

STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje nekretninama
Prospekt uvrštenja 355.269 redovnih dionica na uređeno tržište Zagrebačke burze d.d.

Podaci sadržani u ovom prospektu ("Prospekt") odnose se na uvrštenje na uređeno tržište Zagrebačke burze d.d. ("Uređeno tržište") 355.269 redovnih dionica na ime, nominalnog iznosa 200,00 HRK ("Dionice"), dioničkog društva STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje nekretninama, sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, upisanog u Sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod matičnim brojem subjekta (MBS): 060227551, osobni identifikacijski broj (OIB): 88680117715 ("Izdavatelj" ili "Društvo"), čije Dionice se vode pri Središnjem klirinškom depozitarnom društvu d.d. iz Zagreba ("SKDD") u nematerijaliziranom obliku pod oznakom vrijednosnog papira STJD-R-A i ISIN oznakom HRSTJDRA0006.

Glavna skupština Izdavatelja („Glavna skupština“) na sjednici održanoj 24. svibnja 2021. donijela je Odluku o uvrštenju dionica Društva na Uređeno tržište.

Sve Dionice Izdavatelja su istog ranga i svaka daje pravo na jedan glas. Izdavatelj nije izdao povlaštene dionice.

Predmet uvrštenja na Uređeno tržište bit će 355.269 Dionica, pod oznakom vrijednosnog papira STJD-R-A i ISIN oznakom HRSTJDRA0006.

Svrha izrade i objave ovog Prospekta nije novo izdanje i ponuda vrijednosnih papira i prikupljanje sredstava na temelju toga, nego uvrštenje postojećih redovnih Dionica Izdavatelja na Uređeno tržište.

Ovaj Prospekt uvrštenja Izdavatelj će objaviti u skladu s člankom 21. stavkom 2. točkom (a) Uredbe (EU) 2017/1129 Europskog parlamenta i Vijeća od 14. lipnja 2017. o prospektu koji je potrebno objaviti prilikom javne ponude vrijednosnih papira ili prilikom uvrštavanja za trgovanje na Uređenom tržištu te stavljanju izvan snage Direktive 2003/71/EZ ("Uredba 2017/1129") nakon primitka rješenja Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga ("HANFA") o njegovu odobrenju, a prije uvrštenja Dionica na Uređeno tržište. Nakon odobrenja i objave Prospekta te odobrenja uvrštenja od strane Zagrebačke burze, Dionice će biti uvrštene na Uređeno tržište.

Isključivo informacije sadržane u ovom Prospektu su mjerodavne za donošenje odluke o ulaganju u Dionice Izdavatelja. Svaki potencijalni ulagatelj odluku o ulaganju u Dionice Izdavatelja mora donijeti temeljem vlastite procjene. Izdavatelj ni osobe odgovorne za sadržaj ovog Prospekta nisu ovlastili niti jednu fizičku i/ili pravnu osobu za davanje informacija vezanih za Dionice te se sve informacije trećih osoba, koje se razlikuju od informacija sadržanih u 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. Istinitost i potpunost informacija sadržanih u ovom Prospektu utvrđena je sukladno stanju na dan ovog Prospekta, osim ako izričito u samom Prospektu nije naznačeno da se odnose na neki drugi dan. Izdavatelj napominje kako postoji mogućnost da su informacije sadržane u ovom Prospektu vezane za poslovanje Izdavatelja, njegov financijski položaj te rezultate poslovanja, promijene nakon datuma ovog Prospekta.

Ulaganje u Dionice uključuje rizike. Prije ulaganja u Dionice, ulagatelji bi trebali izvršiti uvid i uzeti u obzir bitne čimbenike koji su navedeni u dijelu III. točki 3. Prospekta ("Čimbenici rizika") i dijelu IV. točki 3. Prospekta ("Čimbenici rizika").

Agent uvrštenja je Agram brokeri d.d.

Agram Brokeri

Datum ovog Prospekta je 31. siječnja 2022.

I. UVOD

VAŽNE NAPOMENE

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

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

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

Izdavatelj prihvaća odgovornost za sadržaj ovog jedinstvenog Prospekta. Prema Izdavateljevu uvjerenju i u skladu sa saznanjima i podacima kojima Izdavatelj raspolaže, informacije iz ovog Prospekta čine istinit i potpun prikaz imovine i obveza, dobiti i gubitka i financijskog položaja Izdavatelja i prava sadržanih u Dionicama te ni jedna činjenica, koja bi prema najboljem saznanju Izdavatelja mogla utjecati na potpunost i istinitost ovog Prospekta, nije izostavljena.

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

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

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

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

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

Ni Izdavatelj ni osobe odgovorne za sadržaj ovog Prospekta nisu ovlastile drugu osobu za davanje podataka i izjava u vezi s uvrštenjem Dionica, koji nisu sadržani u ovom Prospektu.

Ako bi takvi podaci ili izjave bili neovlašteno dani, na njih se ulagatelji ne smiju osloniti kao na podatke i izjave koje je dao ili čije je davanje odobrio Izdavatelj. Izdavatelj također ne daje izričitu ni prešutnu potvrdu istinitosti neovlašteno danih podataka ili izjava niti pristanak na njihovo davanje niti preuzima odgovornost za bilo kakvu štetu koju ulagatelji mogu pretrpjeti s tim u vezi.

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

Agent uvrštenja, Agram brokeri d.d. i pravni savjetnici Izdavatelja, Tus i Gržić odvjetničko društvo d.o.o., ni na koji način ne odgovaraju niti jamče Izdavatelju niti bilo kojim trećim osobama (uključujući ulagatelje), bilo izravno ili neizravno, bilo izričito ili prešutno, za izvršenje obveza Izdavatelja prema imateljima Dionica te za istinitost i sadržaj te potpunost i dosljednost Prospekta i podataka u Prospektu. Radi izbjegavanja svake dvojbe, Izdavatelj, u smislu odredbe članka 424. Zakona o tržištu kapitala (Narodne novine br. 65/18, 17/20, 83/21) ("ZTK"), djeluje kao jedini podnositelj zahtjeva za uvrštenje Dionica.

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

Svakog 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.

UTVRĐIVANJE CILJANOG TRŽIŠTA

Isključivo za potrebe ispunjavanja regulatornih zahtjeva koji se odnose na upravljanje proizvodima u skladu s relevantnim odredbama ZTK-a i primjenjivih podzakonskih akata te uz isključenje bilo koje odgovornosti proizvođača (kako je taj pojam definiran ZTK-om i primjenjivim podzakonskim aktima), utvrđuje se da su ciljano tržište za Dionice mali ulagatelji, profesionalni ulagatelji i kvalificirani nalagodavatelji (kako je svaki od tih pojmova definiran ZTK-om) 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 povezanih 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 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 raspolažu 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 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 ZTK 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 dorađujući 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 ZTK ni (ii) preporuku za ulaganje u Dionice.

PREDVIĐAJUĆE IZJAVE

Izdavatelj određene informacije u Prospektu ne navodi kao povijesne, već kao određene činjenice vezane uz budućnost, pri čemu se takve činjenice navode u više dijelova Prospekta, uključujući, ali ne ograničavajući se na činjenice iznesene u dijelu IV. točki 10. "Informacije o trendovima" Prospekta ("Izjave o budućnosti").

Izrazi kao što su "vjeruje", "predviđa", "ocjenjuje", "očekuje", "namjerava", "najavljuje", "osmišljava", "moglo bi", "može", "hoće", "razmišlja", "planira" i drugi slični izrazi ukazuju isključivo na izjave o budućnosti.

Uzimajući u obzir njihovu narav, izjave o budućnosti uključuju neodvojive opće i/ili specijalne rizike i neizvjesnosti zbog čega postoji vjerojatnost da se određene izjave o budućnosti neće ostvariti.

Izjave o budućnosti obuhvaćaju, između ostalog, čimbenike rizika navedene u dijelu III. točki 3. "Čimbenici rizika" i u dijelu IV. točki 3. "Čimbenici rizika", ali i ostale čimbenike navedene u svim ostalim dijelovima Prospekta.

Prilikom donošenja određenih odluka temeljem Izjava o budućnosti, ulagatelji su dužni uzeti u obzir sve navedene, ali i ostale poznate čimbenike rizika, neizvjesnosti odnosno događaje koji na bilo koji način mogu utjecati na redovno poslovanje Izdavatelja. Izjave o budućnosti odnose se samo na vrijeme kada su dane te Izdavatelj ne preuzima nikakvu obvezu ažuriranja, odnosno revidiranja predmetnih Izjava o budućnosti temeljem kasnije dostupnih informacija, budućih događaja ili drugih razloga, osim ako je to predviđeno primjenjivim propisima.

Izdavatelj ovime ne daje izjavu, predviđanje ni jamstvo da će se Izjave o budućnosti zaista i ostvariti. Izjave o budućnosti ne mogu se smatrati najvjerojatnijim ni standardnim scenarijem, već predstavljaju isključivo jedan od mogućih scenarija u poslovanju Izdavatelja.

PRIKAZ FINACIJSKIH I DRUGIH PODATAKA

Sve prikazane financijske informacije koje se odnose na godišnje razdoblje, uključujući, ali ne ograničavajući se na revidirane financijske izvještaje Izdavatelja u ovom Prospektu, temelje se na kalendarskim godinama.

Prospekt sadrži financijske informacije sadržane u sklopu revidiranih konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe Stanovi Jadran za godine završene 31. prosinca 2018., 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. godine te nerevidiranih konsolidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja za prvih devet mjeseci 2021. godine.

Navedeni financijski izvještaji pripremljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja („MSFI“). Prezentacija financijskih informacija u skladu s MSFI zahtijeva od Izdavatelja da izrađuje procjene i stvara pretpostavke vezane za budućnost koje mogu utjecati na vrijednosti prikazane u financijskim izvještajima i bilješkama. Proizašle računovodstvene procjene su, po definiciji, u rijetkim slučajevima izjednačene sa stvarnim rezultatima.

Konsolidirani financijski izvještaji za 2018., 2019. i 2020. godinu revidirani su od strane društva Deloitte d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80., upisanog u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS): 030022053, OIB: 11686457780, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori pod registracijskim brojem 100001360.

UPUĆIVANJE NA INFORMACIJE

Izdavatelj je u Prospekt uključio revidirane konsolidirane godišnje financijske izvještaje Izdavatelja za poslovne godine koje su završile 31. prosinca 2018., 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. godine te nerevidirane konsolidirane financijske izvještaje Izdavatelja za prvih devet mjeseci 2021. godine.

U dijelu II. točki 2.2. Prospekta „Koje su ključne financijske informacije u pogledu izdavatelja?“, dijelu IV. točki 7. Prospekta „Pregled poslovanja i financijski pregled“, Izdavatelj je u Prospekt uključio revidirane konsolidirane financijske izvještaje za poslovne godine koje su završile 31. prosinca 2018., 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. godine te nerevidirane konsolidirane financijske izvještaje Izdavatelja za prvih devet mjeseci 2021. godine.

Upućivanje na javno objavljene revidirane konsolidirane financijske izvještaje za poslovne godine koje su završile 31. prosinca 2018., 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. godine te nerevidirane konsolidirane financijske izvještaje Izdavatelja za prvih devet mjeseci 2021. godine:

- Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2018. godine u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja na:
<http://stanovijadran.com/wp-content/uploads/2019/05/Godi%C5%A1nji-izvje%C5%A1taj-STANOVI-JADRAN-d.d.-2018.pdf>
- Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2019. godine u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja na:
http://stanovijadran.com/wp-content/uploads/2020/07/FINAL_SJ.pdf
- Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2020. godine u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja na:
<http://stanovijadran.com/wp-content/uploads/2021/03/FI-STJD-2020-1Y-Revidirano-Konsolidirano-HR.pdf>
- Nerevidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za prvih devet mjeseci 2021. godine u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja na:
http://stanovijadran.com/wp-content/uploads/2021/10/TFI-STJD-III.Q_2021-nerevidirano-konsolidirano.pdf

Konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godine koje su završile 31. prosinca 2018., 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. godine revidirani su od strane društva Deloitte d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS: 030022053, OIB: 11686457780, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori pod registracijskim brojem 100001360.

Svaki ulagatelj koji razmatra kupnju i prodaju dionica Izdavatelja upućuje se na vlastito ispitivanje, ocjenu i prosudbu svih podataka o činjenicama, rizicima, trendovima, procjenama i predviđanjima koji se odnose na Izdavatelja, dionice Izdavatelja i poslovno okruženje.

Ulagatelji se također upućuju da prema vlastitoj procjeni i potrebi te o vlastitom trošku zatraže potreban savjet odgovarajućih ovlaštenih pravnih, poreznih, financijskih i drugih savjetnika.

ALTERNATIVNE MJERE USPJEŠNOSTI

Izdavatelj je u ovom Prospektu koristio financijske mjere povijesne financijske uspješnosti, financijskog položaja ili novčanih tokova koje nisu definirane ili određene u mjerodavnom okviru za financijsko izvještavanje. Navedeni pokazatelji proizlaze iz (ili se temelje na) financijskih izvještaja pripremljenih u skladu s mjerodavnim okvirom za financijsko izvještavanje te su dobiveni dodavanjem ili oduzimanjem iznosa od brojčanih vrijednosti prikazanih u financijskim izvještajima, odnosno stavljanjem brojčanih vrijednosti u omjere.

Izdavatelj je u Prospekt, pored mjera navedenih u financijskim izvještajima, uključio sljedeće alternativne mjere uspješnosti:

- EBITDA – znači Dobit iz poslovanja uvećana za amortizaciju (*engleski: Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) te predstavlja razliku prihoda iz poslovanja i rashoda iz poslovanja te ostalih dobitaka i gubitaka, uvećano za amortizaciju;
- EBITDA marža – znači EBITDA podijeljena s ukupnim prihodima iz poslovanja;
- EBIT – znači Dobit iz poslovanja (*engleski: Earnings Before Interest and Taxes*) te predstavlja razliku prihoda iz poslovanja i rashoda iz poslovanja te ostalih dobitaka i gubitaka;
- EBIT marža – znači EBIT podijeljen s ukupnim prihodima iz poslovanja;
- Neto financijski dug – znači razliku Obveza za primljene zajmove (dugoročne i kratkoročne Obveze za primljene zajmove) i stanja novaca i novčanih ekvivalenata.

Navedene mjere ulagateljima pružaju korisne informacije o financijskom stanju i rezultatima poslovanja Izdavatelja iz sljedećih razloga:

(i) to su mjere koje rukovodeći tim koristi za procjenu operativnih performansi, (ii) to su mjere koje rukovodeći tim koristi za donošenje svakodnevnih poslovnih odluka, (iii) često ih koriste analitičari vrijednosnih papira, ulagatelji i druge zainteresirane strane kao zajedničku mjeru za usporedbu rezultata između izdavatelja u industriji.

Navedeni pokazatelji nisu mjere financijske uspješnosti u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja ("MSFI") i ne trebaju se smatrati alternativama drugim pokazateljima operativnog učinka, novčanih tokova ili bilo koje druge mjere uspješnosti izvedene u skladu s MSFI-jevima. Alternativne mjere uspješnosti prezentirane u ovom Prospektu mogu se razlikovati i ne moraju biti usporedive sa sličnim mjerama koje koriste drugi izdavatelji.

Takve su informacije u osnovi podložne rizicima i nesigurnostima te ne mogu dati točnu ili cjelovitu sliku Izdavateljeva financijskog stanja ili rezultata poslovanja za prikazana razdoblja, ne mogu biti usporedive s financijskim izvještajima ili drugim financijskim informacijama sadržanim u ovom Prospektu i na iste se ne treba osloniti prilikom donošenja odluke o ulaganju. Ulagatelji bi se trebali oslanjati prvenstveno na revidirane financijske informacije uključene u dijelu IV. točki 18.1.1. Prospekta te alternativne mjere uspješnosti koristiti kao dopunu za sveobuhvatniju procjenu Izdavateljeva poslovanja.

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. 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 ili Agram brokeri d.d.	Agram brokeri d.d., Ulica grada Vukovara 74, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem MBS: 080652030, OIB: 14665174376
Alternativne mjere uspješnosti	znači mjere povijesne financijske uspješnosti, financijskog položaja ili novčanih tokova koje nisu definirane ili određene u mjerodavnom okviru za financijsko izvještavanje
Dionice	znači 355.269 redovnih dionica na ime, nominalnog iznosa 200,00 HRK, dioničkog društva STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje nekretninama, oznake STJD-R-A, ISIN HRSTJDRA0006
Direktiva 2014/56/EU	znači Direktiva 2014/56/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 16. travnja 2014. o izmjeni Direktive 2006/43/EZ o zakonskim revizijama godišnjih financijskih izvještaja i konsolidiranih financijskih izvještaja (Službeni List Europske Unije L 158/196 od 27. svibnja 2014.)
EBIT	znači Dobit iz poslovanja (<i>engleski: Earnings Before Interest and Taxes</i>) te predstavlja razliku prihoda iz poslovanja i rashoda iz poslovanja te ostalih dobitaka i gubitaka
EBIT marža	znači EBIT podijeljen s ukupnim prihodima iz poslovanja
EBITDA	znači Dobit iz poslovanja uvećana za amortizaciju (<i>engleski: Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization</i>) te predstavlja razliku prihoda iz poslovanja i rashoda iz poslovanja te ostalih dobitaka i gubitaka, uvećano za amortizaciju
EBITDA marža	znači EBITDA podijeljena s ukupnim prihodima iz poslovanja
EU	znači Europska unija
EUR	znači euro, službena valuta u Ekonomskoj i monetarnoj uniji
FINA	znači Financijska agencija, Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, OIB: 85821130368
Glavna skupština	znači Glavna skupština Izdavatelja
Grupa ili Grupa Stanovi Jadran	označava Izdavatelja zajedno s njime povezanim pravnim osobama
HANFA	znači Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga, Zagreb, Franje Račkoga 6, OIB: 49376181407

HNB	je Hrvatska narodna banka
HRK ili kn	znači hrvatska kuna, službena valuta u Republici Hrvatskoj
Izdavatelj ili Stanovi Jadran ili Društvo	znači Stanovi Jadran d.d. d.d. za poslovanje nekretninama, sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB: 88680117715
Izvori financiranja	znači kapital i rezerve kao vlastiti izvor financiranja te dugoročne i kratkoročne obveze za primljene zajmove kao vanjski izvor financiranja
MBS	znači matični broj subjekta upisa pod kojim se subjekti upisa upisuju u sudske registre trgovačkih sudova
Nadzorni odbor	znači Nadzorni odbor Izdavatelja
Neto financijski dug	znači razliku Obveza za primljene zajmove (dugoročne i kratkoročne Obveze za primljene zajmove) i stanja novaca i novčanih ekvivalenata
NKD	znači Nacionalna klasifikacija djelatnosti
OIB	znači osobni identifikacijski broj
PDV	znači porez na dodanu vrijednost
Pravilnik o porezu na dobit	znači Pravilnik o porezu na dobit objavljen u Narodnim novinama broj NN 95/05, 133/07, 156/08, 146/09, 123/10, 137/11, 61/12, 146/12, 160/13, 12/14, 157/14, 137/15, 1/17, 2/18, 1/19, 1/20, 59/20
Pravilnik o porezu na dohodak	znači Pravilnik o porezu na dohodak objavljen u Narodnim novinama broj 10/17, 128/17, 106/18, 1/19, 80/19, 1/20, 74/20
Pravni savjetnik	znači Tus i Gržić odvjetničko društvo d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Natka Nodila 8, upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 081220233, OIB: 58396152656
Radni dan	znači svaki dan osim subote, nedjelje te državnih blagdana u Republici Hrvatskoj
Revizor	znači društvo Deloitte d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS: 030022053, OIB: 11686457780 i upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori, pod registarskim brojem 100001360
RH	znači Republika Hrvatska
SKDD	znači Središnje klirinško depozitarno društvo, dioničko društvo, Zagreb, Heinzelova 62/a, OIB: 64406809162

Smjernica 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.
Statut	znači Statut društva Stanovi Jadran d.d. od dana 08. lipnja 2021. godine
Uprava	znači Uprava Izdavatelja
Uredba 2017/1129	znači Uredba (EU) 2017/1129 Europskog parlamenta i Vijeća od 14. lipnja 2017. o prospektu koji je potrebno objaviti prilikom javne ponude vrijednosnih papira ili prilikom 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.)
Uredba 1606/2002	znači Uredba (EZ) br. 1606/2002 Europskog parlamenta i Vijeća od 19. srpnja 2002. o primjeni međunarodnih računovodstvenih standarda (Službeni List Europske Unije L 243/1 od 19. srpnja 2002.)
Uredba Komisije 2019/979	znači Delegirana uredba 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 (Službeni List Europske Unije L 166/1 od 21. lipnja 2019.)
Uredba Komisije 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 uvrštavanja za trgovanje na uređenom tržištu te stavljanju izvan snage Uredbe Komisije (EZ) br. 809/2004 (Službeni List Europske Unije L 166/26 od 21. lipnja 2019.)
Uredba Komisije 809/2004	znači Uredba Komisije (EZ) br. 809/2004 od 29. travnja 2004. o provedbi Direktive 2003/71/EZ Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu informacija koje sadrže prospekti te o njihovom obliku, upućivanju na informacije i objavljivanju takvih prospekata i distribuciji oglasa (Službeni List Europske Unije L 149/1 od 30. travnja 2004.)
Uređeno tržište	znači trgovinski segment kojim upravlja Zagrebačka burza d.d. i na kojem je moguće trgovanje uvrštenim instrumentima
Zaduženost	znači dugoročne i kratkoročne obveze za primljene zajmove

Zakon o porezu na dobit	znači Zakon o porezu na dobit objavljen u Narodnim novinama broj NN 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
Zakon o porezu na dohodak	znači Zakon o porezu na dohodak objavljen u Narodnim novinama broj NN 115/16, 106/18, 121/19, 32/20
Zakon o računovodstvu	znači Zakon o računovodstvu objavljen u Narodnim novinama broj NN 78/15, 134/15, 120/16, 116/18, 42/20, 47/20
Zakon o trgovačkim društvima ili ZTD	znači Zakon o trgovačkim društvima objavljen u Narodnim novinama broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19
Zakon o tržištu kapitala ili ZTK	znači Zakon o tržištu kapitala objavljen u Narodnim novinama broj 65/18, 17/20, 83/21
Zagrebačka burza ili ZSE	znači Zagrebačka burza d.d., Zagreb, Ivana Lučića 2a/22, upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem MBS: 080034217, OIB: 84368186611

SADRŽAJ

I. UVOD	2
VAŽNE NAPOMENE	2
UTVRĐIVANJE CILJANOG TRŽIŠTA.....	3
PREDVIĐAJUĆE IZJAVE	4
PRIKAZ FINACIJSKIH I DRUGIH PODATAKA	4
UPUĆIVANJE NA INFORMACIJE	5
ALTERNATIVNE MJERE USPJEŠNOSTI	6
ROK VALJANOSTI PROSPEKTA	7
1. DEFINICIJE I KRATICE.....	8
II. SAŽETAK	17
1. UVOD I UPOZORENJA.....	17
2. KLJUČNE INFORMACIJE O IZDAVATELJU	17
2.1 Tko je Izdavalatelj vrijednosnih papira?	17
2.2. Koje su ključne financijske informacije u pogledu Izdavalatelja?	19
2.3. Koji su ključni rizici specifični za Izdavalatelja?	20
2.4. Ključne informacije o vrijednosnim papirima.....	22
2.5. Koji su ključni rizici specifični za vrijednosne papire?	22
3. KLJUČNE INFORMACIJE O UVRŠTENJU ZA TRGOVANJE NA UREĐENOM TRŽIŠTU.....	23
3.1. Pod kojim uvjetima i prema kojem rasporedu mogu uložiti u ovaj vrijednosni papir?	23
3.2. Tko je ponuditelj i/ili osoba koja traži uvrštenje za trgovanje?	23
3.3. Zašto se ovaj prospekt izrađuje?	23
III. ČIMBENICI RIZIKA	24
1. OPĆENITO O ČIMBENICIMA RIZIKA	24
2. ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ IZDAVATELJA	26
2.1. Financijski rizici	26
2.2. Rizici okruženja.....	28
2.3. Rizici povezani uz poslovanje Izdavalatelja.....	31
3. ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ DIONICE	33
3.1. Rizici povezani uz prirodu Dionica	33
3.2. Rizici povezani uz uvrštenje i trgovanje Dionicama.....	34
3.3. Pravni i regulatorni rizici.....	35
IV. REGISTRACIJSKI DOKUMENT	38
1. ODGOVORNE OSOBE, INFORMACIJE O TREĆIM STRANAMA, STRUČNA IZVJEŠĆA I ODOBRENJE NADLEŽNOG TIJELA	38
1.1. Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u Registracijskom dokumentu	38
1.2. Izjava odgovornih osoba za registracijski dokument	39
1.3. Izjave ili izvješća stručnjaka	39
1.4. Informacije od strane trećih osoba.....	40
1.5. Odobrenje nadležnog tijela	40
2. OVLAŠTENI REVIZORI	41

2.1. Imena i adrese revizora Izdavatelja za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama (zajedno s podacima o njihovom članstvu u strukovnom tijelu)	41
2.2. Promjene revizora tijekom razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama ..	41
3. ČIMBENICI RIZIKA	42
3.1. Opis značajnih rizika koji su specifični za Izdavatelja	42
4. INFORMACIJE O IZDAVATELJU	43
4.1. Općenite informacije	43
5. PREGLED POSLOVANJA	44
5.1. Glavne djelatnosti Izdavatelja i Grupe	44
5.2. Podaci o svim značajnim novim proizvodima i/ili uslugama	45
5.3. Glavna tržišta	46
5.4. Važni događaji u razvoju poslovanja Izdavatelja	46
5.5. Strategija i ciljevi	47
5.6. Ovisnost Izdavatelja o patentima ili licencijama, trgovinskim ili financijskim ugovorima	48
5.7. Osnova za svaku izjavu izdavatelja o njegovu konkurentskom položaju	48
5.8. Ulaganja	48
6. ORGANIZACIJSKA STRUKTURA	52
6.1. Kratak opis Grupe i položaja koji Izdavatelj ima u Grupi	52
6.2. Popis značajnih društava kćeri Izdavatelja	52
7. PREGLED POSLOVANJA I FINANCIJSKI PREGLED	53
7.1. Financijsko stanje	53
7.2. Financijski rezultat poslovanja	56
7.3. Osnovni pokazatelji poslovanja Izdavatelja	59
7.4. Rezultati poslovanja	60
8. IZVORI SREDSTAVA	61
8.1. Informacije o kratkoročnim i dugoročnim izvorima sredstava Izdavatelja	61
8.2. Objašnjenje izvora i iznosa te opis Izdavateljevih novčanih tokova Izdavatelja	62
8.3. Informacije o Izdavateljevim financijskim potrebama i strukturi financiranja	63
8.4. Informacije o svim ograničenjima korištenja izvora sredstava koja su značajno utjecala ili bi mogla značajno utjecati, izravno ili neizravno, na poslovanje Izdavatelja	64
8.5. Informacije o predviđenim izvorima sredstava za ispunjenje obveza iz dijela IV. točke 5.8.2 ..	64
9. REGULATORNO OKRUŽENJE	65
9.1. Opis regulatornog okruženja u kojem Izdavatelj posluje	65
10. INFORMACIJE O TRENDOVIMA	66
10.1. Najznačajniji nedavni trendovi u proizvodnji, prodaji i zalihama, troškovima i prodajnim cijenama od završetka posljednje poslovne godine do datuma Registracijskog dokumenta	66
10.2. Informacije o svim poznatim trendovima, nepredvidivim događajima, potražnji, preuzetim obvezama ili događajima koji bi mogli bitno utjecati na Izdavateljeve izgleda barem u tekućoj financijskoj godini	66
11 PREDVIĐANJA ILI PROCJENE DOBITI	67
12. ADMINISTRATIVNA, RUKOVODEĆA I NADZORNA TIJELA	68
12.1. Imena, poslovne adrese i funkcije u Izdavatelju sljedećih osoba, naznaka osnovne djelatnosti koju obavljaju izvan samog Izdavatelja, ako su značajne u odnosu na Izdavatelja	68
12.2. Sukob interesa administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela i višeg rukovodstva	69

13. PRIMICI OD RADA I NAKNADE	70
13.1. Iznos isplaćenih primitaka od rada i nenovčanih naknada s plaće	70
13.2. Ukupni iznosi koje su Izdavatelj ili njegova društva kćeri izdvojili ili obračunali za mirovine, mirovinska prava ili slične naknade	70
14. UPRAVA.....	71
14.1. Datum isteka aktualnog mandata te razdoblje u kojem je osoba obnašala tu funkciju.	71
14.2. Informacije o ugovorima članova administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela s Izdavateljem ili bilo kojim od njegovih društava kćeri	71
14.3. Informacije o Izdavateljevu revizorskom odboru i odboru za naknade.....	71
14.4. Izjava o ispunjavanju standarda korporativnog upravljanja od strane Izdavatelja.....	72
14.5. Potencijalni bitan utjecaj na korporativno upravljanje	72
15. ZAPOSLENICI.....	73
15.1. Broj zaposlenika na kraju svake poslovne godine u razdoblju obuhvaćenom povijesnim financijskim informacijama do datuma Registracijskog dokumenta te podjela po glavnim kategorijama djelatnosti i zemljopisnim lokacijama	73
15.2. Informacije o statusu dioničara u Izdavatelju i dioničkim opcijama na te dionice Izdavatelja za članove Uprave i Nadzornog odbora Izdavatelja	75
15.3. Opis svih aranžmana za sudjelovanje zaposlenika u kapitalu izdavatelja.....	75
16. VEĆINSKI DIONIČAR	76
16.1. Ime i prezime osoba, osim članova administrativnih, rukovodećih ili nadzornih tijela koje izravno ili neizravno imaju udio u kapitalu Izdavatelja ili glasačka prava	76
16.2. Podatak o tome imaju li Izdavateljevi većinski dioničari različita glasačka prava	76
16.3. U mjeri u kojoj je to poznato Izdavatelju, postoji li izravno ili neizravno vlasništvo ili kontrola nad Izdavateljem, priroda takve kontrole te mjere koje su donesene da bi se izbjegla zloupotreba kontrole	76
16.4. Opis svih Izdavatelju poznatih aranžmana čija bi provedba mogla naknadno rezultirati promjenom kontrole nad Izdavateljem.....	76
17. TRANSAKCIJE S POVEZANIM OSOBAMA.....	77
17.1. Podaci o transakcijama s povezanim osobama.....	77
18. FINANCIJSKE INFORMACIJE O IMOVINI I OBVEZAMA, FINANCIJSKOM POLOŽAJU TE DOBITI I GUBICIMA IZDAVATELJA.....	79
18.1. Povijesne financijske informacije	79
18.2. Financijske informacije za razdoblje tijekom godine i druge financijske informacije	81
18.3. Revizija povijesnih godišnjih financijskih informacija	81
18.4. Pro forma financijske informacije	81
18.5. Politika dividendi	82
18.6. Sudski i arbitražni postupci	82
18.7. Značajna promjena Izdavateljeva financijskog položaja.....	82
19. DODATNE INFORMACIJE	84
19.1. Temeljni kapital	84
19.2. Ugovor o osnivanju i statut društva.....	84
20. ZNAČAJNI UGOVORI.....	86
20.1. Sažetak svakog značajnog ugovora	86
21. DOSTUPNI DOKUMENTI	87
V. OBAVIJEST O VRIJEDNOSNOM PAPIRU	88

1. ODGOVORNE OSOBE, INFORMACIJE O TREĆIM STRANAMA, STRUČNA IZVJEŠĆA I ODOBRENJE NADLEŽNOG TIJELA	88
1.1. Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u Obavijesti o vrijednosnom papiru	88
1.2. Izjava odgovornih osoba za Obavijest o vrijednosnom papiru	88
1.3. Izjave ili izvješća stručnjaka	90
1.4. Informacije od strane trećih osoba	90
1.5. Odobrenje nadležnog tijela	90
2. ČIMBENICI RIZIKA	91
2.1. Čimbenici rizika vezani za ulaganje u dionice	91
3. KLJUČNE INFORMACIJE	92
3.1. Izjava o obrtnom kapitalu	92
3.2. Kapitalizacija i zaduženost	92
3.3. Interes fizičkih i pravnih osoba uključenih u izdanje/ponudu	93
3.4. Razlozi za ponudu i korištenje primitaka	93
4. INFORMACIJE O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA KOJI SU PREDMET UVRŠTENJA ZA TRGOVANJE	94
4.1. Opis vrste i kategorije vrijednosnih papira koji se nude i/ili su uvršteni za trgovanje	94
4.2. Propisi na temelju kojih su Dionice izrađene	94
4.3. Podatak o tome jesu li vrijednosni papiri na ime ili na donositelja i jesu li vrijednosni papiri u obliku potvrda ili u nematerijaliziranom obliku	94
4.4. Valuta izdanja vrijednosnih papira	94
4.5. Opis prava koja proizlaze iz vrijednosnih papira, uključujući sva ograničenja tih prava i postupak za korištenje tih prava	94
4.6. U slučaju novih izdanja, izjava o rješenjima, ovlaštenjima i odobrenjima na temelju kojih su dionice izrađene i/ili izdani ili će biti izrađeni i/ili izdani	96
4.7. U slučaju novih izdanja, očekivani datum izdanja vrijednosnih papira	96
4.8. Opis svih ograničenja prenosivosti vrijednosnih papira	96
4.9. Izjava o nacionalnim propisima o preuzimanjima, ako ih ima, koji se primjenjuju na Izdavatelja i koji bi mogli spriječiti takva preuzimanja	96
4.10. Podaci o javnim ponudama trećih osoba za preuzimanje Izdavateljevih redovnih dionica koje su dane u posljednjoj i tekućoj financijskoj godini	96
4.11. Utjecaj poreznih propisa države članice ulagatelja na ostvarenu dobit dionica	97
4.12. Potencijalni učinak na ulaganje u slučaju sanacije na temelju Direktive 2014/59/EU Europskog parlamenta i Vijeća	99
4.13. Identitet i podaci za kontakt ponuditelja i/ili osobe koja traži uvrštenje za trgovanje na Uređenom tržištu	99
5. UVJETI JAVNE PONUDE VRIJEDNOSNIH PAPIRA	100
6. UVRŠTENJE ZA TRGOVANJE I ARANŽMANI TRGOVANJA	101
6.1. Podaci o tome jesu li i hoće li ponuđeni vrijednosni papiri biti predmet zahtjeva za uvrštenje za trgovanje radi njihove distribucije na Uređenom tržištu ili na tržištu treće zemlje, rastućem tržištu MSP-ova ili na multilateralnoj trgovinskoj platformi, pri čemu se navodi o kojem je tržištu riječ	101
6.2. Sva uređena tržišta, tržišta trećih zemalja, rastuća tržišta MSP-ova ili multilateralne trgovinske platforme na kojima će, prema saznanju Izdavatelja, vrijednosni papiri istog roda biti javno ponuđeni ili uvršteni za trgovanje ili već jesu uvršteni za trgovanje	101
6.3. Ako se istodobno ili gotovo istodobno s podnošenjem zahtjeva za uvrštenjem vrijednosnih papira na Uređenom tržištu privatno upisuju ili nude odnosno prodaju vrijednosni papiri istog roda ili ako se izrađuju vrijednosni papiri drugih rodova za privatnu ili javnu ponudu odnosno prodaju,	

navode se pojedinosti o prirodi takvih poslova te broju, obilježjima i cijeni vrijednosnih papira na koje se odnose	101
6.4. Podaci o subjektima koji su se obvezali da će djelovati kao posrednici u sekundarnom trgovanju, osiguravajući likvidnost pomoću ponuda za kupnju i prodaju i opis glavnih uvjeta njihove obveze	101
6.5. Stabilizacija cijena.....	101
6.6. Mogućnost prekomjerne dodjele i opcija povećanja količine izdanja (green shoe)	101
7. IMATELJI VRIJEDNOSNIH PAPIRA KOJI PRISTUPAJU PONUDI	102
8. TROŠAK IZDANJA/PONUDE	103
9. RAZRJEĐIVANJE DIONIČARSKE STRUKTURE	104
10. DODATNE INFORMACIJE	105
10.1. Ako se u obavijesti o vrijednosnim papirima navode savjetnici koji su povezani s izdanjem, potrebno je navesti funkciju koju su savjetnici obnašali	105
10.2. Ostale informacije koje su revidirali ili preispitali ovlašteni revizori i o tome sastavili izvješće	105

II. SAŽETAK

1. UVOD I UPOZORENJA

Ovaj prospekt odnosi se na uvrštenje na Uređeno tržište Dionica STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje nekretninama, sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, upisanog u Sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod matičnim brojem subjekta (MBS): 060227551, osobni identifikacijski broj (OIB): 88680117715, međunarodni identifikacijski broj (ISIN): HRSTJDRA0006 ("Prospekt").

Identifikator pravne osobe (broj LEI) Izdavatelja je: 747800E0R03R0059Q263.

Kontakt podatci Izdavatelja su:

Adresa: Split, Kralja Zvonimira 14/IX

Broj telefona: +385 (0)21 482 367

Broj telefaksa: +385 (0)21 482 374

Adresa e-pošte: info@stanovijadran.com

Internet stranica: <http://stanovijadran.com/>

Ovaj Prospekt je odobrila Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga ("HANFA") rješenjem od dana 01. veljače 2022. godine.

Kontakt podatci HANFA-e su:

Adresa: Zagreb, Franje Račkoga 6,

Broj telefona: +385 (0)1 6173 200

Broj telefaksa: +385 (0)1 4811 507

Adresa e-pošte: info@hanfa.hr

Internet stranica: www.hanfa.hr

Ovime se skreće pažnja ulagatelja na sljedeća ključna upozorenja:

- i. sažetak je potrebno čitati kao uvod u Prospekt;
- ii. ulagatelj bi svaku odluku o ulaganju u vrijednosne papire trebao temeljiti na razmatranju Prospekta kao cjeline;
- iii. ako se sudu podnese tužba koja se odnosi na informaciju sadržanu u Prospektu, tužitelj ulagatelj može biti obavezan, prema nacionalnom pravu, snositi troškove prijevoda Prospekta prije nego što započne sudski postupak ili tijekom samog postupka;
- iv. da građanskopravnoj odgovornosti podliježu samo osobe koje su sastavile sažetak, 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 takve vrijednosne papire;
- v. u slučaju pada vrijednosti Dionica ili neisplate dividende, ulagatelj u Dionice može izgubiti cjelokupni uloženi kapital ili dio njega.

Prospekt je sastavio Izdavatelj.

2. KLJUČNE INFORMACIJE O IZDAVATELJU

2.1 Tko je Izdavatelj vrijednosnih papira?

Izdavatelj Dionica je Stanovi Jadran d.d. za poslovanje s nekretninama, osnovano u skladu s pravom Republike Hrvatske, sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, MBS: 060227551, OIB 88680117715, broj LEI: 747800E0R03R0059Q263 ("Izdavatelj"). Izdavatelj posluje u skladu sa zakonodavstvom Republike Hrvatske i pravnom stečevinom Europske unije.

Osnovne djelatnosti Izdavatelja su poslovanje nekretninama, kupnja i prodaja vlastitih nekretnina, iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama i poslovi upravljanja nekretninom i održavanje

nekretnina, odnosno razvoj nekretninskih projekata te prodaja i/ili iznajmljivanje istih. Dugoročan plan Uprave društva Stanovi Jadran d.d. je da Društvo stavi sve nekretnine u funkciju te od njih ostvaruje prihode od najma. Temeljem navedenog plana, društvo Stanovi Jadran d.d. bi poslovanje ugostiteljskog i hotelijerskog sadržaja prenijelo na tvrtke koje su najmoprimci navedenih nekretnina ugostiteljskog i hotelijerskog sadržaja, dok bi Društvo ostvarivalo prihode od fiksnog i varijabilnog zakupa.

Društvo Stanovi Jadran d.d. u vlasništvu ima sljedeća ovisna društva, koja zajedno s matičnim društvom čine Grupnu Stanovi Jadran:

- Vile Orašac d.o.o. – udio 100,00%
- Primorske nekretnine d.o.o. – udio 100,00%
- Local market d.o.o. - udio 100,00% (Primorske nekretnine d.o.o. jedini član)
- Hvar Hills d.o.o. – udio 98,57%
- Samoborske vile d.o.o. – udio 94,07%
- Nova Nekretnine d.o.o. – udio 85,40%
- Hvar Hills Winery d.o.o. – udio 75,00%

Dioničari Izdavatelja su:

Red. br.	Dioničar	Broj dionica	Udio u ukupnom broju dionica (%)	Udio u glasačkim pravima u Društvu (%)
1.	JADRAN KAPITAL D.D.	296.995	40,32%	40,32%
2.	PBZ CO OMF - B	186.898	25,38%	25,38%
3.	PUNTA CESARICA D.D.	90.747	12,32%	12,32%
4.	CUBUS FORMA D.O.O.	25.834	3,51%	3,51%
5.	AGRAM LIFE OSIGURANJE D.D.	25.000	3,39%	3,39%
6.	FOND NEK	25.000	3,39%	3,39%
7.	ADRIATIC OSIGURANJE D.D.	21.941	2,98%	2,98%
8.	SZAIF D.D.	20.000	2,72%	2,72%
9.	AGRAM INVEST D.D.	15.130	2,05%	2,05%
10.	COFISI S.A.	13.464	1,83%	1,83%
11.	MIHALINA EMIL	5.650	0,77%	0,77%
12.	KRIVIČIĆ IVAN	5.650	0,77%	0,77%
13.	PBZ CO OMF - A	4.200	0,57%	0,57%
UKUPNO		736.509	100,00%	100,00%

Izvor: www.skdd.hr

JADRAN KAPITAL d.d. najveći je pojedinačni dioničar koji ima 296.995 dionica Društva na dan ovog Prospekta što čini 40,32% temeljnog kapitala Društva. Drugi najveći dioničar u Društvu PBZ CO OMF - KATEGORIJA B i KATEGORIJA A ima 191.098 dionica Društva na dan ovog Prospekta što čini 25,95% temeljnog kapitala Društva.

Članovi Uprave Izdavatelja:

Toni Jeličić-Purko, predsjednik Uprave
Maja Bradić, član Uprave

Članovi Nadzornog Odbora Izdavatelja:

Miroslav Jeličić-Purko, predsjednik nadzornog odbora
Emil Mihalina, zamjenik predsjednika nadzornog odbora
Berislav Martić, član nadzornog odbora
Krešimir Huljev, član nadzornog odbora
Ante Vrančić, član nadzornog odbora

Ovlašteni revizor Izdavatelja je:

Deloitte d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS: 030022053, OIB: 11686457780 i upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori, pod registarskim brojem 100001360

2.2. Koje su ključne financijske informacije u pogledu Izdavatelja?

Tablica 1 – Konsolidirana Bilanca Izdavatelja (u 000 HRK)

IMOVINA (u 000 kn)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Dugotrajna imovina	80.192	61.422	73.774	189.546
Kratkotrajna imovina	9.104	36.211	34.621	32.591
UKUPNO IMOVINA	89.296	97.633	108.395	222.137
IZVANBILANČNI ZAPISI	-	-	-	242
KAPITAL I OBVEZE	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Kapital i rezerve	66.425	70.950	81.338	173.367
Manjinski interes	3.580	3.530	804	1.444
Ukupni kapital i rezerve	70.005	74.480	82.142	174.811
Dugoročne obveze	10.791	15.169	15.236	35.591
Kratkoročne obveze	8.500	7.984	11.017	11.735
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE	89.296	97.633	108.395	222.137
IZVANBILANČNI ZAPISI	-	-	-	242

Izvor: Stanovi Jadran d.d.

Tablica 2 – Konsolidirani Račun dobiti i gubitka Izdavatelja (u 000 HRK)

	2018	2019	2020
Ukupni prihodi iz poslovanja	7.857	6.290	5.429
Ukupni rashodi iz poslovanja	-9.027	-3.402	-4.146
Ostali dobici/gubici	-550	1.147	10.720
Dobit iz poslovanja	-1.720	4.035	12.003
Financijski prihodi	184	61	1.163
Financijski rashodi	-291	-471	-841
Dobit prije oporezivanja	-1.828	3.625	12.325
Trošak poreza tekuće godine	-31	-	-1.275
Dobit razdoblja	-1.859	3.625	11.050
Rezultat skupine za otuđenje	-	798	-
Ukupna dobit razdoblja	-1.859	4.423	11.050
Vlasnicima društva	-1.885	4.473	10.750
Vlasnicima manjinskih udjela	26	-50	300

Izvor: Stanovi Jadran d.d.

	I-IX 2020	I-IX 2021
Ukupni prihodi iz poslovanja	1.739	3.934
Ukupni rashodi iz poslovanja	-2.872	-5.407
Ostali dobici/gubici	4.728	845
Dobit iz poslovanja	3.595	-628
Financijski prihodi	331	993
Financijski rashodi	-605	-1.020
Dobit prije oporezivanja	3.321	-655
Trošak poreza tekuće godine	-	-
Dobit razdoblja	3.321	-655
Ukupna dobit razdoblja	3.321	-655
Vlasnicima društva	3.323	-658
Vlasnicima manjinskih udjela	-2	3

Izvor: Stanovi Jadran d.d.

Tablica 3 - Pregled osnovnih pokazatelja poslovanja Izdavatelja

<i>(u 000 HRK)</i>	2018	2019	2020
PRIHODI IZ POSLOVANJA UVEĆANI ZA OSTALE DOBITKE	7.857	6.290	19.308
EBITDA	-503	4.403	13.370
EBITDA MARŽA	-6,40%	70,00%	69,25%
EBIT	-1.720	4.035	12.003
EBIT MARŽA	-21,89%	64,15%	62,17%

<i>(u 000 HRK)</i>	I-IX 2020	I-IX 2021
PRIHODI IZ POSLOVANJA UVEĆANI ZA OSTALE DOBITKE	10.208	6.611
EBITDA	4.213	1.313
EBITDA MARŽA	41,27%	19,86%
EBIT	3.595	-628
EBIT MARŽA	35,22%	-9,50%

Izvor: Stanovi Jadran d.d.

2.3. Koji su ključni rizici specifični za Izdavatelja?

2.3.1 Rizik poslovnog okruženja

Na rizik poslovnog okruženja utječu politički, pravni, ekonomski te socijalni uvjeti u državama u kojima Izdavatelj posluje, kao i u ostalim zemljama koje gravitiraju tržištima na kojima je Izdavatelj prisutan. Pritom se sam politički rizik odnosi prvenstveno na pravni i regulatorni rizik odnosno rizik od bilo koje vrste nasilja poput terorizma, rata, štrajka, prosvjeda i nemira. U Republici Hrvatskoj prisutni su brojni specifični rizici kao npr.: rizik sporog i neodgovarajućeg provođenja (institucionalnih) reformi, visokog duga opće države te destimulativne i nepoticajne porezne politike, kao i demografskih mjera zaustavljanja iseljavanja stanovništva i poticanja nataliteta. Poslovni rezultati Izdavatelja će u kratkom roku djelomično ovisiti o daljnjem razvoju situacije vezane uz virus COVID-19, i mjerama donesenim u svrhu suzbijanja širenja virusa koje značajno utječu na gospodarsku aktivnost. Poslovni rezultati i u duljem će razdoblju također u velikoj mjeri ovisiti o gospodarskoj situaciji, naročito u Republici Hrvatskoj. Uslijed pandemije COVID-19, Uprava Izdavatelja očekuje pad prihoda od prodaje, obzirom na očekivano smanjenje potražnje za nekretninama koje ostvaruju prihod od dnevnog najma. Također, Uprava Izdavatelja očekuje manje prihode hotela Armerun u 2021. i 2022. godini od inicijalno planiranih.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj na Izdavatelja procjenjuje se kao **visok**.

2.3.2 Rizik industrije

Izdavatelj je prisutan i posluje na tržištima vezanim uz projektiranje, izgradnju te davanje u najam stambenih i komercijalnih nekretnina, kao i razvoja investicijskih projekata vezanih uz nekretnine. Također, Izdavatelj obavlja djelatnost usluga pružanja smještaja te ugostiteljskih usluga pripreme hrane i pića (usluge vezane uz turističku potrošnju). Dugoročan plan Uprave društva Stanovi Jadran d.d. je da Društvo stavi sve nekretnine u funkciju te od njih ostvaruje prihode od najma. Da bi efikasno upravljao tržišnim rizikom, odgovorne osobe Izdavatelja će osobitu pozornost staviti na: analizu rizika, praćenje rizika, izvještavanje uprave i ostalih odgovornih osoba Izdavatelja o rizicima te sudjelovanje u izradi, primjeni i nadzoru nad funkcioniranjem metoda i modela za upravljanje rizicima. Upravljanje rizikom se može odvijati na nekoliko različitih načina poput izbjegavanja, smanjivanja, preuzimanja, udruživanja i pomicanja rizika. Izdavatelj će u redovitom poslovanju nastojati izbjeći sve vrste rizika, a ukoliko dođe do njihove materijalizacije, nastojat će ih smanjiti. Od 19. ožujka 2020. godine, kada je Stožer civilne zaštite Republike Hrvatske uveo mjere vezane uz sprječavanje širenja virusa COVID-19, usporen je završetak izvođenja građevinskih radova, a za očekivati je i usporavanje izdavanja građevinskih dozvola. Zbog ograničenja kretanja i obavljanja poslovnih djelatnosti uslijed COVID-19, vjerojatno je da će doći do određene korekcije cijene nekretnina uslijed smanjene potražnje. Izdavatelj ocjenjuje da najvažniji rizik vezan uz turizam odnosno generiranje turističke potrošnje predstavlja sezonalnost. Tržišni rizik turizma

vezan uz sezonalnost turističke potrošnje, Izdavatelj će nastojati umanjiti kroz uravnoteženje i vremensko razgraničenje turističke potrošnje tijekom kalendarske godine. Od ulaska Republike Hrvatske u EU, Republika Hrvatska se prometnula u jednu od traženijih turističkih regija na prostoru sjevernog Mediterana. Izdavatelj smatra da turizam kao vrlo specifična gospodarska grana koja povezuje više drugih gospodarskih grana generiranjem turističke potrošnje, nosi trenutno srednju ocjenu rizičnosti, a imajući u vidu dosegnutu razinu, ali i očekivanu dinamiku kretanja turističke potrošnje u sljedećih nekoliko godina. Pandemija virusa COVID-19 predstavlja u kratkom roku najveći rizik turističke grane gospodarstva, obzirom na veliki negativan utjecaj na globalno turističko poslovanje te poslovanje samog Izdavatelja u tekućoj godini, a potencijalno i u godinama koje slijede. Mjere donesene u svrhu suzbijanja širenja virusa poput zatvaranje granica, zabrane rada ugostiteljskih objekata, obveznih mjera samoizolacije uvelike mogu utjecati na financijski položaj Izdavatelja te na investicijski ciklus koji slijedi. Obzirom na navedeno, jedan od glavnih strateških smjerova Izdavatelja je diverzifikaciji portfelja u cilju smanjenja ovisnosti o jednoj industriji.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj na Izdavatelja procjenjuje se kao **visok**.

2.3.3 Rizik za planirane investicije

Dugoročna strategija Izdavatelja jest akvizicija komercijalno isplativih nekretnina i društava s potencijalom rasta s ciljem širenja poslovanja i stvaranja adekvatne osnove za buduće profitabilno poslovanje Izdavatelja. Provedba takve strategije ovisit će o pojavnosti poslovnih prilika te uvjeta financiranja na tržištu. Izdavatelj trenutno upravlja dovoljnim financijskim i operativnim resursima kako bi u što kraćem roku integrirao pojedinu akviziciju u svoje poslovanje te njome uspješno upravljao ili je razvio do njezine komercijalne eksploatacije. Obzirom na financijski položaj Izdavatelja, moguće je očekivati i veće akvizicije u portfelj projekata/nekretnina Izdavatelja što može utjecati na povećanje troškovnog opterećenja u kratkom roku dok se ne uspostavi optimalni omjer financiranja pojedinog projekta odnosno njegovoj većoj gospodarskoj iskoristivosti. Prije bilo koje investicije, Izdavatelj će nastojati procijeniti sve potencijalne rizike, kako bi se sve vrste rizika minimizirale, a akvizicija provela u skladu s planom i dostupnim mogućnostima financiranja. Potrebno je svakako naglasiti da unatoč sveobuhvatnom planiranju i pripremi za pojedinu akviziciju ili preuzimanje projekta, od plana, preko izgradnje, pa do upravljanja nekretninom, postoji rizik neuspješnog ishoda dozvola za gradnju, odobrenja tehničkih uvjeta, provedbe propisa o zaštiti na radu i sigurnosti zaposlenika, kao i ostalih rizika, što se može neposredno odraziti na uspješnost realizacije investicije u planiranim ili zadanim rokovima.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj na Izdavatelja procjenjuje se kao **visok**.

2.3.4 Rizik umanjivanja vrijednosti nekretnina u vlasništvu Izdavatelja

Izdavatelj je prisutan i posluje na tržištima vezanim uz projektiranje, izgradnju te davanje u najam stambenih i komercijalnih nekretnina, kao i razvoja investicijskih projekata vezanih uz nekretnine. Također, Izdavatelj obavlja djelatnost usluga pružanja smještaja te ugostiteljskih usluga pripreme hrane i pića (usluge vezane uz turističku potrošnju). Dugoročan plan Uprave društva Stanovi Jadran d.d. je da Društvo stavi sve nekretnine u funkciju te od njih ostvaruje prihode od najma. Temeljem navedenog plana, društvo Stanovi Jadran d.d. bi poslovanje ugostiteljskog i hotelijerskog sadržaja prenijelo na tvrtke koje su najmoprimci navedenih nekretnina ugostiteljskog i hotelijerskog sadržaja, dok bi Društvo ostvarivalo prihode od fiksnog i varijabilnog zakupa. Obzirom na navedeno, najveći dio imovine Izdavatelja odnosi se na nekretnine. Unatoč činjenici da tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj bilježi u posljednjih pet godina oporavak u smislu kretanja cijena stambenih i komercijalnih nekretnina, uslijed utjecaja pandemije COVID-19 na usporavanje gospodarske aktivnosti, vjerojatno je da će doći do određene korekcije cijene nekretnina uslijed smanjene potražnje, što može imati značajan utjecaj na rezultate poslovanja Izdavatelja.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj na Izdavatelja procjenjuje se kao **visok**.

2.4. Ključne informacije o vrijednosnim papirima

2.4.1 Koja su glavna obilježja vrijednosnih papira?

Podaci sadržani u ovom Prospektu odnose se na uvrštenje 355.269 redovnih dionica na ime, u ukupnom nominalnom iznosu 71.053.800,00 HRK, pojedinačnog nominalnog iznosa 200,00 HRK na Uređeno tržište. Trajanje Dionica nije unaprijed vremenski ograničeno. Dionice se vode pri Središnjem klirinškom depozitarnom društvu d.d. iz Zagreba ("SKDD") u nematerijaliziranom obliku pod oznakom vrijednosnog papira STJD-R-A i ISIN oznakom HRSTJDRA0006. Dionice su izdane na temelju i u skladu sa zakonodavstvom Republike Hrvatske i pravnom stečevinom Europske unije.

Sve dionice Izdavatelja su redovne dionice istog roda. Ne postoje dionice koje ne predstavljaju kapital Izdavatelja. Izdavatelj na datum ovog Prospekta ne drži vlastite dionice.

Dionice imateljima daju pravo glasa na Glavnoj skupštini (svaka dionica daje dioničaru pravo na jedan glas na Glavnoj skupštini), pravo na isplatu dijela dobiti Izdavatelja (dividendu) te pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske odnosno stečajne mase Izdavatelja. Udjeli dioničara u dobiti određuju se odnosom nominalnih iznosa dionica prema temeljnom kapitalu Izdavatelja. Skupština se, prema Statutu Društva, obvezuje donijeti odluku kojom će se 50% dobiti isplatiti dioničarima nakon što se dobit prethodno uporabi za zakonom propisane rezerve i pokrića.

U slučaju stečaja Izdavatelja, tražbine dioničara po osnovi neisplaćenih dividendi bit će tražbine drugog višeg isplatnog reda te će biti podređene tražbinama prvog višeg isplatnog reda (npr. tražbine radnika) te tražbinama koje su osigurane različitim pravima, dok se tražbine dioničara po osnovi uplaćenog iznosa za dionice mogu ostvarivati tek nakon završne diobe, u slučaju kada se u punom iznosu mogu namiriti tražbine svih stečajnih vjerovnika Izdavatelja.

2.4.2 Gdje će se trgovati vrijednosnim papirima?

Nakon odobrenja Prospekta, Izdavatelj će podnijeti zahtjev za uvrštenje Dionica na Uređeno tržište Zagrebačke burze. Izdavatelj ne jamči da će niti kada će uvrštenje Dionica biti odobreno od Zagrebačke burze.

2.5. Koji su ključni rizici specifični za vrijednosne papire?

2.5.1 Rizik neisplate dividende

Iznos budućih isplata dividende, ako ih bude, ovisit će o nizu čimbenika 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. Prema hrvatskom pravu isplata dividende dopuštena je iz dobiti. Izdavatelj možda neće imati dovoljno zadržane ili neto dobiti u budućnosti da bi isplatio dividendu. Stoga, Izdavatelj ne može jamčiti potencijalne isplate dividende u budućnosti. Sukladno prevladavajućoj praksi u Republici Hrvatskoj, eventualne dividende se općenito isplaćuju jednom godišnje nakon što se glavnoj skupštini predoče godišnja financijska izvješća Izdavatelja i glavna skupština donese odluku o upotrebi dobiti te eventualnoj isplati dividende. Izdavatelj ne može dati nikakvo osiguranje da će dividende biti isplaćene. Izdavatelj je na Glavnoj skupštini održanoj 30.08.2021. godine donio odluku o isplati dividende iz dijela dobiti ostvarene u 2020. godini, u iznosu od 1.252.065,30 kuna, odnosno u iznosu od 1,70 kuna po dionici. Izdavatelj u prijašnjim godinama nije isplaćivao dividendu.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj na Dionice procjenjuje se kao **visok**.

2.5.2 Rizik likvidnosti

Na Uređenom tržištu 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. Nadalje, svaki ulagatelj mora biti svjestan da na tržištu postoji rizik da neće moći prodati svoje Dionice u bilo koje vrijeme po fer tržišnoj cijeni. Svaki ulagatelj mora biti svjestan da na nelikvidnom tržištu postoji rizik da neće moći prodati svoje Dionice u bilo koje vrijeme po fer tržišnoj cijeni.

Uzimajući u obzir opće prilike na hrvatskom tržištu kapitala procjenjuje se da je vjerojatnost nastanka rizika likvidnosti **visoka**. Kako nelikvidnost Dionica izravno utječe na mogućnost i uvjete prodaje Dionica na sekundarnom tržištu, negativan učinak navedenog rizika na Dionice ocjenjuje se kao **visok**.

2.5.3 Rizik promjenjivosti tržišne cijene

Imatelji Dionica izloženi su riziku promjene tržišne cijene Dionica. Na tržišnu cijenu Dionica utječe velik broj unutarnjih i vanjskih čimbenika kao npr. rezultati poslovanja Izdavatelja, kapitalna struktura, cjelokupna kretanja u gospodarstvu, politike centralne banke, inflacija te nedostatak ili prevelika potražnja za Dionicama. Nema nikakvog jamstva da događaji u Republici Hrvatskoj ili drugdje neće uzrokovati nestabilnost/promjenjivost tržišta te da takva nestabilnost/promjenjivost neće negativno utjecati na cijenu Dionica ili da ekonomski i tržišni uvjeti neće imati neki drugi negativan učinak.

Uzimajući u obzir prilike na hrvatskom tržištu kapitala, procjenjuje se da je vjerojatnost nastanka rizika povezanih s tržišnom cijenom Dionica **visoka**. Negativan učinak navedenog rizika na Dionice ocjenjuje se kao **visok**.

3. KLJUČNE INFORMACIJE O UVRŠTENJU ZA TRGOVANJE NA UREĐENOM TRŽIŠTU

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

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

Pod pretpostavkom odobrenja uvrštenja od strane Zagrebačke burze, po uvrštenju Dionica na Uređeno tržište, osim eventualnih vlastitih troškova povezanih s trgovanjem na sekundarnom tržištu, ne postoje troškovi koje bi snosili ulagatelji.

Izdavatelj procjenjuje da ukupni iznos troškova povezanih s uvrštenjem Dionica na Uređeno tržište neće biti veći od 250 tisuća HRK.

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

Osoba koja će tražiti uvrštenje Dionica za trgovanje na Uređeno tržište je Izdavatelj.

3.3. Zašto se ovaj prospekt izrađuje?

Ovaj Prospekt je prospekt uvrštenja Dionica Izdavatelja na Uređeno tržište.

III. ČIMBENICI RIZIKA

1. OPĆENITO O ČIMBENICIMA RIZIKA

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

U nastavku slijedi opis najznačajnijih čimbenika rizika za koje Izdavatelj smatra da bi mogli negativno utjecati na njegovo poslovanje, financijsko stanje, rezultate poslovanja ili planove koje bi ulagatelji trebali razmotriti prije donošenja odluke o stjecanju Dionica.

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.

Svaki čimbenik rizika na odgovarajući je način opisan uz objašnjenje kako utječe na Izdavatelja i/ili Dionice. Pri procjeni bitnosti čimbenika rizika Izdavatelj se rukovodio zahtjevima Uredbe 2017/1129 i Smjernicama o čimbenicima rizika.

Prikazani čimbenici rizika raspoređeni su po kategorijama ovisno o njihovoj prirodi. U svakoj kategoriji najprije se navodi onaj čimbenik rizika za koji je Izdavatelj procijenio da je najbitniji u skladu s gore spomenutom procjenom bitnosti čimbenika rizika i njihovog negativnog utjecaja. Ostali čimbenici rizika u pojedinoj kategoriji su navedeni redoslijedom s obzirom na procijenjenu bitnost te je za svaki prikazani čimbenik rizika dana procjena njegove bitnosti.

Izdavatelj ne izjavljuje da su dolje navedene izjave, koje se odnose na prikaz čimbenika rizika, sveobuhvatne i isključive. Iako su ovdje opisani oni rizici i nesigurnosti koje Izdavatelj smatra značajnima, moguće je da navedeni rizici i nesigurnosti nisu jedini s kojima će se susresti Izdavatelj. Dodatni rizici i nesigurnosti, uključujući one kojih Izdavatelj trenutno nije svjestan ili se ne smatraju značajnima, također mogu imati neke ili sve naprijed navedene učinke.

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

Sukladno Uredbi 2017/1129, čimbenici rizika koji se navode u ovom Prospektu se ograničavaju isključivo na one rizike koji su specifični za Izdavatelja i/ili za Dionice te koji su bitni za donošenje utemeljene odluke o ulaganju. U ovom Prospektu se ne navode oni rizici koji bi bili općenito primjenjivi na mjerodavna tržišta i države u kojima Izdavatelj posluje ili na slične izdavalje.

U nastavku ovog dijela Prospekta na odgovarajući se način opisuje svaki čimbenik rizika, uz objašnjenje kako utječe na Izdavatelja ili Dionice.

Tablica 4 - Sažeti prikaz čimbenika rizika

ČIMBENICI RIZIKA VEZANI ZA IZDAVATELJA		
Financijski rizici		
Čimbenik rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan utjecaj
Rizik likvidnosti	srednja	visok
Valutni rizik	srednja	visok
Rizik kamatnih stopa	srednja	srednji
Kreditni rizik	srednja	srednji
Rizici okruženja		
Čimbenik rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan utjecaj
Rizik poslovnog okruženja	visoka	visok
Rizik industrije	visoka	visok
Rizik konkurencije	srednja	visok
Rizik dobavljača	niska	srednji
Rizici povezani uz poslovanje Izdavatelja		
Čimbenik rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan utjecaj
Rizik za planirane investicije	srednja	visok
Rizik umanjenja vrijednosti nekretnina u vlasništvu Izdavatelja	srednja	visok
Rizik sudskih postupaka	srednja	srednji
ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ DIONICE		
Rizici povezani uz prirodu Dionica		
Čimbenik rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan utjecaj
Rizik neisplate dividende	visoka	visok
Rizik od umanjenja udjela u temeljnom kapitalu Izdavatelja	srednja	srednji
Rizik koji proizlazi iz financiranja ulaganja u Dionice pozajmljenim sredstvima	srednja	nizak
Rizici povezani uz uvrštenje i trgovanje Dionicama		
Čimbenik rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan utjecaj
Rizik likvidnosti	visoka	visok
Rizik promjenjivosti tržišne cijene	visoka	visok
Rizici povezani s uvrštenjem i trgovanjem Dionicama na uređenom tržištu	niska	visok
Transakcijski troškovi, odnosno naknade prilikom trgovanja Dionicama na sekundarnom tržištu	visoka	nizak
Pravni i regulatorni rizici		
Čimbenik rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan utjecaj
Rizici povezani s oporezivanjem ulaganja u Dionice	srednja	srednji
Rizik nastanka obveze objave ponude za preuzimanje Društva	niska	srednji
Rizik promjene relevantnih propisa	niska	srednji
Zakonska ograničenja pojedinih ulagatelja	srednja	nizak

2. ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ IZDAVATELJA

2.1. Financijski rizici

2.1.1 Rizik likvidnosti

Izdavatelj je izložen riziku likvidnosti. Kako bi umanjio taj rizik, Izdavatelj kontinuirano provodi uobičajene mjere u pogledu naplate potraživanja od kupaca te praćenja stanja dospjelih te nepodmirenih obveza. Također, Izdavatelj uobičajeno prati vlastitu likvidnost i nastoji optimizirati strukturu dospelih dugova odnosno izvršenja dospjelih i nedospjelih financijskih obveza.

Izdavatelj nastoji staviti vlastitu imovinu u uporabu u što kraćem mogućem roku, kako bi ostvario stalni priljev novčanih sredstava radi servisiranja kratkoročnih i izvanrednih obaveza. Izdavatelj je do sada koristio primjereno vlastitu financijsku imovinu radi održanja potrebne razine likvidnosti.

Uprava Izdavatelja je izradila i odgovarajući okvir postupanja i uvela procedure za upravljanje rizikom likvidnosti. U iznimnoj situaciji, potrebe za kratkoročnom likvidnošću, Izdavatelj može kratkoročnim zaduživanjem kod poslovnih banaka premostiti vremenski period kratkoročne nelikvidnosti. U optimizaciji dugoročne likvidnosti, Izdavatelj kontinuirano radi na stavljanju vlastite imovine u funkciju odnosno poduzima prodaju iste ukoliko se pokaže da ona ne ostvaruje prihod tijekom posljednje dvije kalendarske godine.

Trenutno, Izdavatelj nema značajnijih kratkoročnih potraživanja i nije izložen riziku nenaplate kratkoročnih potraživanja. Sva potraživanja Izdavatelja su osigurana odgovarajućim instrumentima zaštite da bi se umanjio rizik nenaplate. U dosadašnjoj poslovnoj praksi, zamijećen je rizik nenaplate kod prihoda od najma, no isti je umanjen uzimanjem sredstva osiguranja od najmoprimalca. Svi zakupi su osigurani zadužnicama izdanim od strane Zakupoprimalca. U trenutku pisanja Prospekta, gotovo sva dospjela potraživanja po osnovi zakupa su naplaćena. Izdavatelj prati financijsko stanje svih svojih dužnika te time nastoji smanjiti sve potencijalne rizike koji mogu utjecati na financijsko stanje Izdavatelja.

Uprava Grupe prilikom obavljanja redovitih poslova, značajnu pozornost posvećuje upravljanju rizikom likvidnosti. Upravljanje rizikom likvidnosti među ostalim znači formiranje odgovarajućih i zakonom propisanih rezervi te korištenje kreditnih linija, uz odgovarajući nadzor i praćenje planiranog i ostvarenog tijeka novca u skladu s dospelim odgovarajućih potraživanja i obveza.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj na Izdavatelja procjenjuje se kao **visok**.

2.1.2 Valutni rizik

Službena izvještajna valuta Izdavatelja je hrvatska kuna (HRK), no značajan broj transakcija izvršava se u inozemnim valutama koje se preračunavaju u HRK primjenom važećeg tečaja na kraju izvještajnog razdoblja. Nastale tečajne razlike terete rashode poslovanja ili se knjiže u korist računa dobitka i gubitka, ali ne utječu značajno na tijek novca. Valuta koja podliježe rizicima je prvenstveno EUR.

Izdavatelj izračunava cijene stambenih i komercijalnih nekretnina namijenjenih prodaji u eurima (EUR) po metru četvornom. U budućnosti bi Izdavatelj, ukoliko ocjeni da bi valutni rizici mogli značajnije utjecati na poslovanje, radi smanjenja istih, mogao sklapati ugovore s financijskim institucijama za financijske izvedenice kojima bi se pokušao zaštititi od neželjenih i neočekivanih promjena tečaja valuta u kojima posluje i ostvaruje glavninu prihoda.

U srpnju 2020. godine Republika Hrvatska ušla je u europski tečajni mehanizam (ERM II), što je ključan korak u procesu uvođenja eura kao službene valute u Hrvatskoj. Središnji paritet hrvatske kune utvrđen je na razini 1 euro = 7,53450 kuna. Predviđeno uvođenje eura kao službene valute plaćanja u Republici Hrvatskoj u sljedećih nekoliko godina, dodatno će utjecati na smanjenje valutnog rizika kojem je Izdavatelj izložen.

Imovina koja potencijalno može dovesti Izdavatelja u valutni rizik uključuje uglavnom potraživanja od kupaca. Potraživanja od kupaca iskazana su umanjena za rezerviranja za sumnjiva i sporna potraživanja. Na datum 31. prosinca 2020. godine, ukupna imovina po kojoj je Izdavatelj bio izložen valutnom riziku iznosila je 3.954.380 BAM, dok je na datum 30. rujna 2021. godine imovina izložena valutnom riziku iznosila 2.372.498 BAM, te se odnosi na dionice listane na Sarajevskoj burzi. Na datum 31. prosinca 2020. godine, ukupna imovina po kojoj je Izdavatelj bio izložen valutnom riziku iznosila je 0 EUR, dok je na datum 30. rujna 2021. godine imovina izložena valutnom riziku iznosila 951.343 EUR.

Izloženost promjeni tečaja u pasivi bilance odnosi se najvećim dijelom na kreditna zaduženja u stranoj valuti ili u domaćoj valuti s valutnom klauzulom te manjim dijelom na obveze prema dobavljačima iz inozemstva. Na datum 31. prosinca 2020. godine, ukupne obveze po kojima je Izdavatelj bio izložen valutnom riziku iznosile su 797.770 EUR, dok su na datum 30. rujna 2021. godine obveze izložene valutnom riziku iznosile 3.827.567 EUR.

Obzirom da su obveze vezane uz valutu EUR veće od imovine vezane uz valutu EUR, valutni rizik odnosi se na jačanje valute EUR u odnosu na HRK. Obzirom da je imovina vezana uz valutu BAM veća od obveza vezanih uz valutu BAM, valutni rizik odnosi se na slabljenje valute BAM u odnosu na HRK.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj na Izdavatelja procjenjuje se kao **visok**.

2.1.3 Rizik kamatnih stopa

Izdavatelj je izložen kamatnom riziku jer posuđuje sredstva po promjenjivim kamatnim stopama. Rast kamatnih stopa povećao bi financijske rashode za kamate, što bi moglo imati bitan i nepovoljan učinak na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Izdavatelja. Takav rast kamatnih stopa mogao bi također negativno utjecati na novčane tokove.

Primljeni krediti od kreditnih institucija prema Izdavatelju su uglavnom ugovoreni uz promjenjivu kamatnu stopu zasnovanu na referentnoj kamatnoj stopi (EURIBOR). S te osnove, Izdavatelj je u značajnoj mjeri izložen riziku promjene kamatnih stopa. Izdavatelj trenutno ne koristi financijske instrumente zaštite od nepovoljnog ili neočekivanog kretanja kamatnih stopa.

Dio financijskih obveza Izdavatelja ugovoren je uz promjenjivu kamatnu stopu. Na datum 31. prosinca 2020. godine, obveze za primljene kredite koji su ugovoreni uz promjenjivu kamatnu stopu iznosile su 19.973.312 kuna, dok su iste obveze na datum 30. rujna 2021. godine iznosile 15.437.248 kuna. Obveze za primljene kredite u iznosu od 5.437.248 kuna odobrene su uz kamatnu stopu koja iznosi 4,75% godišnje, obveze u iznosu od 10.000.000 kuna odobrene su uz kamatnu stopu koja iznosi 3,50% godišnje dok su obveze u iznosu od 23.237.473 kuna odobrene uz nepromjenjivu kamatnu stopu koja iznosi 1,4% godišnje. Kamatne stope za primljene kredite promjenjive su temeljem odluke Upravnog odbora Kreditora.

Kontinuiranim analizama i procjenom efekta promjena kamatnih stopa na poslovni rezultat i tijek novca Izdavatelja vrši se nadzor nad rizikom promjene kamatnih stopa. Izdavatelj upravlja kamatnim rizikom nastojeći podjednako ugovarati i koristiti kredite s promjenjivom i fiksnom kamatnom stopom na način da za kratkoročne kredite nastoji ugovoriti kredite s promjenjivom, a dugoročne s fiksnom kamatnom stopom.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj na Izdavatelja procjenjuje se kao **srednji**.

2.1.4 Kreditni rizik

Kreditni rizik jest rizik nepodmirenja obveza dužnika prema Izdavatelju, odnosno mogućnost da se dana sredstva neće pravodobno ili u potpunosti vratiti ili vratiti planiranom dinamikom.

Izdavatelj uobičajeno ne kreditira kooperante koji mu izvode radove. Prilikom gradnje, sva plaćanja se vrše prema ispostavljenim obračunskim situacijama za izvršene radove u prethodnom mjesecu, te su svi

sklopljeni ugovori o izvođenju radova osigurani bankarskim garancijama ili zadužnicama Izvođača. Također, Izdavatelj ne kreditira ni najamoprince, a svi su najmovi osigurani zadužnicom kao instrumentom osiguranja.

Izdavatelj nastoji poslovati isključivo s kreditno sposobnim stranama te pritom nastoji pribaviti odgovarajuće instrumente osiguranja kako bi ublažio rizik financijskog gubitka zbog neplaćanja. Izdavatelj na osnovu svih javno te putem posebnih servisa dostupnih informacija, redovito ocjenjuje kreditnu sposobnost svih svojih kupaca i poslovnih partnera na kontinuiranoj osnovi. Izdavatelj kontinuirano prati i svoju izloženost prema svim ugovornim stranama s kojima posluje, kao i njihovu kreditnu sposobnost. Kreditnom izloženošću se upravlja i provođenjem povremenih testova i analiza kako bi se na vrijeme identificirali rizici u poslovanju s kupcima i dobavljačima.

Namjera je Izdavatelja da u tijeku redovitog poslovanja odobrava pozajmice povezanim društvima, s ciljem razvoja nekretninskih projekata, no pritom će se odgovorne osobe izdavatelja voditi načelom dobrog gospodarstvenika odnosno brinuti o interesima dioničara, a koji se osobito odnose na propisanu obavještenost o svim bitnim informacijama. Osim povezanim društvima, Izdavatelj odobrava zajmove i većinskom imatelju dionica od kojeg Uprava Izdavatelja očekuje povrat do kraja 2022. godine. O svim transakcijama dioničari će biti obaviješteni u sklopu redovitih financijskih izvještaja odnosno prema propisanom zakonodavnom i regulatornom režimu.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj na Izdavatelja procjenjuje se kao **srednji**.

2.2. Rizici okruženja

2.2.1 Rizik poslovnog okruženja

Na rizik poslovnog okruženja utječu politički, pravni, ekonomski te socijalni uvjeti u državama u kojima Izdavatelj posluje, kao i u ostalim zemljama koje gravitiraju tržištima na kojima je Izdavatelj prisutan. Pritom se sam politički rizik odnosi prvenstveno na pravni i regulatorni rizik odnosno rizik od bilo koje vrste nasilja poput terorizma, rata, štrajka, prosvjeda i nemira. U Republici Hrvatskoj prisutni su brojni specifični rizici kao npr.: rizik sporog i neodgovarajućeg provođenja (institucionalnih) reformi, visokog duga opće države te destimulativne i nepoticajne porezne politike, kao i demografskih mjera zaustavljanja iseljavanja stanovništva i poticanja nataliteta. Spora i neadekvatna provedba reformi u Republici Hrvatskoj, iz perspektive Izdavatelja, ponajviše se odnosi na preveliko fiskalno i parafiskalno opterećenje te česte, neočekivane i neredovite izmjene poreznih zakona i propisa.

Nakon što je u ožujku 2019. godine S&P povisio rejting Hrvatske na BBB-/A+, Fitch je u lipnju 2019. godine podigao kreditni rejting u BBB- čime se Hrvatska nakon 7 godina vratila u *investment-grade* razinu čime će se dodatno olakšati pristup tržištima kapitala i cijeni zaduživanja kako državi tako i svim ostalim pravnim subjektima.

U srpnju 2020. godine Republika Hrvatska ušla je u europski tečajni mehanizam (ERM II), što je ključan korak u procesu uvođenja eura kao službene valute u Hrvatskoj, što će dodatno doprinijeti makroekonomskoj stabilnosti Hrvatske te povećati otpornost na buduće ekonomske šokove kakve smo proživjeli nakon 2008. godine.

Krajem veljače 2020. godine, potvrđen je prvi slučaj COVID-19 u Hrvatskoj. S pojavom te daljnjim širenjem virusa, javne institucije Republike Hrvatske uvele su mnogobrojne mjere u svrhu suzbijanja širenja virusa, a koje značajno utječu na gospodarstvo uzrokujući poremećaje u poslovanju i osjetan pad gospodarskih aktivnosti, te će stoga, naročito u kratkom roku, poslovni rezultati Izdavatelja djelomično ovisiti o daljnjem razvoju situacije vezane uz virus COVID-19, i mjerama donesenim u svrhu suzbijanja širenja virusa koje značajno utječu na gospodarsku aktivnost. Poslovni rezultati i u duljem će razdoblju također u velikoj mjeri ovisiti o gospodarskoj situaciji, naročito u Republici Hrvatskoj.

Uslijed pandemije COVID-19, Uprava Izdavatelja očekuje pad prihoda od prodaje, obzirom na očekivano smanjenje potražnje za nekretninama koje ostvaruju prihod od dnevnog najma kao i od najmoprimaca kojima je zabranjeno obavljanje poslovne djelatnosti od Stožera civilne zaštite Republike Hrvatske. Isto tako, planirani prihod od hotela Armerun nisu se ostvarili u 2020. godini kako je inicijalno planirano, dok se u 2021. godini očekuju manji prihodi od inicijalno projiciranih.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj na Izdavatelja procjenjuje se kao **visok**.

2.2.2 Rizik industrije

Izdavatelj je prisutan i posluje na tržištima vezanim uz projektiranje, izgradnju te davanje u najam stambenih i komercijalnih nekretnina, kao i razvoja investicijskih projekata vezanih uz nekretnine.

Dugoročan plan Uprave društva Stanovi Jadran d.d. je da Društvo stavi sve nekretnine u funkciju te od njih ostvaruje prihode od najma. Temeljem navedenog plana, društvo Stanovi Jadran d.d. bi poslovanje ugostiteljskog i hotelijerskog sadržaja prenijelo na tvrtke koje su najmoprimci navedenih nekretnina ugostiteljskog i hotelijerskog sadržaja, dok bi Društvo ostvarivalo prihode od fiksnog i varijabilnog zakupa.

Da bi efikasno upravljao tržišnim rizikom, odgovorne osobe Izdavatelja će osobitu pozornost staviti na:

- analizu rizika,
- praćenje rizika,
- izvještavanje uprave i ostalih odgovornih osoba Izdavatelja o rizicima,
- sudjelovanje u izradi, primjeni i nadzoru nad funkcioniranjem metoda i modela za upravljanje rizicima

Upravljanje rizikom se može odvijati na nekoliko različitih načina poput izbjegavanja, smanjivanja, preuzimanja, udruživanja i pomicanja rizika. Izdavatelj će u redovitom poslovanju nastojati izbjeći sve vrste rizika, a ukoliko dođe do njihove materijalizacije, nastojat će ih smanjiti.

Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj bilježi u posljednjih pet godina oporavak u smislu rasta broja izdanih građevinskih dozvola i kretanja cijena stambenih i komercijalnih nekretnina, posebno u priobalnim regijama, gradovima i mjestima koja generiraju turističku potrošnju. Od datuma ulaska Republike Hrvatske u Europsku Uniju zamjetan je rast potražnje za stambenim i komercijalnim nekretninama te razvojem nekretninskih projekata, posebice od strane inozemnih državljana s prostora EU, ali i iz drugih dijelova svijeta. Inozemni državljani posljednjih godina traže ekskluzivne nekretnine uz obalu poput onih koje Izdavatelj ima namjeru ponuditi tržištu za prodaju, odnosno kratkoročni i dugoročni najam. Izdavatelj smatra da na tržištu vlada nestašica upravo takvih nekretnina (višeg i visokog cjenovnog ranga i opremljenosti), čime se opravdava fokus i namjera Izdavatelja da se u svojoj djelatnosti usredotoči upravo na taj tržišni segment poslovanja. Odgovorne osobe Izdavatelja, temeljem dosadašnjeg iskustva i saznanja, smatraju da trenutni gospodarski oporavak i rast turističke potrošnje, djeluju pogodno na razvoj nekretninskih projekata kakve planira ili trenutno gradi Izdavatelj. Također, obzirom da poslovanje na tržištu nekretnina uobičajeno obilježavaju dugoročni trendovi koji se ogledaju ponajviše u dugim ciklusima kretanja cijena nekretnina bez značajnijih korekcija, odgovorne osobe Izdavatelja smatraju da je RH tek u ranoj fazi pozitivnog ciklusa dugoročnog rasta cijena nekretnina te da u trenutnoj situaciji ne treba poduzimati nikakve posebne mjere za umanjene tržišnih rizika jer trenutna razina i procjena kretanja cijena nekretnina na prostorima na kojima Izdavatelj gradi, ili planira graditi, podržava profitabilno poslovanje i ostvarivanje zarade. Ukoliko dođe do određenih tržišnih poremećaja, Izdavatelj će pojačanim marketinškim i prodajnim aktivnostima smanjiti proporciju izgrađenih nekretnina u imovini prodajom istih i istodobno pojačati likvidnost društva pritom stavljajući fokus na nekretnine koje su namijenjene za prodaju u rezidencijalne svrhe i nekretnine od kojih ne uprihoduje zakup.

Od 19. ožujka 2020. godine, kada je Stožer civilne zaštite Republike Hrvatske uveo mjere vezane uz sprječavanje širenja virusa COVID-19, usporen je završetak izvođenja građevinskih radova, a za očekivati je i usporavanje izdavanja građevinskih dozvola. Od ulaska u Europsku Uniju cijena na tržištu nekretnina je formirana uglavnom zbog manjka ponude nekretnina za dnevni najam na tržištu te viška potražnje iz ekonomski moćnijih zapadnih država. Upravo zbog manjka nekretnina za dnevni najam i sve većih postignutih cijena, veliki broj nekretnina prenamijenjen je iz rezidencijalnih u komercijalne što je smanjilo i ponudu rezidencijalnih nekretnina te povećalo cijene. Zbog ograničenja kretanja i obavljanja poslovnih djelatnosti uslijed COVID-19, vjerojatno je da će doći do određene korekcije cijene nekretnina uslijed smanjene potražnje.

Izdavatelj ocjenjuje da najvažniji rizik vezan uz turizam odnosno generiranje turističke potrošnje predstavlja sezonalnost. Tržišni rizik turizma vezan uz sezonalnost turističke potrošnje, Izdavatelj će nastojati umanjiti kroz uravnoteženje i vremensko razgraničenje turističke potrošnje tijekom kalendarske godine.

Turizam je u Republici Hrvatskoj jedna od važnijih gospodarskih grana s procijenjenim udjelom od oko 20% u BDP-u, koja već dulji niz godina putem povećanja turističke potrošnje ostvaruje rast u usporedbi s regionalnim konkurentima na prostoru Mediterana. Pritom su glavni generatori rasta turističke potrošnje u dugome roku, pružanje usluga smještaja te ugostiteljskih usluga pripreme hrane i pića. Izdavatelj smatra da će se takav trend i ubuduće nastaviti, iako moguće s nižim stopama rasta uz dalje prisutan problem sezonalnosti turističke potrošnje. Od ulaska Republike Hrvatske u EU, Republika Hrvatska se prometnula u jednu od traženijih turističkih regija na prostoru sjevernog Mediterana. Izdavatelj smatra da turizam kao vrlo specifična gospodarska grana koja povezuje više drugih gospodarskih grana generiranjem turističke potrošnje, nosi trenutno srednju ocjenu rizičnosti, a imajući u vidu dosegnutu razinu, ali i očekivanu dinamiku kretanja turističke potrošnje u sljedećih nekoliko godina.

Pandemija virusa COVID-19 predstavlja u kratkom roku najveći rizik turističke grane gospodarstva, obzirom na veliki negativan utjecaj na globalno turističko poslovanje te poslovanje samog Izdavatelja u tekućoj godini, a potencijalno i u godinama koje slijede. Mjere donesene u svrhu suzbijanja širenja virusa poput zatvaranje granica, zabrane rada ugostiteljskih objekata, obveznih mjera samoizolacije uvelike mogu utjecati na financijski položaj Izdavatelja te na investicijski ciklus koji slijedi. Obzirom na navedeno, jedan od glavnih strateških smjerova Izdavatelja je diverzifikacija portfelja u cilju smanjenja ovisnosti o jednoj industriji, odnosno pored hotela i nekretnina namijenjenih turizmu, Izdavatelj upravlja i nekretninama u industrijama koje su otporne na poremećaje tržišta kao što se dogodilo u turizmu uzrokovano pandemijom COVID-19. Izdavatelj upravlja nekretninama namijenjenim za trgovinu, urede i zabavu time smanjujući rizik ovisnosti o jednoj gospodarskoj grani.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj na Izdavatelja procjenjuje se kao **visok**.

2.2.3 Rizik konkurencije

Izdavatelj ima namjeru izgrađene nekretnine ponuditi na domaćem i inozemnom tržištu. Ulaskom Republike Hrvatske u Europsku Uniju, došlo je do određenog pojednostavljenja procesa kupoprodaje stambenih nekretnina državljanima država s prostora EU i EEA (Europskog gospodarskog prostora). Ta činjenica je utjecala na lakšu dostupnost nekretnina inozemnim državljanima i to je ujedno bio i jedan od razloga povećanja broja izdanih dozvola za građenje posljednjih godina, posebno na prostoru obale i priobalja. Obzirom da je prema saznanju odgovornih osoba Izdavatelja, broj novoizgrađenih nekretnina namijenjenih stambenoj i komercijalnoj turističkoj izgradnji na tome prostoru ograničen, a njih tek manji broj višeg i visokog cjenovnog ranga i opremljenosti, Izdavatelj smatra da trenutno ne postoji velika ni jaka konkurencija koja bi mogla značajno utjecati na povećanje rizika na tržištu nekretnina u dogledno vrijeme. Uz to, Uprava Izdavatelja je mišljenja da na pojedinim projektima Izdavatelj ima iznimnu mikro lokacijsku prednost u odnosu na neposrednu konkurenciju.

Posljednjih godina, porastom ulaganja u smještajne te ugostiteljske kapacitete, razina konkurencije u domaćem turizmu se povećala. No, rast te konkurencije ublažen je nastavkom rasta turističke potrošnje s jedne te s druge strane, još uvijek nezadovoljenom potražnjom turista, osobito s prostora EU i susjednih država. Izdavalatelj smatra da oba segmenta u kojima posluje (nekretnine i turizam) i dalje imaju prostora za rast i razvoj.

Također, Izdavalatelju su neposredna konkurencija u djelatnosti hotelijerstva, manji, tzv. boutique hoteli te iznajmljivači luksuznih vila koji uglavnom djeluju kao privatni subjekti na lokalnom području. Na području uže gradske jezgre Šibenika, gdje je Izdavalatelj otvorio prvi hotel, trenutno posluju dva slična smještajna kapaciteta što prema mišljenju odgovornih osoba Izdavalatelja ne predstavlja značajnu razinu konkurencije.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj na Izdavalatelja procjenjuje se kao **visok**.

2.2.4 Rizik dobavljača

Najveći dobavljači Izdavalatelja trenutno su projektantski uredi i građevinske tvrtke. Svaki od projekata koji su u razvoju vode različiti uredi za projektiranje radi izbjegavanja rizika prezaopćenosti i kašnjenja s izvršenjem radova. Izdavalatelj putem inženjera koji je stalno zaposlen kod Izdavalatelja, nastoji smanjiti rizik izloženosti i nabave jer je uveo kontrolni mehanizam koji ima za cilj stalno praćenje cijena i troškovnika materijala i planiranih odnosno izvedenih radova. Izdavalatelj nastoji angažirati građevinske i projektantske tvrtke s minimalno 50 zaposlenih kako bi se dodatno zaštitio jer je procjena da veće tvrtke smanjuju rizik izloženosti i nabave.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **niska**, a negativan utjecaj na Izdavalatelja procjenjuje se kao **srednji**.

2.3. Rizici povezani uz poslovanje Izdavalatelja

2.3.1 Rizik za planirane investicije

Dugoročna strategija Izdavalatelja jest akvizicija komercijalno isplativih nekretnina i društava s potencijalom rasta s ciljem širenja poslovanja i stvaranja adekvatne osnove za buduće profitabilno poslovanje Izdavalatelja. Provedba takve strategije ovisit će o pojavnosti poslovnih prilika te uvjeta financiranja na tržištu. Izdavalatelj trenutno upravlja dovoljnim financijskim i operativnim resursima kako bi u što kraćem roku integrirao pojedinu akviziciju u svoje poslovanje te njome uspješno upravljao ili je razvio do njezine komercijalne eksploatacije. Obzirom na financijski položaj Izdavalatelja, moguće je očekivati i veće akvizicije u portfelj projekata/nekretnina Izdavalatelja što može utjecati na povećanje troškovnog opterećenja u kratkom roku dok se ne uspostavi optimalni omjer financiranja pojedinog projekta odnosno njegovoj većoj gospodarskoj iskoristivosti. Prije bilo koje investicije, Izdavalatelj će nastojati procijeniti sve potencijalne rizike, kako bi se sve vrste rizika minimizirale, a akvizicija provela u skladu s planom i dostupnim mogućnostima financiranja.

Potrebno je svakako naglasiti da unatoč sveobuhvatnom planiranju i pripremi za pojedinu akviziciju ili preuzimanje projekta, od plana, preko izgradnje, pa do upravljanja nekretninom, postoji rizik neuspješnog ishođenja dozvola za gradnju, odobrenja tehničkih uvjeta, provedbe propisa o zaštiti na radu i sigurnosti zaposlenika, kao i ostalih rizika, što se može neposredno odraziti na uspješnost realizacije investicije u planiranim ili zadanim rokovima.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj na Izdavalatelja procjenjuje se kao **visok**.

2.3.2 Rizik umanjenja vrijednosti nekretnina u vlasništvu Izdavalatelja

Izdavalatelj je prisutan i posluje na tržištima vezanim uz projektiranje, izgradnju te davanje u najam stambenih i komercijalnih nekretnina, kao i razvoja investicijskih projekata vezanih uz nekretnine.

Također, Izdavalatelj obavlja djelatnost usluga pružanja smještaja te ugostiteljskih usluga pripreme hrane i pića (usluge vezane uz turističku potrošnju).

Dugoročan plan Uprave društva Stanovi Jadran d.d. je da Društvo stavi sve nekretnine u funkciju te od njih ostvaruje prihode od najma. Temeljem navedenog plana, društvo Stanovi Jadran d.d. bi poslovanje ugostiteljskog i hotelijerskog sadržaja prenijelo na tvrtke koje su najmoprimci navedenih nekretnina ugostiteljskog i hotelijerskog sadržaja, dok bi Društvo ostvarivalo prihode od fiksnog i varijabilnog zakupa.

Obzirom na navedeno, najveći dio imovine Izdavalatelja odnosi se na nekretnine. Unatoč činjenici da tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj bilježi u posljednjih pet godina oporavak u smislu kretanja cijena stambenih i komercijalnih nekretnina, uslijed utjecaja pandemije COVID-19 na usporavanje gospodarske aktivnosti, vjerojatno je da će doći do određene korekcije cijene nekretnina uslijed smanjene potražnje, što može imati značajan utjecaj na rezultate poslovanja Izdavalatelja.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj na Izdavalatelja procjenjuje se kao **visok**.

2.3.3 Rizik sudskih postupaka

Izdavalatelj je kao gospodarski subjekt, podložan riziku vođenja postupaka pred sudovima, regulatornim ili drugim nadležnim tijelima, u okviru redovitog poslovanja. Izdavalatelj njegova ovisna društva trenutno nemaju sudskih sporova. Obzirom da se Izdavalatelj u redovitom poslovanju bavi djelatnostima vezanim uz sektor nekretnina i turizma, ne mogu se isključiti potencijalni sporovi i tužbe u budućnosti, i to prilikom ishođenja dozvola za gradnju, dozvola za rad i nepoštivanja odredbi sklopljenih ugovora.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj na Izdavalatelja procjenjuje se kao **srednji**.

3. ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ DIONICE

Ulaganje u dionice nosi određene rizike povezane s obilježjima dionica kao vlasničkih vrijednosnih papira koji mogu dovesti do značajnih gubitaka. Ulagatelji bi trebali razmotriti takve rizike prije donošenja odluke o kupnji dionica. 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.

Kao najrizičnija imovinska klasa, tržišna vrijednost dionica može biti iznimno volatilnog te time rizičnog karaktera pod utjecajem volatilnosti cjelokupnog tržišta kapitala, makroekonomskih kretanja na tržištima na kojima Izdavatelj posluje, jaza u očekivanjima financijskih analitičara u odnosu na ostvarene rezultate, promjenjivosti dividendne politike, aktivnosti u segmentu spajanja, pripajanja, akvizicija i sklapanja strateških partnerstava, razine cikličnosti industrije u kojoj Izdavatelj posluje, potencijalnih potresa kod povezanih strana (dobavljača, kupaca, strateških partnera i slično), nestabilnosti poslovnog modela Izdavatelja kao i fluktuacijama u financijskim rezultatima poslovanja Izdavatelja. Ako navedeni čimbenici imaju negativnu konotaciju, postoji značajan rizik od pada tržišne vrijednosti Dionica. Nadalje, svaki ulagatelj mora biti svjestan da na tržištu postoji rizik da neće moći prodati svoje dionice u bilo koje vrijeme po fer tržišnoj cijeni. Navedeni rizici mogu nastati pojedinačno ili kumulativno.

Na cijenu dionice općenito značajno mogu utjecati, osim internih čimbenika koji ovise o samom izdavatelju dionice, i eksterni čimbenici od kojih je najznačajniji opći sentiment ulagača na tržištu, kao i averzija ili sklonost riziku u pojedinim tržišnim trenucima. Tako primjerice u razdobljima optimizma i gospodarske stabilnosti, ulagatelji općenito više ulažu u dionice kao rizičnije instrumente, očekujući više prinose. U razdobljima pesimizma i zabrinutosti radi gospodarskih perspektiva, ulagatelji prodaju dionice te se okreću sigurnijim ulaganjima kao što su obveznice ili zlato, zadovoljavajući se s nižim prinosima radi preferencije sigurnosti. Stoga, pad tržišne cijene dionice pojedinoga izdavatelja moguć je i u situacijama kada su rezultati poslovanja u skladu s očekivanjima i kada sektor u kojem posluje ima pozitivna ciklička kretanja.

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. Prilikom ulaganja u dionice ulagatelj, sukladno vlastitim preferencijama odnosa rizika i povrata iz ulaganja, svjesno preuzima pojedine vrste rizika. 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 i ne ograničavajući se na dio III. točku 2. ovog Prospekta.

Ovaj Prospekt ne sadrži tumačenje propisa niti se bilo koji dio njegova sadržaja može koristiti u tu svrhu. Kada je tumačenje propisa važno za odluku o ulaganju u dionice, Izdavatelj upućuje ulagatelja na osobe koje su ovlaštene davati pravne savjete.

3.1. Rizici povezani uz prirodu Dionica

3.1.1 Rizik neisplate dividende

Iznos budućih isplata dividende, ako ih bude, ovisit će o nizu čimbenika 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. Prema hrvatskom pravu isplata dividende dopuštena je iz dobiti. Izdavatelj možda neće imati dovoljno zadržane ili neto dobiti u budućnosti da bi isplatio dividendu. Stoga, Izdavatelj ne može jamčiti potencijalne isplate dividende u budućnosti. Sukladno prevladavajućoj praksi u Republici Hrvatskoj, eventualne dividende se općenito isplaćuju jednom godišnje nakon što se glavnoj skupštini predoče godišnja financijska izvješća Izdavatelja i glavna skupština donese odluku o upotrebi dobiti te eventualnoj isplati dividende. Izdavatelj ne može dati nikakvo osiguranje da će dividende biti isplaćene. Izdavatelj je na Glavnoj skupštini održanoj 30.08.2021. godine donio odluku o isplati dividende iz dijela dobiti

ostvarene u 2020. godini, u iznosu od 1.252.065,30 kuna, odnosno u iznosu od 1,70 kuna po dionici. Izdavatelj u prijašnjim godinama nije isplaćivao dividendu.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj na Dionice procjenjuje se kao **visok**.

3.1.2 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 što može izazvati smanjene udjela postojećih dioničara u temeljnom kapitalu. Moguće je da će Izdavatelj u budućnosti odlučiti ponuditi dodatne dionice ili druge vrijednosne papire kako bi financiralo određene projekte, u vezi s nepredviđenim obvezama ili troškovima ili za bilo koje druge svrhe. Ovisno o strukturi bilo koje buduće ponude, neki postojeći dioničari možda neće moći kupiti dodatne dionice. Ako Izdavatelj prikupi dodatna sredstva izdavanjem dodatnih dionica, udjeli i glasačka prava postojećih dioničara mogu biti umanjena, a tržišna cijena Dionica može pasti. Osim toga, buduća izdavanja mogu uključivati dionice s uvjetima koji novim Ulagateljima daju različita prava od prava koja imaju postojeći dioničari.

Procjenjuje se da je vjerojatnost nastanka rizika umanjenja udjela u temeljnom kapitalu Izdavatelja **srednja**. Negativan učinak navedenog rizika na Dionice ocjenjuje se kao **srednji**.

3.1.3 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 Dionica 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 glavnicu zajma odnosno kredita te mogu li uz to podnijeti i gubitke iz ulaganja u Dionice umjesto da ostvare zaradu.

Procjenjuje se da je vjerojatnost nastanka navedenog **srednja**. Negativan učinak navedenog rizika na Dionice ocjenjuje se kao **nizak**.

3.2. Rizici povezani uz uvrštenje i trgovanje Dionicama

3.2.1 Rizik likvidnosti

Na Uređenom tržištu 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. Nadalje, svaki ulagatelj mora biti svjestan da na tržištu postoji rizik da neće moći prodati svoje Dionice u bilo koje vrijeme po fer tržišnoj cijeni. Svaki ulagatelj mora biti svjestan da na nelikvidnom tržištu postoji rizik da neće moći prodati svoje Dionice u bilo koje vrijeme po fer tržišnoj cijeni.

Uzimajući u obzir opće prilike na hrvatskom tržištu kapitala procjenjuje se da je vjerojatnost nastanka rizika likvidnosti **visoka**. Kako nelikvidnost Dionica izravno utječe na mogućnost i uvjete prodaje Dionica na sekundarnom tržištu, negativan učinak navedenog rizika na Dionice ocjenjuje se kao **visok**.

3.2.2 Rizik promjenjivosti tržišne cijene

Imatelji Dionica izloženi su riziku promjene tržišne cijene Dionica. Na tržišnu cijenu Dionica utječe velik broj unutarnjih i vanjskih čimbenika kao npr. rezultati poslovanja Izdavatelja, kapitalna struktura, cjelokupna kretanja u gospodarstvu, politike centralne banke, inflacija te nedostatak ili prevelika potražnja za Dionicama. Nema nikakvog jamstva da događaji u Republici Hrvatskoj ili drugdje neće uzrokovati nestabilnost/promjenjivost tržišta te da takva nestabilnost/promjenjivost neće negativno utjecati na cijenu Dionica ili da ekonomski i tržišni uvjeti neće imati neki drugi negativan učinak.

Uzimajući u obzir prilike na hrvatskom tržištu kapitala, procjenjuje se da je vjerojatnost nastanka rizika povezanih s tržišnom cijenom Dionica **visoka**. Negativan učinak navedenog rizika na Dionice ocjenjuje se kao **visok**.

3.2.3 Rizici povezani s uvrštenjem i trgovanjem Dionicama na uređenom tržištu

Izdavatelj će Zagrebačkoj burzi podnijeti zahtjev za uvrštenje Dionica na Redovito tržište. Izdavatelj ne može jamčiti da će Zagrebačka burza prihvatiti zahtjev za uvrštenje Dionica na Redovito tržište obzirom da nema utjecaja na odobrenje uvrštenja. U slučaju izostanka uvrštenja Dionica na Redovito tržište Zagrebačke burze, Imatelji Dionica ne bi bili u mogućnosti kupiti niti prodati Dionice na uređenom tržištu. Neke grupe ulagatelja imaju zakonom i/ili podzakonskim aktima propisana ograničenja ulaganja prema kojima smiju ulagati isključivo ili većim dijelom u vrijednosne papire koji su uvršteni na uređeno tržište pa bi, u slučaju da se materijalizira taj rizik, bili u povredi tih ograničenja koju ne bi mogli promptno ispraviti zbog nepostojanja likvidnog sekundarnog tržišta. Pored toga, značajni poremećaji uvjeta na tržištu, regulatorne mjere ili tehnički i drugi problemi mogu omesti ili privremeno zaustaviti trgovanje uvrštenim Dionicama i time spriječiti imatelje Dionica da ih prodaju u kratkom roku i/ili po fer cijeni.

Izdavatelju nisu poznati razlozi zbog kojih uvrštenje Dionica ne bi bilo odobreno pa se procjenjuje da je vjerojatnost nastanka rizika povezanih s uvrštenjem i trgovanjem Dionice na uređenom tržištu **niska**. Negativan učinak ovog rizika na Dionice bio bi **visok**.

3.2.4 Transakcijski troškovi, odnosno naknade prilikom trgovanja Dionicama na sekundarnom tržištu

Prilikom trgovanja Dionicama na sekundarnom tržištu 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 promjenjive 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 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 se kao **visoka**. Kako predmetni troškovi i naknade ne utječu na same Dionice niti na prava i obveze koje iz njih proizlaze, negativan učinak navedenog rizika na Dionice procjenjuje se kao **nizak**.

3.3. Pravni i regulatorni rizici

3.3.1 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 se treba samostalno informirati o poreznim efektima ulaganja u Dionice.

Porezni tretman koji proizlazi iz imanja Dionica, a isti se temelji na pozitivnim propisima Republike Hrvatske u vrijeme izrade Prospekta. 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.

Rizici ovise o primjeni poreznih propisa na svakog pojedinog ulagatelja pa se vjerojatnost nastanka tih rizika ocjenjuje kao **srednja**. Iako porezni tretman ulaganja 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**.

3.3.2 Rizik nastanka obveze objave ponude za preuzimanje Društva

Prema Zakonu o preuzimanju dioničkih društava, fizička ili pravna osoba, koja djelujući neposredno ili posredno, samostalno ili zajednički s drugim osobama, stekne Dionice Izdavatelja s pravom glasa, 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. U slučaju nastanka obveze javne ponude ponuditelj je dužan ponuditi otkup svih dionica od ostalih dioničara. Cijena koja bude ponuđena u eventualnoj javnoj ponudi za dionice Izdavatelja može biti ispod cijene po kojoj su ulagatelji kupovali Dionice odnosno može biti ispod očekivanja prihoda koje pojedini ulagatelj ima u pogledu ulaganja u Dionice. U konačnici, ponuditelj koji nakon ponude za preuzimanje dosegne prag od 95% Dionica ima pravo na prijenos svih preostalih Dionica manjinskih dioničara (istiskivanje preostalih manjinskih dioničara) po cijeni iz javne ponude, ako takvu korporativnu akciju provede u razdoblju od tri mjeseca od isteka roka trajanja javne ponude.

Procjenjuje se da je vjerojatnost nastanka ovog rizika **niska**. Negativan učinak navedenog rizika na Dionice ocjenjuje se kao **srednji**.

3.3.3 Rizik promjene relevantnih propisa

Uvjeti Dionica temelje se na hrvatskim pravnim propisima važećim na datum ovog Prospekta. U bilo kojem trenutku nakon datuma ovog Prospekta može doći do izmjene relevantnih pravnih propisa i/ili promjene u dosadašnjoj sudskoj i/ili upravnoj praksi, što može negativno utjecati na Dionice i/ili ulagatelje u Dionice. Izdavatelj neće raditi dopunu Prospekta niti obavještavati Imatelje Dionica o eventualnim naknadnim izmjenama relevantnih propisa.

Izdavatelj procjenjuje da je vjerojatnost nastanka rizika promjene propisa koji se tiču dionica i/ili ulagatelja u Dionice **niska**. Eventualni negativan učinak takvog rizika na Dionice ovisio bi o konkretnim promjenama propisa, koje mogu biti većeg ili manjeg značaja, pa se stoga procjenjuje kao **srednji**.

3.3.4 Zakonska ograničenja 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 zalag dionica.

Financijske institucije trebaju se konzultirati sa svojim pravnim savjetnicima ili regulatorom kako bi utvrdile ispravan tretman Dionica s aspekta rizično ponderirane imovine ili nekih drugih pravila. Aktivnosti ulaganja nekih ulagatelja podliježu zakonima i propisima o dozvoljenim ulaganjima ili reviziji i regulaciji određenih nadležnih tijela. Svaki potencijalni ulagatelj trebao bi se savjetovati sa svojim pravnim savjetnikom kako bi utvrdio jesu li sljedeći navodi primjenjivi na njega:

- Dionice su za njega dopušteno ulaganje;
- Dionice se mogu koristiti kao instrument osiguranja za razne vrste zajmova;

- Druga ograničenja koja se primjenjuju na kupnju ili zalog Dionica.

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 i obveze koje iz njih proizlaze, negativni učinak navedenog rizika na Dionice procjenjuje se kao **nizak**.

IV. REGISTRACIJSKI DOKUMENT

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

1.1. Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u Registracijskom dokumentu

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

Izdavatelj:

Stanovi Jadran d.d. za poslovanje nekretninama, sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB: 88680117715, MBS: 060227551

Članovi Uprave:

Toni Jeličić-Purko, OIB: 88680117715
- predsjednik Uprave

Maja Bradić, OIB: 47398933965
- član uprave

Članovi Nadzornog odbora:

Miroslav Jeličić-Purko, OIB: 88126237323
- predsjednik Nadzornog odbora

Emil Mihalina, OIB: 24539568839
- zamjenik predsjednika Nadzornog odbora

Berislav Martić, OIB: 35683865066
- član Nadzornog odbora

Krešimir Huljev, OIB: 18957195126
- član Nadzornog odbora

Ante Vrančić, OIB: 69097963206
- član Nadzornog odbora

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:

Za Stanove Jadran d.d.

Uprava



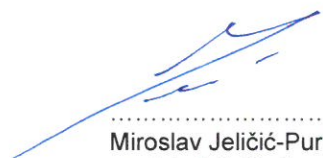
.....
Toni Jeličić-Purko
predsjednik Uprave

STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT




.....
Maja Bradić
član Uprave

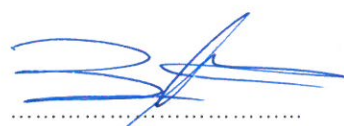
Nadzorni odbor



.....
Miroslav Jeličić-Purko
predsjednik Nadzornog odbora



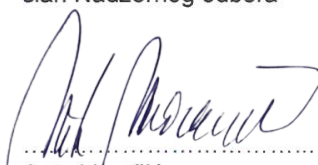
.....
Emil Mihalina
zamjenik predsjednika Nadzornog odbora



.....
Berislav Martić
član Nadzornog odbora



.....
Krešimir Huljev
član Nadzornog odbora



.....
Ante Vrančić
član Nadzornog odbora

1.3. Izjave ili izvješća stručnjaka

U Registracijskom dokumentu su uključene sljedeće izjave ili izvješća stručnjaka:

- Godišnji konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja s izvješćem neovisnog revizora Deloitte d.o.o. za usluge revizije, sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80 za 2020., 2019. i 2018. godinu.

koje su izradili neovisni revizori navedeni u dijelu IV. točki 2.1. ovog Prospekta.

Navedeni neovisni revizori nemaju udio u Izdavatelju.

Naprijed navedena izvješća i mišljenja neovisnog revizora sastavljena su na zahtjev Izdavatelja te su uključena u Prospektu u cjelokupnom tekstu u kojem ga je neovisni revizor predao Izdavatelju.

1.4. Informacije od strane trećih osoba

U Registracijskom dokumentu navedene informacije su informacije iz sljedećih izvještaja:

- Godišnji konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja s izvješćem neovisnog revizora Deloitte d.o.o. za usluge revizije, sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80 za 2020., 2019. i 2018. godinu.

Informacije iz navedenih revidiranih financijskih izvještaja su točno prenesene i prema saznanjima kojima Izdavatelj raspolaže i provjerom navedenih informacija koje su objavili ovlašteni revizori nisu izostavljene činjenice zbog kojih bi tako prenesene informacije bile netočne ili obmanjujuće.

1.5. Odobrenje nadležnog tijela

Izdavatelj izjavljuje da:

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

2. OVLAŠTENI REVIZORI

2.1. Imena i adrese revizora Izdavatelja za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama (zajedno s podacima o njihovom članstvu u strukovnom tijelu)

Konsolidirane financijske izvještaje Izdavatelja za godine koje su završila 31. prosinca 2020., 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2018. godine revidiralo je društvo Deloitte d.o.o. za usluge revizije, sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80, MBS 030022053, OIB 11686457780, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori pod registracijskim brojem 100001360.

Ovlašteni revizor u društvu Deloitte d.o.o., koji je revidirao financijske izvještaje Izdavatelja i potpisao revizorska izvješća za 2020. godinu je Goran Končar. Ovlašteni revizor u društvu Deloitte d.o.o., koji je revidirao financijske izvještaje Izdavatelja i potpisao revizorska izvješća za 2019. godinu je Marina Tonžetić. Ovlašteni revizor u društvu Deloitte d.o.o., koji je revidirao financijske izvještaje Izdavatelja i potpisao revizorska izvješća za 2018. godinu je Branislav Vrtačnik.

2.2. Promjene revizora tijekom razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama

Tijekom razdoblja koje je obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama, revizori Izdavatelja nisu odstupili niti su bili opozvani niti ih izdavatelj nije ponovno imenovao.

3. ČIMBENICI RIZIKA

3.1. Opis značajnih rizika koji su specifični za Izdavatelja

Najznačajniji čimbenici rizika za koje Izdavatelj smatra da bi mogli negativno utjecati na njegovo poslovanje, financijsko stanje, rezultate poslovanja ili planove koje bi ulagatelji trebali razmotriti prije donošenja odluke o stjecanju Dionica opisani su u dijelu III. točki 2. ovog Prospekta.

4. INFORMACIJE O IZDAVATELJU

4.1. Općenite informacije

Ime i tvrtka Izdavatelja

Tvrtka Izdavatelja: Stanovi Jadran d.d.
za poslovanje nekretninama

Skraćena tvrtka Izdavatelja: Stanovi Jadran d.d.

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

Nadležan trgovački sud: Trgovački sud u Splitu

Matični broj: 02182190

Matični broj subjekta upisa (MBS): 060227551

Osobni identifikacijski broj (OIB): 88680117715

LEI: 747800E0R03R0059Q263

Datum osnivanja Izdavatelja i vrijeme na koje je osnovan

Datum osnivanja Izdavatelja: 08.02.2007.

Trajanje Izdavatelja: nije unaprijed vremenski ograničeno

Sjedište i pravni oblik Izdavatelja, zakonodavstvo prema kojem posluje, država osnivanja, adresa i broj telefona registriranog sjedišta

Sjedište Izdavatelja: Split, 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: Kralja Zvonimira 14/IX, 21000 Split,
Republika Hrvatska

Broj telefona: +385 (0)21 482 367

Internetska stranica Izdavatelja: <http://stanovijadran.com/>

Informacije navedene na internetskim stranicama Izdavatelja nisu dio ovog Prospekta.

5. PREGLED POSLOVANJA

5.1. Glavne djelatnosti Izdavatelja i Grupe

Djelatnost Izdavatelja prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti ("NKD") je pod šifrom 6810 - Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina.

Izdavatelj pri sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu ima registrirane sljedeće djelatnosti:

- Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja; pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (u prijevoznim sredstvima, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering)
- Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina
- Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama
- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- poslovanje nekretninama
- usluge savjetovanja u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- računovodstveni i knjigovodstveni poslovi
- projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- stručni poslovi prostornog uređenja
- djelatnosti prostornog uređenja i gradnje
- djelatnost projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja
- djelatnost upravljanja projektom gradnje
- djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- iznajmljivanje strojeva i opreme u građevinarstvu
- poslovi građenja i rekonstrukcije javnih cesta
- prijevoz putnika i stvari unutarnjim vodnim putovima
- javni prijevoz u linijskom obalnom pomorskom prometu
- međunarodni linijski pomorski promet
- povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
- usluge iznajmljivanja kopnenih prijevoznih sredstava s vozačem i bez vozača
- obavljanje djelatnosti iznajmljivanja jahti ili brodica s ili bez posade (charter)
- iznajmljivanje plovila
- iznajmljivanje zračnih prijevoznih sredstava
- iznajmljivanje poljoprivrednih strojeva i opreme
- iznajmljivanje uredskih strojeva i opreme, uključujući računala
- iznajmljivanje 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
- prijevoz osoba i tereta za vlastite potrebe
- agencijske djelatnosti u cestovnom prometu
- kupnja i prodaja robe
- pružanje usluga u trgovini
- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- zastupnje inozemnih tvrtki
- povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
- privez i odvez brodova, jahti, ribarskih, sportskih i drugih brodica i plutajućih objekata
- ukrcaj, iskrcaj, prekrcaj, prijenos i skladištenje roba i drugih materijala
- prihvat i usmjeravanje vozila u svrhu ukrcaja ili iskrcaja vozila s uređenih lučkih površina
- ukrcaj i iskrcaj putnika uz upotrebu lučke prekrcajne opreme

- turističke usluge u nautičkom turizmu
- turističke usluge u zdravstvenom turizmu
- turističke usluge u kongresnom turizmu
- turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma
- turističke usluge na poljoprivrednom gospodarstvu, uzgajalištu vodenih organizama, lovištu i u šumi šumoposjednika te ribolovnom turizmu
- usluge iznajmljivanja vozila (rent-a-car)
- usluge turističkog ronjenja
- usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge
- usluge informacijskog društva
- promidžba (reklama i propaganda)
- organiziranje tečajeva, zabavnih igara, priredbi, revija, savjetovanja, seminara, izložbi, koncerata, festivala, sajmov
- djelatnost marina
- čišćenje svih vrsta objekata
- računalne i srodne djelatnosti
- izrada i održavanje web stranica, web dizajn

Izdavatelj je prisutan i posluje na tržištima vezanim uz projektiranje, izgradnju te davanje u najam stambenih i komercijalnih nekretnina, kao i razvoja investicijskih projekata vezanih uz nekretnine.

Cilj Izdavatelja je razvijanje i gradnja vlastitih projekata te upravljanje vlastitim nekretninama u različitim industrijama, od komercijalnih nekretnina za zakup (trgovina, zabava, ugostiteljstvo, turizam) do stambenih nekretnina za prodaju. U turizmu cilj je postati lider u dva segmenta: tržišta boutique hotela („Razvoj i upravljanje malim hotelima i sličnim smještajnim objektima viših kategorija kvalitete s do 50 smještajnih jedinica, na visoko vrijednim povijesnim i prirodnim lokacijama u atraktivnim turističkim destinacijama“) i tržišta Niskobudžetnih Lifestyle Hotela („Razvoj i upravljanje hotelima i sličnim smještajnim objektima srednjih kategorija kvalitete s najmanje 50 smještajnih jedinica, u atraktivnim gradskim i drugim turističkim destinacijama“).

Tržište boutique hotela („Razvoj i upravljanje malim hotelima i sličnim smještajnim objektima viših kategorija kvalitete s do 50 smještajnih jedinica, na visoko vrijednim povijesnim i prirodnim lokacijama u atraktivnim turističkim destinacijama“) u Hrvatskoj je tek u nastajanju. Sam segment boutique heritage hotela na visoko vrijednim povijesnim i prirodnim lokacijama broji svega 379 soba i apartmana sa 757 kreveta. Iako mnogo soba za iznajmljivanje trenutno djeluje kao hoteli baštine, u nemogućnosti su povećati prihode zbog nedostajuće kategorizacije. Prvi takav hotel, Izdavatelj je otvorio u Šibeniku u 2021 godini. Šibenik trenutno ima dva boutique hotela s kategorizacijom četiri zvjezdice i hotela baštine na visoko vrijednim povijesnim lokacijama. Ovakve vrste hotela ostvaruju prihode između 52.000 EUR do 86.000 EUR po sobi na području od Zadra do Dubrovnika.

S druge strane, tržište Niskobudžetnih Lifestyle Hotela („Razvoj i upravljanje hotelima i sličnim smještajnim objektima srednjih kategorija kvalitete s najmanje 50 smještajnih jedinica, u atraktivnim gradskim i drugim turističkim destinacijama“) gotovo pa i ne postoji u Hrvatskoj. Hrvatska ukupno broji 307 hotela s tri zvjezdice koji imaju 19.763 smještajnih jedinica, odnosno 38.864 stalnih kreveta. Izdavatelj ne raspolaže s podacima koliko hotela s tri zvjezdice ima preko 70 soba, dok u prosjeku samo 4 županije imaju preko 70 soba po hotelu i to Istarska, Primorsko-goranska, Ličko-senjska i Dubrovačko-neretvanska. Izdavatelj se, u ovom segmentu, planira fokusirati na županije Splitsko-dalmatinsku, Zadarsku, Dubrovačko-neretvansku i Grad Zagreb. U svijetu je trend da se sve više hotelskih grupa poput Accor Grupe, Carlson Rezidor Hotel Grupa i Marriott International orijentira na ovaj segment što je ekonomski najisplativiji segment i najtraženiji prilikom putovanja.

5.2. Podaci o svim značajnim novim proizvodima i/ili uslugama

U razdoblju koje pokrivaju povijesne financijske informacije Izdavatelj nije uveo nove značajne proizvode ili usluge.

5.3. Glavna tržišta

Izdavatelj svojim proizvodima i uslugama konkurrira na domaćem i inozemnom tržištu.

Izdavatelj je prisutan i posluje na tržištima vezanim uz projektiranje, izgradnju te davanje u najam stambenih i komercijalnih nekretnina, kao i razvoja investicijskih projekata vezanih uz nekretnine. Također, Izdavatelj obavlja djelatnost usluga pružanja smještaja te ugostiteljskih usluga pripreme hrane i pića (usluge vezane uz turističku potrošnju).

5.4. Važni događaji u razvoju poslovanja Izdavatelja

Statut:

Odlukom skupštine Društva od 21. listopada 2016. godine, usvojen je Statut.

Odlukom skupštine Društva od 31. ožujka 2017. godine i 18. kolovoza 2017. godine usvojene su izmjene i dopune Statuta od 21. listopada 2016. godine.

Odlukom skupštine Društva od 08. lipnja 2018. godine usvojene su izmjene i dopune Statuta od 18. kolovoza 2017. godine.

Odlukom skupštine Društva od 09. kolovoza 2019. godine usvojene su izmjene i dopune Statuta od 08. lipnja 2018. godine.

Odlukom skupštine Društva od 24. svibnja 2021. godine usvojene su izmjene i dopune Statuta od 09. kolovoza 2019. godine.

Promjene temeljnog kapitala:

Izjavom o osnivanju Društva od 26.01.2007. temeljni kapital Društva je iznosio 20.000,00 kuna koji iznos je uplaćen u novcu.

Odlukom Skupštine Društva od 06.03.2007. povećan je temeljni kapital s iznosa od 20.000,00 kuna za iznos od 3.860.000,00 kuna, unosom stvari – nekretnina u temeljni kapital Društva na iznos od 3.880.000,00 kuna.

Odlukom Skupštine Društva od 10.05.2007. povećan je temeljni kapital s iznosa od 3.880.000,00 kuna za iznos od 3.882.100,00 kuna, unosom stvari - nekretnina u temeljni kapital Društva na iznos od 7.762.100,00 kuna.

Odlukom Skupštine Društva od 23.09.2008.god. povećan je temeljni kapital Društva s iznosa od 7.762.100,00 kn za iznos od 1.100.000,00 kn uplatom u novcu na iznos od 8.862.100,00 kuna.

Odlukom Skupštine Društva od 16.04.2009. povećan je temeljni kapital Društva s iznosa od 8.862.100,00 kuna za iznos od 7.400.000,00 kuna uplatom u novcu na iznos od 16.262.100,00 kuna.

Odlukom Skupštine Društva od 29.05.2013. godine, radi provođenja pripajanja društava: PEŠKARIJA d.o.o., MBS: 100008762, LIČKO SELO d.o.o., MBS: 020038897 i ZELENA VALA PROJEKT d.o.o., MBS: 130017160 Društvu kao preuzimatelju, povećan je temeljni kapital, s iznosa od 16.262.100,00 kuna za iznos od 12.784.500,00 kuna na iznos od 29.046.600,00 kuna.

Odlukom Skupštine Društva od 20.10.2014. povećan je temeljni kapital Društva s iznosa od 29.046.600,00 kn za iznos od 1.000.000,00 kn, na iznos od 30.046.600,00 kn pripajanjem društva JADRAN SOLAR d.o.o., MBS: 080530081, OIB: 73924601866.

Odlukom Skupštine Društva od 30.06.2016. godine povećan je temeljni kapital Društva s iznosa od 30.046.600,00 kuna za iznos od 15.861.400,00 kuna na iznos od 45.908.000,00 kuna pretvaranjem dijela potraživanja JADRAN KAPITAL d.d. i Miroslava Jeličić-Purko u temeljni kapital Društva.

Odlukom Skupštine Društva 31. ožujka 2017. godine i uplatom dionica, povećan je temeljni kapital, s iznosa od 45.908.000,00 kuna, za iznos od 30.340.000,00 kuna, uplatom u novcu, izdavanjem 151.700 novih redovnih dionica u nematerijaliziranom obliku, na iznos od 76.248.000,00 kuna.

Odlukom Skupštine Društva od 24. svibnja 2021., povećan je temeljni kapital radi provedbe pripajanja s iznosa od 76.248.000,00 kuna, za iznos od 71.053.800,00 kuna, na iznos od 147.301.800,00 kuna. Temeljni kapital povećan je ulogom u pravima i izdavanjem novih redovnih dionica članovima pripojenog društva.

Temeljni kapital u iznosu od 147.301.800,00 kuna, podijeljen je na 736.509 redovnih dionica u nematerijaliziranom obliku, koje glase na ime, svaka u nominalnom iznosu od 200,00 kuna.

Statusne promjene:

Ovom Društvu kao društvu preuzimatelju, pripojena su društva:

- PEŠKARIJA društvo s ograničenom odgovornošću za ugostiteljstvo i turizam, sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, upisano kod Trgovačkog suda u Splitu, u registarski uložak s MBS: 100008762, OIB: 07457396158, temeljem Ugovora o pripajanju od 29. svibnja 2013. godine i Odluka o pripajanju od 29. svibnja 2013. godine, koje su donijele Skupštine ovog pripojenog društva i društava preuzimatelja STANOVI JADRAN d.o.o.;

- ZELENA VALA PROJEKT d.o.o. za poslovanje nekretninama, sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, upisano kod Trgovačkog suda u Splitu, u registarski uložak s MBS: 130017160, OIB: 91117055934, temeljem Ugovora o pripajanju od 29. svibnja 2013. godine i Odluka o pripajanju od 29. svibnja 2013. godine, koje su donijele Skupština ovog pripojenog društva i Skupština društva preuzimatelja STANOVI JADRAN d.o.o.;

- LIČKO SELO društvo s ograničenom odgovornošću za turizam i graditeljstvo, sa sjedištem u Lovincu, Sveti Rok 202, upisano kod Trgovačkog suda u Rijeci, u registarski uložak s MBS: 020038897, temeljem Ugovora o pripajanju od 29. svibnja 2013. godine i Odluka o pripajanju od 29. svibnja 2013. godine, koje su donijele Skupština ovog pripojenog društva i Skupština društva preuzimatelja STANOVI JADRAN d.o.o.;

- Društvu, kao društvu preuzimatelju, pripojeno je društvo JADRAN SOLAR d.o.o. MBS: 080530081, OIB: 88680117715, temeljem Ugovora o pripajanju od 20. listopada 2014. godine i odluke Skupštine ovog društva i odluke Skupštine društva koje se pripaja od 20. listopada 2014. godine;

- GLOBAL RENT društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama, sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, upisano kod Trgovačkog suda u Splitu, u registarski uložak s MBS: 070079548, OIB: 05666540984, temeljem Ugovora o pripajanju od 17. ožujka 2021. godine i Odluka o pripajanju od 24. svibnja 2021. godine, koje su donijele Skupštine ovog pripojenog društva i društava preuzimatelja STANOVI JADRAN d.o.o.

Preoblikovanje subjekta upisa:

Odlukom članova Društva od 21. listopada 2016. godine, Društvo je preoblikovano iz društva s ograničenom odgovornošću u dioničko društvo.

5.5. Strategija i ciljevi

Misija društva je poticanje tržišta nekretnina investirajući i prilagođavajući pojedinu nekretninu određenoj industriji. Koristeći know-how i tehnologije društvo optimizira poslovanje i stvara vrijednost nekretninama namijenjenim za prodaju.

Vizija društva je postati vodeća kompanija u regiji u segmentu upravljanja nekretninama te kreirati i primjenjivati nove trendove na tržištu.

U budućem poslovanju zauzet će se proaktivno djelovanje u onim smjerovima koji predstavljaju artikulaciju usmjerenosti tvrtke prema poslovima koji pružaju vrlo ostvarivu kontroliranu uspješnost.

Dugoročan plan Uprave društva Stanovi Jadran d.d. je da Društvo stavi sve nekretnine u funkciju te od njih ostvaruje prihode od zakupa. Temeljem navedenog plana, Društvo bi ostvarivalo prihode od fiksnog i varijabilnog zakupa.

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

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

5.7. Osnova za svaku izjavu izdavatelja o njegovu konkurentskom položaju

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

5.8. Ulaganja

5.8.1 Značajna Izdavateljeva ulaganja za svaku poslovnu godinu za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama do datuma registracijskog dokumenta

Stambeno poslovni kompleks „Peškarija“ - Šibenik

Stambeno poslovni projekt „Peškarija“ izgrađen je te stavljen u uporabu u rujnu 2019. godine. Kompleks se sastoji od 7 luksuznih stanova, samostojećom kućom, garažom te poslovnim prostorom. Investicija je započela u 2017 godini te je ista iznosila 25.000.000 kuna što obuhvaća nabavu zemljišta, projektantske usluge te sve građevinske radove. Do danas je prodano 5 luksuznih stanova te dva garažna mjesta.

Hotel Armerun - Šibenik

U studenom 2016. godine kupljen je objekt s namjerom otvaranja hotel Armerun za iznos od 5.080.000,00 kuna. Sredinom 2019. godine započeta je rekonstrukcija hotela Armerun na Šibenskoj rivi te je otvoren u lipnju 2021. godine. Hotel Armerun ima 14 smještajnih jedinica u objektu koji je rekonstruiran te 3 dodatne smještajne jedinice u samostojećoj kući koja je rekonstruirana u sklopu projekta Peškarija. Ukupna investicija iznosi 16.000.000 kuna, a do kraja 2020. godine investirano je 13.000.000 kuna što uključuje kupnju objekta, projektantske usluge te veliki dio građevinskih radova.

Centar „Ploka“ – Split

Tijekom 2018. godine Društvo je kupilo poslovnu nekretninu Centar Ploka u Splitu za iznos od 13.700.000 kuna. Ista nekretnina je trenutno u zakupu gdje su najmoprimci Studenac, Optika Anda te zubotehnički laboratorij i ordinacija, dok poslovni apartman ostvaruje prihode od dnevnog najma turistima.

Tablica 5 - Dosadašnja ulaganja prema projektima u 2018., 2019. i 2020. godini

DOSADAŠNJA ULAGANJA PREMA PROJEKTIMA I GODINAMA (HRK)			
GODINA	2018.	2019.	2020.
Peškarija	7.758.822	6.540.223	-
Hotel Armerun	240.043	2.202.938	6.261.386
Centar Ploka	13.700.000	316.737	-
UKUPNO	21.698.865	9.059.898	6.261.386

Izvor: Izdavatelj

5.8.2 Opis značajnih Izdavateljevih ulaganja

Hoteli Armerun

Rekonstrukcija objekta, u naravi Hotel Armerun u Šibeniku započeo je 2019 godine i otvoren je u lipnju 2021. godine. Investicija iznosi 16.000.000 kuna od čega je do sada investirano 13.000.000 kuna. Ostatak od 3.000.000 kuna je financiran iz dokapitalizacije. Hotel Armerun upravlja sa 17 soba u samom centru Šibenika te ima kategorizaciju heritage hotela te hotela s četiri zvjezdice.

Brand Armerun će se širiti i na iduće male hotele u Republici Hrvatskoj.

Vile Orašac

Projekt izgradnje 4 luksuzne vile namijenjene u turističke svrhe iznosi 24.000.000 kuna.

Vrijednost potrebnog ulaganja u gradnju i opremanje navedenih vila namirit će se iz sredstava prikupljenim u postupku povećanja temeljnog kapitala.

U projekt je do sada uloženo 8 milijuna kuna na troškove vezane za kupnju zemljišta, izradu projekata, ishođenje dozvole i plaćanje komunalnih doprinosa i pristojbi te izvođenje pripremnih radova, a za sada osim troškova nadzora u iznosu 195.000 kn, od čega je već plaćeno 20.000 kn, nije opterećen drugim ugovornim obvezama.

“Etno selo“ Mokošica

Projekt rekonstrukcije objekta s 10 smještajnih jedinica i popratnim sadržajima 'etno sela iznosi oko 10.000.000 kuna.

Cjelokupni projekt investirao bi se iz sredstava prikupljenim u postupku povećanja temeljnog kapitala. U projekt je do sada uloženo 4,2 milijuna kuna na troškove vezane za kupnju zemljišta, projektante i pripremnje radove, a za sada projekt, osim dogovorenog ugovora s nadzorom u iznosu 97.500 kn, nije opterećen drugim ugovornim obvezama.

Creme de la Perfection

Projekt izgradnje 3 luksuzne vile investicija je koja iznosi 11.000.000 kuna. U projekt je do sada uloženo 2,89 milijuna kuna na troškove i to za kupnju zemljišta, izradu projekata i pripremnje radove, a za sada projekt osim dogovorenog ugovora s nadzorom u iznosu 97.500 kn, nije opterećen drugim ugovornim obvezama. Ostatak od ukupne investicije, u iznosu od oko 8.110.000 kuna, financirat će se iz sredstava prikupljenim u postupku povećanja temeljnog kapitala.

Jug Mall

Rekonstrukcija trgovačkog centra Jug u Čakovcu počela je u travnju 2020 godine. Ukupna investicija rekonstrukcije iznosila je 18.800.000 kuna. Najmoprimci trgovačkog centra Jug su brandovi Spar, DM, Pepco, Germania, FavBet, Ghetaldus, Twister i ostali. Fiksni prihodi od najma iznose 3.400.000 kuna, dok se očekuju i prihodi od varijabilnog dijela najma u visini od 700.000 kuna.

Ilica 213 - Zagreb

Društvo drži dva poslovna prostora s pripadajućim spremama i garažama na lokaciji Ilica 213. Društvo je na datum 29.12.2021. sklopilo predugovor o kupoprodaji nekretnine, dok se sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnine očekuje u prvoj polovici 2022. godine.

Stambeno – poslovni kompleks „Peškarija“ - Šibenik

Društvo je krajem 2019. godine završilo izgradnju stambeno-poslovnog kompleksa „Peškarija“ te prodalo ukupno 5 stanova i unajmilo poslovni prostor u naravi restoran „Bronzin“. Dva stana, S4 i S7 još su uvijek u vlasništvu društva te će se isti iznajmljivati kroz rezervacijski sustav hotela Armerun. Investicija opremanja ta dva stana iznosi oko 700.000 kuna.

Tablica 6 - Buduće dogovorene obveze za planirana ulaganja

Projekt	Iznos
Hotel Armerun	3.000.000,00
Vile Orašac	16.000.000,00
Etno selo	5.800.000,00
Crème de la Perfection	8.110.000,00
Peškarija	700.000,00
Jug Mall	7.000.000,00
Ukupno	41.610.000,00

Izvor: Izdavatelj

5.8.3 Opis potencijalnih ulaganja društva u idućih 5 godina

Samobor

Zemljište u Samoboru, Vrhovčak je potencijalna investicija gdje je plan razviti kompleks s 2 vile i 15 klijeti na građevinskom, poljoprivrednom i šumskom zemljištu. Vrijednost investicije procjenjuje se na 18.000.000 kuna.

Jankomir

Zemljište koje se nalazi na Jankomiru potencijalna je investicija gdje je plan razviti logistički centar uz skladišne prostore. Zemljište je na izrazito atraktivnoj poziciji s jako visokim interesom za skladišne prostore. Procijenjena investicija je 7.500.000 kuna.

Hvar

Na atraktivnom zemljištu na jugu otoka Hvara veličine 300.000 m² moguće je izgraditi 15ak vila. Potencijalna investicija iznosi 38.000.000 kuna.

Rijeka

U krugu užeg centra Rijeke Izdavatelj ima priliku otvoriti hotel Armerun s oko 22 smještajne jedinice. Hotel bi imao 4 zvjezdice.

5.8.4 Informacije o zajedničkim pothvatima i društvima u kojima Izdavalatelj ima udio u kapitalu

Izdavalatelj ima 100% udjela u društvu Vile Orašac d.o.o., Primorske nekretnine d.o.o. i Local market d.o.o. (Primorske nekretnine d.o.o. jedini član), 98,57% udjela u društvu Hvar Hills d.o.o., 94,07% udjela u društvu Samoborske vile d.o.o., 85,40% udjela u društvu Nova Nekretnine d.o.o., 75% udjela u društvu Hvar Hills Winery d.o.o. te udio u ZAIF Proprius d.d. (10,57%).

5.8.5 Opis ekoloških problema

Izdavalatelj može imati ekološki problem, najviše kroz kvalitetu mora i obale u blizini smještajnih kapaciteta u kojima gosti (klijenti) borave. Takvi rizici zagađenja mora i obale mogu biti havarija tankera, izljevi nafte, ispuštanje kerozina u more, zagađenje kemikalijama, cvjetanje mora kao posljedica zagađenja mora, pogoršanje kvalitete mora radi onečišćenja obale zbog nedostatka kvalitetnog zbrinjavanja otpadnih voda i kanalizacije duž obale.

Sustav gospodarenja otpadom u svim nekretninama Izdavalatelja dobro je organiziran te mogući ekološki problemi ne bi trebali značajno utjecati na korištenje dugotrajne materijalne imovine Izdavalatelja.

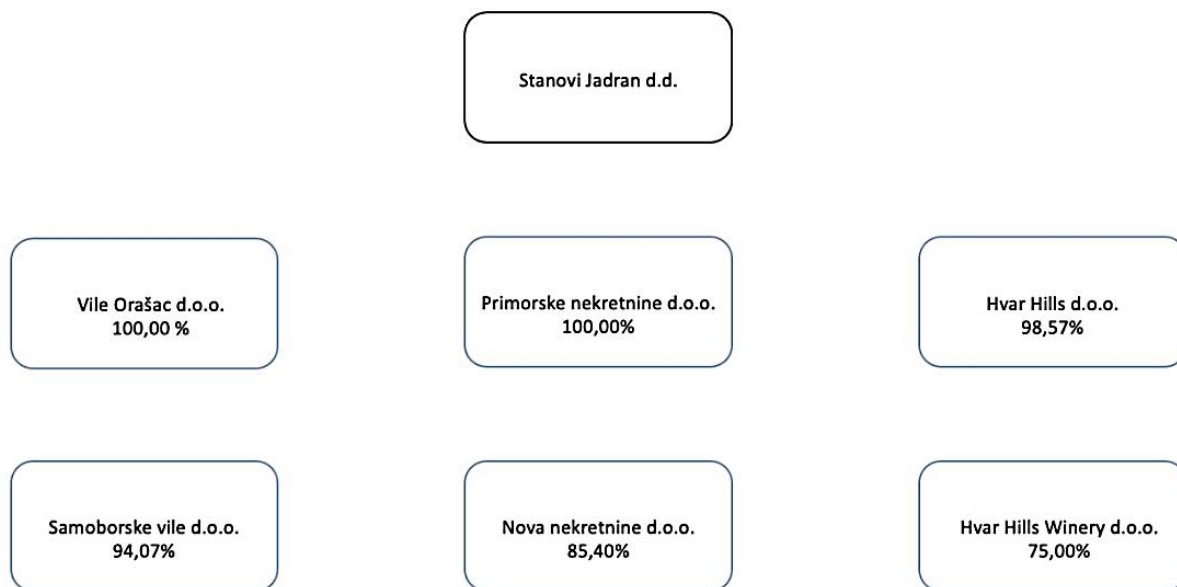
6. ORGANIZACIJSKA STRUKTURA

6.1. Kratak opis Grupe i položaja koji Izdavalatelj ima u Grupi

JADRAN KAPITAL d.d. je najveći pojedinačni dioničar Izdavalatelja i ima 296.995 dionica Izdavalatelja koje predstavljaju 40,32% temeljnog kapitala Izdavalatelja i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u Izdavalatelju.

Izdavalatelj je imatelj 100% udjela u društvu Vile Orašac d.o.o. Primorske nekretnine d.o.o. i Local market d.o.o. (Primorske nekretnine d.o.o. jedini član), 98,57% udjela u društvu Hvar Hills d.o.o., 94,07% udjela u društvu Samoborske vile d.o.o., 85,40% udjela u društvu Nova Nekretnine d.o.o., 75% udjela u društvu Hvar Hills Winery d.o.o. te udio u ZAIF Proprius d.d. (10,57%).

Grafički prikaz 1 - Organizacijska shema Grupe Stanovi Jadran



Izvor: Izdavalatelj

6.2. Popis značajnih društava kćeri Izdavalatelja

Izdavalatelj je imatelj 100% udjela u društvu Vile Orašac d.o.o., Primorske nekretnine d.o.o. i Local market d.o.o. (Primorske nekretnine d.o.o. jedini član), 98,57% udjela u društvu Hvar Hills d.o.o., 94,07% udjela u društvu Samoborske vile d.o.o., 85,40% udjela u društvu Nova Nekretnine d.o.o., 75% udjela u društvu Hvar Hills Winery d.o.o. te udio u ZAIF Proprius d.d. (10,57%).

7. PREGLED POSLOVANJA I FINANCIJSKI PREGLED

Pregled poslovanja i financijski pregled prikazuje podatke iz revidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja za 2020., 2019. i 2018. godinu te nerevidiranih konsolidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja za prvih devet mjeseci 2021. godine. Potencijalni ulagatelji trebali bi sadržaj dijela IV. točke 7. ovog Prospekta čitati zajedno s revidiranim konsolidiranim financijskim izvještajima za poslovne godine koje su završile 31. prosinca 2018., 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. godine te nerevidiranim konsolidiranim financijskim izvještajima Izdavatelja za prvih devet mjeseci 2021. godine.

Upućivanje na javno objavljene revidirane konsolidirane financijske izvještaje za poslovne godine koje su završile 31. prosinca 2018., 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. godine te nerevidirane konsolidirane financijske izvještaje Izdavatelja za prvih devet mjeseci 2021. godine:

- Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2018. godine u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja na:
<http://stanovijadran.com/wp-content/uploads/2019/05/Godi%C5%A1nji-izvje%C5%A1taj-STANOVI-JADRAN-d.d.-2018.pdf>
- Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2019. godine u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja na:
http://stanovijadran.com/wp-content/uploads/2020/07/FINAL_SJ.pdf
- Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2020. godine u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja na:
<http://stanovijadran.com/wp-content/uploads/2021/03/FI-STJD-2020-1Y-Revidirano-Konsolidirano-HR.pdf>
- Nerevidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za prvih devet mjeseci 2021. godine u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja na:
http://stanovijadran.com/wp-content/uploads/2021/10/TFI-STJD-III.Q_2021-nerevidirano-konsolidirano.pdf

7.1. Financijsko stanje

Najveći dio imovine grupe Stanovi Jadran d.d. odnosi se na dugotrajnu imovinu, točnije Ulaganja u nekretnine, tijekom čitavog promatranog razdoblja. Na kraju 2020. godine, Ulaganja u nekretnine iznosila su 59.873 tisuća kuna, te su činila 55,24% ukupne imovine Grupe. Ostatak dugotrajne imovine Grupe odnosi se u najvećoj mjeri na financijsku imovinu koja se mjeri kroz dobit ili gubitak, koja je na kraju 2020. godine iznosila 6.983 tisuća kuna, a odnosi na vrijednosne papire.

Vrijednosni papiri u vlasništvu Grupe na dan pisanja Prospekta odnose se u najvećoj mjeri na dionice društva Elektroprivreda BIH d.d. Sarajevo uvrštene na Sarajevskoj burzi te dionice društva Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine uvrštene na Zagrebačkoj burzi. Ostali vrijednosni papiri u vlasništvu Grupe odnose se na dionice društva Varteks d.d. uvrštene na Zagrebačkoj burzi.

Dugotrajna imovina Grupe na kraju 2020. godine činila je 68,06% ukupne imovine Grupe, dok je kratkotrajna imovina činila 31,94% ukupne imovine. Kratkotrajna imovina na kraju 2020. godine sastojala se od potraživanja koja su iznosila 7.205 tisuća kuna, potraživanja po danim zajmovima u iznosu od 26.946 tisuća kuna, ostalih potraživanja u iznosu od 407 tisuća kuna te novca i novčanih ekvivalenata u iznosu od 63 tisuće kuna.

Najveći dio pasive Grupe odnosi se na kapital i rezerve, koji su na kraju 2020. godine iznosili 82.142 tisuće kuna, odnosno 75,78% pasive. Dugoročne obveze Grupe odnose se na Obveze za primljene zajmove u iznosu od 15.236 tisuća kuna, s udjelom u ukupnoj pasivi od 14,06%. Kratkoročne obveze iznosile su na kraju 2020. godine 11.017 tisuća kuna, a odnose se u najvećoj mjeri na Obveze za primljene zajmove. Udio kratkoročnih obveza u ukupnoj pasivi Grupe iznosio je na kraju 2020. godine 10,16%.

Tablica 7 - Konsolidirana bilanca Izdavatelja za razdoblje 31.12.2018. - 31.12.2020.

IMOVINA (u 000 HRK)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Dugotrajna imovina	80.192	61.422	73.774
Nematerijalna imovina	81	25	21
Nekretnine, postrojenja i oprema	27.690	3.590	4.951
Ulaganje u nekretnine	50.011	54.385	59.873
Financijska imovina koja se mjeri kroz dobit ili gubitak	2.261	3.266	6.983
Potraživanja po danim zajmovima	-	-	1.795
Potraživanja za depozite	149	156	151
Kratkotrajna imovina	9.104	36.211	34.621
Zalihe	574	-	-
Potraživanja	3.219	2.603	7.205
Ostala potraživanja	1339	371	407
Potraživanja po danim zajmovima	3.587	3.714	26.946
Novac i novčani ekvivalenti	385	9	63
Imovina skupine za otuđenje	-	29.514	-
UKUPNO IMOVINA	89.296	97.633	108.395
IZVANBILANČNI ZAPISI	-	-	-
KAPITAL I OBVEZE (u 000 HRK)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Kapital i rezerve	66.425	70.950	81.338
Temeljni kapital	76.248	76.248	76.248
Kapitalne rezerve	3.358	3.358	3.358
Translacijska rezerva	-508	-456	-
Preneseni gubitak	-10.788	-12.673	-9.018
Dobit poslovne godine	-1.885	4.473	10.750
Manjinski interes	3.580	3.530	804
Ukupni kapital i rezerve	70.005	74.480	82.142
Dugoročne obveze	10.791	15.169	15.236
Obveze za primljene zajmove	10.791	15.169	15.236
Kratkoročne obveze	8.500	7.984	11.017
Obveze prema dobavljačima	1.483	1.922	1.334
Obveze za primljene zajmove	1.754	3.021	5.352
Ostale obveze	5.263	188	4.331
Obveze imovine za otuđenje	-	2.853	-
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE	89.296	97.633	108.395
IZVANBILANČNI ZAPISI	-	-	-

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Grupe za godine završene 31. prosinca 2018., 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. godine

Nakon provedenog povećanja temeljnog kapitala i pripajanja društva Global Rent d.o.o., došlo je do određenih promjena u strukturi imovine grupe Stanovi Jadran d.d.

Najveći dio imovine grupe Stanovi Jadran d.d. i dalje se odnosi na dugotrajnu imovinu, točnije Ulaganja u nekretnine, koja su na datum 30.09.2021. godine iznosila 153.715 tisuća kuna, te su činila 69,20% ukupne imovine Grupe. Ostatak dugotrajne imovine Grupe odnosi se u najvećoj mjeri na Nekretnine, postrojenja i opremu, koji su na datum 30.09.2021. godine iznosili 11.710 tisuća kuna, Financijsku imovinu koja se mjeri kroz dobit ili gubitak u iznosu od 11.694 tisuća kuna te biološku imovinu u iznosu od 10.105 tisuća kuna.

Dugotrajna imovina Grupe na datum 30.09.2021. godine činila je 85,33% ukupne imovine Grupe, dok je kratkotrajna imovina činila 14,67% ukupne imovine. Kratkotrajna imovina na datum 30.09.2021. godine sastojala se od zaliha koje su iznosile 3.432 tisuća kuna, potraživanja koja su iznosila 9.900 tisuća kuna, potraživanja po danim zajmovima u iznosu od 12.197 tisuća kuna, ostalih potraživanja u iznosu od 1.774 tisuća kuna te novca i novčanih ekvivalenata u iznosu od 5.289 tisuća kuna.

Najveći dio pasive Grupe odnosi se na kapital i rezerve, koji su na datum 30.09.2021. godine iznosili 174.811 tisuća kuna, odnosno 78,70% pasive. Dugoročne obveze Grupe odnose se na Obveze za primljene zajmove u iznosu od 35.591 tisuće kuna, s udjelom u ukupnoj pasivi od 16,02%. Kratkoročne obveze iznosile su na datum 30.09.2021. godine 11.735 tisuća kuna, a odnose se na Obveze prema dobavljačima, Obveze za primljene zajmove te Ostale obveze. Udio kratkoročnih obveza u ukupnoj pasivi Grupe iznosio je na datum 30.09.2021. godine 5,28%.

Tablica 8 - Konsolidirana bilanca Izdavatelja za razdoblje 31.12.2020. - 30.09.2021.

IMOVINA (u 000 HRK)	31.12.2020	30.09.2021
Dugotrajna imovina	73.774	189.546
Nematerijalna imovina	21	2.170
Nekretnine, postrojenja i oprema	4.951	11.710
Biološka imovina	-	10.105
Ulaganje u nekretnine	59.873	153.715
Financijska imovina koja se mjeri kroz dobit ili gubitak	6.983	11.694
Potraživanja po danim zajmovima	1.795	-
Potraživanja za depozite	151	153
Kratkotrajna imovina	34.621	32.591
Zalihe	-	3.432
Potraživanja	7.205	9.900
Ostala potraživanja	407	1.774
Potraživanja po danim zajmovima	26.946	12.197
Novac i novčani ekvivalenti	63	5.289
Imovina skupine za otuđenje	-	-
UKUPNO IMOVINA	108.395	222.137
IZVANBILANČNI ZAPISI	-	242

KAPITAL I OBVEZE (u 000 HRK)	31.12.2020	30.09.2021
Kapital i rezerve	81.338	173.367
Temeljni kapital	76.248	147.302
Kapitalne rezerve	3.358	26.237
Rezerve iz dobiti	-	455
Prenesena dobit/gubitak	-9.018	32
Dobit/gubitak poslovne godine	10.750	-658
Manjinski interes	804	1.444
Ukupni kapital i rezerve	82.142	174.811
Dugoročne obveze	15.236	35.591
Obveze za primljene zajmove	15.236	35.591
Kratkoročne obveze	11.017	11.735
Obveze prema dobavljačima	1.334	2.572
Obveze za primljene zajmove	5.352	3.542
Ostale obveze	4.331	5.621
Obveze imovine za otuđenje	-	-
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE	108.395	222.137
IZVANBILANČNI ZAPISI	-	242

Izvor: Nerevidirani konsolidirani financijski izvještaji Grupe za prvih devet mjeseci 2021. godine

7.2. Financijski rezultat poslovanja

Grupa Stanovi Jadran d.d. je u 2020. godini ostvarila je 5.429 tisuća kuna ukupnih prihoda iz poslovanja koji su manji za 13,69% u odnosu na isti period prethodne godine. Poslovni prihodi iznose 5.300 tisuća kuna te su manji u odnosu na isti period prethodne godine za 14,24% kao posljedica COVID-19 pandemije.

Ostali dobici/gubici iz poslovanja sastoje se od neto gubitka od financijskih instrumenata po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka u iznosu od 3.159 tisuća kuna, neto dobitka/gubitka od vrijednosnog usklađenja dugotrajne materijalne imovine u iznosu od 5.801 tisuću kuna te neto dobit od prodaje društva Winter d.o.o. (skupina za otuđenje) u iznosu od 8.078 tisuća kuna. Financijski prihodi u 2020. godini iznosili su 1.163 tisuće kuna, a povećanje od 1.103 tisuće kuna odnosi se na primljenu dividendu od ulaganja u dionice (210 tisuća kuna), prihode od kamata (604 tisuće kuna) te tečajne razlike (349 tisuća kuna).

Od ukupnih prihoda iz poslovanja, na domaćem tržištu se ostvaruje 100% prihoda, dok se na inozemnom tržištu u 2020. godini nisu ostvarili prihodi.

Materijalni troškovi iznose 1.119 tisuća kuna te su za 8,33% veći u odnosu na isti period prethodne godine, a povećanje se najvećim dijelom odnosi na troškove održavanja. S obzirom da rashodi iz poslovanja bilježe postotni rast, udio materijalnih troškova u rashodima iz poslovanja iznosi 27%. Troškovi zaposlenih su se u odnosu na isti period prethodne godine smanjili za 24,41%. Njihov udio u ukupnim rashodima iz poslovanja iznosi 17,78% dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 28,66%.

Financijski rashodi su se u 2020. godini povećali za 370 tisuća kuna i najvećim dijelom se odnose na troškove kamata na dio aktivirane investicije u tijeku.

Bruto dobit (dobit prije oporezivanja) iznosila je u 2020. godini 12.325 tisuća kuna, dok je u prethodnoj godini bruto dobit iznosila 3.625 tisuća kuna, što je povećanje od 8.700 tisuća kuna. Dobitak je ostvaren najvećim dijelom zbog prodaje ovisnog društva Winter d.o.o. te ukidanja umanjivanja vrijednosti ulaganja u nekretnine iz prethodnih razdoblja temeljem novoutvrđene fer vrijednosti i njihova nadoknativa iznosa kao posljedice povećanja ranije spomenute utrživosti.

Tablica 9 – Konsolidirani Račun dobiti i gubitka Izdavatelja za razdoblje 2018. –2020.

RDG (u 000 HRK)	2018.	2019.	2020.
Poslovni prihodi	7.857	6.180	5.300
Ostali poslovni prihodi	-	110	129
Ukupni prihodi iz poslovanja	7.857	6.290	5.429
Materijalni troškovi	-3.974	-1.033	-1.119
Troškovi osoblja	-2.584	-975	-737
Amortizacija	-1.217	-368	-1.367
Ostali troškovi	-1.252	-1.026	-923
Ukupni rashodi iz poslovanja	-9.027	-3.402	-4.146
Ostali dobici/gubici			
<i>Neto dobit/(gubitak) od financijskih instrumenata po fer vrijednosti kroz RDG</i>	-550	1.147	-3.159
<i>Neto dobitak/gubitak od vrijednosnog usklađenja</i>	-	-	5.801
<i>Udio u dobiti podružnica</i>	-	-	-
<i>Neto dobit od prodaje ovisnog društva/skupine za otuđenje</i>	-	-	8.078
Dobit iz poslovanja	-1.720	4.035	12.003
Financijski prihodi	184	61	1.163
Financijski rashodi	-291	-471	-841
Dobit iz financijskih aktivnosti	-108	-410	322
Dobit prije oporezivanja	-1.828	3.625	12.325
Trošak poreza tekuće godine	-31	-	-1.275
Dobit razdoblja	-1.859	3.625	11.050
Rezultat skupine za otuđenje	-	798	-
Ukupna dobit razdoblja	-1.859	4.423	11.050
Vlasnicima društva	-1.885	4.473	10.750
Vlasnicima manjinskih udjela	26	-50	300
Stavke koje se kasnije mogu uračunati u dobit ili gubitak:			
Ostala sveobuhvatna dobit	-1.859	4.423	11.050
Osnovna i razrijeđena zarada po dionici	-4,94	11,73	28,2

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Grupe za godine završene 31. prosinca 2018., 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. godine

U prvih devet mjeseci 2021. godine Grupa Stanovi Jadran d.d. ostvarila je 3.934 tisuća kuna ukupnih prihoda iz poslovanja koji su veći za 2.195 tisuća kuna u odnosu na usporedivo razdoblje prethodne godine, najvećim dijelom uslijed ostvarenih prihoda od zakupa novootvorenog hotela Armerun u Šibeniku te povećanja prihoda obzirom na pripajanje društva Global Rent d.o.o.

Od ukupnog prihoda od prodaje, na domaćem tržištu se ostvaruje 100% prihoda, dok se na inozemnom tržištu u prvih devet mjeseci 2021. godine nisu ostvarili prihodi.

Ostali dobici/gubici iz poslovanja u prvih devet mjeseci 2021. godine sastoje se od neto dobiti od financijskih instrumenata po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka u iznosu od 2.213 tisuća kuna, neto gubitka prilikom stjecanja kontrole nad ovisnim društvom u iznosu od 1.724 tisuće kuna, udjela u dobiti podružnica u iznosu od 464 tisuće kuna te promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda u iznosu od 108 tisuća kuna.

Ostali dobici/gubici iz poslovanja u prvih devet mjeseci 2020. godine sastoje se od neto gubitka od financijskih instrumenata po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka u iznosu od 3.741 tisuća kuna te neto dobiti od prodaje ovisnog društva u iznosu od 8.469 tisuća kuna, a koja se odnosi na prodaju ovisnog društva Winter d.o.o. koje upravlja objektom Hotel Blanca Resort & Spa u prvoj polovici 2020. godine.

Ukupni rashodi iz poslovanja iznosili su u prvih devet mjeseci 2021. godine 5.407 tisuća kuna te su za 88,27% veći u odnosu na usporedivo razdoblje prethodne godine, u najvećoj mjeri zahvaljujući povećanju materijalnih troškova te troška amortizacije uslijed pripajanja društva Global Rent d.o.o.

Temeljem navedenog povećanja ukupnih prihoda iz poslovanja i povećanja rashoda iz poslovanja u prvih devet mjeseci 2021. godine u odnosu na usporedivo razdoblje prethodne godine, te ostalih dobitaka i gubitaka iz poslovanja, gubitak od poslovnih aktivnosti iznosio je 628 tisuća kuna, dok je u istom razdoblju prethodne godine zabilježen dobitak u iznosu od 3.595 tisuća kuna.

Ostali dobici/gubici iz financijskih aktivnosti sastoje se od neto gubitka od financijskih aktivnosti u iznosu od 27 tisuća kuna. Financijski prihodi iznosili su u prvih devet mjeseci 2021. godine 993 tisuća kuna, dok su financijski rashodi iznosili 1.020 tisuća kuna.

U prvih devet mjeseci 2021. godine realiziran je gubitak u iznosu od 655 tisuća kuna, dok je u istom razdoblju prethodne godine zabilježen dobitak u iznosu od 3.321 tisuće kuna. Najveći utjecaj na pozitivan rezultat poslovanja u prvih devet mjeseci 2020. godine imao je pozitivan učinak jednokratne prodaje udjela Winter d.o.o. i prodaja dva stana u Šibeniku.

Za razliku od prethodne godine, u prvih devet mjeseci 2021. godine zabilježen je negativan rezultat poslovanja, pri čemu je najveći učinak na negativan rezultat imalo povećanje ukupnih rashoda iz poslovanja u odnosu na usporedivo razdoblje prethodne godine te negativan učinak ostalih dobitaka i gubitaka koji se najvećim dijelom odnose na stjecanje 100,00% poslovnih udjela Primorske nekretnine d.o.o. za vrijednost od 2,00 EUR, pri čemu je u trenutku stjecanja društvo Primorske nekretnine d.o.o. imalo negativnu neto imovinu u iznosu od 1.724 tisuća kuna, što je rezultiralo rashodom u iznosu od 1.724 tisuća kuna.

Naime, u prvoj polovici 2021. godine Izdavatelj je stekao 100,00% poslovnih udjela Primorske nekretnine d.o.o. za vrijednost od 2,00 EUR te je otkupilo obveze iste tvrtke prema trećim osobama u vrijednosti 997.000,00 EUR za iznos od 950.000,00 EUR. U trenutku stjecanja Primorske nekretnine d.o.o. je imalo negativnu neto imovinu u iznosu od 1.724 tisuća kuna. Navedeni iznos je priznat u trošak razdoblja na razini konsolidiranih financijskih izvještaja. Izdavatelj u ovom trenutku potražuje iznos od 997.000,00 EUR od tvrtke Primorske nekretnine d.o.o. te se isti iznos na razini konsolidacije eliminira. Stjecanjem tvrtke Primorske nekretnine d.o.o. Izdavatelj je u naravi stekao nekretninu u centru Rijeke gdje planira rekonstrukciju navedene nekretnine te promjenu namjene u hotel Armerun.

Tablica 10 – Račun dobiti i gubitka Izdavatelja za prvih 9 mjeseci 2020. i 2021. godine

RDG (u 000 HRK)	I-IX 2020	I-IX 2021
Poslovni prihodi	900	3.549
Ostali poslovni prihodi	839	385
Ukupni prihodi iz poslovanja	1.739	3.934
Materijalni troškovi	-770	-1.738
Troškovi osoblja	-555	-771
Amortizacija	-618	-1.941
Ostali troškovi	-929	-957
Ukupni rashodi iz poslovanja	-2.872	-5.407
Ostali dobici/gubici		
<i>Neto dobit/(gubitak) od financijskih instrumenata po fer vrijednosti kroz RDG</i>	-3.741	2.213
<i>Neto dobitak/gubitak od vrijednosnog usklađenja</i>	-	-1.724
<i>Udio u dobiti podružnica</i>	-	464
<i>Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda</i>	-	-108
<i>Neto dobit od prodaje ovisnog društva/skupine za otuđenje</i>	8.469	-
Dobit iz poslovanja	3.595	-628
Financijski prihodi	331	993
Financijski rashodi	-605	-1.020
Dobit iz financijskih aktivnosti	-274	-27
Dobit prije oporezivanja	3.321	-655
Trošak poreza tekuće godine	-	-
Dobit razdoblja	3.321	-655
Vlasnicima društva	3.323	-658
Vlasnicima manjinskih udjela	-2	3
Stavke koje se kasnije mogu uračunati u dobit ili gubitak:		
Ostala sveobuhvatna dobit	3.321	-655
Osnovna i razrijeđena zarada po dionici	8,71	-1,31

Izvor: Nerevidirani konsolidirani financijski izvještaji Grupe za prvih devet mjeseci 2021. godine

7.3. Osnovni pokazatelji poslovanja Izdavatelja

Tablica 11 - Pregled osnovnih pokazatelja poslovanja Izdavatelja

(u 000 HRK)	2018	2019	2020
PRIHODI IZ POSLOVANJA UVEĆANI ZA OSTALE DOBITKE	7.857	6.290	19.308
EBITDA	-503	4.403	13.370
EBITDA MARŽA	-6,40%	70,00%	69,25%
EBIT	-1.720	4.035	12.003
EBIT MARŽA	-21,89%	64,15%	62,17%

(u 000 HRK)	I-IX 2020	I-IX 2021
PRIHODI IZ POSLOVANJA UVEĆANI ZA OSTALE DOBITKE	10.208	6.611
EBITDA	4.213	1.313
EBITDA MARŽA	41,27%	19,86%
EBIT	3.595	-628
EBIT MARŽA	35,22%	-9,50%

Izvor: Stanovi Jadran d.d.

7.4. Rezultati poslovanja

7.4.1 Informacije o značajnim čimbenicima

Nije bilo značajnijih čimbenika, uključujući neobične ili rijetke događaje ili nova kretanja, koji su znatno utjecali na prihod iz poslovanja Izdavatelja u razdoblju obuhvaćenom povijesnim financijskim informacijama.

7.4.2 Značajne promjene neto prodaje i prihoda

Grupa Stanovi Jadran d.d. je u 2020. godini ostvarila 5.429 tisuća kuna ukupnih prihoda iz poslovanja koji su manji za 13,69% u odnosu na isti period prethodne godine. Poslovni prihodi iznose 5.300 tisuća kuna te su manji u odnosu na isti period prethodne godine za 14,24% kao posljedica COVID-19 pandemije.

8. IZVORI SREDSTAVA

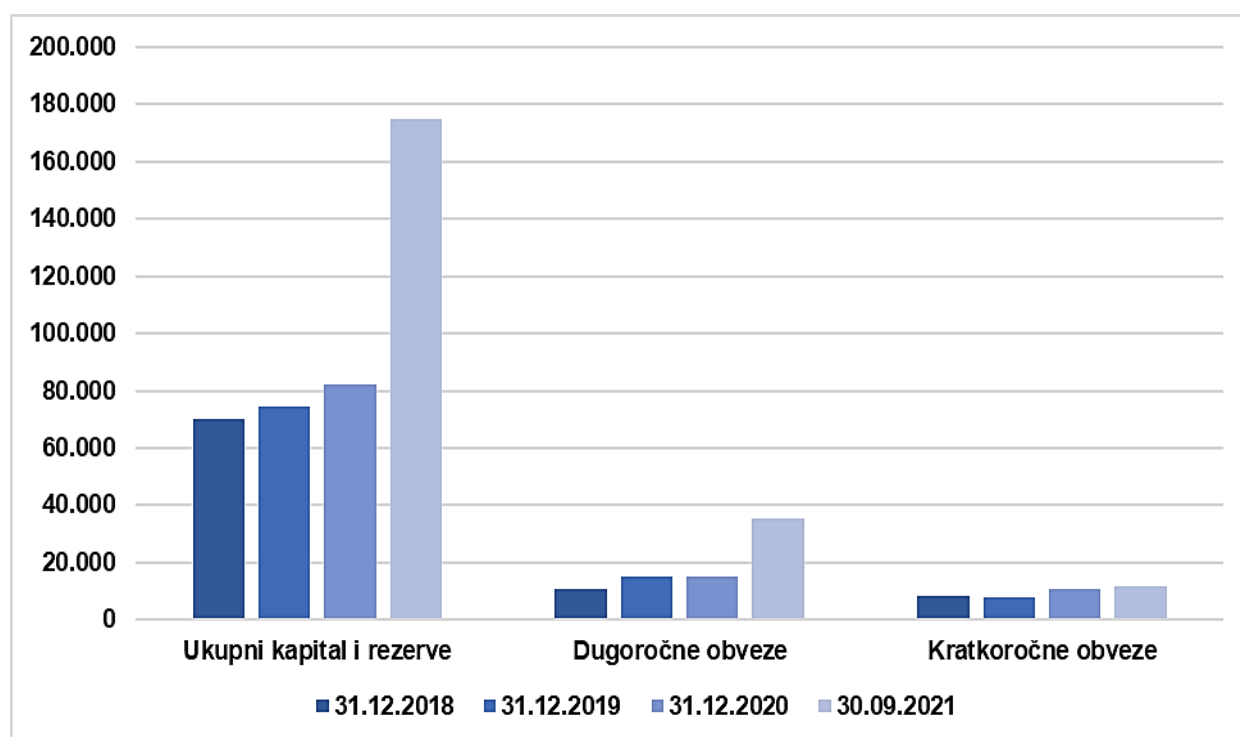
8.1. Informacije o kratkoročnim i dugoročnim izvorima sredstava Izdavatelja

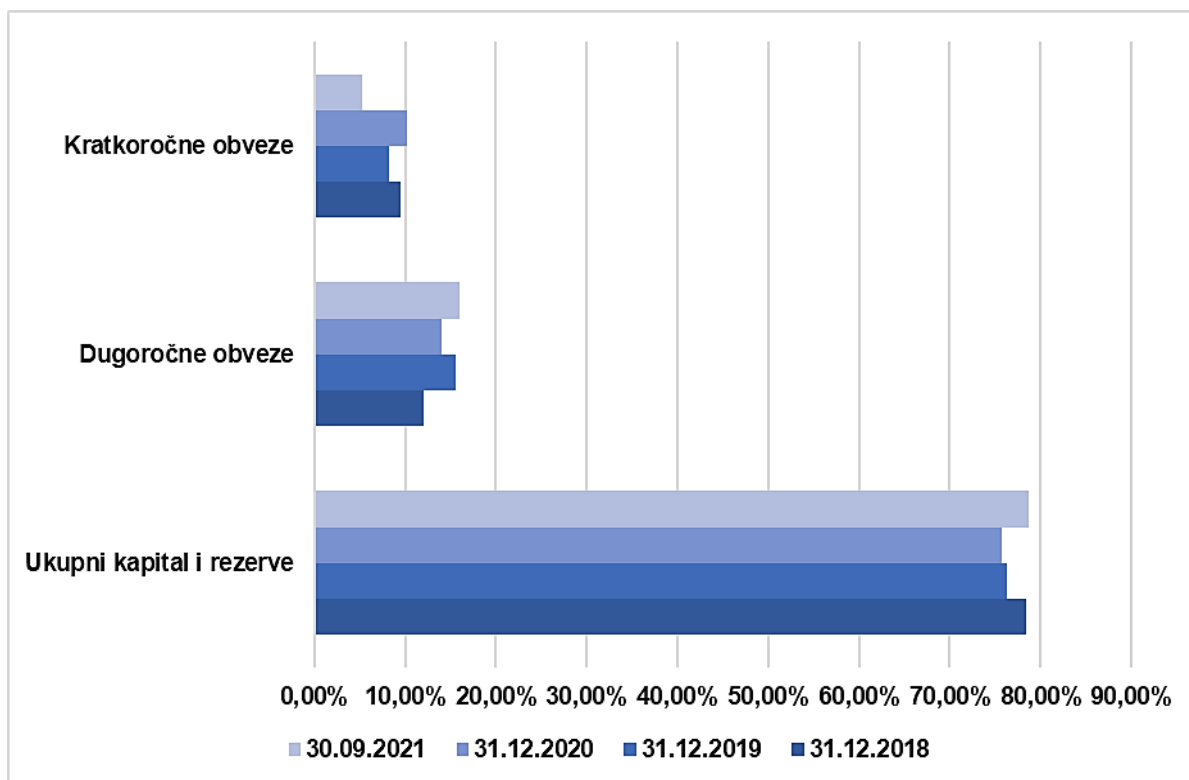
Iz strukture pasive Grupe vidljivo je kako se najveći dio pasive Grupe odnosi na kapital i rezerve, koji su na kraju 2020. godine iznosili 82.142 tisuće kuna, odnosno 75,78% pasive. Dugoročne obveze Grupe odnose se na Obveze za primljene zajmove u iznosu od 15.236 tisuća kuna, s udjelom u ukupnoj pasivi od 14,06%. Kratkoročne obveze iznosile su na kraju 2020. godine 11.017 tisuća kuna, a odnose se u najvećoj mjeri na Obveze za primljene zajmove. Udio kratkoročnih obveza u ukupnoj pasivi Grupe iznosio je na kraju 2020. godine 10,16%.

Nakon provedenog povećanja temeljnog kapitala i pripajanja društva Global Rent d.o.o., kapital i rezerve su na datum 30.09.2021. godine iznosili 174.811 tisuća kuna, odnosno 78,70% pasive.

Kapital i rezerve su na datum 30.09.2021. godine iznosili 174.811 tisuća kuna, odnosno 78,70% pasive. Dugoročne obveze Grupe odnose se na Obveze za primljene zajmove te su na datum 30.09.2021. godine iznosile 35.591 tisuću kuna, s udjelom u ukupnoj pasivi od 16,02%. Kratkoročne obveze iznosile su na datum 30.09.2021. godine 11.735 tisuća kuna. Udio kratkoročnih obveza u ukupnoj pasivi Grupe iznosio je na datum 30.09.2021. godine 5,28%.

Grafički prikaz 2 - Struktura pasive na 31.12.2018., 31.12.2019., 31.12.2020. i 30.09.2021.godine





Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Grupe za godine završene 31. prosinca 2018., 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. godine i Nerevidirani konsolidirani financijski izvještaji Grupe za prvih devet mjeseci 2021. godine

8.2. Objašnjenje izvora i iznosa te opis Izdavateljevih novčanih tokova Izdavatelja

Izdavatelj razborito upravlja novčanim tokom, a budući da se Izdavatelj bavi razvojem nekretninskih projekata koji još nisu razvijeni do te mjere da bi donosili pozitivne novčane tokove iz poslovnih i investicijskih aktivnosti, Grupa ostvaruje pretežito negativne novčane tokove od poslovnih i investicijskih aktivnosti. Obzirom na navedeno, Grupa je tijekom promatranog razdoblja ostvarila pozitivne novčane tokove od financijskih aktivnosti u svim godinama, pretežito zahvaljujući pozajmljenim sredstvima.

Tablica 12 - Skraćeni konsolidirani izvještaj o novčanom tijeku za 2018., 2019. i 2020. godinu

u 000 HRK	2018	2019	2020
Novac ostvaren u poslovnim aktivnostima	(1.086)	408	(4.579)
Neto novac ostvaren/(korišten) u investicijskim aktivnostima	(7.313)	(7.900)	(1.153)
Neto novac u financijskim aktivnostima	7.217	7.116	5.786
Neto povećanje/(smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata	(1.180)	(376)	54
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine	1.565	385	9
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine (razdoblja)	385	9	63

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Grupe za godine završene 31. prosinca 2018., 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. godine

Tablica 13 - Skraćeni konsolidirani izvještaj o novčanom tijeku za prvih devet mjeseci 2020. i 2021. godine

u 000 HRK	Q1-Q3 2020	Q1-Q3 2021
Novac ostvaren u poslovnim aktivnostima	(5.907)	(12.291)
Neto novac ostvaren/(korišten) u investicijskim aktivnostima	(851)	(16.489)
Neto novac u financijskim aktivnostima	6.822	34.006
Neto povećanje/(smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata	64	5.225
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine	9	64
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine (razdoblja)	73	5.289

Izvor: Nerevidirani konsolidirani financijski izvještaji Grupe za prvih devet mjeseci 2021. godine

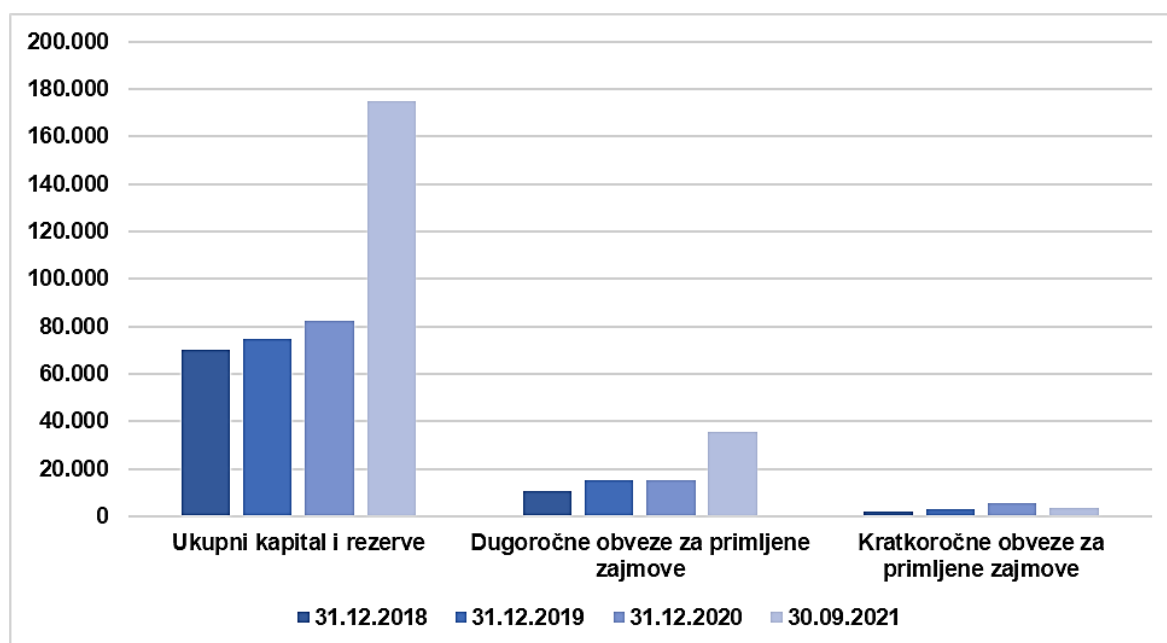
8.3. Informacije o Izdavateljevim financijskim potrebama i strukturi financiranja

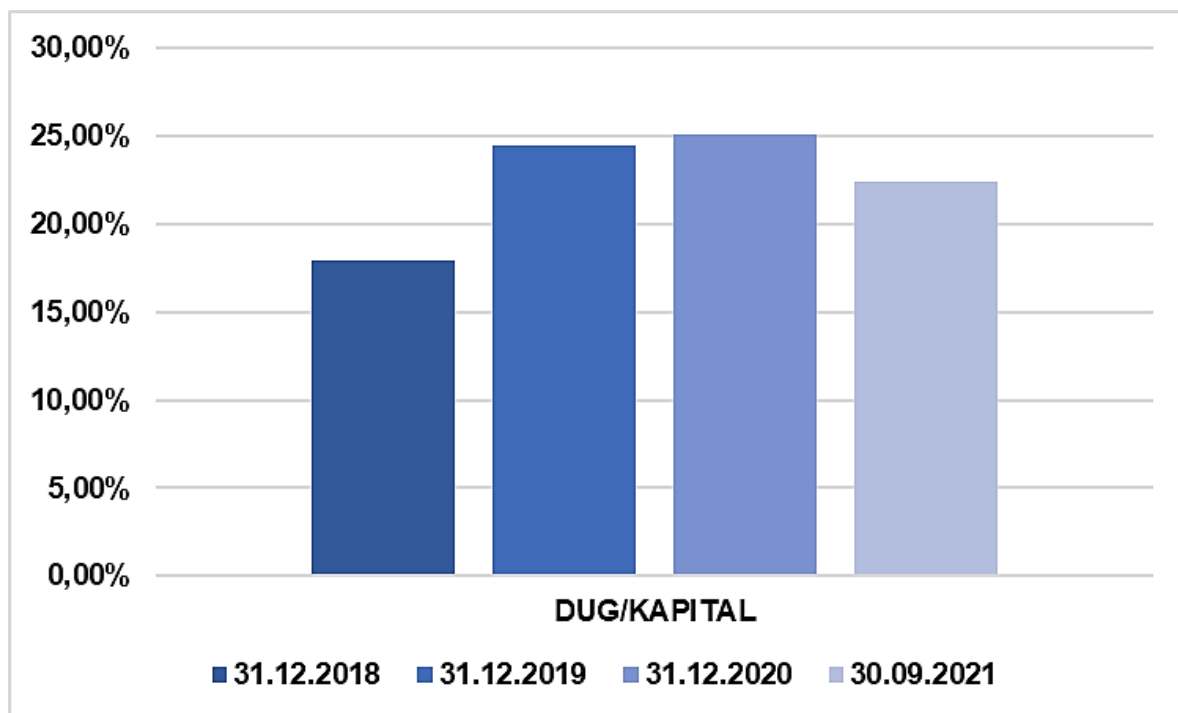
Iz strukture financiranja Grupe vidljivo je kako se najveći dio odnosi na kapital i rezerve, koji su na kraju 2020. godine iznosili 82.142 tisuće kuna, odnosno 79,96% ukupnih izvora financiranja. Dugoročne obveze za primljene zajmove Grupe odnose se na obveze prema bankama u iznosu od 15.236 tisuća kuna, s udjelom u ukupnim izvorima financiranja od 14,83%. Kratkoročne obveze za primljene zajmove iznosile su na kraju 2020. godine 5.352 tisuće kuna. Udio kratkoročnih obveza za primljene zajmove u ukupnim izvorima financiranja Grupe iznosio je na kraju 2020. godine 5,21%.

Nakon provedenog povećanja temeljnog kapitala i pripajanja društva Global Rent d.o.o., kapital i rezerve su na datum 30.09.2021. godine iznosili 174.811 tisuća kuna, odnosno 81,71% ukupnih izvora financiranja. Dugoročne obveze za primljene zajmove Grupe iznosile su 35.591 tisuću kuna, s udjelom u ukupnim izvorima financiranja od 16,64% na datum 30.09.2021. godine. Kratkoročne obveze za primljene zajmove iznosile su na datum 30.09.2021. godine 3.542 tisuće kuna. Udio kratkoročnih obveza za primljene zajmove u ukupnim izvorima financiranja Grupe iznosio je na datum 30.09.2021. godine 1,66%.

Zaduženost Grupe u odnosu na kapital je na datum 31.12.2019. godine iznosila 24,42%, na datum 31.12.2020. godine 25,06%, dok je na datum 30.09.2021. godine zaduženost u odnosu na kapital iznosila 22,39%.

Grafički prikaz 3 - Struktura financiranja Grupe na 31.12.2018., 31.12.2019., 31.12.2020. i 30.09.2021. godine





Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Grupe za godine završene 31. prosinca 2018., 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. godine i Nerevidirani konsolidirani financijski izvještaji Grupe za prvih devet mjeseci 2021. godine

8.4. Informacije o svim ograničenjima korištenja izvora sredstava koja su značajno utjecala ili bi mogla značajno utjecati, izravno ili neizravno, na poslovanje Izdavatelja

Hotel Heritage Šibenik je nekretnina koja je kupljena dijelom iz vlastitih sredstava, a dijelom od kredita poslovne banke. Izdavatelj je podignuo novi kredit poslovne banke na iznos od 10.000.000 kuna s rokom od 15 godine s 2 godine počekom i kamatnom stopom od 3,5% od čega je 2.200.000 kuna korišteno za refinanciranje kredita za kupnju objekta, a ostatak za investiciju.

8.5. Informacije o predviđenim izvorima sredstava za ispunjenje obveza iz dijela IV. točke 5.8.2

Izvor sredstava za ispunjenje obveza iz dijela IV. točke 5.8.2 su sredstva prikupljena u postupku povećanja temeljnog kapitala.

9. REGULATORNO OKRUŽENJE

9.1. Opis regulatornog okruženja u kojem Izdavalatelj posluje

Izdavalatelj posluje na području Republike Hrvatske. Navedeno implicira da zakonski propisi Republike Hrvatske, javnih tijela i ostalih institucija imaju značajan utječu na poslovanja Izdavalatelja.

U Republici Hrvatskoj prisutni su brojni specifični rizici kao npr.: rizik sporog i neodgovarajućeg provođenja (institucionalnih) reformi, visokog duga opće države te destimulativne i nepoticajne porezne politike, kao i demografskih mjera zaustavljanja iseljavanja stanovništva i poticanja nataliteta. Spora i neadekvatna provedba reformi u Republici Hrvatskoj, iz perspektive Izdavalatelja, ponajviše se odnosi na preveliko fiskalno i parafiskalno opterećenje te česte, neočekivane i neredovite izmjene poreznih zakona i propisa.

U srpnju 2020. godine Republika Hrvatska ušla je u europski tečajni mehanizam (ERM II), što je ključan korak u procesu uvođenja eura kao službene valute u Hrvatskoj, što će doprinijeti makroekonomskoj stabilnosti Hrvatske te povećati otpornost na buduće ekonomske šokove kakve smo proživjeli nakon 2008. godine.

Krajem veljače 2020. godine, potvrđen je prvi slučaj COVID-19 u Hrvatskoj. S pojavom te daljnjim širenjem virusa, javne institucije Republike Hrvatske uvele su mnogobrojne mjere u svrhu suzbijanja širenja virusa, a koje značajno utječu na gospodarstvo uzrokujući poremećaje u poslovanju i osjetan pad gospodarskih aktivnosti, te će stoga, naročito u kratkom roku, poslovni rezultati Izdavalatelja djelomično ovisiti o daljnjem razvoju situacije vezane uz virus COVID-19, i mjerama donesenim u svrhu suzbijanja širenja virusa koje značajno utječu na gospodarsku aktivnost. Poslovni rezultati i u duljem će razdoblju također u velikoj mjeri ovisiti o gospodarskoj situaciji, naročito u Republici Hrvatskoj.

10. INFORMACIJE O TRENDOVIMA

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

Tijekom 2020. godine te prvih devet mjeseci 2021. godine, Društvo je imalo aktivno jedno gradilište i to hotel Armerun u Šibeniku koji je otvoren početkom lipnja 2021. godine. Iako je prema dinamičkom planu isti trebao biti otvoren u svibnju 2020. godine, zbog pandemije COVID-19 otvaranje je pomaknuto za 2021. godinu. Unatoč pandemiji, Uprava Društva je u 2020. godini prodala 2 stana u Šibeniku te ovisno Društvo Winter d.o.o. koje upravlja hotelom Blanca s 56 smještajnih jedinica što je značajno utjecalo na prihode i dobit. Imovina Društva koja je u zakupu, bilo dnevnom ili mjesečnom, ostvarila je manje prihode od početka pandemije do kraja trećeg kvartala 2021. godine. Isto tako, zbog mjera Stožera civilne zaštite Republike Hrvatske, upravni odjeli, na razini Hrvatske, zaduženi za izdavanje građevinske dozvole su radili od kuće što je značajno usporilo izdavanje dozvola, pritom posebno za projekte u Dubrovniku. Ipak, od početka srpnja 2021. godine do dana pisanja ovog Prospekta, prihodi od nekretnina u zakupu su se stabilizirali te Uprava Društva ne očekuje značajnije promjene u odnosu na posljednjih nekoliko mjeseci unatoč pandemiji.

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

Pandemija značajno usporava procese ishoda građevinskih dozvola na razini cijele Hrvatske što pomiče planirane razvojne aktivnosti.

11 PREDVIĐANJA ILI PROCJENE DOBITI

Izdavatelj nije uključio predviđanja ili procjene dobiti u ovaj Prospekt.

12. ADMINISTRATIVNA, RUKOVODEĆA I NADZORNA TIJELA

12.1. Imena, poslovne adrese i funkcije u Izdavatelju sljedećih osoba, naznaka osnovne djelatnosti koju obavljaju izvan samog Izdavatelja, ako su značajne u odnosu na Izdavatelja

Uprava:

Uprava Izdavatelja sastoji se od dva člana od kojih je jedan predsjednik Uprave. Trenutno su kao članovi Uprave imenovane sljedeće osobe:

Toni Jeličić-Purko, OIB: 02744158158
- predsjednik Uprave

Maja Bradić, OIB: 47398933965
- član Uprave

Poslovna adresa svih članova Uprave glasi: Stanovi Jadran d.d., Kralja Zvonimira 14/IX, Split.

Tablica 14 - Pregled funkcija i aktivnosti članova Uprave izvan Izdavatelja

Član Uprave	Društvo	Funkcija	Društvo član Grupe?
Toni Jeličić-Purko	RAPTATOIRES d.o.o.	član društva od 2020., član uprave od 2020.	NE
	PRIMORSKE NEKRETNINE d.o.o.	član uprave od 2021.	DA
	ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji	zamjenik predsjednika nadzornog odbora od 2018.	NE
	QUATTRO LOGISTIKA d.d.	član nadzornog odbora od 2021.	NE
	LOCAL MARKET d.o.o.	član uprave od 2021.	DA
Maja Bradić	SAMOBORSKE VILE d.o.o.	članica uprave od 2014.	DA
	PRIMORSKE NEKRETNINE d.o.o.	članica uprave od 2021.	DA
	NOVA NEKRETNINE d.o.o.	članica uprave od 2012.	DA
	VILE ORAŠAC d.o.o.	članica uprave od 2012.	DA
	MALOJAN d.o.o.	članica uprave od 2014.	NE

Izvor: Izdavatelj

Članovi Nadzornog odbora:

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

Miroslav Jeličić-Purko, OIB: 88126237323
- predsjednik nadzornog odbora

Emil Mihalina, OIB: 24539568839
- zamjenik predsjednika nadzornog odbora

Berislav Martić, OIB: 35683865066
- član nadzornog odbora

Krešimir Huljev, OIB: 18957195126
- član nadzornog odbora

Ante Vrančić, OIB: 69097963206
- član nadzornog odbora

Poslovna adresa svih članova Nadzornog odbora glasi: Stanovi Jadran d.d., Kralja Zvonimira 14/IX, Split.

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

Ne postoje potencijalni sukobi interesa osoba članova Uprave i Nadzornog odbora Izdavatelja između svih obveza koje se odnose na Izdavatelja i njihovih privatnih interesa i/ili drugih obveza.

Ne postoje sporazumi ili pogodbe s većinskim dioničarima, klijentima, dobavljačima ili drugima, na temelju kojih je bilo koja osoba izabrana za člana uprave.

Ne postoje nikakvi dogovori o ustupanju njihovih udjela u vrijednosnim papirima Izdavatelja unutar određenog vremenskog razdoblja.

13. PRIMICI OD RADA I NAKNADE

13.1. Iznos isplaćenih primitaka od rada i nenovčanih naknada s plaće

Iznos isplaćenih primitaka od rada i nenovčanih naknada u 2020. godini bio je sljedeći:

Članovi Uprave – 230.592,78 kn

Nadzorni odbor – 68.732,17 kn

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

Osim doprinosa za obvezno mirovinsko osiguranje, Izdavatelj nije isplaćivao nikakve dodatne iznose za članove Uprave, Nadzornog odbora i više rukovodstvo.

14. UPRAVA

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

Članovi Uprave:

Toni Jeličić-Purko, OIB: 88680117715

- predsjednik Uprave
- početak mandata: 21. listopada 2016. godine
- kraj mandata: 21. listopada 2025. godine

Maja Bradić, OIB: 47398933965

- Član Uprave
- početak mandata: 10. rujna 2012. godine
- kraj mandata: 21. listopada 2025. godine

Članovi Nadzornog odbora:

Miroslav Jeličić-Purko, OIB: 88126237323

- predsjednik Nadzornog odbora
- početak mandata: 24. svibnja 2021. godine
- kraj mandata: 24. svibnja 2025. godine

Emil Mihalina, OIB: 24539568839

- zamjenik predsjednika Nadzornog odbora
- početak mandata: 24. svibnja 2021. godine
- kraj mandata: 24. svibnja 2025. godine

Berislav Martić, OIB: 35683865066

- član Nadzornog odbora
- početak mandata: 24. svibnja 2021. godine
- kraj mandata: 24. svibnja 2025. godine

Krešimir Huljev, OIB: 18957195126

- član Nadzornog odbora
- početak mandata: 24. svibnja 2021. godine
- kraj mandata: 24. svibnja 2025. godine

Ante Vrančić, OIB: 69097963206

- član Nadzornog odbora
- početak mandata: 24. svibnja 2021. godine
- kraj mandata: 24. svibnja 2025. godine

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

Izdavatelj nije sklopio ovakve vrste ugovora s članovima Uprave i Nadzornog odbora, niti su društva kćeri Izdavatelja sklopili ovakve vrste ugovora s članovima Uprava i/ili Nadzornih odbora.

14.3. Informacije o Izdavateljevu revizorskom odboru i odboru za naknade

Sukladno Zakonu o reviziji Društvo ima Revizorski odbor, koji se sastoji od članova Nadzornog odbora i članova koje imenuje Nadzorni odbor, s time da najmanje jedan član Revizorskog odbora mora poznavati područje računovodstva i/ili revizije. Sastav i način rada Revizorskog odbora pobliže uređuje Nadzorni odbor svojom odlukom.

Revizorski odbor prati postupak financijskog izvješćivanja, prati učinkovitost sustava unutarnje kontrole, unutarnje revizije, te sustav upravljanja rizicima, nadgleda provođenje revizije godišnjih financijskih i konsolidiranih izvještaja, prati neovisnost samostalnih revizora ili revizorskog društva koje obavlja reviziju, a posebno ugovore o dodatnim uslugama, daje preporuke Glavnoj skupštini o odabiru samostalnog revizora ili revizorskog društva, raspravlja o planovima i godišnjem izvješću unutarnje revizije te o značajnim pitanjima koja se odnose na ovo područje

Visinu naknade za članove Revizorskog odbora određuje Nadzorni odbor. Članovima Nadzornog Odbora koji su imenovani u Revizorski odbor ne pripada posebna naknada.

Revizorski odbor čine tri člana Nadzornog odbora.

U vrijeme pisanja ovog Prospekta Društvo nema ustrojen Odbor za nagrade.

14.4. Izjava o ispunjavanju standarda korporativnog upravljanja od strane Izdavatelja

Društvo je prihvatilo visoke zahtjeve i standarde korporativnog upravljanja. Uprava Društva je usvojila Kodeks korporativnog upravljanja kao skup pravila i načela koja imaju za cilj uspostaviti visoke standarde korporativnog upravljanja i transparentnost poslovanja Stanova Jadran kao Izdavatelja te radi olakšavanja dioničarima Izdavatelja i drugim potencijalno zainteresiranim ulagateljima pristup informacijama o organizaciji i procedurama poslovanja Izdavatelja, koji se temelje na prepoznatljivim međunarodnim standardima korporativnog upravljanja dioničkih društava čije dionice kotiraju na uređenom tržištu.

14.5. Potencijalni bitan utjecaj na korporativno upravljanje

Na dan ovog Prospekta, Glavna skupština, odnosno njegov Nadzorni odbor, nisu donijeli odluke koje bi dovele do promjene u sastavu Nadzornog odbora odnosno Uprave niti je Uprava donijela odluke koje bi mogle imati bitan utjecaj na korporativno upravljanje u Izdavatelju.

15. ZAPOSLENICI

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

Društvo ima osam zaposlenika od čega je sa svih osam zaposlenika sklopilo ugovore o radu na neodređeno vrijeme. Svi ugovori imaju obvezan sadržaj propisan Zakonom o radu, dakle sadrže odredbe o strankama te njihovu prebivalište, odnosno sjedištu, mjestu rada, nazivu posla, danu početka rada, naznaku da se ugovor sklapa na neodređeno ili određeno vrijeme, trajanju plaćenoga godišnjeg odmora, otkaznim rokovima, osnovnoj plaći, dodacima na plaću i razdobljima isplate primanja na koja radnik ima pravo te radnom vremenu, također svi ugovori sadrže odredbu o poslovnoj tajni. Ugovorima su precizirani posebni razlozi zbog kojih Društvo može zaposleniku izvanredno otkazati ugovor o radu, dok se ugovori mogu redovno otkazati ili sporazumno raskinuti sukladno odredbama Zakona o radu. Za očekivati je da će Društvo do kraja godine imati šest zaposlenika, a do kraja 2022. godine četiri zaposlenika u svrhu optimizacije posla.

Tablica 15 - Broj zaposlenika i podjela po kvalifikacijama na dan 01.09.2021. godine

Kvalifikacija	Broj zaposlenika
VSS	6
SSS	2

Izvor: Izdavatelj

Tablica 16 - Prikaz sklopljenih ugovora o radu

RADNIK	DAN SKLAPANJA	TRAJANJE	RADNO MJESTO	OBVEZAN SADRŽAJ PROPISAN ZOR-om	UGOVORENI NAČINI PRESTANKA UGOVORA
JELIČIĆ PURKO TONI	05.12.2014.	UGOVOR O RADU NA NEODREĐENO VRIJEME	PREDSJEDNIK UPRAVE	DA	<ul style="list-style-type: none">• izvanredni otkaz - posebne odredbe• redoviti otkaz - sukladno ZOR-u• sporazumni raskid - sukladno ZOR-u
BRADIĆ MAJA	01.02.2011.	UGOVOR O RADU NA NEODREĐENO VRIJEME	ČLAN UPRAVE	DA	<ul style="list-style-type: none">• izvanredni otkaz - posebne odredbe• redoviti otkaz - sukladno ZOR-u• sporazumni raskid - sukladno ZOR-u
BARIĆ KATIJA	01.05.2015.	UGOVOR O RADU NA	RAČUNOVOĐA	DA	<ul style="list-style-type: none">• izvanredni otkaz -

		NEODREĐENO VRIJEME			posebne odredbe <ul style="list-style-type: none"> • redoviti otkaz - sukladno ZOR-u • sporazumni raskid - sukladno ZOR-u
ŠTAMBUK DENIS	01.05.2015.	UGOVOR O RADU NA NEODREĐENO VRIJEME	VODITELJ PRAVNIH POSLOVA	DA	<ul style="list-style-type: none"> • izvanredni otkaz - posebne odredbe • redoviti otkaz - sukladno ZOR-u • sporazumni raskid - sukladno ZOR-u
TOMIĆ DANIELA	05.12.2016.	UGOVOR O RADU NA ODREĐENO VRIJEME PRODUŽEN NA NEODREĐENO 06.12.2017.	VODITELJ NEKRETNINSKIH PROJEKATA	DA	<ul style="list-style-type: none"> • izvanredni otkaz - posebne odredbe • redoviti otkaz - • sukladno ZOR-u • sporazumni raskid - • sukladno ZOR-u
LINIĆ LINO	19.03.2019.	UGOVOR O RADU NA NEODREĐENO VRIJEME	GRAĐEVINSKI RAĐOVI I POSLOVI ODRŽAVANJA	DA	<ul style="list-style-type: none"> • izvanredni otkaz - posebne odredbe • redoviti otkaz - • sukladno ZOR-u • sporazumni raskid - • sukladno ZOR-u
ČURAK MARTINA	21.06.2021.	UGOVOR O RADU NA NEODREĐENO VRIJEME	VODITELJ TRGOVAČKOG CENTRA	DA	<ul style="list-style-type: none"> • izvanredni otkaz - posebne odredbe • redoviti otkaz - • sukladno ZOR-u • sporazumni raskid - • sukladno ZOR-u
DOMINIĆ IVICA	21.06.2021.	UGOVOR O RADU NA NEODREĐENO VRIJEME	TEHNIČKA SLUŽBA ODRŽAVANJE	DA	<ul style="list-style-type: none"> • izvanredni otkaz - posebne odredbe • redoviti otkaz -

					<ul style="list-style-type: none"> • sukladno ZOR-u • sporazumni raskid - • sukladno ZOR-u
PUČO KRISTINA	06.07.2020.	STUDENTSKI UGOVOR	ADMINISTRATIVNI POSLOVI	-	<ul style="list-style-type: none"> • -

Izvor: Izdavatelj

15.2. Informacije o statusu dioničara u Izdavatelju i dioničkim opcijama na te dionice Izdavatelja za članove Uprave i Nadzornog odbora Izdavatelja

Članovi Uprave nemaju direktno vlasništvo u Izdavatelju. Zamjenik predsjednika Nadzornog odbora, g. Emil Mihalina na datum Prospekta drži 5.650 dionica Izdavatelja što predstavlja 0,77% udjela u temeljnom kapitalu i glasačkim pravima Izdavatelja.

15.3. Opis svih aranžmana za sudjelovanje zaposlenika u kapitalu izdavatelja.

Ne postoje sporazumi o uključivanju zaposlenika u kapital Izdavatelja.

16. VEĆINSKI DIONIČAR

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

Na dan ovog Prospekta, sljedeći dioničari su imatelji dionica Izdavatelja te imaju udio u temeljnom kapitalu i glasačkim pravima Izdavatelja:

Tablica 17 – Dioničari Izdavatelja

Red. br.	Dioničar	Broj dionica	Udio u ukupnom broju dionica (%)	Udio u glasačkim pravima u Društvu (%)
1.	JADRAN KAPITAL D.D.	296.995	40,32%	40,32%
2.	PBZ CO OMF - B	186.898	25,38%	25,38%
3.	PUNTA CESARICA D.D.	90.747	12,32%	12,32%
4.	CUBUS FORMA D.O.O.	25.834	3,51%	3,51%
5.	AGRAM LIFE OSIGURANJE D.D.	25.000	3,39%	3,39%
6.	FOND NEK	25.000	3,39%	3,39%
7.	ADRIATIC OSIGURANJE D.D.	21.941	2,98%	2,98%
8.	SZAIF D.D.	20.000	2,72%	2,72%
9.	AGRAM INVEST D.D.	15.130	2,05%	2,05%
10.	COFISI S.A.	13.464	1,83%	1,83%
11.	MIHALINA EMIL	5.650	0,77%	0,77%
12.	KRIVIČIĆ IVAN	5.650	0,77%	0,77%
13.	PBZ CO OMF - A	4.200	0,57%	0,57%
UKUPNO		736.509	100,00%	100,00%

Izvor: www.skdd.hr

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

Sve Dionice Izdavatelja daju jednaka prava glasa.

16.3. U mjeri u kojoj je to poznato Izdavatelju, postoji li izravno ili neizravno vlasništvo ili kontrola nad Izdavateljem, priroda takve kontrole te mjere koje su donesene da bi se izbjegla zloupotreba kontrole

Izdavatelj nema sklopljene poduzetničke ugovore koji bi potencijalno mogli utjecati na kontrolu nad Izdavateljem, a koliko je Izdavatelju poznato, ne postoji ni drugi način kontrole nad Izdavateljem te stoga nisu donesene mjere kojima bi se zloupotreba kontrole izbjegla.

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

Izdavatelj nema ovakve vrste sporazuma.

17. TRANSAKCIJE S POVEZANIM OSOBAMA

17.1. Podaci o transakcijama s povezanim osobama

Transakcije između povezanih osoba u razdoblju od 1.1.2021. do 30.09.2021. ostvarivane su sukladno međusobno sklopljenim Ugovorima o kratkoročnim pozajmicama te Anexima Ugovora o pružanju usluga.

Aneksima ugovora o pružanju usluga između Društva i društava kćeri: Nova Nekretnine d.o.o. i Vile Orašac d.o.o. te između Društva sa Samoborske Vile d.o.o. i Hvar Hills d.o.o. u kojem je Društvo većinski imatelj udjela kao i između Društva i Jadran Kapital d.d., većinskog imatelja udjela u Društvu ugovoreno je pružanje pravnih, financijsko-računovodstvenih i administrativnih usluga tim društvima od strane Društva (Izvršitelja).

Ugovori o kratkoročnim pozajmicama uključuju transakcije između Društva i društava kćeri: Nova Nekretnine d.o.o., Vile Orašac d.o.o. i Primorske nekretnine d.o.o., te transakcije između Društva i Samoborske Vile d.o.o., Hvar Hills d.o.o. i Hvar Hills winery d.o.o. u kojem je Društvo većinski imatelj udjela.

Prihodi i rashodi te potraživanja i obveze s povezanim stranama navedeni su u bilješci 27. revidiranih konsolidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine koji se nalaze u dijelu IV. točki 18.1.1.

Društvo (Zajmoprimac) je s povezanim društvom Samoborske Vile d.o.o. (Zajmodavac) sklopilo ugovore o kratkoročnim pozajmicama.

Društvo je sklopilo ugovore o kratkoročnoj pozajmici s trgovačkim društvom Samoborske vile d.o.o. uz ugovorenu kamatnu stopu od 0%. Rok dospjeća je 360 dana od dana isplate zajma.

Jadran Kapital d.d., Malojan d.o.o., Vile Orašac d.o.o., Nova Nekretnine d.o.o., Global Rent d.o.o., Hvar Hills d.o.o. i Denis Štambuk (Zajmoprimac) sklopili su s Društvom (Zajmodavac) ugovore o kratkoročnim pozajmicama. Društvo je ugovorilo otkup potraživanja od vlasnika udjela društva Primorske nekretnine d.o.o. i otkupilo 100% udjela u društvu Primorske nekretnine d.o.o.

U tablici niže, navedeni su ugovori o kratkoročnim pozajmicama prema roku dospjeća, kamatnoj stopi koji su aktivni odnosno koji imaju određeno stanje na dan 30. rujna 2021. godine. Plavom bojom ispod popisa ugovora za svako pojedino društvo označeno je ukupno stanje duga za pojedino društvo na dan 30. rujna 2021. godine. Od navedenih pozajmica u tablici, do završetka poslovne godine u potpunosti je naplaćeno cjelokupna potraživanje od društva Malojan d.o.o. i Jadran Kapital d.o.o. te 591.500 kuna od Hvar Hills d.o.o.

Početkom 2020. godine Izdavatelj je zaključio ugovor o kupoprodaji poslovnih udjela ovisnog društva Winter d.o.o. kojim je prodao 89% poslovnih udjela tvrtki iz Bosne i Hercegovine. Zbog kompleksnosti transakcije koja je uključivala dio u novcu, a dio u financijskoj imovini, u transakciji je sudjelovala i tada Matica Izdavatelja, Jadran Kapital d.d., a sve u svrhu smanjenja rizika od promjene burzovnih cijena financijske imovine čime je cijeli rizik promjena cijena prešao na Jadran Kapital d.d., na način da je Jadran Kapital d.d. stjecao financijsku imovinu. Kupivši tu financijsku imovinu umjesto da ju primi Izdavatelj u namiri cijene udjela u Winter d.o.o., Jadran Kapital d.d. je na sebe preuzeo rizik fluktuacije vrijednosti imovine, a Izdavatelj je povrh toga, svoju imovinu zaštitio kamatom koja je naplaćena na dani zajam društvu Jadran Kapital d.d.

Uprava Izdavatelja prezentirala je početkom 2020. godine način kupoprodaje društva Winter d.o.o. te u svrhu zaštite od sukoba interesa i poštivanja zakonskih i statutarne odredbe zatražila i dobila od Nadzornog odbora suglasnost za izvršenje kupoprodaje i davanje pozajmica društvu Jadran Kapitalu d.d. Sukladno dobrim poslovnim praksama izdavatelja utemeljenima na pozitivnim propisima, predsjednik Nadzornog odbora izuzeo se od glasanja.

Navedena transakcija sklopljena je na ovakav način kako bi se poštovali svi pozitivni propisi, a kako bi Izdavatelj smanjio sve moguće rizike. Isto tako, u trenutku prodaje Izdavatelj je većinu konsolidiranih prihoda ostvarivao upravo od društva Winter d.o.o. koji upravlja hotelom Blanca Resort & Spa, a s obzirom da se transakcija odvila neposredno prije lockdowna uzrokovanog pandemijom COVID-19, Uprava Izdavatelja smatra kako bi neizvršenje dogovorene transakcije značajno umanjilo prihode i samim time vrijednost imovine Izdavatelja. Novac je pozajmljen Jadran Kapitalu d.d. uz kamatnu stopu od 4% koja je bila viša od tada zakonom propisane, a zauzvrat je Izdavatelj bio osiguran imovinom društva Jadran Kapital d.d.

Na datum 31.12.2021. godine Izdavatelj nema potraživanja prema društvu Jadran Kapitalu d.d.

Tablica 18 - Podaci o glavnica kratkoročnih pozajmica na dan 30. rujna 2021.

ZAJMODAVAC	ZAJMOPRIMAC	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	IZNOS ZAJMA	ROK DOSPIJEĆA	KAMATNA STOPA
SAMOBORSKE VILE D.O.O.	DRUŠTVO	02.04.2014.	235.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	beskamatan
Na dan 30.09.2021. Društvo duguje iznos od 88.750,00 kn					
DRUŠTVO	MALOJAN D.O.O.	15.07.2020.	9.000,00 kn	60 dana od dana isplate zajma	4%
Na dan 30.09.2021. Društvo potražuje iznos od 9.000,00 kn					
DRUŠTVO	VILE ORAŠAC D.O.O.	Sukcesivno od 10.07.2018.	295.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	3%
Na dan 30.09.2021. Društvo potražuje iznos od 295.000,00 kn					
DRUŠTVO	NOVA NEKRETNINE D.O.O.	Sukcesivno od 13.01.2020.	140.900,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	3%
Na dan 30.09.2021. Društvo potražuje iznos od 140.900,00 kn					
DRUŠTVO	JADRAN KAPITAL D.D.	Sukcesivno od 13.9.2017.	23.789.309 kn	360 dana od dana isplate zajma	3,42% i 3%
Na dan 30.09.2021. Društvo potražuje iznos od 8.665.281,05 kn					
DRUŠTVO	HVAR HILLS D.O.O.	Sukcesivno od 13.7.2017.	6.000.500,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	3% i 4%
Na dan 30.09.2021. Društvo potražuje iznos od 6.000.500,00 kn					
DRUŠTVO	DENIS ŠTAMBUK	03.12.2014., Aneks 23.01.2020.	62.000,00 kn	31.07.2022.	2%
Na dan 30.09.2021. Društvo potražuje iznos od 30.000,00 kn					
DRUŠTVO	PRIMORSKE NEKRETNINE D.O.O.	02.06.2021 i 25.06.2021	7.132.06800 kn	31.12.2021.	0,5%
Na dan 30.09.2021. Društvo potražuje iznos od 7.132.068 kn					
DRUŠTVO	HVAR HILLS WINERY D.O.O.	Sukcesivno od 01.07.2021	1.096.000,00 kn	31.12.2021.	3%
Na dan 30.09.2021. Društvo potražuje iznos od 1.096.000 kn					

Izvor: Izdavatelj

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

18.1. Povijesne financijske informacije

U ovaj Prospekt uključeno je:

- Godišnje izvješće za godine koje su završile 31. prosinca 2020., 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2018. godine (financijski izvještaji revidirani su od strane društva Deloitte d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80, upisanog u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS): 030022053, OIB: 11686457780, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori pod registracijskim brojem 100001360);
- Nerevidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za prvih devet mjeseci 2021. godine.

18.1.1 Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja

Izdavatelj je u Prospekt uključio revidirane godišnje financijske izvještaje Izdavatelja koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2020., 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2018. te izvještaje o sveobuhvatnoj dobiti, promjenama glavnice i novčanom toku za godinu tada završenu, kao i bilješke koje sadrže značajne računovodstvene politike i ostala pojašnjenja.

Prema mišljenju ovlaštenog revizora iz dijela IV. točke 2.1. ovog Prospekta, financijski izvještaji Izdavatelja istinito i fer prikazuju financijski položaj Izdavatelja na dan 31. prosinca 2020., 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2018. godine, njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za godinu koja je tada završila sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od strane Europske unije.

Upućivanje na javno objavljene revidirane konsolidirane financijske izvještaje za poslovne godine koje su završile 31. prosinca 2018., 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. godine:

- Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2018. godine u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja na:
<http://stanovijadran.com/wp-content/uploads/2019/05/Godi%C5%A1nji-izvje%C5%A1taj-STANOVI-JADRAN-d.d.-2018.pdf>
- Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2019. godine u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja na:
http://stanovijadran.com/wp-content/uploads/2020/07/FINAL_SJ.pdf
- Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2020. godine u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja na:
<http://stanovijadran.com/wp-content/uploads/2021/03/FI-STJD-2020-1Y-Revidirano-Konsolidirano-HR.pdf>

18.1.2 Promjena referentnog datuma za sastavljanje financijskih izvještaja

Izdavatelj nije imao promjena referentnog datuma za sastavljanje financijskih izvještaja.

18.1.3 Računovodstveni standardi

Povijesne financijske informacije su sastavljene u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su u Europskoj uniji odobreni na temelju Uredbe 1606/2002.

18.1.4 Promjena računovodstvenog okvira

U sljedećoj objavi godišnjih financijskih izvještaja neće doći do promjena u primjeni računovodstvenih standarda.

18.1.5 Financijski izvještaji

Izdavatelj je u Prospekt uključio revidirane konsolidirane financijske izvještaje za poslovne godine koje su završile 31. prosinca 2018., 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. godine te nerevidirane konsolidirane financijske izvještaje Izdavatelja za prvih devet mjeseci 2021. godine.

Upućivanje na javno objavljene revidirane konsolidirane financijske izvještaje za poslovne godine koje su završile 31. prosinca 2018., 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. godine te nerevidirane konsolidirane financijske izvještaje Izdavatelja za prvih devet mjeseci 2021. godine:

- Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2018. godine u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja na:
<http://stanovijadran.com/wp-content/uploads/2019/05/Godi%C5%A1nji-izvje%C5%A1taj-STANOVI-JADRAN-d.d.-2018.pdf>
- Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2019. godine u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja na:
http://stanovijadran.com/wp-content/uploads/2020/07/FINAL_SJ.pdf
- Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2020. godine u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja na:
<http://stanovijadran.com/wp-content/uploads/2021/03/FI-STJD-2020-1Y-Revidirano-Konsolidirano-HR.pdf>
- Nerevidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za prvih devet mjeseci 2021. godine u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja na:
http://stanovijadran.com/wp-content/uploads/2021/10/TFI-STJD-III.Q_2021-nerevidirano-konsolidirano.pdf

Financijski izvještaji pripremljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji.

18.1.6 Revidirani financijski izvještaji

Upućivanje na javno objavljene revidirane konsolidirane financijske izvještaje za poslovne godine koje su završile 31. prosinca 2018., 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. godine:

- Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2018. godine u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja na:
<http://stanovijadran.com/wp-content/uploads/2019/05/Godi%C5%A1nji-izvje%C5%A1taj-STANOVI-JADRAN-d.d.-2018.pdf>
- Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2019. godine u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja na:
http://stanovijadran.com/wp-content/uploads/2020/07/FINAL_SJ.pdf

- Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2020. godine u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja na:
<http://stanovijadran.com/wp-content/uploads/2021/03/FI-STJD-2020-1Y-Revidirano-Konsolidirano-HR.pdf>

18.1.7 Starost financijskih informacija

Izdavatelj je u Prospekt uključio posljednje revidirane financijske izvještaje za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. godine. Bilanca iz revidiranih financijskih informacija za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. godine nije starija od 18 mjeseci od datuma ovog Prospekta.

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

Izdavatelj od datuma revidiranih financijskih izvještaja za 2020. nije objavio revidirani financijski izvještaj.

18.2.1 Novije financijske informacije

Sastavni dio ovog Prospekta čine i nerevidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za prvih devet mjeseci 2021. godine, a dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja na:

- Nerevidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za prvih devet mjeseci 2021. godine u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja na:
http://stanovijadran.com/wp-content/uploads/2021/10/TFI-STJD-III.Q_2021-nerevidirano-konsolidirano.pdf

18.3. Revizija povijesnih godišnjih financijskih informacija

18.3.1 Revizija povijesnih godišnjih financijskih informacija

Povijesne godišnje financijske informacije Izdavatelja obuhvaćene revidiranim konsolidiranim financijskim izvještajima Izdavatelja za poslovnu 2018., 2019. i 2020. godinu su revidirane te je izvješće o obavljenoj reviziji izrađeno u skladu s Direktivom 2014/56/EU i Uredbom 537/2014.

U revidiranim konsolidiranim financijskim izvještajima Izdavatelja za poslovnu 2018., 2019. i 2020. godinu, revizor je u svom izvješću potvrdio da financijski izvještaji istinito i fer prikazuju položaj Izdavatelja na dan 31. prosinca 2018., 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. godine, njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za godine koja su tada završile, sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od strane Europske unije.

18.3.2 Navođenje u registracijskom dokumentu drugih informacija koje su revidirali revizori

U Registracijskom dokumentu nema ostalih informacija koje su revidirali revizori.

18.3.3 Izvori financijskih podataka koji nisu izvod iz revidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja

Financijski podaci u Prospektu za 2018., 2019. i 2020. godinu preuzeti su iz revidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja, dok su financijski podaci za prvih devet mjeseci 2021. godine preuzeti iz nerevidiranih konsolidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja za prvih devet mjeseci 2021. godine.

18.4. Pro forma financijske informacije

18.4.1 U slučaju značajne promjene bruto vrijednosti, opisuje se kako bi transakcija mogla utjecati na imovinu i obveze te prihode Izdavatelja

Izdavatelj nema pro-forma financijske informacije.

18.5. Politika dividendi

18.5.1 Opis Izdavateljeve politike o raspodjeli dividende i eventualnih ograničenja

Sukladno primjenjujućim odredbama Statuta Društva, Društvo je dužno isplatiti dividendu dioničarima kada se ostvare zakonski i statutarni uvjeti, odnosno prema odredbama iz članka 35.1 Statuta. Prema primjenjujućim odredbama Statuta Izdavatelja od 24. svibnja 2021. (pročišćeni tekst), Glavna skupština Izdavatelja je dužna donijeti odluku o podjeli i isplati dividende dioničarima Izdavatelja iz neto dobiti i to kako slijedi:

- Nakon što se neto dobit koju je Društvo ostvarilo u poslovnoj godini uporabi za namjene iz stavka 35.1. Statuta, Skupština Društva se obvezuje donijeti odluku kojom će 50 % (pedeset) posto tako dobivenog iznosa isplatiti svim dioničarima prema omjeru u kojem njihove dionice sudjeluju u temeljnom kapitalu društva, dok će se o načinu korištenja preostalih 50% (pedeset posto) dobiti donijeti zasebna odluka Skupštine Društva.

Društvo je propisalo politiku u vezi s dividendom u članku 36. Statuta.

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

U razdoblju obuhvaćenom povijesnim financijskim informacijama Izdavatelj nije imao isplate dividendi.

18.6. Sudski i arbitražni postupci

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

Ne postoje sudski sporovi u koje su uključeni društvo Stanovi Jadran d.d. i njegova ovisna društva.

18.7. Značajna promjena Izdavateljeva financijskog položaja

Nakon datuma posljednjeg objavljenog revidiranog financijskog izvješaja do datuma Prospekta došlo je do značajnijih promjena u financijskom položaju Izdavatelja. Naime, početkom 2021. godine Uprava je predložila Skupštini Društva pripajanje društva Global Rent d.o.o. Izdavatelju te dokapitalizaciju u novcu. Isti prijedlog je usvojen u svibnju 2021. godine te sproveden u sudski registar krajem lipnja 2021. godine. Navedenim pripajanjem, Izdavatelj je povećao imovinu čime je disperziran rizik od ovisnosti o jednoj industriji. Tako Izdavatelj sada u svom portfelju upravlja vlastitim nekretninama namijenjenim za trgovinu, zabavu, turizam, urede i potencijalno logistikom. Osim stabilizacije prihoda, dokapitalizacijom u novcu, značajno je popravljen financijski položaj Izdavatelja gdje je novcem smanjena financijska poluga i obaveze prema dobavljačima, te planiran daljnji razvoj projekata.

Nakon provedenog povećanja temeljnog kapitala i pripajanja društva Global Rent d.o.o., došlo je do određenih promjena u strukturi imovine grupe Stanovi Jadran d.d.

Najveći dio imovine grupe Stanovi Jadran d.d. i dalje se odnosi na dugotrajnu imovinu, točnije Ulaganja u nekretnine, koja su na datum 30.09.2021. godine iznosila 153.715 tisuća kuna, te su činila 69,20% ukupne imovine Grupe. Ostatak dugotrajne imovine Grupe odnosi se u najvećoj mjeri na Nekretnine, postrojenja i opremu, koji su na datum 30.09.2021. godine iznosili 11.710 tisuća kuna, Financijsku imovinu koja se mjeri kroz dobit ili gubitak u iznosu od 11.694 tisuća kuna te biološku imovinu u iznosu od 10.105 tisuća kuna.

Dugotrajna imovina Grupe na datum 30.09.2021. godine činila je 85,33% ukupne imovine Grupe, dok je kratkotrajna imovina činila 14,67% ukupne imovine. Kratkotrajna imovina na datum 30.09.2021. godine sastojala se od zaliha koje su iznosile 3.432 tisuća kuna, potraživanja koja su iznosila 9.900 tisuća kuna, potraživanja po danim zajmovima u iznosu od 12.197 tisuća kuna, ostalih potraživanja u iznosu od 1.774 tisuća kuna, te novca i novčanih ekvivalenata u iznosu od 5.289 tisuća kuna.

Najveći dio pasive Grupe odnosi se na kapital i rezerve, koji su na datum 30.09.2021. godine iznosili 174.811 tisuća kuna, odnosno 78,70% pasive. Dugoročne obveze Grupe odnose se na Obveze za primljene zajmove u iznosu od 35.591 tisuće kuna, s udjelom u ukupnoj pasivi od 16,02%. Kratkoročne obveze iznosile su na datum 30.09.2021. godine 11.735 tisuća kuna, a odnose se na Obveze prema dobavljačima, Obveze za primljene zajmove te Ostale obveze. Udio kratkoročnih obveza u ukupnoj pasivi Grupe iznosio je na datum 30.09.2021. godine 5,28%.

19. DODATNE INFORMACIJE

19.1. Temeljni kapital

19.1.1. Iznos temeljnog kapitala i broj dionica

Temeljni kapital Društva iznosi 147.301.800,00 kuna i podijeljen je na 736.509 redovnih dionica, pri čemu je nominalni iznos jedne dionice 200,00 kn (dvjesto kuna). Sve dionice glase na ime i izdane su u nematerijaliziranom obliku.

Društvo može izdavati i druge vrste i rodove dionica, u skladu sa zakonom i odredbama Statuta, pri čemu nije moguće izdavanje novih dionica koje glase na donositelja ili zamjena redovnih dionica za dionice koje glase na ime za dionice koje bi glasile na donositelja.

Temeljni kapital Društva je u cijelosti uplaćen.

19.1.2 Ako postoje dionice koje ne predstavljaju kapital, navodi se broj i glavna obilježja takvih dionica

Nisu izdane dionice koje ne predstavljaju kapital.

19.1.3 Broj, knjigovodstvena vrijednost i nominalna vrijednost Izdavateljevih dionica koje drži sam Izdavatelj ili koje u njegovo ime drže njegova društva kćeri

Izdavatelj na datum ovog Prospekta ne drži vlastite dionice niti takve dionice drže u njegovo ime društva kćeri Izdavatelja.

19.1.4 Iznos svih konvertibilnih vrijednosnih papira, zamjenjivih vrijednosnih papira ili vrijednosnih papira s varantima

Izdavatelj nema konvertibilnih vrijednosnih papira, zamjenjivih vrijednosnih papira ili vrijednosnih papira s varantima.

19.1.5 Informacije o pravima i/ili obvezama i uvjetima stjecanja odobrenog, ali neupisanog kapitala ili odluci o povećanju kapitala

Sukladno odredbama Statuta Društva, ne postoji odobreni temeljni kapital ni obveza povećanja temeljnog kapitala.

19.1.6 Informacije o kapitalu svakog člana grupe koji je predmet opcije

Izdavatelj nema kapital koji je predmet opcija ili je dogovoreno, uvjetno ili bezuvjetno da će biti predmet opcija.

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

Povijesni pregled temeljnog kapitala naveden je u dijelu IV. točki 5.4.

19.2. Ugovor o osnivanju i statut društva

19.2.1 Registar i registarski broj upisa

Izdavatelj je upisan u Sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS): 060227551. Iako odredbama Statuta nije preciziran, cilj i namjera Izdavatelja je u skladu s važećim propisima obavljati gospodarsku djelatnost radi ostvarivanja dobiti.

19.2.2 Ako postoji više od jednog roda dionica, opis prava, povlaštenih prava i ograničenja za svaki rod

Sve dionice Izdavatelja su redovne dionice istog roda.

19.2.3 Kratak opis svake odredbe Izdavateljevog ugovora o osnivanju, statuta, dokumenta o udruživanju ili internih akata

U Statutu i drugim internim aktima Izdavatelja ne postoje odredbe temeljem kojih bi Izdavatelj ili koje od njegovih korporativnih tijela mogli utjecati na promjenu kontrole nad Izdavateljem na način da spriječi, oteža ili odgodi takvu promjenu kontrole.

20. ZNAČAJNI UGOVORI

20.1. Sažetak svakog značajnog ugovora

Pored danih i primljenih zajmova realiziranih s povezanim stranama koji su prezentirani u bilješci 17.1, društvo ima aktivne ugovore za primljene zajmove od Agram banke i Podravske banke kako je prezentirano niže u odlomku.

Agram banka – kredit 6227001082

Kredit za financiranje projekta Ploka. Ukupno odobreni iznos kredita je 1.000.000 EUR od 06. travnja 2018. po kamati od 4,75% s rokom dospeljeća 31. svibnja 2028. Kredit je osiguran zalogom na nekretninama. Iznos duga po glavnici kredita na dan 24.06.2021. iznosi 5.603.587 kuna. Na navedeni kredit se primjenjuje kamatna stopa od 3,90% od dana 01. studeni 2021.

Agram banka – kredit 6127001598

Kredit za financiranje projekta Armerun. Ukupno odobreni iznos kredita je 10.000.000 kuna od 14. studenog 2019. po kamati od 3,5% s rokom dospeljeća 30. rujna 2035. i početkom otplate 31. prosinca 2022. Kredit je osiguran zalogom na nekretninama. Iznos duga po glavnici kredita na dan 24.06.2021. iznosi 10.000.000 kuna.

Podravska banka – kredit 00-411-01028141 – OTP banka SL 2163/21

Ukupno odobreni iznos kredita je 2.861.416 EUR od 15. srpnja 2014. po kamati od 3,80% s rokom dospeljeća 1. rujna 2021. Kredit je bio osiguran zalogom na više nekretnina. Iznos duga po glavnici kredita na dan 24.06.2021 iznosio je 18.039.735 kuna. S novim kreditorom OTP banka d.d. je ugovoreno novo kreditiranje iznosu od 3.100.000 EUR po stopi od 1,40% s rokom dospeljeća od 10 godina kojim je vraćen kredit Podravske banke. Realizacija navedenog refinanciranja izvršena je 30. rujna 2021. godine. Kredit je osiguran zalogom nad nekretninom Jug Mall u Čakovcu.

Adriatic osiguranje d.d.

Ukupno odobreni iznos kredita je 5.000.000 od 11. veljače 2021. po kamati od 5,00% s rokom dospeljeća 12. svibnja 2021. Kredit je osiguran zalogom na nekretninama. Iznos duga po glavnici kredita na dan 24.06.2021 iznosi 5.000.000 kuna. Kredit je vraćen 30. rujna 2021. godine od sredstava iz novog kredita OTP banke.

Pripajanjem društva Global Rent d.o.o. Izdavatelju, na Izdavatelja je prenesena imovina poput tri kata u Chromos poslovnom neboderu te trgovački centar Jug u Čakovcu. Zbog veličine navedenih prostora, Uprava smatra da su upravo ugovori o zakupu istih značajni za poslovanje. Tako u poslovnom neboderu Chromos Izdavatelj ima aktivan ugovor o zakupu prostora s Hrvatskim vodama do 01.09.2023. godine s mogućnošću produljenja. Isti ugovor je već nekoliko puta produljivan i za očekivati je da će biti opet. U trgovačkom centru Jug u Čakovcu, Izdavatelj ima nekoliko značajnijih aktivnih ugovora o zakupu koji su sklopljeni tijekom 2020. godine. Tako je ugovor s trgovinom Spar sklopljen na 20 godina s fiksnim i varijabilnim dijelom, s drogerijom DM na 15 godine godina s fiksnim i varijabilnim dijelom, s trgovinom Pepco na 10 godina s fiksnim i varijabilnim dijelom, s casinom FavBet na 15 godina s fiksnim dijelom te nekoliko manjih zakupoprimalaca od kojih je dio samo s fiksnim, a dio i s varijabilnim dijelom zakupa. Pored toga, u zakupu s fiksnim i varijabilnim dijelom je i restoran Bronzin u Šibeniku, hotel Armerun u Šibeniku te centar Ploka u Splitu.

21. DOSTUPNI DOKUMENTI

Nakon odobrenja Prospekta, u razdoblju od dvanaest mjeseci od dana objave ovoga Prospekta, sljedeći dokumenti će biti dostupni za pregled u elektroničkom obliku na internetskoj stranici Izdavatelja (<http://stanovijadran.com/>):

Dokument	Poveznica
Statut Izdavatelja	http://stanovijadran.com/wp-content/uploads/2021/09/Statut-SJ.pdf
Godišnji revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za 2018. godinu	http://stanovijadran.com/wp-content/uploads/2019/05/Godi%C5%A1nji-izvje%C5%A1taj-STANOVI-JADRAN-d.d.-2018.pdf
Godišnji revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za 2019. godinu	http://stanovijadran.com/wp-content/uploads/2020/07/FINAL_SJ.pdf
Godišnji revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za 2020. godinu	http://stanovijadran.com/wp-content/uploads/2021/03/FI-STJD-2020-1Y-Revidirano-Konsolidirano-HR.pdf
Nerevidirani konsolidirani financijske izvještaji Izdavatelja za prvih devet mjeseci 2021. godine.	http://stanovijadran.com/wp-content/uploads/2021/10/TFI-STJD-III.Q_2021-nerevidirano-konsolidirano.pdf

Navedeni dokumenti se smatraju uključenima u ovaj Prospekt upućivanjem.

Navedene poveznice na internetske stranice Izdavatelja nisu dio ovog Prospekta i nadležno tijelo ih nije provjerilo niti odobrilo.

V. OBAVIJEST O VRIJEDNOSNOM PAPIRU

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

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:

Stanovi Jadran d.d. za poslovanje nekretninama, sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB: 88680117715, MBS: 060227551

Članovi Uprave:

Toni Jeličić-Purko, OIB: 88680117715
- predsjednik Uprave

Maja Bradić, OIB: 47398933965
- član uprave

Članovi Nadzornog odbora:

Miroslav Jeličić-Purko, OIB: 88126237323
- predsjednik Nadzornog odbora

Emil Mihalina, OIB: 24539568839
- zamjenik predsjednika Nadzornog odbora

Berislav Martić, OIB: 35683865066
- član Nadzornog odbora

Krešimir Huljev, OIB: 18957195126
- član Nadzornog odbora

Ante Vrančić, OIB: 69097963206
- član Nadzornog odbora

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 Obavijesti o vrijednosnom papiru.“

Potpisnici izjave:

Za Stanove Jadran d.d.

Uprava




.....
Toni Jeličić-Purko
predsjednik Uprave

STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT




.....
Maja Bradić
član Uprave

Nadzorni odbor




.....
Miroslav Jeličić-Purko
predsjednik Nadzornog odbora



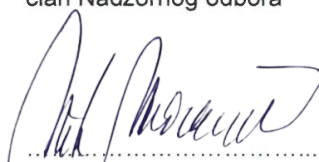
.....
Emil Mihalina
zamjenik predsjednika Nadzornog odbora



.....
Berislav Martić
član Nadzornog odbora



.....
Krešimir Huljev
član Nadzornog odbora



.....
Ante Vrančić
član Nadzornog odbora

1.3. Izjave ili izvješća stručnjaka

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

- Godišnji konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja s izvješćem neovisnog revizora Deloitte d.o.o. za usluge revizije, sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80 za 2020., 2019. i 2018. godinu.

koje su izradili neovisni revizori navedeni u dijelu IV. točki 2.1. ovog Prospekta.

Navedeni neovisni revizori nemaju udio u Izdavatelju.

Naprijed navedena izvješća i mišljenja neovisnog revizora sastavljena su na zahtjev Izdavatelja te su uključena u Prospektu u cjelokupnom tekstu u kojem ga je neovisni revizor predao Izdavatelju.

1.4. Informacije od strane trećih osoba

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

1.5. Odobrenje nadležnog tijela

Izdavatelj izjavljuje da:

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

2. ČIMBENICI RIZIKA

2.1. Čimbenici rizika vezani za ulaganje u dionice

Ulaganje u dionice nosi određene rizike povezane s obilježjima dionica kao vlasničkih vrijednosnih papira koji mogu dovesti do značajnih gubitaka. Ulagatelji bi trebali razmotriti takve rizike prije donošenja odluke o kupnji dionica. Izdavalac je u dijelu III. točki 3. ovog Prospekta opisao rizike vezane za ulaganje u dionice.

3. KLJUČNE INFORMACIJE

3.1. Izjava o obrtnom kapitalu

Obrtni kapital Grupe Stanovi Jadran na dan 31.12.2020.g. iznosi 23.604 tisuća kuna, prvenstveno zahvaljujući kratkotrajnoj financijskoj imovini koja na navedeni datum iznosi 26.946 tisuća kuna, a koja se odnosi na dane zajmove. U slučaju promatranja obrtnog kapitala bez uključivanja novca i novčanih ekvivalenata, kratkoročnih potraživanja po danim zajmovima te kratkoročnih financijskih obveza, obrtni kapital Stanovi Jadran na dan 31.12.2020.g. iznosi 1.947 tisuća kuna.

Obrtni kapital Grupe Stanovi Jadran na dan 30.09.2021.g. iznosi 20.856 tisuća kuna, prvenstveno zahvaljujući novcu i novčanim ekvivalentima koji na navedeni datum iznose 5.289 tisuća kuna te kratkotrajnoj financijskoj imovini koja na navedeni datum iznosi 12.197 tisuća kuna, a koja se odnosi na dane zajmove. U slučaju promatranja obrtnog kapitala bez uključivanja novca i novčanih ekvivalenata, kratkoročnih potraživanja po danim zajmovima te kratkoročnih financijskih obveza, obrtni kapital Stanovi Jadran na dan 30.09.2021.g. iznosi 6.913 tisuća kuna.

3.2. Kapitalizacija i zaduženost

Tablica 19 - Zaduženost Grupe Stanovi Jadran na 31.12.2020. i 30.09.2021. godine

u 000 kn	31.12.2020	30.09.2021
A Gotovina	63	5.289
B Novčani ekvivalenti	-	-
C Ostala kratkoročna financijska imovina	26.946	12.197
D Likvidnost (A + B + C)	27.009	17.486
E Tekući financijski dug	4.000	349
F Tekući dio dugoročnog financijskog duga	1.352	3.193
G Tekuća financijska zaduženost (E + F)	5.352	3.542
H Neto tekuća financijska zaduženost (G - D)	21.657	13.943
I Dugoročna financijska zaduženost	15.236	35.591
J Dužnički instrumenti	-	-
K Dugoročne obveze prema dobavljačima i ostale obveze	-	-
L Dugoročna financijska zaduženost (I + J + K)	15.236	35.591
M Ukupna financijska zaduženost (H + L)	36.893	49.535

Izvor: Izdavatelj

Tablica 20 - Kapitalizacija Grupe Stanovi Jadran na 31.12.2020. i 30.09.2021. godine

u 000 kn	31.12.2020	30.09.2021
Ukupni tekući dug	5.352	3.542
- Osiguran jamstvom	-	-
- Osiguran kolateralom	4.813	3.193
- Nije osiguran jamstvom / kolateralom	539	349
Ukupni dugoročni dug	15.236	35.591
- Osiguran jamstvom	-	-
- Osiguran kolateralom	15.236	35.591
- Nije osiguran jamstvom / kolateralom	-	-
Vlastiti kapital	70.588	174.026
- Temeljni kapital	76.248	147.302
- Zakonske pričuve	3.358	26.237
- Ostale pričuve	-9.018	487
UKUPNO	91.176	213.159

Izvor: Izdavatelj

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

U proces uvrštenja Dionica uključene su sljedeće osobe:

Agram brokeri d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 74, upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080652030, OIB: 14665174376, je Agent uvrštenja Dionica. Agram brokeri d.d. ne posjeduju Dionice Izdavatelja. Ne postoje niti su ikada postojali sukobi interesa u odnosu na angažman Agenta uvrštenja za pružanje usluga u procesu uvrštenja Dionica. Agram brokeri d.d. Odlukom Uprave utvrdili su kako trajno neće za vlastiti račun stjecati Dionica Izdavatelja, kako trajno neće prihvaćati Dionice Izdavatelja kao kolateral za odobrenje bilo kojeg posla financiranja te kako Djelatnik koji upravlja portfeljima klijenata trajno neće za račun portfelja stjecati Dionica Izdavatelja.

Tus i Gržić odvjetničko društvo d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Natka Nodila 8, upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 081220233, OIB: 58396152656, Pravni je savjetnik Izdavatelja. Ne postoje niti su ikada postojali sukobi interesa (kako institucionalni koji je reguliran pravilima Hrvatske odvjetničke komore, tako i eventualni sukobi interesa regulirani ZTD-om) između vlasnika i zaposlenika Pravnog savjetnika u odnosu na Izdavatelja kao i u odnosu na mandat Pravnog savjetnika za pružanje pravnih usluga u procesu uvrštenja Dionica.

3.4. Razlozi za ponudu i korištenje primitaka

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

Izdavatelj procjenjuje da ukupni iznos troškova povezanih s uvrštenjem Dionica na Uređeno tržište neće biti veći od 250 tisuća HRK.

4. INFORMACIJE O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA KOJI SU PREDMET UVRŠTENJA ZA TRGOVANJE

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

Predmet uvrštenja je 355.269 redovnih dionica Izdavatelja na ime, u ukupnom nominalnom iznosu 71.053.800,00 HRK, pojedinačnog nominalnog iznosa 200,00 HRK na Uređeno tržište. Dionice se vode pri SKDD-u u nematerijaliziranom obliku pod oznakom vrijednosnog papira STJD-R-A i ISIN oznakom HRSTJDRA0006. Trajanje Dionica nije unaprijed vremenski ograničeno.

4.2. Propisi na temelju kojih su Dionice izrađene

Dionice su izrađene na temelju zakonodavstva Republike Hrvatske i pravne stečevine EU.

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

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

Kontakt podaci SKDD-a su: SREDIŠNJE KLIRINŠKO DEPOZITARNO DRUŠTVO, dioničko društvo, Heinzelova 62/a, HR-10000 Zagreb.

4.4. Valuta izdanja vrijednosnih papira

Dionice su denominirane u HRK.

4.5. Opis prava koja proizlaze iz vrijednosnih papira, uključujući sva ograničenja tih prava i postupak za korištenje tih prava

Dionice Izdavatelja daju pravo na sudjelovanje na glavnoj skupštini Izdavatelja, uključujući i pravo na raspravljanje, pravo glasa na glavnoj skupštini Izdavatelja, pravo na obaviještenost o poslovanju Izdavatelja, pravo na pobijanje odluka glavne skupštine, pravo na isplatu dijela dobiti Izdavatelja, prvenstveno pravo upisa novih dionica Izdavatelja, pravo na isplatu dijela sudjelovanja u temeljnom kapitalu društva u slučaju njegova smanjenja, pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske, odnosno stečajne mase, odnosno sva upravljačka i imovinska prava koja za Dionice proizlaze iz odredaba ZTD-a. Navedena prava imaju sve Dionice Izdavatelja u skladu sa ZTD-om, uključujući one izdane za temeljni kapital koji nije uplaćen u cijelosti.

a) pravo na dividendu:

Pravo na dividendu imaju dioničari kao imatelji redovnih dionica koje glase na ime i koji su na dan donošenja odluke Glavne skupštine Društva o podjeli dividende upisani u Registru dionica kod Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. ukoliko glavna skupština odluči da se dobit ili dio dobiti dodjeli i isplati dioničarima.

Pravo na dividendu počinje teći idući dan od dana kada je glavna skupština Društva donijela odluku o podjeli i isplati dividende.

Dividenda dopijeva na naplatu u roku od trideset dana od dana održavanja glavne skupštine Društva na kojoj je donesena odluka o podjeli i isplati dividende, ako glavna skupština Društva ne odluči drukčije. U slučaju da dioničaru ne bude isplaćena dividenda u roku dopijeva, dioničar ima položaj vjerovnika prema Društvu kao dužniku isplate dividende.

Iznos dividende koji se isplaćuje dioničarima ne smije biti veći od iznosa dobiti iskazane u godišnjim financijskim izvještajima za posljednju poslovnu godinu uvećane za neraspoređenu dobit iz ranijih godina i sredstava rezervi koja se mogu koristiti za isplate dioničarima, umanjeno za gubitke iz ranijih poslovnih godina te iznose koji su po Zakonu i/ili Statutu Društva bili uneseni u rezerve Društva. Isplata dividende za dioničare nerezidente obavljat će se u kunama na njihove otvorene nerezidentne kunske račune u poslovnim bankama u Republici Hrvatskoj. Postotak dividende dioničara u dobiti Društva određuju se prema nominalnom iznosu njihovih dionica razmjerno sudjelovanju njihovih dionica u temeljnom kapitalu Društva. Nakon što se neto dobit koju je Društvo ostvarilo u poslovnoj godini uporabi za namjene propisane Statutom Društva,

skupština Društva se obvezuje donijeti odluku kojom će 50% tako dobivenog iznosa isplatiti svim dioničarima prema omjeru u kojem njihove dionice sudjeluju u temeljnom kapitalu društva, dok će se o načinu korištenja preostalih 50% dobiti donijeti zasebna odluka skupštine Društva. Prema Statutu Društva omogućena je periodična isplata dividende tako što je uprava Društva ovlaštena da po proteku poslovne godine iz predvidivog dijela dobiti Društva isplati dioničarima predujam na ime dividende. U tome je uprava Društva ograničena uvjetom da privremeni račun dobiti i gubitka za proteklu poslovnu godinu pokazuje dobit. Na ime predujma isplate dividende dioničarima uprava može donijeti odluku i isplatiti najviše polovinu iznosa takve dobiti umanjenog za iznose koji se po Zakonu i Statutu Društva moraju unijeti u rezerve Društva. Ovakvu isplatu predujma dividende dioničarima potrebno je da uprava zatraži i dobije prethodnu suglasnost nadzornog odbora Društva. Društvo kao Izdavatelj ne izdaje povlaštene dionice zbog čega dioničari nemaju mogućnost naplate kumuliranih neisplaćenih dividendi prije isplate dividendi dioničarima koji su imatelji redovnih dionica, odnosno ne postoji uopće mogućnost kumulativnih isplata dividendi dioničarima Društva.

b) glasačka prava:

Dioničari svoje pravo glasa mogu ostvariti ukoliko se, u roku predviđenom ZTD-om, prijave za sudjelovanje na sazvanoj glavnoj skupštini Izdavatelja. Statut propisuje kako glavna skupština može punovažno odlučivati ako su na njoj nazočni dioničari i/ili njihovi punomoćnici koji zajedno imaju dionice čiji broj predstavlja udio od trideset posto (30%) temeljnog kapitala Izdavatelja u vrijeme održavanja glavne skupštine

c) pravo prvokupa u ponudama za upis vrijednosnih papira istog roda:

Dionice daju pravo prvenstva pri upisu novih dionica Društva u skladu s odredbama ZTD-a. ZTD predviđa mogućnost potpunog ili djelomičnog isključenja prava prvenstva postojećih dioničara odlukom Glavne skupštine koja mora biti donesena glasovima koji predstavljaju najmanje tri četvrtine temeljnog kapitala zastupljenog prilikom donošenja te odluke.

d) pravo na udio u dobiti Izdavatelja:

Pravo na udio u dobiti Izdavatelja ima svaki dioničar koji ima redovne dionice Društva koje glase na njegovo ime i koji je na dan donošenja odluke glavne skupštine Društva o podjeli dividende upisan u Registru dionica kod Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. ukoliko glavna skupština odluči da se dobit ili dio dobiti dodjeli i isplati dioničarima.

e) pravo na udio u bilo kakvim ostalim sredstvima u slučaju likvidacije:

U slučaju eventualne likvidacije Društva, imovina Društva može se podijeliti dioničarima tek po proteku godine dana od dana kada bi treći put bio objavljen poziv vjerovnicima Društva da prijave svoje tražbine koje imaju prema Društvu. Na temelju odluke glavne skupštine Društva o podjeli imovine kao ostatka likvidacijske mase Društva, likvidator je dužan podijeliti takvu imovinu Društva dioničarima Društva u roku od trideset dana od dana kada je donesena odluka razmjerno sudjelovanju njihovih dionica u temeljnom kapitalu Društva.

f) odredbe o otkupu:

Otkup vlastitih – trezorskih dionica Društva od dioničara je moguć ukoliko se za to ispune uvjeti koji su propisani člankom 233. ZTD-a. Društvo ne izdaje otkupljive preferencijalne dionice te nema obvezu njihovog otkupa.

g) odredbe o konverziji:

Konverzija redovnih dionica koje glase na ime nije moguća u dionice na donositelja.

4.6. U slučaju novih izdanja, izjava o rješenjima, ovlaštenjima i odobrenjima na temelju kojih su dionice izrađene i/ili izdani ili će biti izrađeni i/ili izdani

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

Sukladno tome, točka 4.6. iz Priloga XI. Uredbe nije primjenjiva budući da kod Izdavatelja ne postoji novo izdanje vrijednosnih papira koji jesu li će biti izrađeni ili izdani na temelju ovog Prospekta.

4.7. U slučaju novih izdanja, očekivani datum izdanja vrijednosnih papira

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

Sukladno tome, točka 4.7. iz Priloga XI. Uredbe nije primjenjiva budući da kod Izdavatelja ne postoji novo izdanje vrijednosnih papira koji jesu li će biti izrađeni ili izdani na temelju ovog Prospekta.

4.8. Opis svih ograničenja prenosivosti vrijednosnih papira

Ne postoje nikakva ograničenja u prijenosu Dionica.

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

Prema Zakonu o preuzimanju dioničkih društava, fizička ili pravna osoba, koja djelujući neposredno ili posredno, samostalno ili zajednički s drugim osobama, stekne Dionice Izdavatelja s pravom glasa, tako da, zajedno s dionicama koje je već stekla, prijeđe prag od 25% dionica s pravom glasa, obvezna je objaviti javnu ponudu za preuzimanje svih Dionica.

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

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

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

U protekloj i tekućoj financijskoj godini nije bilo javnih ponuda trećih osoba za preuzimanje Izdavateljevih redovnih dionica.

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

Sljedeći sažetak poreznog tretmana koji proizlazi iz imanja Dionica temelji se na pozitivnim propisima Republike Hrvatske u vrijeme izrade ovog Prospekta. 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.

Zakoni i pravilnici kojima je regulirano oporezivanje pravnih i fizičkih osoba su Zakon 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 i 32/20) i Pravilnik o porezu na dobit (Narodne novine broj 95/05, 133/07, 156/08, 146/09, 123/10, 137/11, 61/12, 146/12, 160/13, 12/14, 157/14, 137/15, 1/17, 2/18, 1/19 i 1/20) koji reguliraju oporezivanje dobiti domaćih i inozemnih pravnih osoba, te Zakon o porezu na dohodak (Narodne novine broj 115/16, 106/18, 121/19 i 32/20) i Pravilnik o porezu na dohodak (Narodne novine broj 10/17, 128/17, 106/18, 1/19, 80/19 i 1/20) koji reguliraju oporezivanje dohotka domaćih i inozemnih fizičkih osoba.

Porez na dohodak

Sukladno Zakonu o porezu na dohodak, dohotkom od kapitala se, između ostalog, smatraju i 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%, bez priznavanja osobnih odbitaka. Porez na dohodak ne plaća se pri isplati dividendi i udjela u dobiti ako se isplaćuju iz dobiti ostvarene do 29. veljače 2012., osim dividendi i udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu koji su ostvareni u razdoblju od 1. siječnja 2001. do 31. prosinca 2004., a isplaćuju se nakon 1. siječnja 2017. te se oporezuju stopom predujma poreza na dohodak od 10%.

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

Sukladno Zakonu o porezu na dohodak, dohotkom od kapitala smatraju se i kapitalni dobitci, pri čemu su odredbe Zakona o porezu na dohodak u dijelu koji se odnosi na oporezivanje kapitalnih dobitaka stupile na snagu 1. siječnja 2016. 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. 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 prireza (ako je propisana) bez priznavanja osobnih odbitaka.

Dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka ne oporezuje se ako je (i) otuđenje izvršeno između bračnih drugova i srodnika u prvoj liniji i drugih članova uže obitelji iz članka 14. 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, 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., osim u slučaju isplate dividendi i udjela u dobiti koji su ostvareni do 31. prosinca 2000. 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 ako 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 isplatitelj plaća nerezidentu – inozemnom primatelju. Porezni obveznik poreza po odbitku je tuzemni isplatitelj 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, 148/13, 143/14, 115/16, 106/18 i 121/19), 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 i 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 HRK na dan utvrđivanja porezne obveze. Porez na nasljedstva i darove ne plaća se ako se na naslijeđeni ili darovani gotov novac, novčane tražbine, vrijednosne papire (vrijednosnice) te pokretnine plaća neki drugi porez prema posebnom propisu.

Obveznici poreza na 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.

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

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

4.13. Identitet i podaci za kontakt ponuditelja i/ili osobe koja traži uvrštenje za trgovanje na Uređenom tržištu

Osoba koja traži uvrštenje za trgovanje na Uređenom tržištu je STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje nekretninama sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, MBS 060227551, OIB 88680117715, LEI: 747800E0R03R0059Q263

Kontakt podaci su: Kralja Zvonimira 14/IX, 21000 Split,
Tel: +38521482367,
e mail: uprava@stanovijadran.com.

5. UVJETI JAVNE PONUDE VRIJEDNOSNIH PAPIRA

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

6. UVRŠTENJE ZA TRGOVANJE I ARANŽMANI TRGOVANJA

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

Nakon odobrenja ovog Prospekta od strane HANFA-e i objave Prospekta u skladu s člankom 434. ZTK-a, Izdavatelj će podnijeti zahtjev za uvrštenjem Dionica koje se vode pri SKDD-u u nematerijaliziranom obliku pod oznakom vrijednosnog papira STJD-R-A i ISIN oznakom HRSTJDRA0006, na Uređeno tržište, 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 zahtjevima Zagrebačke burze radi odobrenja uvrštenja, ali ne može jamčiti da će uvrštenje Dionica biti nužno odobreno od Zagrebačke burze. Najraniji datum uvrštenja nije poznat.

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

Dionice Izdavatelja koje se vode pri SKDD-u u nematerijaliziranom obliku pod oznakom vrijednosnog papira STJD-R-A i ISIN oznakom HRSTJDRA0006 uvrštene su na Uređeno tržište Zagrebačke burze.

Izdavatelj planira predati zahtjev za uvrštenjem dodatnih 355.269 Dionica radi trgovanja samo na Uređeno tržište.

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

Osim Dionica za koje se traži uvrštenje na Uređeno tržište, Izdavatelj neće istodobno niti gotovo istodobno privatno upisivati niti plasirati Dionice iste serije, niti će istovremeno izrađivati Dionice druge serije za privatno ili javno plasiranje.

6.4. Podaci o subjektima koji su se obvezali da će djelovati kao posrednici u sekundarnom trgovanju, osiguravajući likvidnost pomoću ponuda za kupnju i prodaju i opis glavnih uvjeta njihove obveze

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

6.5. Stabilizacija cijena

Nije predviđena mogućnost stabilizacije cijena.

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

Nije primjenjivo na ovaj Prospekt.

7. IMATELJI VRIJEDNOSNIH PAPIRA KOJI PRISTUPAJU PONUDI

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

Sukladno tome, točka 7. iz Priloga XI Uredbe o imateljima vrijednosnih papira koji pristupaju ponudi nije primjenjiva.

8. TROŠAK IZDANJA/PONUDE

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

9. RAZRJEDIVANJE DIONIČARSKE STRUKTURE

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

10. DODATNE INFORMACIJE

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

U postupku uvrštenja Dionica, kao savjetnici Izdavatelja sudjeluju sljedeće osobe:

- AGRAM Brokeri d.d., sa sjedištem u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 74, upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080652030, OIB: 14665174376, kao Agent uvrštenja Dionica;
- Tus i Gržić odvjetničko društvo d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Natka Nodila 8, upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 081220233, OIB: 58396152656, kao pružatelj usluga pravnog savjetovanja Izdavatelja vezano uz uvrštenje Dionica.

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

10.2. Ostale informacije koje su revidirali ili preispitali ovlašteni revizori i o tome sastavili izvješće

Osim godišnjih revidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja za 2018., 2019. i 2020. godinu navedenih u točki dijelu IV. točki 18.1.1 Prospekta, ne postoje druge informacije koje su revidirali ili preispitali ovlašteni revizori i o tome sastavili izvješće.