analizi društva Prologis, Inc.⁷, posljedično na naprijed navedeno, cjenovna elastičnost najnova se smanjuje jer je društvima kvalitetan logistički prostor na dobroj lokaciji jedan od ključnih elemenata za uspješno poslovanje i minimiziranje rizika (globalno, udio troškova najma u ukupnim troškovima opskrbnih lanaca iznosi oko približno 5%). Rast Internet trgovine popraćen je i potrebom za što jednostavnijim povratom te će rezultirati generiranjem potražnje za novim rješenjima, tzv. *last-mile* logistikom (finalni korak kod isporuke robe). Dodatno, trendovi povećanja robotizacije i automatizacije stvaraju potražnju za dobro održavanim logističkim prostorima s "glatkim" betonskim podovima koji će omogućiti robotima neometano kretanje u prostoru. Po pitanju zakupnika u kvalitetnim logističkim centrima, poželjna je koncentracija manjeg broja velikih rastućih kompanija jer će rast i razvoj tih istih kompanija rezultirati dodatnom potrebom za skladišnim prostorima.

Nadalje, u razdoblju nakon datuma posljednjih objavljenih financijskih izvještaja do datuma Registracijskog dokumenta nije došlo do značajnih promjena financijskih rezultata Izdavatelja, a koje bi imale značajan utjecaj na poslovanje.

⁴ Where Bricks Are Beating Clicks-Implications For Last-Mile Real Estate (Franklin Templeton, 9. srpnja 2019. godine), <https://www.franklintempleton.com/articles/alternative-views/where-bricks-are-beating-clicks-implications-for-last-mile-real-estate>

⁵ Zagreb Logistics Market Overview H2 2020 - research, (Propertas d.o.o.), http://www.propertas.hr/UserDocsImages/Market_reports/Zagreb%20Logistics%20Market%20Overview%20H2%202020.pdf?vel=137568

⁶ The Future of Work 2021 – Special Edition (Middle Market Growth, 23. kolovoza 2021. godine), <https://middlemarketgrowth.org/future-of-work-2021-special-edition/>

⁷ <https://www.prologis.com/news-research/global-insights/forever-altered-future-logistics-real-estate-demand>

5.9.2 Informacije o svim poznatim trendovima, nepredvidivim događajima, potražnji, preuzetim obvezama ili događajima koji bi mogli bitno utjecati na Izdavateljeva izgleda barem u tekućoj financijskoj godini

Osim potencijalnih negativnih efekata rata pandemije bolesti COVID-19, očekuje se da će i rat u Ukrajini imati značajne negativne posljedice na svjetsko gospodarstvo, što se može negativno odraziti i na Grupnu. Zbog ratnih događanja, nedostatka i rasta cijena energenata i roba općenito može doći do otežanog poslovanja Grupe. Prekidi opskrbe energijom mogu dovesti do problema u poslovanju zakupnika vezano uz grijanje i hlađenje prostora (kao što su primjerice skladišta s hladnjacima za hranu). Također, visoke cijene energije mogu imati utjecaja na poslovanje zakupnika pa posredno i na poslovanje s Grupom. Pored toga, visoke cijene i nedostupnost roba potrebnih za provedbu potrebnih ulaganja mogu negativno utjecati na daljnje poslovanje Grupe.

Osim navedenog te osim informacija iznesenih drugdje u ovom Prospektu (posebice u točkama 5.4.4., 5.4.7 i 5.9.1. ovog Prospekta), Izdavatelj nema informacija o poznatim trendovima, nepredvidivim događajima, potražnji, preuzetim obvezama ili događajima koji bi mogli bitno utjecati na Izdavateljeve izgleda barem u tekućoj financijskoj godini.

5.10 PREDVIĐANJA ILI PROCJENE DOBITI

5.10.1 Ako izdavatelj objavi predviđanje ili procjenu dobiti (koji još nisu ostvareni, ali su točni), to se predviđanje ili procjena navode u Registracijskom dokumentu.

Izdavatelj nije objavio predviđanje ili procjenu dobiti.

5.10.2 Ako izdavatelj odluči navesti novo predviđanje ili novu procjenu dobiti ili ranije objavljeno predviđanje ili procjenu dobiti u skladu s točkom 5.10.1, to predviđanje ili procjena moraju biti jasni i nedvosmisleni i moraju sadržavati izjavu o glavnim pretpostavkama na kojima su se temeljili izdavateljevo predviđanje ili procjena.

Nije primjenjivo s obzirom da Izdavatelj nije objavio predviđanje ili procjenu dobiti.

5.10.3 Izjava o tome da su predviđanje ili procjena dobiti sastavljeni i izrađeni na osnovi koja je: (a) usporediva s povijesnim financijskim informacijama; (b) usklađena s izdavateljevim računovodstvenim politikama.

Nije primjenjivo s obzirom da se Izdavatelj nije odlučio dati predviđanje ili procjenu dobiti.

5.11 ADMINISTRATIVNA, RUKOVODEĆA I NADZORNA TIJELA

5.11.1 Imena, poslovne adrese i funkcije u Izdavatelju za osobe navedene u nastavku, uz navođenje glavnih poslova koje obavljaju izvan Izdavatelja, ako su ti poslovi značajni u odnosu na Izdavatelja

(a) [Uprava](#)

Sukladno Statutu, Uprava može imati od jednog do tri člana te u slučaju da se sastoji od više članova, Nadzorni odbor će jednog od njih imenovati za predsjednika Uprave.

Uprava se trenutno sastoji od jednog člana i to g. Dalibor Fell (direktor), koji zastupa Izdavatelja samostalno i pojedinačno.

Poslovna adresa Uprave je:

Quattro logistika d.d.
Ulica Ivana Lučića 2A
RH-10000 Zagreb

Dalibor Fell, direktor

Dalibor Fell je diplomirao 1999. godine na Ekonomskom fakultetu u Zagrebu, smjer financije. Dodatno obrazovanje stjecao je u narednim godinama kroz stručne edukacije te seminare i radionice iz poslovnog upravljanja.

Karijeru započinje u ranima danima Iskon Interneta gdje je proveo relativno kratko vrijeme. Nakon toga prelazi u bankarstvo gdje je od 2000. do 2008. godine radio na mjestima od pripravnika preko Dealera financijskih instrumenata, Direktora prodaje riznice do Zamjenika izvršnog direktora riznice. Dobitnik je nagrade Top performer za 2007. godinu unutar RaiffeisenBank International grupe.

Nakon bankarstva pokreće vlastito društvo gdje se od 2008. do 2016. godine bavi ulaganjima i konzaltingom. Istovremeno pohađa niz međunarodnih stručnih seminara na temu financijskih ulaganja. Na akademiji Zagrebačke burze je predavao na temu financijskih derivata. 2016. godine dolazi na mjesto Direktora ulaganja CROATIA osiguranja d.d. gdje upravlja financijskom i nefinancijskom imovinom najvećeg hrvatskog osiguravajućeg društva. Za to vrijeme također obnaša dužnosti predsjednika nadzornih odbora društava za upravljanje dobrovoljnim i obveznim mirovinskim fondovima u vlasništvu CROATIA osiguranja d.d.

Od 2021. godine, Dalibor postaje direktor Izdavatelja i Ovisnog društva.

Izvan Grupe, Dalibor Fell je u posljednjih pet godina obavljao sljedeće funkcije:

Tablica 45 – Dalibor Fell – članstvo u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima u prethodnih 5 godina

Društvo	Funkcija	Trajanje mandata
PBZ CROATIA OSIGURANJE d.d. za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima	Predsjednik nadzornog odbora	13.09.2017.-25.02.2019.
FIDELITAS AUREA d.o.o.	Prokurist	23.11.2016.-28.04.2021.
CROATIA osiguranje mirovinsko društvo za upravljanje dobrovoljnim mirovinskim fondom d.o.o.	Predsjednik nadzornog odbora	27.09.2017.-21.01.2019.
CO LOGISTIKA d.o.o.	Direktor	11.02.-26.08.2021.
FwdLab d.o.o.	Direktor	28.04.2021.-u tijeku
TANKERSKA NEXT GENERATION d.d.	Član nadzornog odbora	12.09.2019.-u tijeku

Izvor: Sudski registar (<https://www.sudreg.pravosudje.hr/>) / Izdavatelj

(b) **Nadzorni odbor**

Nadzorni odbor se sastoji od pet članova od kojih je jedan imenovan predsjednikom Nadzornog odbora, a jedan zamjenikom predsjednika Nadzornog odbora. Trenutno su kao članovi Nadzornog odbora Izdavatelja imenovane sljedeće osobe:

Nadzorni odbor se sastoji od pet članova od kojih je jedan imenovan predsjednikom Nadzornog odbora, a jedan zamjenikom predsjednika Nadzornog odbora. Trenutno su kao članovi Nadzornog odbora Izdavatelja imenovane sljedeće osobe:

- (a) Hrvoje Zgombić, predsjednik;
- (b) Karlo Došen, zamjenik predsjednika;
- (c) Tomislav Pokaz, član;
- (d) Toni Jeličić-Purko, član;
- (e) Damir Čukman, član.

Poslovna adresa Nadzornog odbora je:

Quattro logistika d.d.

Ulica Ivana Lučića 2A

RH-10000 Zagreb

Hrvoje Zgombić, predsjednik

Hrvoje Zgombić magistrirao je na Ekonomskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu 1983. godine te postao magistar znanosti 1994. godine.

Svoju karijeru je usmjerio na područje revizije i poreznog prava. Tako je 1996. godine postao ovlaštenu revizor, 2004. godine ovlaštenu porezni savjetnik te 2006. godine ovlaštenu sudski vještak za financije i računovodstvo. Svoju karijeru započeo je u društvu FABER & ZGOMBIĆ d.o.o. gdje je vodio društvo kao vodeći partner od 1994. do 1997. godine, nakon čega je prešao u Ernst & Young gdje je bio direktor u pojedinim društvima grupacije do 2003. godine. Nakon toga, zajedno s drugim partnerima otvara revizijsko društvo ZGOMBIĆ & PARTNERI GRUPA, d.o.o. gdje je bio senior partner sve do 2013. godine. Istovremeno je bio senior partner u društvima NEXIA REVIZIJA, d.o.o. i GRANT THORNTON KNJIGOVODSTVO d.o.o.

Nakon toga, svoju karijeru nastavlja u PricewaterhouseCoopers Savjetovanje d.o.o. gdje je od 2013. do 2016. bio predsjednik uprave.

Od srpnja 2021. godine, Hrvoje Zgombić obnaša funkciju predsjednika Nadzornog odbora Izdavatelja.

Izvan Grupe, Hrvoje Zgombić je u posljednjih pet godina obavljao sljedeće funkcije:

Tablica 46 – Hrvoje Zgombić – članstvo u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima u prethodnih 5 godina

Društvo	Funkcija	Trajanje mandata
SIGMA BUSINESS CONSULTING U JAVNOJ NABAVI I JAVNOM SEKTORU d.o.o.	Član uprave	24.04.2017.-u tijeku
SIGMA TAX CONSULTING d.o.o.	Direktor	18.07.2016.-u tijeku
Zgombić d.o.o.	Direktor	10.07.2018.-u tijeku

Izvor: Sudski registar (<https://www.sudreg.pravosudje.hr>)

Karlo Došen, zamjenik predsjednika

Karlo Došen diplomirao je 1998. godine ekonomiju na Ekonomskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu – smjer Financije. Nakon toga, prošao je Executive MBA Program na Erasmus Sveučilištu u Rotterdamu u Nizozemskoj.

Karlo Došen je izvršni direktor Financija s ekspertizom u poslovima korporativnih financija, korporativne riznice i tržišta kapitala te ima široko iskustvo u kontrolingu, računovodstvu i upravljanju porezima.

Karijeru je započeo u PLIVA d.d. u Riznici Grupe gdje je radio kao specijalist za operacije riznice te kasnije kao rukovoditelj Kontrole i operacija riznice i Direktor Operacija na tržištu kapitala. Također je od 2008. do 2009. godine radio kao pomoćnik Globalnog rizničara Globalne riznice društva Barr Pharmaceuticals Inc., sa sjedištem u Montvale, New Jersey, SAD.

Nakon toga, svoju karijeru nastavlja kao financijski direktor u Geofoto Grupi od 2010. do 2011., INGRA d.d. od 2011. do 2012., Kupi Me d.o.o. od 2012. do 2013. te u Petrokemija d.d. od 2013. do 2015. godine.

Karlo Došen trenutno radi kao Direktor Riznice i računovodstva u društvu Hrvatski Telekom d.d.

Od srpnja 2021. godine, Karlo Došen obnaša funkciju zamjenika predsjednika Nadzornog odbora Izdavatelja.

Izvan Grupe, Karlo Došen je u posljednjih pet godina obavljao sljedeće funkcije:

Tablica 47 – Karlo Došen – članstvo u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima u prethodnih 5 godina

Društvo	Funkcija	Trajanje mandata
JADRAN d.d.	Član nadzornog odbora	23.09.2019-14.11.2019.
	Zamjenik predsjednika nadzornog odbora	14.11.2019.-u tijeku
HT holding d.o.o.	Zamjenik predsjednika nadzornog odbora	02.02.2017.-13.02.2020.
Hrvatske Telekomunikacije d.d. (BiH)	Član nadzornog odbora	srpanj 2021.-u tijeku

Izvor: Sudski registar (<https://www.sudreg.pravosudje.hr>) / Izdavatelj

Tomislav Pokaz, član

Tomislav Pokaz je diplomirao 2000. godine telekomunikacije na Sveučilištu u Zagrebu. Tomislav je također prošao i kroz Diplomatsku akademiju Ministarstva vanjskih poslova Republike Hrvatske (Ekonomska diplomacija) te kroz programe JFK School of Government Sveučilišta Harvard (*21st Century Governance: Critical Skills for Leading & Sustaining Innovative Organizations* te *Digitizing Public Services*).

Od istaknutih poslova koje je Tomislav Pokaz obnašao tijekom svoje karijere, od 2012. do 2016. godine bio je Voditelj sektora za Industriju i ulaganja. Nakon toga svoju karijeru nastavlja u Uredu predsjednika Vlade gdje je u prvo bio zamjenik šefa kabineta predsjednika Vlade te je trenutno savjetnik predsjednika Vlade Republike Hrvatske.

Od srpnja 2021. godine, Tomislav Pokaz imenovan je za člana Nadzornog odbora Izdavatelja.

Izvan Grupe, Tomislav Pokaz je u posljednjih pet godina obavljao sljedeće funkcije:

Tablica 48 – Tomislav Pokaz – članstvo u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima u prethodnih 5 godina

Društvo	Funkcija	Trajanje mandata
PETROKEMIJA, d.d.	Član nadzornog odbora	20.11.2018.-u tijeku
IMUNOLOŠKI ZAVOD d.d.	Predsjednik nadzornog odbora	01.12.2021.-u tijeku

Izvor: Sudski registar (<https://www.sudreg.pravosudje.hr>)

Toni Jeličić-Purko, član

Toni Jeličić-Purko diplomirao je 2013. godine globalni financijski management na Regent's University u Londonu te magistrirao 2016. godine na Hult International Business School u San Franciscu u SAD-u.

Svoju karijeru je započeo 2013. godine u CAPTURIS d.o.o. kao suradnik za nekretnine gdje je radio do 2015. godine, nakon čega je prešao u STANOVI JADRAN d.d. gdje je započeo kao projekt koordinator, a od listopada 2016. obnaša funkciju predsjednika uprave te člana uprave u povezanim društvima.

Od srpnja 2021. godine, Toni Jeličić-Purko imenovan je za člana Nadzornog odbora Izdavatelja.

Izvan Grupe, Toni Jeličić-Purko je u posljednjih pet godina obavljao sljedeće funkcije:

Tablica 49 – Toni Jeličić-Purko – članstvo u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima u prethodnih 5 godina

Društvo	Funkcija	Trajanje mandata
PRIMORSKE NEKRETNINE d.o.o.	Član uprave	23.08.2021.-u tijeku
LOCAL MARKET d.o.o.	Član uprave	10.11.2021.-u tijeku
STANOVI JADRAN d.d.	Predsjednik uprave	07.06.2019.-u tijeku
RAPTADORES d.o.o.	Direktor	20.08.2020.-u tijeku

ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji	Zamjenik predsjednika nadzornog odbora	07.06.2019.-u tijeku
PLUS PET PLUS d.o.o.	Član uprave	16.11.2020.- 10.12.2020.

Izvor: Sudski registar (<https://www.sudreg.pravosudje.hr>)

Damir Čukman, član

Damir Čukman je 2006. godine diplomirao ekonomiju na Zagrebačkoj školi ekonomije i managementa, smjer Financije i Financijska tržišta.

Damir je 2006. godine položio ispit za ovlaštenog investicijskog savjetnika. U kolovozu 2010. godine je stekao pravo na korištenje CFA oznake te postao članom CFA društva. Tijekom svoje karijere prošao je kroz različite treninge i seminare kao što su *Advanced Technical Analysis* (Beta Experts), *Advanced Valuation* (Amsterdam Institute of Finance) te *Advances in Asset Allocation* (CFA Institute).

Karijeru je započeo kao direktor i osnivač društva INET d.o.o. gdje je radio od 2003. do 2006. godine, nakon čega prelazi u Erste vrijednosni papiri Zagreb d.o.o. gdje je radio kao financijski analitičar, investicijski savjetnik, portfolio manager te voditelj odjela za upravljanje imovinom. U lipnju 2010. godine, prešao je u ERSTE d.o.o. - društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima, gdje je do 2013. godine radio kao portfolio manager.

Od srpnja 2021. godine, Damir Čukman imenovan je za člana Nadzornog odbora Izdavatelja.

Izvan Grupe, Damir Čukman je u posljednjih pet godina obavljao sljedeće funkcije:

Tablica 50 – Damir Čukman – članstvo u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima u prethodnih 5 godina

Društvo	Funkcija	Trajanje mandata
N3 Capital Partners d.o.o.	Direktor	29.07.2013.-u tijeku
TEB AUTOMATIKA, d.o.o.	Prokurist	26.07.2013.-u tijeku
TEBA Finpro d.o.o.	Prokurist	26.11.2018.-u tijeku

Izvor: Sudski registar (<https://www.sudreg.pravosudje.hr>)

Izjava o nepostojanju informacija koje treba objaviti

Ni članovi Uprave niti članovi Nadzornog odbora u proteklih pet godina nisu kažnjavani za kaznena djela s elementima prijevare, niti su sudjelovali u postupcima stečaja, predstečaja ili likvidacija s kojima bi bili povezani djelujući u svojstvu tih funkcija.

Prema najboljem saznanju, ne postoje službene optužbe ili sankcije od strane pravosudnih ili regulatornih tijela prema naprijed navedenim osobama, niti su te osobe sudskom odlukom isključene, odnosno nije im zabranjen rad u takvim tijelima tijekom proteklih pet godina.

5.11.2 Sukob interesa administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela i višeg rukovodstva

Ne postoji sukob interesa članova Uprave i Nadzornog odbora u pogledu poslova i funkcija koje obavljaju za odnosno u Izdavatelju i osobnih interesa, odnosno njihovih poslova i funkcija izvan Izdavatelja.

5.12 PRIMICI OD RADA I NAKNADE

5.12.1 Iznos isplaćenih primitaka od rada (uključujući svaku potencijalnu ili odgođenu naknadu) i nenovčanih naknada koje su Izdavatelj ili njegova društva kćeri odobrili tim osobama za sve vrste usluga koje su te osobe pružile Izdavatelju i njegovim društvima kćerima

Izdavatelj nije isplaćivao naknade članovima Uprave i Nadzornog odbora u razdoblju od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine.

Članovima uprave Ovisnog društva u razdoblju od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine isplaćene su naknade u iznosu od 2.277.449,00 kuna, u razdoblju od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine naknade u iznosu od 1.237.775,00 kune te tijekom 2020. godine naknade u iznosu od 2.607.463,00 kuna. U razdoblju od 1. siječnja 2021. do 14. srpnja 2021. godine članovima uprave Ovisnog društva isplaćene su naknade u iznosu od 630.685,00 kuna.

Napominje se kako je Izdavatelj osnovan u svibnju 2021. godine te da su trenutni članovi Nadzornog odbora izabrani, odnosno imenovani u srpnju 2021. godine, dok je trenutni direktor Izdavatelja imenovan na funkciju u rujnu 2021. godine. Za više detalja o članovima Uprave i Nadzornog odbora upućuje se na točku 5.11 ovog Prospekta.

5.12.2 Ukupni iznosi koje su Izdavatelj ili njegova društva kćeri izdvojili ili obračunali za mirovine, mirovinska prava ili slične naknade

Izdavatelj nije izdvojio niti obračunao iznose za mirovine, mirovinska prava ili slične naknade članovima Uprave i Nadzornog odbora u razdoblju od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine.

Tijekom 2021. godine Ovisno društvo nije obračunalo iznose za mirovine, mirovinska prava ili slične naknade članovima uprave Ovisnog društva.

5.13 UPRAVA

5.13.1 Datum isteka aktualnog mandata, ako je primjenjivo, te razdoblje u kojem je osoba obnašala tu funkciju

U tablici u nastavku se nalaze podaci o početku i trajanju mandata članova Uprave i Nadzornog odbora.

Tablica 51 – Početak i istek aktualnog mandata članova Uprave i Nadzornog odbora

Ime i prezime	Funkcija	Početak mandata	Istek mandata
Uprava			
Dalibor Fell	Direktor	21.09.2021.	21.09.2022.
Nadzorni odbor			
Hrvoje Zgombić	Predsjednik	16.07.2021.	16.07.2025.
Karlo Došen	Zamjenik predsjednika	16.07.2021.	16.07.2025.
Tomislav Pokaz	Član	16.07.2021.	16.07.2025.
Toni Jeličić-Purko	Član	16.07.2021.	16.07.2025.
Damir Čukman	Član	16.07.2021.	16.07.2025.

Izvor: Izdavatelj

5.13.2 Informacije o ugovorima članova administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela s Izdavateljem ili bilo kojim od njegovih društava kćeri u kojima su utvrđene naknade po raskidu radnog odnosa ili odgovarajuća izjava o tome da takve naknade nisu ugovorene

Članovi Nadzornog odbora nisu u radnom odnosu s Izdavateljem. Slijedom navedenog, povodom prestanka mandatnog odnosa članova Nadzornog odbora u Izdavatelju ne nastaje pravo na bilo kakvu naknadu.

Član Uprave u slučaju prestanka obavljanja dužnosti člana Uprave Izdavatelja prije isteka roka na koji je imenovan, te prije isteka roka na koji je Ugovor za obavljanje dužnosti direktora sklopljen, može steći pravo na isplatu otpremnine u iznosu do najviše tri (3) plaće prema sklopljenom Ugovoru. Ako je do prestanka Ugovora došlo iz razloga uvjetovanih voljom ili krivnjom člana Uprave, a osobito u slučaju prestanka (otkaza ili raskida) Ugovora od strane Izdavatelja iz važnog razloga, ili ako član Uprave otkazuje Ugovor, član Uprave ne stječe pravo na otpremninu.

5.13.3 Informacije o Izdavateljevu revizorskom odboru i odboru za naknade, uz navođenje imena i prezimena članova odbora i sažetak uvjeta i načina rada odbora

Izdavatelj je trenutno u postupku osnivanja revizijskog odbora koji će biti odbor Nadzornog odbora, a glavna zadaća će mu biti pripremanje odluka iz nadležnosti Nadzornog odbora te će u svom radu postupati u skladu sa Zakonom o reviziji. Revizijski odbor Izdavatelja bit će osnovan do uvrštenja dionica Izdavatelja na Redovito tržište Zagrebačke burze.

Revizijski odbor će imati tri (tri) člana, te je predviđeno da će se sjednice Revizijskog odbora sazivati prema potrebi. Revizijski odbor će za svoj rad odgovarati Nadzornom odboru te će biti dužan izvještavati Nadzorni odbor u pisanoj formi o svom radu i rezultatima analiza i ispitivanja.

5.13.4 Izjava o ispunjavanju standarda korporativnog upravljanja od strane Izdavatelja

Izdavatelj provodi sve svoje poslovne aktivnosti u skladu sa zakonskim propisima, transparentno, pravično, profesionalno, stručno, savjesno i odgovorno, sa svrhom promicanja svih etičkih vrijednosti korporativnog upravljanja. Izdavatelj se pridržava svih standarda dobrog upravljanja, čime stvara velike izgleda za dugoročan uspjeh, a od čega koristi imaju svi oni koji ulažu u Izdavatelja, kao i gospodarstvo države.

Visoki standardi korporativnog upravljanja, s posebnim naglaskom na visoku razinu transparentnosti, predstavljaju sastavni dio identiteta Izdavatelja te su bitan element stabilnog i uspješnog poslovanja Izdavatelja.

Temeljna načela korporativnog upravljanja koja Izdavatelj primjenjuje su sljedeća:

- (a) osiguravanje transparentnosti poslovanja;
- (b) definiranje detaljnih postupaka rada Uprave i Nadzornog odbora;
- (c) izbjegavanje sukoba interesa relevantnih osoba u Izdavatelju;
- (d) uspostavljanje učinkovite unutarnje kontrole; te
- (e) uspostavljanje učinkovitog sustava odgovornosti.

Nakon uvrštenja na Redovito tržište Zagrebačke burze, Izdavatelj će se u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima i drugim primjenjivim propisima te s odredbom članka 121. Pravila Zagrebačke burze pridržavati i svih pravila Kodeksa korporativnog upravljanja.

5.13.5 Potencijalni bitan utjecaj na korporativno upravljanje, uključujući buduće promjene sastava uprave i odbora (ako je o tome već odlučeno na sastanku uprave ili skupštini društva)

Na dan objave Prospekta nisu donesene odluke Uprave, Nadzornog odbora ili Glavne skupštine o budućim promjenama sastava Uprave ili Nadzornog odbora Izdavatelja, a koje bi imale potencijalno bitan utjecaj na korporativno upravljanje.

5.14 ZAPOSLENICI

5.14.1 Broj zaposlenika Grupe

Grupa na dane 31. ožujka 2019., 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. godine nije imala zaposlenika, dok je na dan 31. kolovoza 2021. godine imala jednog zaposlenika zaposlenog na neodređeno vrijeme.

5.14.2 Udjeli u vlasništvu i dioničke opcije

Na datum ovog Prospekta članovi Uprave i Nadzornog odbora nisu imatelji dionica niti dioničkih opcija Izdavatelja.

5.14.3 Opis svih aranžmana za sudjelovanje zaposlenika u kapitalu Izdavatelja

Izdavatelj nema aranžmana za sudjelovanje zaposlenika u kapitalu Izdavatelja.

5.15 VEĆINSKI DIONIČAR

5.15.1 Popis većinskih dioničara

U nastavku je tablica s popisom dioničara Izdavatelja s 5 (pet) ili više posto udjela u temeljnom kapitalu Izdavatelja (stanje na dan 1. svibnja 2022. godine).

Tablica 52 – Dioničari Izdavatelja s 5 ili više posto udjela u temeljnom kapitalu Izdavatelja na dan 1. svibnja 2022. godine

Dioničar:	Udio u temeljnom kapitalu Izdavatelja:
ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D. / PBZ CO OMF - KATEGORIJA B	57,91%
OTP BANKA D.D. / ERSTE PLAVI OMF KATEGORIJE B	18,00%
CROATIA OSIGURANJE D.D.	10,06%
CROATIA OSIGURANJE D.D. (1/1)	9,94%

Izvor: SKDD (www.skdd.hr)

5.15.2 Podatak o tome imaju li Izdavateljevi većinski dioničari različita glasačka prava ili odgovarajuću izjavu o tome da takvih glasačkih prava nema

Sve Dionice daju jednaka prava glasa. Jedna dionica daje jedan glas.

5.15.3 U mjeri u kojoj je to Izdavatelju poznato, je li Izdavatelj u izravnom ili neizravnom i čijem vlasništvu ili pod izravnom ili neizravnom i čijom kontrolom, opisati prirodu takve kontrole te postojeće mjere kojima se sprečava zloupotreba takve kontrole

Izdavatelj je u izravnom vlasništvu i pod kontrolom svojih dioničara. Za više detalja o članskoj strukturi Izdavatelja upućuje se na točku 5.5.1 ovog Prospekta.

Sve dionice Izdavatelja daju jednako pravo glasa te stoga dioničari Izdavatelja nemaju različita prava glasa. Prema saznanjima Izdavatelja, ne postoje pravni subjekti koji bi imali neizravno vlasništvo nad Izdavateljem.

Sukladno odredbama Statuta, odluke na Glavnoj skupštini donose se većinom glasova (obična većina), osim onih odluka za koje Zakon o trgovačkim društvima i Statut propisuju da je za njihovo donošenje potrebna kvalificirana većina.

Izdavatelj trenutno ima šest dioničara. Većinski dioničari su ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D. / PBZ CO OMF – Kategorija B koji drži 57,91% dionica Izdavatelja, OTP banka d.d. / ERSTE Plavi OMF Kategorije B koji drži 18,00% dionica Izdavatelja te CROATIA osiguranje d.d. koji drži 20,00% minus jednu dionicu Izdavatelja. Udjeli navedenih većinskih dioničara zajedno predstavljaju 95,91% ukupnog temeljnog kapitala Izdavatelja.

S obzirom na svoj udio u temeljnom kapitalu Izdavatelja, jedino je dioničar ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D. / PBZ CO OMF – Kategorija B u mogućnosti samostalno donositi odluke za koju je mjerodavnim propisom i/ili Statutom određeno da se donose običnom većinom glasova.

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

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

Prema saznanju Izdavatelja na datum ovog Prospekta ne postoje aranžmani koji bi mogli rezultirati promjenom kontrole nad Izdavateljem.

5.16 TRANSAKCIJE S POVEZANIM OSOBAMA

Izdavatelj je matično društvo Grupe koje djeluje s ciljem upravljanja i držanja udjela u Ovisnom društvu, odnosno djeluje kao holding društvo.

Tijekom razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama pa do datuma Prospekta, Izdavatelj nije sudjelovao u poslovnim transakcijama s povezanim stranama (u smislu Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja (MSFI) koji su u Europskoj uniji odobreni na temelju Uredbe (EZ) br. 1606/2002).

Ovisno društvo je dalo pozajmicu svom prethodnom jedinom članu, odnosno društvu BALKAN PROPERTIES LIMITED UK. Predmetna pozajmica je na dan 31. prosinca 2019. godine iznosila 27.749.391,00 kuna te je oplaćena tijekom 2020. godine kao dio transakcije smanjenja temeljnog kapitala Ovisnog društva.

Obveze Ovisnog društva na dan 31. prosinca 2020. godine iznosile su 59.868.333,00 kuna te su također rezultat smanjenja temeljnog kapitala Ovisnog društva koji nije u potpunosti raspodijeljen članu društva, odnosno predstavlja preostali iznos koji treba biti raspodijeljen vlasniku. Na dan 14. srpnja 2021. godine te obveze iznose 69.866.133,00 kuna.

5.17 **FINANCIJSKE INFORMACIJE O IMOVINI I OBVEZAMA, FINANCIJSKOM POLOŽAJU TE DOBITI I GUBICIMA IZDAVATELJA**

5.17.1 **Povijesne financijske informacije**

Uprava je odgovorna za svaku poslovnu godinu pripremiti financijske izvještaje koji daju istinit i vjeran prikaz financijskog položaja Izdavatelja, rezultata poslovanja i novčanih tokova, u skladu s važećim računovodstvenim standardima te je odgovorna za ispravno vođenje računovodstvene evidencije potrebne za pripremu financijskih izvještaja u bilo koje vrijeme. Uprava ima opću odgovornost za poduzimanje raspoloživih mjera u cilju očuvanja imovine Izdavatelja te u sprečavanju i otkrivanju prijevara i ostalih nepravilnosti.

Uprava Izdavatelja odgovorna je za odabir prikladnih računovodstvenih politika u skladu s važećim računovodstvenim standardima i za dosljednu primjenu istih, donošenje odluka i procjena koje su razumne i razborite te pripremu financijskih izvještaja temeljem principa neograničenosti vremena poslovanja, osim ako je pretpostavka da će Izdavatelj nastaviti s poslovanjem neprimjerena.

Uprava ima odgovornost podnijeti Nadzornom odboru svoj godišnji financijski izvještaj. Nakon toga, Nadzorni odbor mora ispitati taj izvještaj i u pisanom obliku izvijestiti Glavnu skupštinu o rezultatima takvog ispitivanja, kao i navesti daje li suglasnost na godišnje financijske izvještaje. Ukoliko Nadzorni odbor da suglasnost na godišnje financijske izvještaje, smatra se da su ih utvrdili Uprava i Nadzorni odbor.

Financijski izvještaji uključeni u ovaj Prospekt odobreni su od strane Uprave i Nadzornog odbora.

Budući da je Izdavatelj osnovan 4. svibnja 2021. godine, a da je dana 14. srpnja 2021. godine stekao poslovni udjel u Ovisnom društvu koji predstavlja 100% temeljnog kapitala Ovisnog društva, pri čemu je Ovisno društvo osnovano 1995. godine te je poslovalo prije osnivanja Izdavatelja (za više detalja o stjecanju udjela u Ovisnom društvu upućuje se na točku 5.5.2(b) ovog Prospekta), smatra se da Izdavatelj ima složenu financijsku povijest u smislu članka 18. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980.

Zbog toga su u ovaj Prospekt uključeni sljedeći financijski izvještaji Izdavatelja i Ovisnog društva:

- (a) Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine;
- (b) Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine;
- (c) Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine;
- (d) Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu 2020. koja je završila na dan 31. prosinca 2020. godine; te

- (e) Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine.

Navedeni financijski izvještaji uključeni su u Prospekt upućivanjem na financijske izvještaje objavljene na internetskoj stranici Izdavatelja.

S obzirom na navedenu promjenu računovodstvenog okvira tijekom razdoblja za koje su uključene povijesne financijske informacije Ovisnog društva, podaci za 2019. godinu (kao srednje razdoblje) prikazani su upotrebom tzv. pristupa mosta u skladu sa Smjericama ESMA-e o zahtjevima za objavljivanje u skladu s Uredbom o prospektu od 4. ožujka 2021., tako da su prikazani usporedno uz primjenu prethodno primjenjivog računovodstvenog okvira (HSFI) i novog računovodstvenog okvira (MSFI).

Navedene dodatne informacije, odnosno povijesne financijske informacije Ovisnog društva za naprijed navedeno razdoblje, uključene su u skladu sa zahtjevom članka 18. stavaka 1. i 2. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980, kojima je propisano da se, u slučaju složene financijske povijesti Izdavatelja, u Prospektu navode dodatne informacije o subjektu koji nije Izdavatelj (dakle o Ovisnom društvu), koje su ulagateljima potrebne da bi mogli donijeti utemeljenu procjenu o ulaganju u Dionice, kao da je taj subjekt (Ovisno društvo) izdavatelj vlasničkog vrijednosnog papira (Dionica).

Osim toga, Izdavatelj je u ovaj Prospekt uključio i pro forma konsolidirane financijske informacije (pro forma račun dobiti i gubitka) za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2021. godine. Navedene pro forma financijske informacije uključene su upućivanjem na javno objavljeni pro forma konsolidirani račun dobiti i gubitka Izdavatelja za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2021.

- (a) **Revidirane povijesne financijske informacije koje obuhvaćaju posljednje tri financijske godine (ili kraće razdoblje u kojem Izdavatelj posluje) i izvješće o obavljenoj reviziji za svaku godinu**

Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine

Izdavatelj je dioničko društvo osnovano 4. svibnja 2021. godine. Obzirom na navedeno, Izdavatelj u ovaj Prospekt uključuje revidirane konsolidirane financijske izvještaje Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine, s izvješćem o obavljenoj reviziji za navedeno razdoblje, i to upućivanjem na javno objavljene revidirane financijske izvještaje Izdavatelja za navedeno razdoblje, u skladu s člankom 19. stavkom 1(d) Uredbe o prospektu.

Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja na poveznici https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/04/Konsolidirani-financijski-izvjestaji-Quattro-Logistika_31_8_2021.pdf.

Navedeni financijski izvještaji pripremljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) koji su u Europskoj uniji odobreni na temelju Uredbe (EZ) br. 1606/2002.

Prema mišljenju neovisnog revizora koji je obavio reviziju predmetnih financijskih izvještaja, predmetni konsolidirani financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim

odrednicama, financijski položaj Grupe na dan 31. kolovoza 2021. godine, i njenu financijsku uspješnost te njene novčane tokove za tada završeno razdoblje u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska unija.

Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za godinu 2018. (koja je trajala od 1. travnja 2018. godine do 31. ožujka 2019. godine)

Izdavatelj je stekao udjele u Ovisnom društvu dana 14. srpnja 2021. godine te je od tog dana Ovisno društvo dio Grupe. Obzirom na navedeno, Izdavatelj je u ovaj Prospekt sukladno članku 18. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980 uključio revidirane financijske izvještaje Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. godine do 31. ožujka 2019. godine, s izvješćem o obavljenoj reviziji za navedenu godinu, i to upućivanjem na javno objavljene revidirane godišnje financijske izvještaje Ovisnog društva za navedenu poslovnu godinu, u skladu s člankom 19. stavkom 1(d) Uredbe o prospektu.

Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za 2018. godinu, u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja na poveznici: https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/04/PPZ-godisnje-izvjesce_31_03_2019.pdf.

Navedeni financijski izvještaji pripremljeni su u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (HSFI).

Prema mišljenju neovisnog revizora koji je obavio reviziju predmetnih financijskih izvještaja, navedeni izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Ovisnog društva na 31. ožujka 2019. godine i njegovu financijsku uspješnost te njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (HSFI).

Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine

Izdavatelj je stekao udjele u Ovisnom društvu dana 14. srpnja 2021. godine te je od tog dana Ovisno društvo dio Grupe. Obzirom na navedeno, Izdavatelj je u ovaj Prospekt sukladno članku 18. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980 uključio revidirane financijske izvještaje Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine, s izvješćem o obavljenoj reviziji za navedenu godinu, i to upućivanjem na javno objavljene revidirane godišnje financijske izvještaje Ovisnog društva za navedeno razdoblje, u skladu s člankom 19. stavkom 1(d) Uredbe o prospektu.

Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za predmetno razdoblje, u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja na poveznici: https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/04/PPZ-godisnje-izvjesce_31_12_2019.pdf.

Navedeni financijski izvještaji pripremljeni su u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (HSFI).

Prema mišljenju neovisnog revizora koji je obavio reviziju predmetnih financijskih izvještaja, navedeni izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Ovisnog društva na 31. prosinca 2019. godine i njegovu financijsku uspješnost te njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (HSFI).

Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za godinu 2020. (zajedno s usporednim podacima za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine)

Izdavatelj je stekao udjele u Ovisnom društvu dana 14. srpnja 2021. godine te je od tog dana Ovisno društvo dio Grupe. Obzirom na navedeno, Izdavatelj je u ovaj Prospekt sukladno članku 18. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980 uključio revidirane financijske izvještaje Ovisnog društva za poslovnu godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2020. godine (s prikazom usporednih podataka koji se odnose na razdoblje od 1. travnja 2019. do 31. prosinca 2019. godine), s izvješćem o obavljenoj reviziji za navedenu godinu, i to upućivanjem na javno objavljene revidirane godišnje financijske izvještaje Ovisnog društva za navedenu poslovnu godinu, u skladu s člankom 19. stavkom 1(d) Uredbe o prospektu.

Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2020. godine u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja na poveznici <https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/04/Financijski-izvjestaji-MSFI-PPZ-31-12-2020.pdf>.

Navedeni financijski izvještaji pripremljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) koji su u Europskoj uniji odobreni na temelju Uredbe (EZ) br. 1606/2002.

Prema mišljenju neovisnog revizora koji je obavio reviziju predmetnih financijskih izvještaja, predmetni financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Ovisnog društva na dan 31. prosinca 2020. godine, i njegovu financijsku uspješnost te njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska unija.

Navedene financijske informacije o Ovisnom društvu uključene su u Prospekt u skladu sa zahtjevom članka 18. stavaka 1. i 2. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980, kojima je propisano da se, u slučaju složene financijske povijesti Izdavatelja, u Prospektu navode dodatne informacije o subjektu koji nije Izdavatelj (dakle o Ovisnom društvu), koje su ulagateljima potrebne da bi mogli donijeti utemeljenu procjenu o ulaganju u Dionice, kao da je taj subjekt (Ovisno društvo) izdavatelj vlasničkog vrijednosnog papira (Dionica).

(b) Promjena referentnog datuma za sastavljanje financijskih izvještaja

Izdavatelj nije mijenjao referentni datum za sastavljanje financijskih izvještaja u razdoblju kojim su obuhvaćene povijesne financijske informacije iz točke 5.17.1(a) ovog Prospekta.

U pogledu referentnog datuma za sastavljanje financijskih izvještaja Ovisnog društva, Ovisno društvo je tijekom 2019. godine donijelo odluku o promjeni poslovne godine Ovisnog društva koja je dotad bilo od 1. travnja 2019. do 31. ožujka 2020. godine, u poslovnu godinu od 1. siječnja do 31. prosinca 2019. godine. Iz tog razloga su nastala dva izvještajna razdoblja za 2019. godinu. Promjena kraja poslovne godine napravljena je s ciljem usklađivanja poslovne i financijske godine s fiskalnom godinom.

(c) Računovodstveni standardi

Povijesne financijske informacije iz točke 5.17.1 ovog Prospekta, i to revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine te revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za 2020. godinu, sastavljeni su u skladu s međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su u Europskoj uniji odobreni na temelju Uredbe 1606/2002 i Zakona o računovodstvu.

Nadalje, revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine te revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine, sastavljeni su u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (HSFI).

Hrvatski standardi financijskog izvještavanja temelje se na računovodstvenoj teoriji i praksi te Direktivi 2013/34/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 26. lipnja 2013. godine o godišnjim financijskim izvještajima, konsolidiranim financijskim izvještajima i povezanim izvješćima za određene vrste poduzeća, o izmjeni Direktive 2006/43/EZ Europskog parlamenta i Vijeća i o stavljanju izvan snage direktiva Vijeća 78/660/EEZ i 83/349/EEZ.

(d) **Promjena računovodstvenog okvira**

Ni Izdavatelj niti Grupa ne namjeravaju mijenjati računovodstvene standarde prilikom sljedeće objave godišnjih financijskih izvještaja.

Međutim, napominje se kako su financijski izvještaji Ovisnog društva do godine koja je završila na dan 31. prosinca 2020. godine, bili pripremljeni sukladno HSFI-ju te da je prilikom sastavljanja revidiranih financijskih izvještaja Ovisnog društva za poslovnu godinu 2020. (koji su u ovaj Prospekt uključeni upućivanjem na javno objavljene izvještaje Ovisnog društva za navedenu godinu), prvi puta primijenjeni MSFI. Ovisno društvo sve naknadne financijske izvještaje sastavlja u skladu s MSFI-jem te nema namjeru mijenjati računovodstvene standarde prilikom sljedeće objave godišnjih financijskih izvještaja.

(e) **Revidirane financijske informacije**

Revidirane financijske informacije iz točke 5.17.1. ovog Prospekta, i to revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine te revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za 2020. godinu, sastavljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) koji su u Europskoj uniji odobreni na temelju Uredbe (EZ) br. 1606/2002.

Nadalje, revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. do 31. ožujka 2019. godine te revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine, sastavljeni su u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (HSFI).

Predmetni financijski izvještaji su detaljnije prikazani u točki 5.6.1(a). ovog Prospekta.

(f) **Konsolidirani financijski izvještaji**

Izdavatelj je u ovaj Prospekt uključio revidirane konsolidirane financijske izvještaje Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine, i to upućivanjem kako je navedeno naprijed u točki 5.17.1(a) ovog Prospekta.

Navedeni revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja odnose se na razdoblje od osnivanja Izdavatelja, odnosno od dana 4. svibnja 2021. godine do 31. kolovoza 2021. godine.

U navedenim konsolidiranim financijskim izvještajima uključeno je Ovisno društvo, obzirom da je Izdavatelj tijekom 2021. godine stekao sve udjele u Ovisnom društvu (za više detalja o stjecanju udjela u Ovisnom društvu upućuje se na točku 5.5.2(b) ovog Prospekta).

(g) **Starost financijskih informacija**

Bilanca iz revidiranih konsolidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine nije starija od 18 mjeseci.

5.17.2 **Financijske informacije za razdoblje tijekom godine i druge financijske informacije**

Obzirom da je Izdavatelj stekao sve udjele u Ovisnom društvu dana 14. srpnja 2021. godine, Izdavatelj je u ovaj Prospekt uključio revidirane konsolidirane financijske izvještaje Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine, odnosno do dana stjecanja udjela od strane Izdavatelja. Izdavatelj je navedene izvještaje, s izvješćem o obavljenoj reviziji za navedeno razdoblje, uključio u ovaj Prospekt upućivanjem na javno objavljene revidirane financijske izvještaje Ovisnog društva za navedeno razdoblje, u skladu s člankom 19. stavkom 1(d) Uredbe o prospektu.

Navedene dodatne informacije, odnosno povijesne financijske informacije Ovisnog društva za naprijed navedeno razdoblje, uključene su u skladu sa zahtjevom članka 18. stavaka 1. i 2. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980, kojima je propisano da se, u slučaju složene financijske povijesti Izdavatelja, u Prospektu navode dodatne informacije o subjektu koji nije Izdavatelj (dakle o Ovisnom društvu), koje su ulagateljima potrebne da bi mogli donijeti utemeljenu procjenu o ulaganju u Dionice, kao da je taj subjekt (Ovisno društvo) izdavatelj vlasničkog vrijednosnog papira (Dionica).

Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja na poveznici https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/04/Financijski-izvjestaji-PPZ_14_7_2021v2.pdf.

Navedeni financijski izvještaji pripremljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) koji su u Europskoj uniji odobreni na temelju Uredbe (EZ) br. 1606/2002.

Prema mišljenju neovisnog revizora koji je obavio reviziju predmetnih financijskih izvještaja, predmetni financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Ovisnog društva na dan 14. srpnja 2021. godine, i njegovu financijsku uspješnost te njegove novčane tokove za tada završeno razdoblje u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska unija.

5.17.3 **Revizija povijesnih godišnjih financijskih informacija**

(a) **Revizija povijesnih godišnjih financijskih informacija**

Povijesne financijske informacije Izdavatelja obuhvaćene ovim Prospektom su revidirane te je izvješće o obavljenoj reviziji izrađeno u skladu s Direktivom 2014/56/EU i Uredbom 537/2014.

Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja i Ovisnog društva iz točaka 5.17.1 i 5.17.2, revidirani su od strane ovlaštenog revizorskog društva Deloitte d.o.o. za usluge revizije, Radnička cesta 80, Zagreb, OIB: 11686457780.

(b) **Naznaka drugih informacija u Prospektu koje su revidirali revizori**

U Prospektu nema drugih informacija koje su revidirali revizori.

(c) **Izvori financijskih podataka koji nisu izvod iz revidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja**

U točki 5. ovog Prospekta nema financijskih podataka koji nisu izvod iz revidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja i/ili Ovisnog društva, osim informacija koje su pripremljene od strane Izdavatelja i za koje je to izrijekom navedeno.

Također, Izdavatelj je zbog svoje složene financijske povijesti u skladu s člankom 18. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980, u Prospekt uključio pro forma konsolidirane financijske informacije (pro forma račun dobiti i gubitka). Za više detalja upućuje se na točku 5.17.4. ovog Prospekta.

5.17.4 **Pro forma financijske informacije**

Pro forma financijske informacije Izdavatelja sastavljene su za potrebe ovog Prospekta i kao takve isključivo su ilustrativne prirode.

Sukladno članku 18. stavku 2. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980, u Prospektu su prikazane pro forma financijske informacije (pro forma račun dobiti i gubitka) za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2021. godine, izrađene posljedično provedenom stjecanju udjela u Ovisnom društvu od strane Izdavatelja dana 14. srpnja 2021. godine (promjena člana društva u Sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu provedena je temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 29. siječnja 2021. godine, poslovni broj Tt-21/34120-2). Navedene pro forma informacije sastavljene su sukladno Prilogu 20. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980.

Razlog prikaza pro forma financijskih informacija je provedeno stjecanje udjela u Ovisnom društvu od strane Izdavatelja dana 14. srpnja 2021. godine te prikaz utjecaja navedene akvizicije na financijski položaj (prihode i rashode) Izdavatelja. Izdavatelj smatra da su navedene informacije potrebne ulagateljima za donošenje utemeljene procjene jer daju potpuniji prikaz poslovanja za razdoblje od 1. siječnja 2021. do 31. kolovoza 2021., odnosno za razdoblje unutar kojeg je Izdavatelj osnovan (4. svibnja 2021.) i u kojem je stekao Ovisno društvo (14. srpnja 2021.).

Izdavatelj ovim putem napominje:

- (a) pro forma financijske informacije ilustrativno prikazuju rezultat poslovanja Grupe kao da Izdavatelj i Ovisno društvo pod kontrolom Izdavatelja posluju od 1. siječnja 2021. godine pa do 31. kolovoza 2021. godine; te
- (b) pro forma financijske informacije ne predstavljaju stvaran financijski položaj ili rezultate Izdavatelja, odnosno Grupe, već predstavljaju hipotetski prikaz uspješnosti Grupe.

Pro forma financijske informacije temelje se na revidiranim konsolidiranim financijskim informacijama Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine te na revidiranim financijskim informacijama Ovisnog društva za razdoblje tijekom godine koje je završilo na dan 14. srpnja 2021. godine.

U nastavku su prikazane pro forma konsolidirane financijske informacije Izdavatelja na dan 31. kolovoza 2021. godine, potvrđene od strane neovisnog revizora u formi Izvješća s neovisnim izražavanjem uvjerenja o kompilaciji pro forma financijskih informacija Izdavatelja za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2021. godine, izrađene sukladno

Međunarodnom standardu o angažmanu s izražavanjem uvjerenja 3420 – *Agažmani s izražavanjem uvjerenja za izvještanje o kompiliranim pro forma financijskih informacija uključenim u prospekt*. Navedeno Izvješće sastavljeno je od strane ovlaštenog revizorskog društva Deloitte d.o.o. za usluge revizije, Radnička cesta 80, Zagreb, OIB: 11686457780.

Pro forma konsolidirane financijske informacije (pro forma račun dobiti i gubitka) za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2021. godine, zajedno s izvješćem neovisnog revizora o izražavanju uvjerenja o kompilaciji pro forma financijskih informacija, uključene su u ovaj Prospekt, i to upućivanjem na javno dostupne pro forma konsolidirane financijske informacije za navedeno razdoblje.

Pro forma konsolidirane financijske informacije (pro forma račun dobiti i gubitka) za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2021. godine u elektroničkom obliku dostupne su na internetskim stranicama Izdavatelja https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/04/Pro-forma-financijske-informacije_Quattro-logistika.pdf.

5.17.5 **Politika dividendi**

(a) **Opis Izdavateljeve politike o raspodjeli dividende i eventualnih ograničenja**

Izdavatelj nema usvojene politike u vezi s dividendama.

Isplate dividendi, ako ih bude, ovisit će o budućoj dobiti Izdavatelja, njegovom financijskom položaju, novčanom toku, potrebama obrtnog kapitala, kapitalnim izdacima i ostalim čimbenicima. Izdavatelj ne može jamčiti buduću isplatu dividendi. Dividenda se isplaćuje u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima i Statutom.

Člankom 20. Statuta propisano je kako dioničari Izdavatelja imaju pravo da im se podijeli dobit, i to u najmanjem iznosu od 90% raspoložive neto dobiti odnosno poslovne godine, osim ako se odlukom Glavne skupštine koja mora biti donesena većinom koja predstavlja najmanje 7/8 (sedam osmina) temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini ne odredi drukčije. Nadalje, Statutom je također propisano da se, osim ako se smanjuje temeljni kapital Izdavatelja, dioničarima ne smije isplatiti dividenda ako je u godišnjim financijskim izvješćima za posljednju poslovnu godinu neto aktiva manja od iznosa temeljnog kapitala uvećanog za iznos rezervi koje se po zakonu ili statutu ne smiju isplatiti dioničarima ili bi postala manjom takvom isplatom. Glavna skupština može odlučiti da se dobit rasporedi u zakonske, statutarne ili ostale rezerve, i/ili da se ne dijeli dioničarima (zadržana dobit) i/ili upotrijebi u druge zakonom dopuštene svrhe.

(b) **Iznos dividende po dionici za svaku financijsku godinu za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama**

U financijskim godinama obuhvaćenim povijesnim financijskim informacijama, Izdavatelj nije isplaćivao dividende.

5.17.6 **Sudski i arbitražni postupci**

Izdavatelj nije stranka niti jednog sudskog ni arbitražnog postupka (niti isti predstoje sukladno saznanjima Izdavatelja), niti je bio stranka takvog postupka u razdoblju od najmanje 12 prethodnih mjeseci koji su mogli znatno utjecati ili jesu znatno utjecali na financijski položaj ili profitabilnost Izdavatelja i/ili Grupe.

Ovisno društvo također nije stranka niti jednog sudskog ni arbitražnog postupka (niti isti predstoje sukladno saznanjima Izdavatelja), niti je bio stranka takvog postupka u razdoblju

od najmanje 12 prethodnih mjeseci koji su mogli znatno utjecati ili jesu znatno utjecali na financijski položaj ili profitabilnost Grupe.

5.17.7 **Značajna promjena Izdavateljeva financijskog položaja**

Nakon završetka posljednjeg financijskog razdoblja za koje su objavljeni revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja (za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine) do datuma ovog Prospekta, nisu nastupile značajnije promjene financijskog položaja Grupe, osim što je Ovisno društvo dana 9. ožujka 2022. godine sklopilo novi Ugovor o kreditu sa Zagrebačkom bankom d.d. uz fiksnu kamatnu stopu, a kojim je u cijelosti refinanciran kredit Erste Group Bank AG koji je ugovoren s varijabilnom kamatnom stopom. Navedeno refinanciranje pozitivno se odrazilo na financijski položaj Grupe.

5.18 **DODATNE INFORMACIJE**

5.18.1 **Temeljni kapital**

(a) **Iznos temeljnog kapitala**

Temeljni kapital Izdavatelja na datum objave ovog Prospekta iznosi 325.000.050,00 kuna te je podijeljen na 32.500.005 redovnih dionica izdanih na ime, svaka nominalne vrijednosti 10,00 kuna.

Dionice su izdane u nematerijaliziranom obliku oznake QTLG-R-A, ISIN oznake HRQTLGRA0001 te se vode u depozitoriju SKDD-a.

Među Dionicama nema dionica koje nisu upisane i uplaćene.

(b) **Dionice koje ne predstavljaju temeljni kapital**

Ne postoje Dionice koje ne predstavljaju temeljni kapital.

(c) **Vlastite dionice**

Ni Izdavatelj niti Ovisno društvo na datum ovog Prospekta ne drže upisane Dionice.

(d) **Informacije o konvertibilnim vrijednosnim papirima, zamjenjivim vrijednosnim papirima ili vrijednosnim papirima s varantima**

Izdavatelj nije izdao konvertibilne vrijednosne papire, zamjenjive vrijednosne papire ili vrijednosne papire s varantima koji daju pravo na stjecanje Dionica.

(e) **Informacije o odobrenom, ali neupisanom kapitalu ili odluci o povećanju temeljnog kapitala**

Izdavatelj nije predvidio odobreni kapital niti ima obvezu povećati svoj temeljni kapital.

(f) **Informacije o opcijama**

Ne postoje opcije niti slična prava trećih osoba koja bi imateljima tih prava davala uvjetnu ili bezuvjetnu mogućnost stjecanja udjela u kapitalu Izdavatelja ili Ovisnog društva.

(g) **Povijesni pregled temeljnog kapitala Izdavatelja tijekom razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama**

Prvi upisani temeljni kapital Izdavatelja iznosio je 400.000,00 kuna te je bio podijeljen na 40.000 redovnih dionica na ime, svaka nominalnog iznosa 10,00 kuna.

Na temelju Odluke o povećanju temeljnog kapitala, provedeno je povećanje temeljnog kapitala Izdavatelja izdavanjem novih dionica, i to javnom ponudom do najviše 32.460.005 novih dionica. Obzirom da je Odlukom o povećanju temeljnog kapitala bilo određeno da je najmanji broj dionica koji je pojedini ulagatelj mogao upisati u sklopu javne ponude novih dionica bio 100.000 novih dionica, Izdavatelj je javnu ponudu proveo bez objave prospekta u skladu s člankom 1. stavkom 4. točkom d. Uredbe o prospektu.

Sukladno Odluci o povećanju temeljnog kapitala, bilo je predviđeno da će se ponuda novih dionica izvršiti u najviše tri kruga, i to na način da ako u prvom krugu ne budu upisane i uplaćene sve ponuđene nove dionice, održat će se daljnja dva kruga upisa.

Izdavatelj je dana 29. lipnja 2021. godine uputio poziv na upis novih dionica ulagateljima koji su sukladno Odluci o povećanju temeljnog kapitala imali pravo upisati nove dionice u prvome krugu te je prvi krug upisa održan dana 29. lipnja 2021. godine. Obzirom da su ulagatelji upisali najviše broj novih dionica koje je Izdavatelj imao namjeru izdati u predmetnom postupku povećanja temeljnog kapitala sukladno Odluci o povećanju temeljnog kapitala, odnosno 32.460.005 novih dionica, Uprava je dana 29. lipnja 2021. godine, uz suglasnost Nadzornog odbora, donijela odluku kojom je utvrdila kako je ponuda novih dionica uspješno provedena te da se daljnji krugovi javne ponude neće provoditi.

Nakon što je proveden naprijed navedeni postupak povećanja temeljnog kapitala, temeljni kapital Izdavatelja povećan je s iznosa od 400.000,00 kuna za iznos od 324.600.050,00 kuna, na iznos od 325.000.050,00 kuna, te je isti podijeljen na 32.500.005 redovnih dionica izdanih na ime, svaka nominalnog iznosa od 10,00 kuna.

Povećanje temeljnog kapitala upisano je u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 5. srpnja 2021. godine, poslovni broj Tt-21/29372-2.

5.18.2 **Ugovor o osnivanju i Statut**

(a) **Registar i registarski broj upisa te opis ciljeva i svrhe osnivanja Izdavatelja**

Izdavatelj je upisan u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta (MBS) 081370753.

Statut Izdavatelja u svojim odredbama nije predvidio cilj i namjeru Izdavatelja. Međutim, cilj Izdavatelja proizlazi iz predmeta poslovanja Izdavatelja navedenih u članku 5. Statuta.

Izdavateljeve djelatnosti su detaljnije opisane u točki 5.4 ovog Prospekta.

(b) **Ako postoji više od jednog roda dionica, opis prava, povlaštenih prava i ograničenja za svaki rod**

Sve Dionice Izdavatelja čine jedan rod.

(c) **Odredbe Statuta koje bi mogle utjecati na odgodu, kašnjenje ili sprječavanje 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 u Izdavatelju.

5.19 **ZNAČAJNI UGOVORI**

Izdavatelj je novoosnovano društvo te na datum ovog Prospekta ne postoje ugovori u kojima je Izdavatelj ugovorna stranka, a koji nisu zaključeni u redovnom tijeku poslovanja.

Obzirom da Ovisno društvo posluje duže vrijeme, Izdavatelj u nastavku ove točke prikazuje značajne ugovore kojima je Ovisno društvo stranaka i koje smatra značajnima, a koji nisu zaključeni u redovnom tijeku poslovanja.

Ugovor o izgradnji Hale 4

Ovisno društvo je sklopilo niz ugovora radi provedbe projekta izgradnje objekta "Hala 4" koja je izgrađena na nekretnini u vlasništvu Ovisnog društva, i to nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zemljišnoknjižni odjel Samobor, u zk.ul.br. 7076., k.o. Sveta Nedelja.

Navedeni projekt je obuhvaćao, između ostalog, odabir i ugovaranje projektanta, projektiranje, odabir i ugovaranje izvođača, provedbu gradnje u skladu sa svim zakonskim obvezama, ishođenje svih potrebnih dozvola i sve druge radnje u svrhu izgradnje projekta.

Hala 4 je izgrađena tijekom 2020. godine.

Vrijednost projekta iznosila je približno 67.000.000,00 kuna.

Ugovori o izgradnji Hale 5

Ovisno društvo je sklopilo niz ugovora radi provedbe projekta izgradnje objekta "Hala 5" koja će se izgraditi na nekretnini u vlasništvu Ovisnog društva, i to nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zemljišnoknjižni odjel Samobor, u zk.ul.br. 7076., k.o. Sveta Nedelja.

Navedeni projekt obuhvaća, između ostalog, odabir i ugovaranje projektanta, projektiranje, odabir i ugovaranje izvođača prema sustavu "ključ u ruke", provedbu granje u skladu sa svim zakonskim obvezama, ishođenje svih potrebnih dozvola i sve druge radnje u svrhu izgradnje projekta.

Vrijednost projekta je procijenjena na iznos 2,050,000.00 EUR.

Ugovor o kreditu sa Zagrebačkom bankom d.d.

Dana 9. ožujka 2022. godine Ovisno društvo sklopilo je sa Zagrebačkom bankom d.d. Ugovor o dugoročnom deviznom kreditu kojim je Ovisnom društvu odobren kredit od 50.000.000,00 EUR uz fiksnu kamatnu stopu od 1,90% godišnje te uz rok otplate od 10 godina, s kvartalnom otplatom glavnice tako da se godišnje otplaćuje 4,5% glavnice.

Radi osiguranja tražbina kreditodavatelja prema navedenom Ugovoru o kreditu, u korist kreditodavatelja zasnovano je založno pravo u korist Zagrebačka banka d.d. na sljedećim

nekretninama u vlasništvu Ovisnog društva upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Samobor:

- (a) zk.ul.br 7076, k.o. Sveta Nedjelja; i
- (b) zk.ul.br. 4420, i to na 2. suvlasničkom dijelu: 2 (232/1657), k.o. Sveta Nedjelja;
- (c) zk.ul.br. 5710, k.o. Sveta Nedjelja;
- (d) zk.ul.br. 5715, k.o. Sveta Nedjelja;
- (e) zk.ul.br. 5716, k.o. Sveta Nedjelja;
- (f) zk.ul.br. 5717, i to na suvlasnički dio: 1 (212/545), k.o. Sveta Nedjelja;
- (g) zk.ul.br. 7115, k.o. Sveta Nedjelja; te
- (h) zk.ul.br. 7116, k.o. Sveta Nedjelja.

5.20 DOSTUPNI DOKUMENTI

Sljedeći dokumenti dostupni su na pregled u elektronskom obliku na internetskim stranicama Izdavatelja (<https://quattro-logistika.hr>) u roku od deset godina od dana od datuma objave Prospekta:

Tablica 53 – Popis dokumenata uključenih u Prospekt upućivanjem

Dokument:	Poveznica:
Statut Izdavatelja	https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/03/Statut.pdf
Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine	https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/04/Konsolidirani-financijski-izvjestaji-Quattro-Logistika_31_8_2021.pdf
Godišnji revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za 2018. godinu koja je trajala od 1. travnja 2018. godine do 31. ožujka 2019. godine	https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/04/PPZ-godisnje-izvjesce_31_03_2019.pdf
Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja 2019. godine do 31. prosinca 2019. godine	https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/04/PPZ-godisnje-izvjesce_31_12_2019.pdf
Godišnji revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2020. godine (s prikazom usporednih podataka za razdoblje od 1. travnja 2019. do 31. prosinca 2019. godine)	https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/04/Financijski-izvjestaji-MSFI_PPZ_31_12_2020.pdf
Revidirani financijski izvještaji Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine	https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/04/Financijski-izvjestaji-PPZ_14_7_2021v2.pdf
Pro forma konsolidirane financijske informacije (pro forma konsolidirani izvještaj dobiti ili gubitku) za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2021. godine	https://quattro-logistika.hr/wp-content/uploads/2022/04/Pro-forma-financijske-informacije_Quattro-logistika.pdf



Navedeni se dokumenti smatraju uključenima u ovaj Prospekt upućivanjem u skladu s člankom 19. Uredbe 2017/1129.

6 OBAVIJEST O VRIJEDNOSNOM PAPIRU

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

6.1.1 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:

Quattro logistika dioničko društvo za savjetovanje i upravljanje, Zagreb, Ulica Ivana Lučića 2A, upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta (MBS): 081370753, OIB: 91855269571.

Članovi Uprave:

g. Dalibor Fell, s prebivalištem u Zagrebu, Januševečka ulica 14, OIB: 04831626413, direktor.

Članovi Nadzornog odbora:

g. Hrvoje Zgombić, s prebivalištem u Zagrebu, Dobri dol 49, OIB: 53023529539, predsjednik;

g. Karlo Došen, s prebivalištem u Zagrebu, Ulica Josipa Vogrinca 5, OIB: 81877959293, zamjenik predsjednika;

g. Tomislav Pokaz, s prebivalištem u Zagrebu, Martićeva ulica 46, OIB: 60114855787, član;

g. Toni Jeličić-Purko, s prebivalištem u Solinu, Ulica don Frane Bulića 78D, OIB: 02744158157, član;

g. Damir Čukman, s prebivalištem u Zagrebu, Zelenjak 37, OIB: 70742915118, član.

6.1.2 **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 sadržaj ove Obavijesti o vrijednosnom papiru."

Potpisnik Izjave:

Član Uprave:



Dalibor Fell
Direktor

Članovi Nadzornog odbora:



Hrvoje Zgombić
Predsjednik Nadzornog odbora



Karlo Došen
Zamjenik predsjednika Nadzornog odbora



Tomislav Pokaz
Član Nadzornog odbora



Toni Jeličić-Purko
Član Nadzornog odbora



Damir Čukman
Član Nadzornog odbora

6.1.3 Izjave ili izvješća stručnjaka

U Obavijesti o vrijednosnom papiru su uključene sljedeće izjave ili izvješća stručnjaka:

- (a) Izvješće neovisnog revizora uz konsolidirane financijske izvještaje Izdavatelja za razdoblje od 4. svibnja do 31. kolovoza 2021. godine;
- (b) Izvješće neovisnog revizora uz financijske izvještaje Ovisnog društva za razdoblje od 1. siječnja do 14. srpnja 2021. godine;
- (c) Izvješće neovisnog revizora uz godišnje financijske izvještaje Ovisnog društva za poslovnu godinu 2018. koja je trajala od 1. travnja 2018. godine do 31. ožujka 2019. godine;
- (d) Izvješće neovisnog revizora uz financijske izvještaje Ovisnog društva za razdoblje od 1. travnja do 31. prosinca 2019. godine;
- (e) Izvješće neovisnog revizora uz godišnje financijske izvještaje Ovisnog društva za poslovnu godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2020. godine;
- (f) Izvješće s neovisnim izražavanjem uvjerenja o kompilaciji pro forma financijskih informacija Izdavatelja za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2021. godine;

koja su izradili ovlaštene neovisni revizori Deloitte d.o.o. za usluge revizije, Radnička cesta 80, Zagreb, OIB: 11686457780, upisano u Registru revizora koji se vodi pri Ministarstvu financija pod registarskim brojem 100001360.

Navedeni neovisni revizori nemaju udio u Izdavatelju.

Naprijed navedena izvješća i mišljenja neovisnih revizora sastavljena su na zahtjev Izdavatelja te su uključena u Prospekt u cjelokupnom tekstu u kojem su ga neovisni revizori predali Izdavatelju te su uključena uz suglasnost osobe koja je odobrila sadržaj tog dijela Prospekta.

6.1.4 Informacije od strane trećih osoba

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

Za potrebe ovog Prospekta, informacije dobivene od Ovisnog društva ne smatraju se informacijama od strane trećih osoba.

6.1.5 Odobrenje nadležnog tijela

Izdavatelj izjavljuje da:

- (a) je ovaj Prospekt odobrila HANFA, u funkciji nadležnog tijela u skladu s Uredbom o prospektu;
- (b) HANFA potvrđuje samo da se u ovom Prospektu poštuju načela potpunosti, razumljivosti i dosljednosti propisana Uredbom o prospektu;
- (c) se takvo odobrenje ne bi trebalo smatrati potvrdom kvalitete Dionica na koje se ovaj Prospekt odnosi; i

(d) ulagatelji bi sami trebali procijeniti prikladnost ulaganja u Dionice.

6.2 KLJUČNE INFORMACIJE

6.2.1 Izjava o obrtnom kapitalu

Prilikom razmatranja o dostatnosti obrtnog kapitala Izdavatelj je u obzir uzeo mogućnost pristupa gotovini i drugim raspoloživim likvidnim sredstvima kako bi ispunio svoje obveze po dospijeću te prema mišljenju Izdavatelja, Izdavateljev obrtni kapital je dovoljan za ispunjenje njegovih postojećih potreba tijekom razdoblja od najmanje 12 mjeseci.

6.2.2 Kapitalizacija i zaduženost

Struktura financiranja Izdavatelja na dan 28.veljače 2022. godine prikazana je u nastavku.

Tablica 54 – Struktura financiranja Izdavatelja na dan 28. veljače 2022. godine (u kunama)

KAPITALIZACIJA I ZADUŽENOST	
Ukupni tekući dug (uključujući tekući dio dugoročnog duga)	23.534.456
Osiguran jamstvom	0
Osiguran kolateralom	23.534.456
Nije osiguran jamstvom/nije osiguran kolateralom	0
Ukupni dugoročni dug (ne uključujući tekući dio dugoročnog duga)	333.404.799
Osiguran jamstvom	0
Osiguran kolateralom	333.404.799
Nije osiguran jamstvom/nije osiguran kolateralom	0
Vlastiti kapital	324.187.077
Temeljni kapital	325.000.050
Kapitalne rezerve	0
Zadržana dobit	-812.973
Zakonske pričuve	0
Ostale pričuve	0
UKUPNO	681.126.332
NETO ZADUŽENOST	
A. Gotovina	54.708.629
B. Novčani ekvivalenti	0
C. Ostala kratkoročna financijska imovina	0
D. Likvidnost (A+B+C)	54.708.629
E. Tekući financijski dug (uključujući dužničke instrumente, ali ne uključujući tekući dio dugoročnog financijskog duga)	0
F. Tekući dio dugoročnog financijskog duga	23.534.456
G. Tekuća financijska zaduženost (E+F)	23.534.456
H. Neto tekuća financijska zaduženost (G-D)	-31.174.173
I. Dugoročna financijska zaduženost (ne uključujući tekući dio i dužničke instrumente)	333.404.799
J. Dužnički instrumenti	0
K. Dugoročne obveze prema dobavljačima i ostale obveze	0
L. Dugoročna financijska zaduženost (I+J+K)	333.404.799
M. Ukupna financijska zaduženost (H+L)	302.230.626

Izvor – izračun Izdavatelja

Ne postoji neizravna ili potencijalna zaduženost Izdavatelja.

6.2.3 **Interes fizičkih i pravnih osoba uključenih u izdanje/ponudu**

U postupku uvrštenja Dionica na uređeno tržište Zagrebačke burze, kao savjetnici su sudjelovale osobe navedene u točki 6.9.1. ovog Prospekta.

Ne postoji nikakav sukob između interesa osoba navedenih u naprijed navedenoj točki Prospekta koji je značajan za uvrštenje Dionica na uređeno tržište Zagrebačke burze.

6.2.4 **Razlozi za ponudu i korištenje primitaka**

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 Dionica Izdavatelja na uređeno tržište Zagrebačke burze.

Sukladno tome, točka 3.4. iz Priloga XI. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980 o razlozima za ponudu i korištenje sredstava nije primjenjiva.

6.3 **INFORMACIJE O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA KOJI SU PREDMET PONUDE/UVRŠTENJA ZA TRGOVANJE**

6.3.1 **Opis vrste i kategorije vrijednosnih papira koji se nude i/ili su uvršteni za trgovanje**

Predmet uvrštenja je 32.500.005 redovnih dionica Izdavatelja izdanih na ime, nominalnog iznosa 10,00 kuna svaka, koje se vode pri SKDD-u u nematerijaliziranom obliku pod oznakom vrijednosnog papira QTLG-R-A i ISIN oznakom HRQTLGRA0001.

6.3.2 **Propisi na temelju kojih su Dionice izdane**

Sve Dionice Izdavatelja izdane su na temelju propisa Republike Hrvatske i pravne stečevine Europske unije.

6.3.3 **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 sljedeći:

Adresa:	Heinzelova 62a, HR-10000 Zagreb
Telefon:	+385 (0)1 4607 300
Elektronička pošta:	skdd@skdd.hr
Internetska stranica:	www.skdd.hr

6.3.4 **Valuta izdanja Dionica**

Sve Dionice Izdavatelja denominirane su u HRK.

6.3.5 **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 ista prava, kako je to detaljnije prikazano u nastavku.

Pravo na dividendu. Dividenda se isplaćuje u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima i Statutom, prema kojima odluku o upotrebi dobiti, na prijedlog Uprave Izdavatelja i Nadzornog odbora, donosi Glavna skupština Izdavatelja. Dividenda se isplaćuje u roku 30 dana po donošenju odluke, ako Glavna skupština u pojedinim slučajevima ne odredi drugačije. Sukladno odredbama članka 20. Statuta, po proteku poslovne godine, Uprava može uz suglasnost Nadzornog odbora i uvjete određene Zakonom o trgovačkim društvima, isplatiti dioničarima predujam na ime dividende iz predvidivog dijela neto dobiti. Dividenda se isplaćuje dioničarima koji imaju dionice na računu u obliku nematerijaliziranih vrijednosnih papira kod zakonom ovlaštene pravne osobe. Sukladno zakonu, tražbina isplate dividende dioničarima zastarijeva u općem zastarnom roku od 5 godina od datuma dospeljeća te tražbine.

Pravo glasa na Glavnoj skupštini. Glavna skupština saziva se objavom poziva i prijedloga odluka na internetskim stranicama sudskog registra i internetskoj stranici Izdavatelja. Glavna skupština saziva se 30 dana prije održavanja. Na sjednici Glavne skupštine imaju pravo sudjelovati dioničari osobno ili putem punomoćnika. Na zahtjev Izdavatelja ovlaštena pravna osoba kod koje se vode dionice na računu dostavlja Izdavatelju stanje računa svakog dioničara na sedmi dan prije održavanja Glavne skupštine. Od sedmog dana prije održavanja Glavne skupštine do sljedećeg dana nakon održavanja Glavne skupštine ne vrše se nikakve promjene na računu kod ovlaštene pravne osobe. Sukladno članku 10. Statuta, jedna dionica Izdavatelja daje pravo na jedan glas u Glavnoj skupštini Izdavatelja, osim ako su odlukom Glavne skupštine izdate dionice druge vrste u kojem slučaju će se odrediti koliki broj glasova nose te dionice. Glavna skupština može donositi valjane odluke ako u njenom radu sudjeluju dioničari ili njihovi punomoćnici koji predstavljaju $\frac{3}{4}$ (tri četvrtine) temeljnog kapitala Izdavatelja. U slučaju da na Glavnoj skupštini ne bude naprijed navedeni kvorum, održat će se druga Glavna skupština na kojoj će donesene odluke biti valjanje ako na istoj bude zastupljeno više od $\frac{1}{2}$ (polovice) temeljnog kapitala Izdavatelja, a u slučaju da na drugoj Glavnoj skupštini ne bude ostvaren kvorum, održat će se treća Glavna skupština na kojoj će odluke biti valjanje bez obzira na naprijed navedene kvorume. Glavna skupština donosi odluke većinom od danih glasova javnim glasovanjem, osim po pitanjima kada je Statutom i zakonom predviđena neka druga većina (npr. odluke o izmjenama Statuta, povećanju i smanjenju temeljnog kapitala donose se većinom koja predstavlja $\frac{7}{8}$ (sedam osmina) temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini prilikom odlučivanja).

Pravo prvokupa u ponudama za upis vrijednosnih papira istog roda. Odredbama Statuta nije regulirano pitanje prava, slijedom čega se primjenjuju odredbe Zakona o trgovačkim društvima. Predmetnim odredbama određeno je kako se svakome dioničaru koji to zatraži mora dati pravo da upiše onaj dio novih dionica koji odgovara njegovom udjelu u dotadašnjem temeljnom kapitalu društva u zakonski određenom roku od 14 dana. 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 glasovima koji predstavljaju najmanje tri četvrtine glasova temeljnoga kapitala zastupljenoga na Glavnoj skupštini pri donošenju te odluke.

Pravo na udio u dobiti Izdavatelja. Sukladno članku 20. Statuta, nakon što Uprava i Nadzorni odbor utvrde godišnje financijske izvještaje Izdavatelja, Glavna skupština odlučuje o dobiti. Sukladno odredbama članka 20. Statuta, dioničari Izdavatelja imaju pravo da im se podijeli dobit u najmanjem iznosu od 90% raspoložive neto dobiti odnosno poslovne godine, osim ako se odlukom Glavne skupštine donesenom glasovima koji predstavljaju najmanje $\frac{7}{8}$ (sedam osmina) temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini ne odredi drukčije. Nadalje, dioničarima se ne smije isplatiti dividenda ako je u godišnjim financijskim izvještajima za posljednju poslovnu godinu neto aktiva manja od iznosa temeljnog kapitala uvećanog za iznos rezervi koje se po zakonu ili statutu ne smiju isplatiti dioničarima ili bi

postala manjom takvom isplatom, osim u slučaju da se donosi odluka kojom se smanjuje temeljni kapital Izdavatelja.

Pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske odnosno stečajne mase Izdavatelja. Statutom Izdavatelja 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.

Odredbe o konverziji. Statut Izdavatelja ne sadrži odredbe o konverziji te se na konverziju primjenjuju odredbe propisa kojima se uređuje navedeno pravo.

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.

6.3.6 **Izjava o rješenjima, ovlaštenjima i odobrenjima na temelju kojih su Dionice izrađene i/ili izdane ili će biti izrađene i/ili izdane**

Ovaj Prospekt ne odnosi se na novo izdanje i ponudu vrijednosnih papira, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje Dionica Izdavatelja na uređeno tržište Zagrebačke burze.

Sukladno tome, točka 4.6. iz Priloga XI. Delegirane Uredbe Komisije (EU) 2019/980 o rješenjima, ovlaštenjima i odobrenjima na temelju kojih su Dionice izrađene i/ili izdane ili će biti izrađene i/ili izdane nije primjenjiva.

6.3.7 **Očekivani datum izdanja vrijednosnih papira**

Ovaj Prospekt ne odnosi se na novo izdanje i ponudu vrijednosnih papira, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje Dionica Izdavatelja na uređeno tržište Zagrebačke burze.

Sukladno tome, točka 4.6. iz Priloga XI. Delegirane Uredbe Komisije (EU) 2019/980 o očekivanom datumu izdanja vrijednosnih papira nije primjenjiva.

6.3.8 **Opis svih ograničenja prenosivosti vrijednosnih papira**

Ne postoje nikakva ograničenja u prijenosu Dionica.

6.3.9 **Informacije o propisima o preuzimanjima**

Sukladno odredbama Zakona o preuzimanju dioničkih društava, svaka fizička ili pravna osoba obvezna je objaviti ponudu za preuzimanje kada neposredno ili posredno, samostalno ili djelujući zajednički, stekne dionice s pravom glasa Izdavatelja, tako da zajedno s dionicama koje je već stekla prijeđe prag od 25% dionica s pravom glasa Izdavatelja.

Zakonom o preuzimanju dioničkih društava propisane su određene iznimke od obveze objave ponude za preuzimanje. Između ostalog, na temelju odluke o povećanju temeljnog kapitala, Glavna skupština može odobriti stjecateljima stjecanje dionica bez obveze objavljivanja ponude za preuzimanje prema Zakonu o preuzimanju dioničkih društava, ako bi takvim stjecanjem za stjecatelje nastala obveza na objavljivanje ponude za preuzimanje

sukladno članku 14. stavku 1. točki 3. Zakona o preuzimanju dioničkih društava. Navedenu obvezu moguće je isključiti odlukom Glavne skupštine donesenom tročetvrtinskom većinom glasova (kvalificirana većina) prisutnih na Glavnoj skupštini, ne računajući glasove stjecatelja i osoba koje s njim djeluju zajednički.

6.3.10 **Kratak opis prava i obveza dioničara u slučaju obveznih ponuda za preuzimanje i/ili pravila o istiskivanju dioničara i rasprodaji u vezi s vrijednosnim papirima**

Kada jedna od osoba koje zajednički djeluju stekne dionice tako da tim stjecanjem nastane obveza objavljivanja ponude za preuzimanje, svaka od tih osoba obvezna je objaviti ponudu za preuzimanje pod uvjetima i na način određen Zakonom o preuzimanju dioničkih društava, a smatra se da je toj obvezi udovoljeno ako ponudu objavi bilo koja od osoba koje djeluju zajednički. Osobe koje djeluju zajednički su fizičke ili pravne osobe koje surađuju na temelju sporazuma, čiji je cilj stjecanje dionica s pravom glasa, usklađeno ostvarivanje prava glasa ili sprječavanje druge osobe u provođenju postupka preuzimanja ili koje surađuju s ciljanim društvom.

Ponuditelj i osobe koje s njim djeluju zajednički obvezni su za sve dionice istog roda ponuditi jednaku cijenu, odnosno jednak broj zamjenskih dionica. Cijena u ponudi ne može biti niža od najviše cijene po kojoj je ponuditelj stekao dionice u razdoblju od godine dana prije nastanka obveze i najviše prosječne cijene dionica ostvarene na uređenom tržištu. Ponuditelj dostavlja obavijest o nastanku obveze ili namjeri objavljivanja ponude za preuzimanje HANFA-i i istu objavljuje u Narodnim novinama te putem tržišnog operatera uređenog tržišta na koje su uvrštene dionice ciljnog društva.

Ponuditelj je obvezan podnijeti zahtjev HANFA-i za odobrenje objavljivanja ponude za preuzimanje u roku od 30 dana od dana nastanka obveze. Ponuditelj treba osigurati naknadu za preuzimanje svih dionica koje su predmet ponude za preuzimanje u obliku novčane naknade (kao bankovna garancija ili novčana sredstva kod depozitara) ili zamjenske naknade (zamjenske dionice) ili kombinirana naknada (kombinacija novca i zamjenskih dionica). Ponuditelj treba ugovoriti obavljanje poslova pohrane dionica kod SKDD-a za nematerijalizirane dionice ili kod kreditne institucije za nematerijalizirane dionice. Nakon odobrenja HANFA-e, ponuditelj je obvezan objaviti ponudu u Narodnim novinama i putem tržišnog operatera uređenog tržišta na koje su uvrštene dionice ciljnog društva u roku od 7 dana od dana zaprimanja rješenja HANFA-e.

Ponuditelj dostavlja ponudu ciljnom društvu i tržišnom operateru uređenog tržišta na koje su uvrštene dionice ciljnog društva i depozitaru, bez odgode po primitku rješenja HANFA-e. Ponuditelj dostavlja dioničarima obrasce K-POP putem SKDD-a (ako je depozitar SKDD) ili obavijesti o načinu pohrane dionica (ako je depozitar kreditna institucija), a sve prema ugovoru o obavljanju poslova pohrane. Ponuditelj plaća pohranjene dionice u roku od 14 dana od isteka roka trajanja ponude te podmiruje ostale troškove proizašle iz ponude. Ponuditelj objavljuje izvješće o preuzimanju u roku od 7 dana od isteka roka za plaćanje i dostavlja ga HANFA-i, ciljnom društvu i tržišnom operateru uređenog tržišta na koje su uvrštene dionice ciljnog društva ili objavljuje obavijest u neuspjehu ponude u roku od 7 dana od dobivanja obavijesti od depozitara u slučaju uvjetovane ponude.

Izdavatelj nema saznanja o postojanju naznaka bilo kakve obvezne ponude i/ili pravila istiskivanja i rasprodaje u vezi s Dionicama.

6.3.11 **Podaci o javnim ponudama trećih osoba za preuzimanje Izdavateljevih Dionica**

Do datuma ovog Prospekta nije bilo javnih ponuda za preuzimanje Dionica.

6.3.12 **Informacije o relevantnim poreznim propisima Republike Hrvatske, a koji mogu utjecati na ostvarenu dobit od Dionica te informacije o poreznom tretmanu Dionica**

Napominje se da bi primjenjivi porezni propisi mogli utjecati na ostvarenu dobit od Dionica Izdavatelja.

Sljedeći sažetak poreznog tretmana koji proizlazi iz držanja Dionica temelji se na pozitivnim propisima Republike Hrvatske na datum ovog Prospekta, koji mogu biti izmijenjeni nakon tog datuma. Svaki imatelj dionica upućuje se na savjetovanje sa svojim poreznim savjetnikom o poreznim posljedicama koje za njega mogu proizići iz imanja ili raspolaganja Dionicama, uključivo primjenjivost i učinak domaćih i stranih poreznih propisa ili poreznih međunarodnih ugovora.

Porez na dohodak

Sukladno Zakonu o porezu na dohodak (Narodne novine broj 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/20), dohotkom od kapitala se, između ostalog, smatraju i primici 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 od 10%.

Domaće fizičke osobe uz porez na dohodak plaćaju i priraz porezu na dohodak ukoliko je takva obveza utvrđena odlukama nadležnih tijela jedinica 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 ukoliko su iste povoljnije te se porez na dohodak od kapitala plaća po odbitku prema stopi iz ugovora ako su zadovoljeni svi potrebni uvjeti.

Sukladno odredbi članka 69. stavka 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.

Sukladno Zakonu o porezu na dohodak, dohotkom od kapitala smatraju se i kapitalni dobiti. Dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka čini razlika između ugovorene prodajne cijene odnosno primitka utvrđenog prema tržišnoj vrijednosti financijske imovine stečene nakon 1. siječnja 2016. godine koja se otuđuje i nabavne vrijednosti te imovine, pri čemu se financijskom imovinom, između ostalog, smatraju i primici od prenosivih vrijednosnih papira odnosno dionica, a otuđenjem se smatra 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 10%, uz obustavu priraza (ukoliko je propisan) bez priznavanja osobnih odbitaka.

Dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka ne oporezuje se ako je (i) otuđenje izvršeno između braćnih drugova i srodnika u prvoj liniji i drugih članova uže obitelji iz

članka 14. stavka 5. i 6. Zakona 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 (Narodne novine broj 177/04, 90/05, 57/06, 146/08, 80/10, 22/12, 148/13, 143/14, 50/16, 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/2020), prihod domaćih pravnih osoba po osnovi dividendi i udjela u dobiti ne podliježu 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 10%, koji se isplaćuju 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 državom 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 isplatiatelj plaća nerezidentu – inozemnom primatelju. Porezni obveznik poreza po odbitku je tuzemni isplatiatelj 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 i pravo iz ugovora 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 (Narodne novine broj 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/2020), transakcije, uključujući posredovanje, osim upravljanja i pohrane, u vezi s dionicama, udjelima u trgovačkim društvima ili udruženjima, obveznicama i drugim vrijednosnim papirima, uz iznimku dokumenata 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 nasljedstva i darove

Sukladno Zakonu o lokalnim porezima (Narodne novine broj 115/16, 101/17), porez na nasljedstva i darove, po stopi od 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 nasljedstva i darove ne plaća se ako se na naslijede ili darovani gotov novac, novčane tražbine, vrijednosne papire (vrijednosnice) te pokretnine plaća neki drugi porez prema posebnom propisu.

Obveznici poreza na nasljedstva i darove su fizičke i pravne osobe, koje na teritoriju naslijede ili prime na dar ili steknu po drugoj osnovi bez naknade imovinu na koju se plaća porez na nasljedstva i 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.

6.4 UVJETI JAVNE PONUDE DIONICA

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 Dionica Izdavatelja na uređeno tržište Zagrebačke burze.

Sukladno tome, točka 5. iz Priloga XI. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980 o uvjetima javne ponude dionica nije primjenjiva.

6.5 UVRŠTENJE ZA TRGOVANJE I ARANŽMANI TRGOVANJA

6.5.1 Podaci o namjeri uvrštenja Dionica za trgovanje

Nakon odobrenja ovog Prospekta od strane HANFA-e i objave Prospekta u skladu s člankom 21. stavkom 2. točkom (a) Uredbe o prospektu, Izdavatelj će podnijeti zahtjev za uvrštenje Dionica, odnosno svih 32.500.005 redovnih dionica Izdavatelja izdanih na ime, nominalnog iznosa 10,00 kuna svaka, koje se vode pri SKDDU-u u nematerijaliziranom obliku pod oznakom vrijednosnog papira QTLG-R-A i ISIN oznakom HRQTLGRA0001, na Redovito tržište Zagrebačke burze, a iste će biti uvrštene po odluci Zagrebačke burze o uvrštenju.

Izdavatelj će prilikom podnošenja predmetnog zahtjeva za uvrštenje Dionica postupiti sukladno svim važećim propisima i Pravilima Zagrebačke burze radi odobrenja uvrštenja, za što se Izdavatelj obvezao učiniti u roku od 12 mjeseci od dana izdavanja novih dionica sukladno Odluci o povećanju temeljnog kapitala (odnosno do 8. srpnja 2022. godine). Međutim, Izdavatelj ne može jamčiti da će Zagrebačka burza odobriti uvrštenje Dionica na uređeno tržište.

Najraniji datum uvrštenja Dionica nije poznat.

6.5.2 Sva tržišta na kojima će Dionice biti uvrštene za trgovanje

Izdavatelj namjerava predati zahtjev za uvrštenje Dionica radi trgovanja samo na Redovito tržište Zagrebačke burze.

6.5.3 Informacije o drugim javnim ponudama Dionica ili drugih vrijednosnih papira Izdavatelja

Izdavatelj neće istodobno ili gotovo istodobno s podnošenjem zahtjeva za uvrštenje Dionica privatno nuditi, odnosno prodavati Dionice niti će izrađivati vrijednosne papire drugih rodova za privatnu ili javnu ponudu, odnosno prodaju.

6.5.4 Podaci o subjektima koji su se obvezali da će djelovati kao posrednici u sekundarnom trgovanju

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

6.5.5 Podaci o mjerama za stabilizaciju cijena

Nisu predviđene mjere stabilizacije cijena Dionica.

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

Nije predviđena mogućnost prekomjerne dodjele ("*overallotment*") kao niti opcija povećanja količine izdanja ("*green shoe*").

6.6 **IMATELJI VRIJEDNOSNIH PAPIRA KOJI PRISTUPAJU PRODAJI**

Ovaj Prospekt ne odnosi se na novo izdanje i ponudu vrijednosnih papira, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje Dionica Izdavatelja na uređeno tržište Zagrebačke burze.

Sukladno tome, točka 7. iz Priloga XI Delegirane uredbe Komisije 2019/980 o imateljima vrijednosnih papira koji pristupaju prodaji nije primjenjiva.

6.7 **TROŠAK IZDANJA/PONUDE**

Ovaj Prospekt ne odnosi se na novo izdanje i ponudu vrijednosnih papira, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje Dionica Izdavatelja na uređeno tržište Zagrebačke burze.

Sukladno tome, točka 8. iz Priloga XI Delegirane uredbe Komisije 2019/980 o trošku izdanja, odnosno ponude nije primjenjiva.

6.8 **RAZRJEĐIVANJE DIONIČARSKE STRUKTURE**

Ovaj Prospekt ne odnosi se na novo izdanje i ponudu vrijednosnih papira, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje Dionica Izdavatelja na uređeno tržište Zagrebačke burze.

Sukladno tome, točka 9. iz Priloga XI Delegirane uredbe Komisije 2019/980 o razrjeđivanju dioničarske strukture nije primjenjiva.

6.9 **DODATNE INFORMACIJE**

6.9.1 **Savjetnici Izdavatelja**

U postupku uvrštenja Dionica sudjelovale su sljedeće osobe:

- (a) INTERKAPITAL vrijednosni papiri d.o.o., Zagreb, Masarykova 1, 68481874507, u svojstvu savjetnika Izdavatelja (Agent uvrštenja) u vezi uvrštenja Dionica na uređeno tržište, uz opseg djelovanja koji uključuje usluge koje se odnose na pripremu i provedbu uvrštenja Dionica na uređeno tržište.
- (b) MAMIĆ PERIĆ REBERSKI RIMAC Odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, Ivana Lučića 2a, OIB: 32802230502, u svojstvu pravnog savjetnika Izdavatelja u vezi s uvrštenjem Dionica na uređeno tržište, uz opseg djelovanja koji uključuje savjetodavne usluge koje se odnose na primjenjivo zakonodavstvo Republike Hrvatske za potrebe pripreme i provedbe uvrštenja Dionica na uređeno tržište.

6.9.2 **Ostale informacije koje su revidirali ili preispitali ovlašteni revizori i o tome sastavili izvješće**

U Obavijesti o vrijednosnom papiru ne postoje ostale informacije koje su revidirali ili pregledali ovlašteni revizori i o tome sastavili izvješće.