

# **LUX ULAGANJA d.d.**

## **Pristupni dokument za primanje dionica na Progress tržište Zagrebačke burze d.d.**

Podaci sadržani u ovom pristupnom dokumentu ("**Pristupni dokument**") odnose se na primanje u trgovinu na Progress tržište ("**Progress**") - multilateralnu trgovinsku platformu ("**MTP**") registriranu kao tržište malih i srednjih poduzeća u skladu s odredbama iz članka 352. ZTK kojom upravlja Zagrebačka burza d.d. iz Zagreba ("**Zagrebačka burza**" ili "**ZSE**") 22.250 redovnih dionica na ime, svaka u nominalnom iznosu od 1.200,00 kuna ("**Dionice**"), dioničkog društva Lux Ulaganja d.d. iz Zagreba, Ulica Andrije Hebranga 32, upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem MBS:080762744, OIB: 90746253495 („**Izdavatelj**“ ili "**Lux**" ili „**Društvo**“), koje se vode pri Središnjem klirinškom depozitarnom društvu d.d. iz Zagreba ("**SKDD**") u nematerijaliziranom obliku pod oznakom vrijednosnog papira LULG-R-A i ISIN oznakom HRLULGRA0003.

U skladu s odredbama Pravila Progress tržišta ("**Pravila**") i Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine br. 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 i 40/19) ("**ZTD**") Glavna skupština Izdavatelja je 9. travnja 2019. godine donijela izmjene statuta Izdavatelja koje su potrebne sukladno Pravilima za Primanje u trgovinu na Progress tržište Zagrebačke burze.

Temeljni kapital Izdavatelja iznosi 26.700.000,00 kuna i podijeljen je na 22.250 redovnih dionica na ime, svaka u nominalnom iznosu od 1.200,00 kuna, koje se vode pri SKDD-u u nematerijaliziranom obliku pod oznakom vrijednosnog papira LULG-R-A i ISIN oznakom HRLULGRA0003.

Sve Dionice Izdavatelja su istog ranga i svaka daje (i) pravo na jedan glas; (ii) pravo na isplatu dividende i (iii) sva druga prava u skladu s hrvatskim zakonima. Izdavatelj nije izdao povlaštene dionice.

Predmet primanja u trgovinu na Progress tržište Zagrebačke burze bit će 22.250 Dionica, oznake LULG-R-A i ISIN oznake HRLULGRA0003.

Svrha izrade i objave ovog Pristupnog dokumenta nije novo izdanje vrijednosnih papira i prikupljanje sredstava na temelju toga, nego primanje postojećih redovnih dionica Izdavatelja u trgovinu na Progress tržište Zagrebačke burze.

Ovaj Pristupni dokument će Izdavatelj objaviti u skladu sa Pravilima i Pravilnikom o obliku i sadržaju pristupnog dokumenta za primanje vrijednosnih papira u trgovinu na Progress tržište ("**Pravilnik**") i Zakonom o tržištu kapitala (Narodne novine br. 65/18) ("**ZTK**") nakon odobrenja Zahtjeva za primanje vrijednosnih papira u trgovinu na Progress tržište od strane Zagrebačke burze.

Isključivo informacije sadržane u ovom Pristupnom dokumentu mjerodavne su za donošenje odluke o ulaganju u dionice Izdavatelja. Svaki potencijalni ulagatelj odluku o ulaganju u dionice Izdavatelja mora donijeti temeljem vlastite procjene vrijednosti Izdavatelja. Izdavatelj nije ovlastio niti jednu fizičku i/ili pravnu osobu za davanje informacija vezanih za dionice Izdavatelja te se sve informacije trećih osoba, koje se razlikuju od informacija sadržanih u ovom Pristupnom dokumentu, 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 Pristupnom dokumentu utvrđena je sukladno stanju na dan ovog Pristupnog dokumenta, osim ukoliko izričito u samom Pristupnom dokumentu nije naznačeno da se odnose na neki drugi dan. Izdavatelj napominje kako postoji mogućnost da se informacije sadržane u ovom Pristupnom dokumentu vezane za poslovanje Izdavatelja, njegov financijski položaj te rezultate poslovanja, promjene nakon datuma ovog Pristupnog dokumenta.

Ulaganje u dionice uključuje rizike, stoga se svi potencijalni ulagatelji upućuju obratiti pažnju na točku 1. Čimbenici rizika ovog Pristupnog dokumenta.

Datum ovog Pristupnog dokumenta je 15. svibanj 2019. godine.

## VAŽNE NAPOMENE

**Ovaj Pristupni dokument sastavljen je u svezi sa zahtjevom za primanje vrijednosnih papira koji su u njemu navedeni u trgovinu na Progress tržištu kojim upravlja Zagrebačka burza d.d.**

**Primanje vrijednosnih papira u trgovinu na Progress tržištu nije ekvivalent uvrštenja takvih financijskih instrumenata na uređeno tržište kojim upravlja Zagrebačka burza d.d.**

**Ulagatelji trebaju biti svjesni rizika ulaganja u vrijednosne papire koji su primljeni u trgovinu na Progress tržištu, a prije donošenja odluke o ulaganju trebaju provesti odgovarajuću analizu i prema potrebi savjetovati se s investicijskim savjetnikom.**

**Pri odlučivanju o primanju vrijednosnih papira na koje se odnosi ovaj Pristupni dokument u trgovinu na Progress tržištu, Zagrebačka burza d.d. provjerava odgovara li ovaj Pristupni dokument po svojem obliku i sadržaju zahtjevima Pravila Progress tržišta i Pravilnika o obliku i sadržaju pristupnog dokumenta za primanje vrijednosnih papira u trgovinu na Progress tržištu te utvrđuje sadrži li ovaj Pristupni dokument sva poglavlja i sve izjave predviđene navedenim aktima. Međutim, Zagrebačka burza d.d. nije niti preispitala niti odobrila sadržaj ovog Pristupnog dokumenta u smislu njegove sveobuhvatnosti, potpunosti i dosljednosti, a niti u smislu usklađenosti informacija sadržanih ovom pristupnom dokumentu sa zakonima i drugim mjerodavnim propisima.**

Izdavatelj prihvaća odgovornost za istinitost i potpunost ovog jedinstvenog Pristupnog dokumenta odnosno informacija sadržanih u njemu. Sukladno podacima kojima Izdavatelj raspolaže, njegovom uvjerenju i saznanjima, informacije u Pristupnom dokumentu predstavljaju istinit i potpun prikaz njegove imovine uključujući, ali ne ograničavajući se na prava i obveze, zatim dobit i gubitak, njegov financijski položaj kao i prava i obveze koja proizlaze iz ili su vezane za dionice Izdavatelja. Prema saznanju Izdavatelja, niti jedna činjenica koja bi mogla utjecati na istinitost i/ili potpunost ovog jedinstvenog Pristupnog dokumenta nije izostavljena, uključujući, ali ne ograničavajući se na podatke koji bi mogli značajno utjecati na donošenje odluke o ulaganju u dionice Izdavatelja i time povezanim rizicima. Istinitost i potpunost informacija sadržanih u ovom Pristupnom dokumentu utvrđena je sukladno stanju na datum ovoga Pristupnog dokumenta, osim ukoliko izričito u samom Pristupnom dokumentu nije naznačeno da se odnose na neki drugi datum.

Izdavatelj napominje da postoji mogućnost da se informacije sadržane u ovom Pristupnom dokumentu vezane za poslovanje Izdavatelja, njegov financijski položaj te rezultate poslovanja, promijene nakon datuma ovog Pristupnog dokumenta. U skladu sa Pravilima, Pravilnikom i ZTK-om, značajni novi čimbenici, značajne pogreške i netočnosti koje se odnose na informacije sadržane u ovom Pristupnom dokumentu, a koje mogu utjecati na procjenu Dionica za primanje u trgovinu u vremenu između odobrenja Pristupnog dokumenta i datuma primanja u trgovinu Dionica na Zagrebačku burzu, bit će po potrebi uključena u dodatak ovom Pristupnom dokumentu.

Ni Izdavatelj niti osobe odgovorne za sadržaj ovog Pristupnog dokumenta nisu ovlastile drugu osobu za davanje podataka i izjava u vezi s primanjem Dionica u trgovinu, koji nisu sadržani u ovom Pristupnom dokumentu. 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 svezi.

Savjetnik Izdavatelja za primanje u trgovinu investicijsko društvo HITA-VRIJEDNOSNICE d.d. ni na koji način ne odgovara, ni ne jamči Izdavatelju niti bilo kojim trećim osobama (ulagateljima, imateljima Dionica i sl.) bilo izravno ili posredno za izvršenje obveza Izdavatelja po Dionicama. Izdavatelj je odgovoran za istinitost i sadržaj Pristupnog dokumenta odnosno točnost i potpunost podataka u Pristupnom dokumentu.

Izjava Savjetnika nalazi se u točki 2.2.

Mjerodavno pravo za Pristupni dokument u cjelini je pravo Republike Hrvatske uz isključenje kolizijskih normi međunarodnog privatnog prava. Za sporove koji bi se odnosili na dionice Izdavatelja nadležan je stvarno nadležan sud u Zagrebu. Strani ulagatelji trebaju poštivati i mjerodavne propise strane države.

Ovaj Pristupni dokument ne smije se smatrati preporukom za kupnju ili ponudom za prodaju dionica Izdavatelja u njegovo ime i za njegov račun, odnosno u ime i za račun društava povezanih s Izdavateljem, njihovih povezanih društava i predstavnika. Pristupni dokument ne sadrži nikakve savjete, uključujući, ali ne ograničavajući se na savjete vezane uz ulaganje u dionice Izdavatelja, pravne ili financijske savjete. Svakog ulagatelja koji razmatra mogućnost kupnje i prodaje Dionica Izdavatelj 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 ili korištenja usluga ovlaštenih investicijskih savjetnika.

Distribucija Pristupnog dokumenta u određenim zakonodavstvima može biti ograničena odgovarajućim propisima. Ulagatelji su dužni upoznati se sa istima, te postupati u skladu s naprijed navedenim propisima. Ulagatelji su dužni postupati u skladu sa zakonodavstvom primjenjivim na području države u kojoj se dionice kupuju, nude ili prodaju odnosno na području na kojem posjeduju ili distribuiraju Pristupni dokument te su dužni ishoditi primjenjivim zakonodavstvom predviđena odobrenja, pristanak ili dopuštenja.

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

Dionice Izdavatelja koje će biti primljene u trgovinu na Progress tržište Zagrebačke burze moći će se slobodno prenositi u skladu s važećim propisima i Pravilima Progress tržišta.

## **IZJAVE O BUDUĆNOSTI**

Izdavatelj određene informacije u Pristupnom dokumentu ne navodi kao povijesne već kao određene činjenice vezane uz budućnost, pri čemu se takve činjenice navode u više dijelova Pristupnog dokumenta, uključujući, ali ne ograničavajući se na činjenice iznesene u dijelu II - poglavlje 12. „Informacije o trendovima“ ovog Pristupnog dokumenta („Izjave o budućnosti“).

Izrazi kao što su „vjeruje“, „predviđa“, „ocjenjuje“, „očekuje“, „namjerava“, „najavljuje“, „osmišljava“, „moglo bi“, „može“, „hoće“, „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 1. ovog Pristupnog dokumenta, ali i ostale čimbenike navedene u svim ostalim dijelovima Pristupnog dokumenta.

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 ukoliko je to predviđeno primjenjivim propisima.

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

## **PRIKAZ FINANCIJSKIH I DRUGIH PODATAKA**

Sve godišnje informacije, uključujući, ali ne ograničavajući se na financijske izvještaje uključene u ovaj Pristupni dokument, temelje se na kalendarskim godinama.

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

U ovaj Pristupni dokument uključeni su financijski izvještaji:

a. Financijski izvještaji Izdavatelja:

1. revidirani financijski izvještaj Izdavatelja za 2018. godinu

Financijski izvještaji Izdavatelja izrađeni su sukladno Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja.

Reviziju financijskih izvještaja Izdavatelja za 2018. godinu izvršilo je revizorsko društvo SKT revizija d.o.o. za reviziju, u Zagrebu, Čazmanska 8, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem MBS: 080577036, OIB: 72568612756 ("SKT"). SKT je član Hrvatske revizorske komore upisan pod registarskim brojem: 100000130.

Ovlašteni revizor u društvu SKT koji je revidirao financijske izvještaje Izdavatelja za 2018 godinu i potpisnik Izvješća neovisnog revizora je član uprave Josip Teklić.

Društvo nije revidiralo podatke za 2017. godinu.

Potencijalni ulagatelji dužni su prilikom donošenja odluke o ulaganju u dionice Izdavatelja samostalno ocijeniti poslovanje Izdavatelja, uvjete ponude kao i financijske podatke sadržane u Pristupnom dokumentu.

## SADRŽAJ

UVOD .....	7
PRISTUPNI DOKUMENT .....	7
1 ČIMBENICI RIZIKA .....	9
1.1. Općenito o rizicima Izdavatelja.....	9
1.2. Čimbenici rizika vezani za dionice .....	14
1.3. Sukob interesa .....	18
1.4. Čimbenici rizika ulaganja u dionice primljene u trgovinu na multilateralnu trgovinsku platformu registriranu kao tržište malih i srednjih poduzeća u skladu s odredbama iz članka 352. ZTK, Progress tržište kojom upravlja Zagrebačka burza .....	19
2 IZJAVE OSOBA ODGOVORNIH ZA INFORMACIJE SADRŽANE U PRISTUPNOM DOKUMENTU .....	20
2.1. Izjava Izdavatelja.....	20
2.2. Izjava Savjetnika .....	21
3 INFORMACIJE O VRIJEDNOSNOM PAPIRU ZA KOJI SE TRAŽI PRIMANJE U TRGOVINU NA PROGRESS TRŽIŠTU.....	22
4 INFORMACIJE O IZDAVATELJU.....	25
4.1. Naziv (tvrtka), sjedište, pravni oblik, OIB, MBS izdavatelja .....	25
4.2. Datum osnivanja izdavatelja .....	25
4.3. Kontakt podaci izdavatelja .....	25
4.4. Iznos temeljnog kapitala.....	25
4.5. Informacije o eventualno neuplaćenom dijelu temeljnoga kapitala .....	26
4.6. Informacije o predviđenim promjenama temeljnog kapitala uključujući iznos uvjetnog povećanja temeljnog kapitala i datum isteka prava imatelja na stjecanje novih izdanih dionica. 26	
4.7. Broj dionica i vrijednost temeljnog kapitala za koje se temeljni kapital može povećati prema statutu u skladu s ovlaštenjem uprave odnosno upravnog odbora za povećanje temeljnog kapitala u okviru odobrenog temeljnog kapitala .....	26
4.8. Vlasnička struktura Izdavatelja, uz navođenje dioničara koji drže dionice koje se odnose na najmanje 5% temeljnog kapitala društva.....	26
4.9. Ako je izdavatelj dio grupe, kratak opis grupe i položaja koji izdavatelj ima u grupi te popis značajnih društava kćeri izdavatelja, uključujući naziv, državu osnivanja ili sjedišta, vlasnički udio i, ako se razlikuje, udio u glasačkim pravima .....	27
4.10. Kratki pregled poslovanja te osnovne informacije o glavnim poslovnim aktivnostima izdavatelja, prema poslovnim segmentima.....	28
4.11. Opis glavnih domaćih i stranih investicijskih projekata izdavatelja, uključujući kapitalna ulaganja, u razdoblju obuhvaćenom financijskim izvještajima ili konsolidiranim financijskim izvještajima uključenima u pristupni dokument.....	34
4.12. Općeniti opis planiranih aktivnosti i ulaganja izdavatelja i planirani raspored njihove provedbe nakon primanja vrijednosnih papira izdavatelja u trgovinu na Progress tržištu te	

namjenu korištenja prikupljenih sredstava i očekivani izlazak dosadašnjih vlasnika iz vlasničke strukture izdavatelja .....	34
4.13. Informacije o izvorima sredstava izdavatelja (kratkoročnim i dugoročnim) te kratko objašnjenje izvora i iznosa i opis novčanih tokova izdavatelja s informacijama o financijskim potrebama i strukturi financiranja izdavatelja .....	34
4.14. Izjava izdavatelja da je, prema njegovu mišljenju, obrtni kapital izdavatelja dostatan za ispunjenje postojećih zahtjeva u roku od 12 (dvanaest) mjeseci od datuma sastavljanja pristupnog dokumenta te ako nije, na koji će način osigurati dodatni obrtni kapital koji je potreban u skladu s odredbom članka 78. Delegirane Uredbe (EU) br. 2017/565 .....	36
4.15. Kratki financijski pregled izdavatelja te odabrane financijske informacije o izdavatelju, prezentirane za svaku poslovnu godinu za razdoblje obuhvaćeno pristupnim dokumentom, koje moraju osigurati ključne brojke koje daju sažetak financijskog položaja izdavatelja .....	36
4.16. Informacije u vezi s bilo kojom postojećom ili planiranom značajnom dugotrajnom materijalnom imovinom, uključujući nekretnine u najmu i sve veće terete na njima .....	38
4.17. Sve značajne promjene ekonomske, imovinske i financijske situacije izdavatelja i njegove grupe te ostale informacije relevantne za procjenu takvih promjena koje su se dogodile nakon sastavljanja financijskih izvještaja.....	40
4.18. Tržišta vrijednosnih papira na kojima su uvršteni ili su bili uvršteni vrijednosni papiri izdavatelja.....	40
4.19. Broj zaposlenika na kraju razdoblja ili prosjek za svaku poslovnu godinu za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama do datuma pristupnog dokumenta te, ako je to moguće i bitno, podjela zaposlenika po glavnim kategorijama djelatnosti i zemljopisnim lokacijama i podjela zaposlenika po tome jesu li zaposleni na određeno ili neodređeno vrijeme	40
4.20. Informacije o tome jesu li za djelatnost izdavatelja potrebni dozvola, licenca ili odobrenje te, ako jesu, naziv i broj dozvole, licence ili odobrenja i naziv tijela koje ih je izdalo	41
4.21. Profesionalni životopisi osoba na upravljačkim ili nadzornim položajima.....	41
4.22. Osobni, imovinski i organizacijski odnosi .....	46
4.23. Informacije o iznosima isplaćenih naknada (uključujući svaku potencijalnu ili odgođenu naknadu) i nenovčanih koristi koje izdavatelj ili njegova društva kćeri odobre osobama iz točke 21. (na skupnoj osnovi) za sve oblike usluga koje bilo koja osoba pruži izdavatelju i njegovim društvima kćerima .....	46
4.24. Izjava izdavatelja da protiv njega nije pokrenut stečajni ili predstečajni postupak ili postupak likvidacije te informacije o svim stečajnim ili predstečajnim postupcima ili postupcima likvidacije koji su bili pokrenuti nad izdavateljem.....	46
4.25. Informacije o parničnim, arbitražnim ili ovršnim postupcima pokrenutima protiv izdavatelja, ako je ishod takvih postupaka značajan ili može biti značajan za poslovanje izdavatelja.....	46
4.26. Informacije o bilo kojem drugom postupku pred državnim tijelima te sudskom ili arbitražnom postupku, uključujući sve postupke koji su u tijeku, u razdoblju od najmanje 12 (dvanaest) posljednjih mjeseci, a koji bi mogli značajno utjecati na financijsku situaciju izdavatelja, odnosno informacije o nepostojanju takvih postupaka .....	48
4.27. Obveze izdavatelja koje su relevantne za ispunjavanje obveza prema imateljima vrijednosnih papira, a koje su posebno povezane s njegovom ekonomskom i financijskom situacijom .....	49

4.28.	Informacije o postojećim ili očekivanim nestandardnim okolnostima ili događajima koji utječu na dobit/gubitak iz poslovanja za razdoblje obuhvaćeno financijskim izvještajima ili konsolidiranim financijskim izvještajima sadržanima u pristupnom dokumentu .....	49
4.29.	Informacije o odabranom savjetniku i subjektima koji provode reviziju financijskih izvještaja izdavatelja (uključujući ovlaštene revizore).....	50
5	FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI.....	51
5.1.	Revidirani nekonsolidirani financijski izvještaji za 2018. g. s mišljenjem revizora.....	52
6.	DOKUMENTI DOSTUPNI JAVNOSTI.....	73
7.	DODACI .....	74
7.1.	PROFIL DRUŠTVA .....	74
7.2.	POPIS KRATICA .....	75
7.3.	IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA.....	77
7.4.	STATUT IZDAVATELJA.....	82



## UVOD

### PRISTUPNI DOKUMENT

Osnovni podaci o Izdavatelju

**Naziv Izdavatelja:** LUX ULAGANJA dioničko društvo za usluge

**Skraćeni naziv Izdavatelja:** LUX ULAGANJA d.d.

**Sjedište Izdavatelja:** 10000 Zagreb, Andrije Hebranga 32

**Trgovački sud registracije:** Trgovački sud u Zagrebu

**Matični broj subjekta (MBS):** 080762744

**OIB:** 90746253495

**Pravni oblik Izdavatelja:** dioničko društvo

**Broj telefona:** 01 7988 600

**Internet stranica:** [www.lux.hr](http://www.lux.hr)

**Temeljni kapital:** 26.700.000,00 kn

**Broj dionica:** 22.250 redovnih dionica

**Vrsta dionica:** redovne dionice

**Nominalni iznos dionice:** 1.200,00 kn

**ISIN dionica** HRLULGRA0003

**Oznaka na ZSE** LULG

**Oznaka u SKDD** LULG-R-A

Temeljni kapital Izdavatelja iznosi 26.700.000,00 kuna i podijeljen je na 22.250 redovnih dionica serije „A“ Izdavatelja koje glase na ime, svaka u nominalnom iznosu od 1.200,00 kuna. Dionice se kao nematerijalizirani vrijednosni papiri vode u depozitoriju SKDD-a pod oznakom vrijednosnog papira LULG-R-A i ISIN oznakom HRLULGRA0003.

Osnovni podaci o Savjetniku primanja u trgovinu na Progress tržište

<b>Naziv Savjetnika:</b>	HITA-VRIJEDNOSNICE d.d. za investicijske usluge i poslovanje s financijskim instrumentima
<b>Skraćeni naziv Savjetnika</b>	HITA-VRIJEDNOSNICE d.d.
<b>Sjedište Savjetnika</b>	10000 Zagreb, Kumičićeva 10
<b>Trgovački sud registracije:</b>	Trgovački sud u Zagrebu
<b>Matični broj subjekta (MBS):</b>	080195224
<b>OIB:</b>	32998446701
<b>Pravni oblik:</b>	dioničko društvo
<b>Broj telefona:</b>	01 4807 750
<b>Internet stranica:</b>	<a href="http://www.hita.hr">www.hita.hr</a>
<b>Član Zagrebačke burze:</b>	od 1994. godine

# 1 ČIMBENICI RIZIKA

## 1.1. Općenito o rizicima Izdavatelja

Ulaganjem na tržištu kapitala ulagatelji očekuju dobit, ali svako ulaganje sa sobom nosi i određene rizike koji mogu značajno utjecati na ostvarenu dobit ili gubitak ulagatelja. Svaki ulagatelj bi se prije donošenja odluke o ulaganju trebao pažljivo informirati i proučiti sve dostupne informacije o relevantnim rizicima koji su navedeni u Pristupnom dokumentu.

Na dan ovog Pristupnog dokumenta Izdavatelj je izložen riziku poslovanja nekretninskog sektora u Republici Hrvatskoj, te uspješnost poslovanja Izdavatelja ovisi o kretanjima u navedenom sektoru. Za detaljniji opis Izdavatelja i njegovih društava kćeri molimo vidjeti poglavlje 4. "Informacije o Izdavatelju" ovog Pristupnog dokumenta.

U nastavku ovog poglavlja navedeni su neki od rizika kojima je izložen Izdavatelj, a rizici područja poslovanja njegovih društava kćeri nalaze se također u ovom poglavlju.

Navedeni rizici predstavljaju minimum informacija koje potencijalni ulagatelji trebaju uzeti u obzir prilikom donošenja odluke o eventualnom ulaganju u dionice Izdavatelja. Rizici navedeni u nastavku predstavljaju najvažnije rizike koji su svojstveni Izdavatelju i njegovim društvima kćerima. Isti ne obuhvaćaju one dodatne rizike koji na dan ovog Pristupnog dokumenta Izdavatelju ili njegovim tvrtkama kćerima nisu bili poznati ili ih Izdavatelj ili njegova društva kćeri po svojoj razumnoj procjeni ne smatraju važnima, a koji bi mogli značajno ili štetno utjecati na poslovanje Izdavatelja odnosno njegova društva kćeri i njihovo financijsko stanje, rezultate poslovanja, a posljedično i na tržišnu vrijednost dionice.

Potencijalni ulagatelji se upućuju na detaljno razmatranje svih ovdje izloženih rizika. Međutim, prije donošenja odluke o eventualnom ulaganju u Dionice Izdavatelja ključno je da samostalno obave procjenu financijskog stanja Izdavatelja i njegovih društava kćeri, potencijala i rizike povezane s Izdavateljem i njegovim društvima kćerima.

### **Rizik industrije – Tržište nekretnina**

Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj bilježi u posljednje tri godine 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 državljanima 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 Izdavatelj. 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 umanjenje tržišnih rizika jer trenutna razina i procjena kretanja cijena nekretnina na prostorima na koje Izdavatelj posjeduje podržava profitabilno poslovanje i ostvarivanje zarade. Ukoliko dođe do određenih tržišnih poremećaja, Izdavatelj će pojačanim marketinškim i prodajnim aktivnostima prodati dio nekretnina i istodobno pojačati likvidnost društva.

## **Makroekonomski rizik**

Makroekonomski rizik vezan je uz gospodarsku situaciju u zemlji, stabilnost cijena, te posebice na kretanje tečaja domaće valute u odnosu na najpoznatije svjetske valute (EUR i USD).

Izdavatelj smatra da nije značajno izložen ovom riziku obzirom da aktivno upravlja navedenim rizikom.

## **Politički rizik**

Politički rizik odnosi se na sve rizike koji bi mogli utjecati na političku nestabilnost države. Politički rizik vezan je prije svega uz promjene nositelja političke vlasti, odnosno njihovih stajališta vezanih uz upravljanje gospodarstvom. Za gospodarstvo jedne zemlje iznimno je značajna politička situacija u toj zemlji. Uzevši u obzir trenutačno stanje unutarnjih i vanjskopolitičkih odnosa, Republika Hrvatska je stabilna parlamentarna demokracija, članica je Europske Unije i NATO saveza. Kao dio Europske Unije Republika Hrvatska primjenjuje europske standarde, norme i smjernice, te je njezino zakonodavstvo usklađeno s zakonodavstvom Europske Unije.

Stabilnost Vlade Republike Hrvatske i njezin program može bitno utjecati na pozitivan ili negativan položaj gospodarskih subjekata budući da političke odluke koje se donose zakonodavnim i izvršnim organima imaju izravan utjecaj na poslovanje Izdavatelja. U širem smislu politički rizik se odnosi na: pravni rizik, regulatorni rizik, rizik da država ne ispunjava svoje obveze prema kreditorima i druge financijske obveze, rizik opasnosti od političkog nasilja što uključuje rizik od štrajkova, nasilnih prosvjeda, nemira, sabotaza, terorizma, građanskog rata i revolucija.

## **Rizik promjene poreznih i drugih propisa**

Rizik promjene poreznih i drugih propisa predstavlja značajan rizik za potencijalne ulagatelje u Dionice Izdavatelja. Ovaj rizik predstavlja vjerojatnost da zakonodavne vlasti promijene porezne i druge propise na način koji će negativno utjecati na profitabilnost Izdavatelja. Porezni sustav Republike Hrvatske podložan je čestim promjenama, i to ne samo visinom poreznih stopa, već i predmetom oporezivanja, a bilo je i promjena ostalih propisa najviše radi usklađenja sa zakonodavstvom Europske unije. Učestala izmjena poreznih propisa može narušiti financijski položaj Izdavatelja i ugroziti daljnja ulaganja i poslovne planove. Rizikom promjene poreznih i drugih propisa Izdavatelj može vrlo ograničeno upravljati.

## **Rizik promjene vlasničke strukture i financijske nestabilnosti**

U poglavlju 4. Informacije o Izdavatelju, točka 4.8. "Vlasnička struktura Izdavatelja" ovog Pristupnog dokumenta dan je pregled vlasničke strukture Izdavatelja. Obzirom da najveći dioničar ima 65,83% (direktno 36,13 i indirektno 29,70%) udjela u Izdavatelju, ne postoje indikacije koje bi upućivale na nedostatke njegove daljnje potpore rastu i razvoju Izdavatelja niti da bi većinski dioničar izašao iz vlasničke strukture Izdavatelja.

## **Nekretnine u Republici Hrvatskoj**

Turizam je u Republici Hrvatskoj jedna od važnijih gospodarskih grana sa procijenjenim udjelom od oko 20% u BDP-u, koja već dulji niz godina putem povećanja turističke potrošnje ostvaruje rast u usporedbi sa 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 te političkog i gospodarskog zaoštavanja problema i nastanka kriza u državama koje se smatraju neposrednim konkurentima Hrvatskoj na turističkom planu, kao što su Turska, Grčka, Egipat i Tunis, Republika Hrvatska se prometnula u jednu od traženijih turističkih regija na prostoru sjevernog

Mediterrana. Uz to, značajne javne i privatne investicije u smještajne, ali i infrastrukturne projekte, poput izgradnje komunalne i ostale prometne infrastrukture te ulaganja u smještajne i prateće kapacitete, utjecali su na recentno smanjenje percepcije razine tržišnih rizika povezanih sa obavljanjem turističke djelatnosti i generiranja turističke potrošnje. Otuda, 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.

U sektoru najma poslovnih ureda koji je većinska djelatnost Izdavatelja postoji veliki broj administrativnih i birokratskih zapreka koji značajno usporavaju investicije međutim ovaj sektor bilježi rast te ima potencijal za razvoj. Dostupni uredski prostori u Zagrebu procjenjuju se na 1,34 mil m<sup>2</sup> sa samo 4,5% slobodnih kapaciteta. Trenutno postoji više većih projekata u izradi koji će povećati dostupnu kvadraturu i odgovoriti na visoku potražnju. U 2018 godini ukupan transakcijski volumen komercijalnih nekretnina iznosio je cca 810 miliona EUR što je značajan porast u odnosu na 2017. godinu. S obzirom na navedeno, Izdavatelj smatra da ovaj sektor nosi srednju ocjenu rizičnosti.

### **Rizik industrije**

Izdavatelj iznajmljuje nekretnine te ovisi o situaciji i kretanjima cijena najma nekretnina.

Cijene najma nekretnina u zadnjih nekoliko godina lagano rastu, te Izdavatelj smatra da će se isto nastaviti. Izdavatelj ima dugoročne ugovore o najmu s i bez indeksacije cijena, cijene su u skladu s tržišnim cijenama.

### **Kadrovski rizik**

Izdavatelj sa povezanim društvima ima 10 zaposlenika na dan sastavljanja ovog Prospekta, od čega Društvo Izdavatelj ima 4 zaposlena, dok povezana društva imaju 6 zaposlenih.

### **Financijski rizici**

U svojem svakodnevnom poslovanju i aktivnostima Izdavatelj je izložen brojnim financijskim rizicima, a osobito:

- a) kreditnom riziku,
- b) kamatnom riziku,
- c) valutnom riziku,
- d) riziku likvidnosti,
- e) cjenovnom riziku.

Kreditni rizik jest rizik nepodmirenja obveza dužnika - neplaćanja, odnosno mogućnost da se dana sredstva neće pravodobno i/ili u potpunosti vratiti te da se neće vraćati planiranom dinamikom. Izdavatelj je izložen kreditnom riziku kod plasiranja robe kupcima, oročenih depozita, potraživanja po ugovorima.

Izdavatelj upravlja kreditnim rizikom prikupljajući instrumente osiguranja plaćanja, gdje god je to moguće, u svrhu zaštite od mogućih financijskih rizika i gubitaka uslijed neizvršenja plaćanja i ugovornih obveza. Obzirom da Izdavatelj posluje s velikim brojem kupaca različite strukture djelatnosti i veličine, kupci se svrstavaju u skupine rizičnosti prema financijskim pokazateljima poslovanja koji se prikupljaju temeljem podataka iz službenih financijskih evidencija i ocjena neovisnih bonitetnih kuća kao i dosadašnjem poslovanju s Izdavateljem i Lux Grupom te se za svaku skupinu primjenjuju odgovarajuće mjere zaštite od kreditnog rizika.

U cilju smanjenja kreditnog rizika prema bilo kojoj financijskoj ustanovi, Izdavatelj prati poslovanje financijskih ustanova te nastoji ograničiti izloženost prema financijskim ustanovama. Izdavatelj obavlja novčane transakcije putem visokokvalitetnih banaka. Izdavatelj u ovom trenutku nije znatno izložen ovom riziku.

Kamatni rizik proizlazi iz kreditnih zaduženja Izdavatelja, koji mogu biti ugovoreni po promjenjivim kamatnim stopama. Ovdje govorimo o eventualnom gubitku kao riziku koji proizlazi iz mogućih promjena kamatnih stopa. Izdavatelj ima imovinu koja ostvaruje prihod od kamata te su prihodi Izdavatelja i novčani tok ovisni o promjenama tržišnih kamatnih stopa. Izdavatelj je izložen kamatnom riziku jer posuđuje sredstva po promjenjivim kamatnim stopama.

Valutni rizik je rizik da će neka valuta imati manju (ili veću) vrijednost na tržištu u budućnosti. Valutni rizik proizlazi iz fluktuacije međuvalutnih odnosa kune i eura, eura i američkog dolara, kune i američkog dolara, kao i svih valuta koje bi Izdavatelj mogao imati.

Izdavatelj vrši kontinuirani nadzor nad valutnim pozicijama i kretanjima tečaja valuta. Izdavatelj nastoji upravljati valutnim rizikom i provoditi kontrolu i zaštitu od promjene tečaja stranih valuta.

Rizik likvidnosti je nemogućnost Izdavatelja da osigura dostatna raspoloživa novčana sredstva za podmirenje tekućih obveza. Izdavatelj upravlja rizikom likvidnosti na način da u svakom trenutku osigurava dostatna novčana sredstva za podmirenje trenutnih obveza. Izdavatelj redovito izrađuje projekcije novčanog toka na mjesečnoj, kvartalnoj, godišnjoj i dugogodišnjoj razini s ciljem redovitog predviđanja potreba za likvidnim sredstvima.

Uprava Izdavatelja izradila je odgovarajući okvir za upravljanje rizikom likvidnosti, koji regulira osiguranje kratkoročne, srednjoročne i dugoročne potrebe za upravljanje likvidnošću.

Izdavatelj upravlja ovim rizikom održavanjem adekvatnih rezervi, kreditima od strane banaka kao i ostalim izvorima financiranja, te konstantno nadgleda prognozirane i stvarne novčane tijekomove i uspoređuje rokove dospelja financijske imovine i obveza.

Cjenovni rizik se definira kao pad cijena vlasničkih i dužničkih vrijednosnih papira u vlasništvu Izdavatelja. Izdavatelj je izložen riziku promjena cijena dionica.

## **Rizik tržišta kapitala**

Tržište kapitala u Republici Hrvatskoj nije još uvijek dovoljno razvijeno, te stoga navodimo neka obilježja tržišta kapitala u Republici Hrvatskoj:

- ograničeni broj sudionika i mali broj institucionalnih investitora,
- mali broj likvidnih financijskih instrumenata te nerazmjer udjela tih financijskih instrumenata u ukupnoj tržišnoj kapitalizaciji i prometu,
- mali broj standardiziranih izvedenih financijskih instrumenata, zbog čega su opcije zaštite investicije znatno ograničene,
- visok utjecaj nekolicine institucionalnih investitora na cijene i volumene trgovanja,
- nedovoljna likvidnost primarnog i sekundarnog tržišta,
- izuzetno visoka volatilnost cijena.

Izdavatelj nije znatno izložen ovom riziku.

## **Upravljanje rizikom kapitala**

Izdavatelj upravlja kapitalom u cilju osiguranja mogućnosti neograničenog poslovanja. Izdavatelj nije isplaćivao dividendu u zadnjih 5 godina.

## **Rizik konkurencije**

Tržište na kojem Izdavatelj posluje je tržište nekretninama u Republici Hrvatskoj kojim dominiraju lokalni i regionalni ekonomski čimbenici, čimbenici konkurentnosti i te faktori ponude i potražnje za nekretninama. Utjecaj posebno imaju sektori građevine i turizma te općeniti ekonomski razvoj ili stagnacija u RH. Slijedom toga, cijene koje bi Izdavatelj mogao naplaćivati svojim Kupcima

vjerojatno se neće bitno razlikovati od cijena ostalih ponuđača na navedenom tržištu. Sukladno tome profitabilnost Izdavatelja načelno ovisi o kretanju čimbenika na tržištu nekretnina, turizma te u sektoru građevine.

Takvi čimbenici često su podložni različitim događanjima te mogu utjecati na daljni razvoj Izdavatelja uključujući moguće smanjenje ponude u sektoru građevine koje može rezultirati rastom cijena gradnje a time i povećanjem troškova; ulazak velikih stranih investitora na RH tržište sa većim kapacitetom ulaganja te manjim zahtjevanim maržama; regionalne i svjetske socioekonomske promjene na tržištu turizma koje mogu rezultirati smanjenjem potražnje za turističkim kapacitetima.

### **Ostali rizici Izdavatelja**

Rizik prekomjerne financijske poluge jest rizik koji proizlazi iz ranjivosti Izdavatelja uslijed korištenja financijske poluge ili potencijalne financijske poluge, a koji može dovesti do neželjene prisilne prodaje imovine, što može rezultirati gubicima ili prilagodbom vrednovanja preostale imovine. Izdavatelj u ovom trenutku nije znatno izložen ovom riziku.

Rizik vrijednosti kolaterala je rizik koji proizlazi iz nepovoljnog kretanja tržišta i potražnje za imovinom koja predstavlja kolateral i koju je potrebno unovčiti radi naplate. Izdavatelj u ovom trenutku nije izložen ovom riziku.

Koncentracijski rizik jest rizik koji proizlazi iz svake pojedinačne, izravne ili neizravne, izloženosti prema jednoj osobi, grupi povezanih osoba odnosno središnjoj drugoj ugovornoj strani ili skupa izloženosti koje povezuju zajednički činitelji rizika kao što su isti gospodarski sektor, odnosno geografsko područje, istovrsni poslovi ili roba. Izdavatelj je relativno izložen ovom riziku od strane većih najmoćnijih.

## **Rizici društava kćeri u vlasništvu Izdavatelja**

Izdavatelj je izložen nekretninskom sektoru kroz poslovanje svojih društva kćeri. U nastavu ćemo se osvrnuti na neke od dodatnih čimbenika rizika vezane za poslovanje tvrtki kćeri izdavatelja.

Lux Hoteli i Resorti d.o.o. – u vlasništvu Senses Resorta sa 182 smještajne jedinice i pratećim sadržajima na otoku Hvaru podložno je rizicima vezanim uz kretanja na svjetkom turističkom tržištu te rizicima opće sigurnosti lokacije i regije. Nekretnina u posjedu nalazi se u dugoročnom najmu stoga potencijalni rizik uključuje i poremećaje u djelovanju Najmoprimca.

Loquor d.o.o.– facility management kompanija koja je angažirana za menadžment zgrade CastelluM Centra, BCI zgrade te GI garaže. Vezani čimbenici rizika vezani su sa potencijalne promjene vlasnika na navedenim lokacijama te na konkurenciju u braši i njihove cjenovne politike i kapacitete.

Društva Alcon Nekretnine d.o.o., Velocis d.o.o., Murus Petra d.o.o., Umberta d.o.o., Antonella Lux d.o.o., Gisella Lux d.o.o., Vanetta Lux d.o.o., Paulina Lux d.o.o. Villa Vasio d.o.o. Carmella Lux d.o.o. pod utjecajem su istih rizika koji utječu i Izdavatelja.

## **1.2. Čimbenici rizika vezani za dionice**

Dionice su jedna od najrizičnijih imovinskih klasa. Njihova tržišna vrijednost može biti iznimno nepredvidljivog i promjenjivog karaktera zbog volatilnosti cjelokupnog tržišta kapitala, makroekonomskih kretanja na tržištima, razlike između očekivanja financijskih analitičara u odnosu na ostvarene rezultate, aktivnosti u segmentu spajanja, pripajanja, akvizicija i sklapanja strateških partnerstva, potencijalnih potresa kod povezanih strana (strateških partnera, kupaca, dobavljača i slično), kao i cikličnosti sektora u kojem Izdavatelj posluje.

Ukoliko navedeni faktori imaju negativnu konotaciju, postoji značajan rizik od pada tržišne vrijednosti dionica.

### **Osobiti rizici vezani uz Dionice**

1. rizik likvidnosti na tržištu kapitala
2. rizik promjene cijene
3. rizik od razvodnjavanja udjela vlasništva u Izdavatelju i mogućnost isključenja, odnosno ograničenja prava prvenstva pri upisu novih Dionica
4. rizik isplate dividende
5. rizik hrvatskog tržišta kapitala
6. rizici povezani s oporezivanjem ulaganja u dionice

### **Rizik likvidnosti**

Svi ulagatelji moraju biti svjesni da na tržištu postoji rizik da neće moći prodati svoje dionice u bilo koje vrijeme po fer tržišnoj cijeni.

U trenucima visoke volatilnosti tržišta kapitala, pada makroekonomske aktivnosti, objave značajnih informacija vezanih uz Izdavatelja ili uz okruženje u kojem Izdavatelj djeluje ili kao posljedica nekih drugih događaja koji utječu na sentiment i aktivnost sudionika na tržištu kapitala može doći do naglog smanjenja tržišne vrijednosti cijene dionica, širenja ponuda za kupnju i prodaju ili uopće nepostojanja ponuda za kupnju.

Postoji rizik da u nekom trenutku uslijed nedostatka ponude i potražnje aktivno trgovanje Dionicama izostane, što može otežati prodaju dionica na Progress tržištu Zagrebačke burze, a što može imati za posljedicu pad tržišne vrijednosti dionica.



Izdavatelj ne može jamčiti da će se Dionicama aktivno trgovati nakon primanja u trgovinu na Progress tržište Zagrebačke burze. Pored toga, uslijed značajnog poremećaja uvjeta na tržištu, regulatornih mjera ili tehničkih i drugih problema sekundarno trgovanje dionicama Izdavatelja može biti ometeno te se može dogoditi i privremena obustava trgovanja.

### **Rizik promjene cijene dionice**

Tržišna cijena dionica je promjenjiva i može postati predmetom naglih i značajnih padova. Dioničari mogu posljedično iskusiti značajan pad tržišne cijene dionica, što može biti posljedica nekoliko faktora, uključujući razliku između rezultata koje Izdavatelj objavi i prognoza analitičara, važnih ugovora, statusnih promjena, fluktuacije financijskog stanja i rezultata poslovanja Izdavatelja te opće promjenjivosti cijena na tržištu kapitala.

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

Financijska tržišta su tijekom zadnjih godina prošla kroz značajne fluktuacije cijena uslijed globalne gospodarske krize te su i dalje iznimno volatilna.

### **Rizik od razvodnjavanja udjela vlasništva u Izdavatelju i mogućnost isključenja odnosno ograničenja prava prvenstva pri upisu novih dionica**

Izdavatelj nema posebnih ograničenja prava ili posebnih prava dioničara osim ograničenja prava koja su propisana zakonom.

U slučaju budućih povećanja temeljnog kapitala, imatelji dionica imaju pravo upisati nove dionice razmjerno njihovim pojedinačnim udjelima u dotadašnjem temeljnom kapitalu Izdavatelja.

### **Rizik neisplate dividende**

Rizik neisplate dividende je rizik da Glavna skupština Izdavatelja donese odluku o neisplati ili manjem iznosu dividende po dionici od očekivanog. Dividende se najčešće isplaćuju jednom godišnje, nakon što odluku o isplati dividende donese Glavna skupština Izdavatelja.

Izdavatelj ne može dati nikakva jamstva da će dividende u budućnosti biti isplaćene, budući da to ovisi o nizu faktora poput budućih prihoda, financijskom položaju, novčanom tijeku, potrebama za obrtnim sredstvima, kapitalnim izdacima i drugim poslovnim čimbenicima.

### **Rizik hrvatskog tržišta kapitala**

Tržište kapitala u Republici Hrvatskoj ima karakteristike malog tržišta s ograničenom likvidnošću, te je još uvijek u razvoju i zaostaje za brojnim tržištima razvijenijih zemalja.

Tržište kapitala sastoji se od brojnih institucija. Razvoj financijskog sektora, njegova struktura, ali i njegovo postojanje ovise o institucionalnom okruženju. U Republici Hrvatskoj postoji relativno slabo zanimanje za dionice kao oblik ulaganja, čime se može objasniti niža likvidnost hrvatskog tržišta dionica u usporedbi s tržištima drugih zemalja

Glavna obilježja hrvatskog tržišta kapitala:

- ograničeni broj sudionika i mali broj institucionalnih investitora
- mali broj likvidnih financijskih instrumenata te nesrazmjer udjela tih financijskih instrumenata u ukupnoj tržišnoj kapitalizaciji i prometu

- mali broj standardiziranih izvedenih financijskih instrumenata, zbog čega su opcije zaštite investicije znatno ograničene
- visok utjecaj nekolicine institucionalnih investitora na cijene i volumene trgovanja
- nedovoljna likvidnost primarnog i sekundarnog tržišta
- izuzetno visoka volatilnost cijena
- otežan pristup kapitalu putem tržišta kapitala, kao i tradicionalna privrženost financiranju putem kreditnih linija komercijalnih banaka i razvojne banke.

Domaće tržište kapitala je tijekom zadnjih godina proživjelo značajne fluktuacije cijena i prometa. Takve fluktuacije u budućnosti mogu predstavljati povećani rizik nepovoljnog utjecaja na tržišnu cijenu Dionica.

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

## **Rizici povezani s oporezivanjem ulaganja u dionice**

### *Fizičke osobe*

Prema Zakonu o porezu na dohodak ( Narodne novine br. 115/16 i 106/18) fizičke osobe plaćaju porez na dohodak od kapitala, na primitke od dividendi, a po stopi utvrđenoj navedenim zakonom.

Dohodak od kapitala ne utvrđuje se po osnovi navedenih primitaka, ako su ti primici ostvareni u okviru ESOP programa, odnosno po osnovi radničkog dioničarstva kao niti ako su iskorišteni za povećanje temeljnog kapitala društva.

Sukladno Zakonu o porezu na dohodak, dohotkom od kapitala smatraju se i kapitalni dobiti, pri čemu su odredbe Zakona o porezu na dohodak u dijelu koji se odnosi na oporezivanje kapitalnih dobitaka stupile na snagu 01. siječnja 2016. godine. Osnova kapitalnih dobitaka koja se oporezuje čini razliku između kupovne cijene financijske imovine stečene nakon 01. siječnja 2016. godine i njene prodajne cijene unutar roka zadanog zakonom (na dan ovog Pristupni dokumenta to je dvije godine). Prodajom odnosno otuđenjem smatra se zamjena, darovanje i drugi prijenosi financijske imovine.

Obveznici plaćanja poreza na kapitalnu dobit obvezni su obračunati i uplatiti predujam poreza na dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka do 31. siječnja tekuće godine za sve kapitalne dobitke ostvarene u prethodnoj godini, umanjene za kapitalne gubitke, po stopi od 12% uz obustavu prireza (ukoliko je propisan) bez priznavanja osobnih odbitaka.

Kapitalni dobitak se ne oporezuje ako je a) prodaja/otuđenje izvršeno između bračnih drugova i srodnika u prvoj liniji i drugih članova uže obitelji sukladno Zakonu o porezu na dohodak, b) financijska imovina naslijeđena, c) financijska imovina otuđena nakon dvije godine od dana nabave odnosno stjecanja iste.

Izdavatelj ne može jamčiti da u budućnosti neće biti novih izmjena u svezi s oporezivanjem dohotka od kapitala od dividendi i udjela u dobiti te isto tako i oporezivanja kapitalnog dobitka, odnosno drugih prava koje daju dionice.

### *Porez na nasljedstva i darove*

Sukladno Zakonu o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (Narodne novine br. 127/2017) i Zakon o lokalnim porezima (Narodne novine br. 115/2016 i 101/2017), porez na nasljedstva i darove (po stopi od 4%) plaća se na nekretnine, gotov novac, novčane tražbine i vrijednosne papire te na pokretnine ako im je pojedinačna tržišna vrijednost veća od 50.000,00 kuna na dan utvrđivanja porezne obveze.

Obveznici poreza na nasljedstva i darove su fizičke i pravne osobe, koje na teritoriju Republike Hrvatske naslijede ili prime na dar ili steknu po drugoj osnovi bez naknade imovinu na koju se plaća porez na nasljedstva i darove. Predmetni zakoni propisuju 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.

#### *Pravne osobe*

Sukladno Zakonu o porezu na dobit (Narodne novine br 177/2004, 90/2005, 57/2006, 146/2008, 80/2010, 22/2012, 148/2013, 143/2014, 50/16, 115/16 i 106/18) 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 12%, koji se isplaćuju od 01. ožujka 2012. godine, osim u slučaju isplate dividendi i udjela u dobiti koji su ostvareni do 31. prosinca 2000. godine bez obzira kada se isplaćuju.

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

#### *Porez na dodanu vrijednost*

Sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine br 73/2013, 99/2013 148/2013, 143/2014, 115/2016 i 106/18), 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.

## **Ostali rizici vezani uz Dionice**

### *Financiranje ulaganja u dionice pozajmljenim sredstvima*

Financiranje ulaganja u dionice zajmom, kreditom ili margin kreditom može značajno povećati rizik ulagatelja. Ukoliko ulaganje u dionicu financira pozajmljenim sredstvima, ulagatelj mora prilikom izračuna povrata od ulaganja, odnosno gubitka u slučaju da tržišna cijena dionice značajno padne, uzeti u obzir i troškove otplate zajma odnosno kredita. Ulagatelji ne smiju pretpostaviti da će zajam ili kredit otplatiti samo iz prihoda koje očekuju od ulaganja u dionice koje stječu pozajmljenim sredstvima. Umjesto toga, ulagatelji bi trebali dobro procijeniti vlastitu financijsku poziciju prije ulaganja tako da steknu uvid bi li bili u mogućnosti plaćati kamate i otplatiti glavnicu zajma odnosno kredita te mogu li uz to pretrpjeti gubitke iz ulaganja u dionice umjesto da ostvare zaradu. Kod margin kredita dionice su u zalogu vjerovnika, te u slučaju naglog pada cijene postoji rizik da će morati prodati sve/dio dionica kako bi izašli iz margin call-a odnosno vratili kredit.

### *Zakonska ograničenja ulaganja pojedinih ulagatelja*

Ulaganja određenih vrsta institucionalnih ulagatelja definirana su propisima čije pridržavanje je podvrgnuto nadzoru regulatornih tijela. Prilikom ulaganja u dionice svaki ulagatelj treba provjeriti jesu li i u kojoj mjeri dionice za njega zakonski dopuštena investicija, može li ih iskoristiti kao predmet osiguranja kredita te postoje li neka ograničenja koja reguliraju kupnju i davanje u zalog dionica. 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.

### *Transakcijski troškovi / naknade prilikom sekundarnog trgovanja dionicama*

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

## **1.3. Sukob interesa**

Izdavatelju nije poznato da postoji bilo kakav sukob interesa između obveza članova Uprave i Nadzornog odbora koji se odnose na Izdavatelja i njihovih privatnih interesa i/ili drugih obveza. Niti jedan član Nadzornog odbora i Uprave nije izabran na svoj položaj prema sporazumu ili pogodbi s većinskim dioničarima, klijentima, dobavljačima ili drugima. Nisu dogovorena nikakva ograničenja od bilo kojeg člana Nadzornog odbora ili Uprave o ustupanju njihovih udjela u vrijednosnim papirima Izdavatelja unutar određenog vremenskog razdoblja.

Kod Izdavatelja postoji usvojena Odluka o postupku utvrđivanja i sprječavanja sukoba interesa, koja regulira sukob interesa.

Izdavatelj se pridržava svih odredbi hrvatskog Zakona o trgovačkim društvima i svih ostalih zakona i propisa Republike Hrvatske. U skladu s hrvatskim Zakonom o trgovačkim društvima i uz njegovu primarnu ulogu u propisivanju uloga glede vođenja poslova Društva, funkcije Uprave uključuju pripremu poslovne politike, godišnjih financijskih izvješća i izvješća o stanju društva, prijedloge o

raspodjeli dobiti i osiguranje da Nadzorni Odbor te dioničari Izdavatelja putem sjednica Glavne Skupštine koja se održava barem jednom godišnje budu obaviješteni o njenim planovima, strategijama i izvedbi. Kako bi Uprava mogla izvršavati navedene obveze učinkovito, obvezna je davati detaljne izvještaje Nadzornom odboru o stanju i poslovanju Izdavatelja na redovitoj osnovi u skladu s hrvatskim Zakonom o trgovačkim društvima i statutom Izdavatelja.

#### **1.4. Čimbenici rizika ulaganja u dionice primljene u trgovinu na multilateralnu trgovinsku platformu registriranu kao tržište malih i srednjih poduzeća u skladu s odredbama iz članka 352. ZTK, Progress tržište kojom upravlja Zagrebačka burza**

Multilateralna trgovinska platforma registrirana kao tržište malih i srednjih poduzeća u skladu s odredbama iz članka 352. ZTK je multilateralni sustav kojim upravlja Zagrebačka burza - tržišni operater, a koji spaja ponudu i potražnju za financijskim instrumentima više zainteresiranih trećih strana. Spajanje ponude i potražnje odvija se prema unaprijed određenim jednoznačnim pravilima i rezultira ugovorom između ugovornih strana, sukladno odredbama ZTK-a.

Rizici trgovanja na MTP-u su veći od rizika trgovanja na uređenom tržištu.

Navodimo samo neke od rizika:

- na dionice primljene u trgovinu na MTP ne primjenjuje se Zakon o preuzimanju dioničkih društava
- niži zahtjevi vezani za razinu javno dostupnih informacija koje omogućavaju trgovanje pod jednakim uvjetima za sve ulagatelje zbog činjenica da instrumenti ne moraju odgovarati uvjetima propisanim za uređena tržišta te posljedično i nižim zahtjevima koji se postavljaju izdavateljima instrumenata kojima se trguje na MTP-u.

Namira transakcija na Progress tržištu vrši se putem SKDD-a, sukladno važećim pravilima i postupcima namire SKDD-a.

## 2 IZJAVE OSOBA ODGOVORNIH ZA INFORMACIJE SADRŽANE U PRISTUPNOM DOKUMENTU

### 2.1. Izjava Izdavatelja

Izdavatelj potvrđuje da su informacije sadržane u ovom Pristupnom dokumentu, prema njegovu najboljem saznanju i uz primjenu dužne pažnje, istinite, potpune i točne. Iz ovog Pristupnog dokumenta nije izostavljeno ništa što bi moglo utjecati na njegov značaj ili na vrednovanje vrijednosnih papira za koje se podnosi zahtjev za primanje u trgovinu na Progress tržištu.

U ovom Pristupnom dokumentu nalazi se pouzdan opis čimbenika rizika povezanih s Izdavateljem i sa sudjelovanjem u trgovanju njegovim vrijednosnim papirima na koje se ovaj Pristupni dokument odnosi.

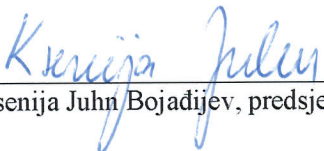
Ovaj Pristupni dokument nije odobrilo niti jedno regulatorno tijelo.


Potpunost, dosljednost i sveobuhvatnost ovog Pristupnog dokumenta preispitao je i utvrdio odabrani Savjetnik Izdavatelja HITA-VRIJEDNOSNICE d.d., Kumičićeva 10, Zagreb, OIB 32998446701.

Potpisnici izjave:

LUX ULAGANJA d.d.

Članovi Uprave

  
Ksenija Juhn Bojadijev, predsjednik Uprave

  
Matija Juhn, član Uprave

**LUX**  
ULAGANJA D.D.  
ZAGREB

## 2.2. Izjava Savjetnika

Savjetnik potvrđuje da je ovaj Pristupni dokument sastavljen u skladu sa zahtjevima Pravila Progress tržišta i Pravilnika o obliku i sadržaju pristupnog dokumenta za primanje vrijednosnih papira u trgovinu na Progress tržištu. Savjetnik ovime nadalje potvrđuje, prema svojem najboljem saznanju, a na temelju dokumenata i podataka koje mu je na raspolaganje stavio Izdavatelj i za čiju je potpunost i točnost odgovoran isključivo Izdavatelj, da su informacije sadržane u ovom Pristupnom dokumentu točne, potpune i istinite te da se u ovom Pristupnom dokumentu nalazi pouzdan opis čimbenika rizika povezanih s Izdavateljem i sa sudjelovanjem u trgovanju njegovim vrijednosnim papirima na koje se odnosi ovaj Pristupni dokument. Savjetnik ujedno potvrđuje da Izdavatelj ispunjava uvjete za primanje u trgovinu na Progress tržištu. Savjetnik izjavljuje da je preispitao i utvrdio potpunost, dosljednost i sveobuhvatnost ovog Pristupnog dokumenta.

Potpisnici izjave:

HITA-VRIJEDNOSNICE d.d.

Članovi Uprave:



Ivan Tadin, predsjednik Uprave

HITA-VRIJEDNOSNICE d.d.  
za investicijske usluge i poslovanje  
s financijskim instrumentima  
Z A G R E B, Kumičićeva 10



Denis Cvitanović, član Uprave

### **3 INFORMACIJE O VRIJEDNOSNOM PAPIRU ZA KOJI SE TRAŽI PRIMANJE U TRGOVINU NA PROGRESS TRŽIŠTU**

#### **3.1. Detaljna specifikacija vrste, broja te pojedinačnog i ukupnog nominalnog iznosa dionica (za dionice bez nominalnog iznosa navodi se iznos temeljnog kapitala koji na njih otpada), uključujući i podatke o očekivanoj distribuciji javnosti od najmanje 10% dionica na koje se odnosi zahtjev za primanje u trgovinu, pri čemu se distribucija dionica javnosti utvrđuje odgovarajućom primjenom odredbi Pravila Zagrebačke Burze o načinu utvrđivanja distribucije dionica javnosti**

Temeljni kapital Izdavatelja iznosi 26.700.000,00 kuna, i podijeljen je na 22.250 redovnih dionica Izdavatelja koje glase na ime, svaka u nominalnom iznosu od 1.200,00 kuna.

Dionice se kao nematerijalizirani vrijednosni papiri vode u depozitoriju SKDD-a pod oznakom vrijednosnog papira LULG-R-A i ISIN oznakom HRLULGRA0003.

Distribucija javnosti odnosi se na 11,39% Dionica Izdavatelja na dan ovog Pristupnog dokumenta.

#### **Zakonodavstvo na temelju kojega su vrijednosni papiri izrađeni**

Dionice Izdavatelja izdane su na temelju zakonodavstva Republike Hrvatske.

#### **Naznaka 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 koje glase na ime, svaka u nominalnom iznosu od 1.200,00 kuna, a vode se kao nematerijalizirani vrijednosni papiri u depozitoriju Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d., Zagreb, Heintelova 62a.

#### **Valuta izdanja vrijednosnih papira**

Dionice su denominirane u kunama, zakonskoj valuti Republike Hrvatske.

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

#### **3.2. Detaljni podaci o ponudi i izdanju dionica na koje se odnosi zahtjev za primanje u trgovinu na Progress tržištu**

Ovaj Pristupni dokument ne odnosi se na novo izdanje (ponudu) vrijednosnih papira i prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Pristupnog dokumenta isključivo primanje u trgovinu svih postojećih Dionica Izdavatelja na Progress tržište Zagrebačke burze.

#### **3.3. Informacije o tome jesu li dionice uplaćene u novcu, ulogom stvari ili prava ili dijelom u novcu i dijelom ulogom stvari ili prava**

Temeljni kapital Izdavatelja u iznosu od 26.700.000,00 kn u cjelosti je uplaćen.



### **3.4. Datum od kojeg se ostvaruje pravo na isplatu dividende**

Pravo na isplatu dobiti imaju dioničari koji su upisani u registar dionica Izdavatelja na dan donošenja odluke o isplati. Navedeno je definirano člankom 19. Statuta Izdavatelja.

### **3.5. Prava povezana s dionicama i pravila njihova ostvarivanja**

Na dan ovog Pristupnog dokumenta, ne postoje različiti rodovi dionica Izdavatelja. Sve Dionice Izdavatelja su redovne dionice, koje su u cijelosti izdane i uplaćene.

Statut Izdavatelja ne propisuje detaljno prava vezana za dionice, stoga se prava koja proizlaze iz Dionica određuju prema odredbama ZTD-a i drugih primjenjivih zakona. Prema ZTD-u, Dionice daju dioničarima sljedeća prava, navodimo najvažnija prava:

- pravo sudjelovanja i pravo glasa na Glavnoj skupštini
- pravo na isplatu dividende
- pravo na informacije o Izdavatelju
- pravo pobijanja odluka Glavne skupštine pred sudom ako su takve odluke nevaljano ili nezakonito donesene
- pravo na naknadu za izvršenje dodatnih činidbi u slučaju ako su iste propisane Statutom Izdavatelja i koje su izvršene u korist Izdavatelja
- pravo prvenstva pri upisu novih dionica Izdavatelja
- pravo na sudjelovanju u isplati dijela temeljnog kapitala Izdavatelja, u slučaju smanjenja temeljnog kapitala
- pravo na isplatu ostatka likvidacijske odnosno stečajne mase Izdavatelja
- pravo na naknadu (u novcu ili udjelima) od bilo kojeg društva na koje je Izdavatelj prenio dobit ili vođenje poslova
- pravo na primjerenu naknadu dioničara koji istupaju iz Izdavatelja u slučaju da je Izdavatelj pristao na pripajanje ili spajanje drugom dioničkom društvu ili društvu s ograničenom dogovornošću u Republici Hrvatskoj (društvo majka) pod uvjetom da sve dionice društva ili jedini udio u Izdavatelju drži buduće društvo majka
- pravo na otpremninu manjinskih dioničara koji se istiskuju temeljem hrvatskog ZTD-a za njihove dionice Izdavatelja
- pravo dioničara koji su glasovali protiv odluke o preoblikovanju dioničkog društva u društvo s ograničenom odgovornošću da Izdavatelj otkupi njihove dionice.

Svaki dioničar Izdavatelja ima pravo na jedan glas po dionici. Dionice ne daju različita glasačka prava. U slučaju da Izdavatelj izda povlaštene dionice, imatelji tih dionica kod isplate dividende imali bi prednost u odnosu na imatelje redovitih dionica.

Izdavatelj nije izdao isprave o dionicama. Dionice su izdane u nematerijaliziranom obliku i postoje u obliku elektroničkog zapisa na računu vrijednosnih papira u računalnom sustavu SKDD-a.

Nema ograničenja u pravu na držanje Dionica Izdavatelja. Dodatno, nema ograničenja za strane državljane ili nerezidente na držanje dionica ili vršenje glasačkih prava vezanih za Dionice. Prijenos Dionica u cijelosti je slobodan i ne podliježe nikakvim ograničenjima. Prijenos Dionica, poravnavanje i namira, kao i svaka druga promjena provodit će se prema pravilima SKDD-a.

Što se tiče dividende, Statut Izdavatelja u članku 19. regulira da Glavna skupština Izdavatelja, nakon što Nadzorni odbor i Uprava utvrde financijska izvješća, odlučuje o rasporedu dobiti. Glavna skupština može odlučiti da se dobit Izdavatelja podijeli dioničarima (dividenda) i/ili da se rasporedi u zakonske, statutarne ili ostale rezerve, i/ili da se ne dijeli dioničarima (prenesena/zadržana dobit) i/ili upotrijebi u druge svrhe. Uprava Izdavatelja može uz prethodnu pisanu suglasnost Nadzornog odbora, po proteku poslovne godine isplatiti dioničarima predujam dividende iz predvidivog dijela neto dobiti,

uz uvjete predviđene zakonom. Dodatno, Glavna skupština može odlučiti o isplati dividende dioničarima u stvarima (nenovčana dividenda).

Statut Izdavatelja niti ostali njegovi akti ne reguliraju posebno: (i) vremenski rok nakon kojega pravo na dividendu istječe te naznaku osobe u čiju korist djeluje ovaj istek roka, (ii) ograničenja po dividendi i postupci za vlasnike nerezidente, (iii) postotak dividende i način njezinog obračuna, periodičnost i kumulativna ili nekumulativna priroda plaćanja, stoga će se za ta pitanja primijeniti važeći mjerodavni zakoni i propisi. Prema mjerodavnom zakonu, pravo na dividendu istječe pet godina nakon datuma Glavne skupštine Izdavatelja na kojoj je dividenda odobrena. Dioničari koji nemaju ispravni broj tekućeg računa upisan depozitorij SKDD-a, i ne zatraže isplatu dividende, dividenda će pripasti Izdavatelju. Ne postoje postupci niti ograničenja kod isplate dividende nerezidentnim dioničarima.

Statut Izdavatelja ni ostali njegovi akti ne sadrže odredbe o otkupu dionica, o konverziji u odnosu na dionice, stoga će se ta pitanja rješavati od slučaja do slučaja u skladu s mjerodavnim zakonima.

### **3.6. Temeljne politike izdavatelja u vezi s budućim isplatama dividendi**

Iznos budućih isplata dividendi, ako ih bude, ovisit će o budućoj dobiti Izdavatelja, njegovom financijskom položaju, novčanom tijeku, potrebama obrtnog kapitala, kapitalnim izdacima i ostalim čimbenicima. Izdavatelj ne može jamčiti da će u budućnosti imati sredstava za raspodjele.

U skladu sa statutom Izdavatelja, Glavna skupština Izdavatelja odlučuje o rasporedu dobiti nakon što Uprava i Nadzorni odbor utvrde godišnja financijska izvješća. Glavna skupština može odlučiti da se dobit podijeli dioničarima i/ili rasporedi u zakonske, statutarne ili ostale rezerve, prenesenu/zadržanu dobit i/ili upotrijebi u druge svrhe. Glavna skupština može donijeti odluku o isplati dividende u stvarima i/ili pravima (nenovčana dividenda). Uprava Izdavatelja je ovlaštena, uz suglasnost Nadzornog odbora, po proteku poslovne godine isplatiti dioničarima predujam dividende iz predviđivog dijela neto dobiti uz uvjete utvrđene propisima.

## **4 INFORMACIJE O IZDAVATELJU**

### **4.1. Naziv (tvrtka), sjedište, pravni oblik, OIB, MBS izdavatelja**

<b>Naziv Izdavatelja:</b>	LUX ULAGANJA dioničko društvo za usluge
<b>Skraćeni naziv Izdavatelja:</b>	LUX ULAGANJA d.d.
<b>Sjedište Izdavatelja:</b>	10000 Zagreb, Andrije Hebranga 32
<b>Trgovački sud registracije:</b>	Trgovački sud u Zagrebu
<b>Matični broj subjekta (MBS):</b>	080762744
<b>OIB:</b>	90746253495
<b>Pravni oblik Izdavatelja:</b>	dioničko društvo

### **4.2. Datum osnivanja izdavatelja**

Izdavatelj je osnovan 03.05.2011. godine na neodređeno vrijeme.

### **4.3. Kontakt podaci izdavatelja**

<b>Broj telefona:</b>	01 7988 600
<b>Broj telefaksa:</b>	nema
<b>Adresa e-pošte:</b>	<b>lux@lux.hr</b>
<b>Internet stranica:</b>	<b>www.lux.hr</b>

### **4.4. Iznos temeljnog kapitala**

<b>Temeljni kapital:</b>	26.700.000,00 kn
<b>Broj dionica:</b>	22.250 redovnih dionica
<b>Nominalni iznos dionice:</b>	1.200,00 kn
<b>Vrsta dionica:</b>	redovne dionice

#### 4.5. Informacije o eventualno neuplaćenom dijelu temeljnoga kapitala

Temeljni kapital Izdavatelja u iznosu od 26.700.000,00 kn u cjelosti je uplaćen.

#### 4.6. Informacije o predviđenim promjenama temeljnog kapitala uključujući iznos uvjetnog povećanja temeljnog kapitala i datum isteka prava imatelja na stjecanje novih izdanih dionica

Ovaj Pristupni dokument ne odnosi se na novo izdanje (ponudu) vrijednosnih papira i prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Pristupnog dokumenta isključivo primanje u trgovinu svih postojećih Dionica Izdavatelja na Progress tržište Zagrebačke burze.

#### 4.7. Broj dionica i vrijednost temeljnog kapitala za koje se temeljni kapital može povećati prema statutu u skladu s ovlaštenjem uprave odnosno upravnog odbora za povećanje temeljnog kapitala u okviru odobrenog temeljnog kapitala

Na dan ovog Pristupnog dokumenta postoje važeće statutarne odredbe u vezi sa odobrenim temeljnim kapitalom, odnosno uprava i nadzorni odbor imaju mogućnosti donošenja odluke o povećanju temeljnog kapitala bez odluke glavne skupštine.

Uprava Izdavatelja ovlaštena je, uz suglasnost Nadzornog odbora, tijekom vremena od pet godina od dana upisa u sudski registar izmjena i dopuna Statuta temeljem odluke Glavne skupština od dana 16. prosinca 2014. godine, donijeti jednu ili više odluka o povećanju temeljnog kapitala Društva izdavanjem novih dionica uz uplatu uloga, s time da ukupan iznos takvog povećanja temeljnog kapitala Društva ne može prijeći polovinu nominalnog iznosa temeljnog kapitala na dan donošenja izmjena i dopuna Statuta (odobreni kapital). Uprava Društva ovlaštena je, uz suglasnost Nadzornog odbora, u pogledu dionica koje se izdaju temeljem ove odredbe Statuta, isključiti pravo prvenstva dioničara pri upisu novih dionica. O sadržaju prava iz novih dionica koje se izdaju temeljem ovlasti iz ove odredbe Statuta odlučuje Uprava Društva uz suglasnost Nadzornog odbora.

Nakon takvog povećanja temeljnog kapitala, Nadzorni odbor je ovlašten uskladiti odredbe Statuta s promjenama do kojih je došlo povećanjem temeljnog kapitala i izdavanjem novih dionica.

#### 4.8. Vlasnička struktura Izdavatelja, uz navođenje dioničara koji drže dionice koje se odnose na najmanje 5% temeljnog kapitala društva

U vlasničkoj strukturi Izdavatelja na dan ovog Pristupnog dokumenta tri dioničara drže više od 5% temeljnog kapitala: Juhn Bojađijev Ksenija 36,13%, BETA Bifidus d.o.o. 13,93% i BETA Balbus d.o.o. 10,79%. Izdavatelj ima 22,78% dionica u trezoru.

Popis prvih 10 dioničara na dan ovog Pristupnog dokumenta

Vlasnik/nositelj računa (OIB) / Suovlaštenik/imatelj VP (OIB)	Stanje	[%]	Vrsta računa
1. JUHN BOJAĐIJEV KSENIJA (17740277051)	8.039	36,13	Osnovni račun
2. LUX ULAGANJA D.D. (90746253495) (1/1)	5.069	22,78	Osnovni račun
3. BETA BIFIDUS D.O.O. (89894319778)	3.100	13,93	Osnovni račun
4. BETA BALBUS D.O.O. (90132015179)	2.400	10,79	Osnovni račun
5. RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D. (53056966535)	1.109	4,98	Skrb. račun
6. HITA-VRIJEDNOSNICE D.D. (32998446701)	1.083	4,87	Skrb. račun
7. INTERKAPITAL VRIJEDNOSNI PAPIRI D.O.O. (68481874507)	105	0,47	Skrb. račun

8. BAKIĆ NENAD (13987237540)	81	0,36	Osnovni račun
9. JUHN MATIJA (73182708205)	80	0,36	Osnovni račun
10. KALČIĆ MLADEN (84214835724)	45	0,20	Osnovni račun
	<b>21.111</b>	<b>94,88</b>	

Izvor: SKDD

Sve dionice Izdavatelja daju jednako pravo glasa te stoga većinski dioničari Izdavatelja nemaju različita prava glasa.

**4.9. Ako je izdavatelj dio grupe, kratak opis grupe i položaja koji izdavatelj ima u grupi te popis značajnih društava kćeri izdavatelja, uključujući naziv, državu osnivanja ili sjedišta, vlasnički udio i, ako se razlikuje, udio u glasačkim pravima**

Lux ulaganja je dioničko društvo koje od 2011. godine posluje na hrvatskom tržištu s temeljnim kapitalom od 26.700.000,00 kn.

Izdavatelj se usmjerio na razvoj nekretnina na hrvatskom tržištu, sagrađenih na iznimnim lokacijama, a jedinstvenih u spoju kvalitete, funkcionalnosti, udobnosti i uživanja u prostoru u kojem se boravi.

Svaki projekt Izdavatelja je uglavnom organiziran kao zasebno ovisno društvo.

**Društva u kojima Izdavatelj . ima vlasničke udjele i vrijednost u 000 kn na dan 31.12.2018. godine**

a) **Republika Hrvatska**

1. Lux hoteli & resorti d.o.o.,100% udjela,	15.179 t. kuna
2. Alcon Nekretnine d.o.o., 100% udjela	5.353 t. kuna
3. Murus Petra d.o.o., 100% udjela	1.617 t. kuna
4. Umberta d.o.o., 100% udjela	515 t. kuna
5. Antonella Lux d.o.o., 100% udjela	495 t. kuna
6. Carmella Lux d.o.o., 100% udjela	562 t. kuna
7. Vanetta Lux d.o.o., 100% udjela	567 t. kuna
8. Gisella d.o.o., 100% udjela	645 t. kuna
9. Paulinna Lux d.o.o., 100% udjela	832 t. kuna
10. Velocis d.o.o., 100% udjela	30.437 t. kuna
11. Villa Casia d.o.o., 100% udjela	459 t. kuna
12. Loquor d.o.o., 100% udjela	1.000 t. kuna
	57.661 t. kuna

Ukupna Vrijednost ulaganja u ovisna društva na dan 31.12.2018. godine iznosi 57.661.000,00 kn

#### **4.10. Kratki pregled poslovanja te osnovne informacije o glavnim poslovnim aktivnostima izdavatelja, prema poslovnim segmentima**

##### **Povijesni razvoj Izdavatelja**

Lux ulaganja je dioničko društvo koje od 2011. godine posluje na hrvatskom tržištu s temeljnim kapitalom od 26.700.000,00 kn.

Izdavatelj se usmjerio na razvoj nekretnina na hrvatskom tržištu, sagrađenih na iznimnim lokacijama, a jedinstvenih u spoju kvalitete, funkcionalnosti, udobnosti i uživanja u prostoru u kojem se boravi. Porfelj nekretnina Izdavatelja se sastoji od više poslovnih, turističkih i stambenih nekretnina u raznim fazama razvoja.

Izdavatelj je vlasnik dijela elitnog uredskog prostora u BCI centru u sklopu kojeg se nalazi i garaža s 447 parkirnih mjesta te reprezentativne uredske zgrade sa 78 parkirnih mjesta smještene u samom centru grada naziva CastelluM centar. Osim poslovnih prostora, Izdavatelj razvija i turističke usluge u sklopu kojih se nalazi i hotelski kompleks Senses resort. Senses resort omogućuje predivan odmor pun opuštanja i lijepih doživljaja na otoku Hvaru. Izdavatelj raspolaže i s više od 200.000 m<sup>2</sup> ekskluzivnih parcela na jadranskoj obali (Dalmacija, Istra).

##### **Djelatnosti Izdavatelja**

Izdavatelj je registriran za obavljanje slijedećih djelatnosti:

- \* kupnja i prodaja robe
- \* obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- \* zastupanje inozemnih tvrtki
- \* poslovanje nekretninama
- \* savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- \* upravljačke djelatnosti holding-društava

##### **Lux Grupu čine:**

a) članice sa sjedištem u Republici Hrvatskoj :

- Lux hoteli & resorti d.o.o., 100% udjela,
- Alcon Nekretnine d.o.o., 100% udjela
- Murus Petra d.o.o., 100% udjela
- Umberta d.o.o., 100% udjela
- Antonella Lux d.o.o., 100% udjela
- Carmella Lux d.o.o., 100% udjela
- Vanetta Lux d.o.o., 100% udjela
- Gisella d.o.o., 100% udjela
- Paulinna Lux d.o.o., 100% udjela
- Velocis d.o.o., 100% udjela
- Villa Casia d.o.o., 100% udjela
- Loquor d.o.o., 100% udjela

## Poslovni segmenti Lux Grupe

### a) Poslovni objekti

Castellum Centar, Zagreb, Ulica Andrije Hebranga 34 i 32



Castellum centar smješten je u povijesnoj jezgri Zagreba, u zgradama nastalim u 19. stoljeću. Povijesna zgrada s impresivnom arhitekturom obnovljena je 2004. godine i sastoji se od suterena, prizemlja, tri kata i podzemne garaže ukupne površine 6.500 kvadrata. Prilikom preuređenja u modernu uredsku zgradu, osobito se vodilo računa o korištenju izvornih građevinskih materijala.

Po svojoj veličini te vrhunskoj opremljenosti komunikacijskim sustavom i optičkim vezama, ovaj poslovni kompleks uspješno konkurira na tržištu poslovnih prostora u središtu grada Zagreba. Centar nudi najam visoko kvalitetnih uredskih prostora internacionalnih standarda, dizajniranih na način da zadovoljavaju sve uvjete rada lokalnih i stranih tvrtki.

U sklopu centra, nalazi se i garaža, s ukupno 78 parkirnih mjesta. Garaža ima zasebni ulaz i nalazi se u podzemlju zgrade. Na parceli u dvorištu zgrade se nalazi vanjski parking. Opremljena je suvremenim ventilacijskim sustavom u podzemnom dijelu garaže, sigurnosnim sistemom protupožarne zaštite te video nadzorom.

## BCI – moderan poslovni centar



Business Center International (BCI) nalazi se u prestižnom poslovnom dijelu grada, na križanju Miramarske i Ulice grada Vukovara, samo nekoliko minuta udaljen od samog središta grada.

Opis:

- 2.500 m<sup>2</sup> poslovnog prostora
- 3 etaže
- moderna arhitektura
- vrhunski opremljeni uredski prostori, dvorane za sastanke, atraktivni managerski uredi u sjevernom dijelu zgrade s pogledom na Zagreb i Sljeme
- pomoćne i tehničke prostorije na svakom katu (katna recepcija, čajna kuhinja, sanitarne prostorije, prostori s telekomunikacijskim uređajima i međukatno spremište)
- visoki tehnički standardi (jedinstveni sustav kontrole pristupa, sustav upravljanja zgradom)
- visoka funkcionalnost zgrade (4 najsuvremenija dizala, sprinkler mreža, bežično IT umreženje, svakoj etaži pripadajuće spremište, automatski klimatizacijski sustav, uređaji koji osiguravaju visoku razinu sigurnosti)
- BCI je idealan spoj tehničke opremljenosti, vrhunske kvalitete, dizajna i komfora  
Poslovni centar je dovršen u siječnju 2006. godine, a poslovni i uredski prostori prodani su ili iznajmljeni u vrlo kratkom roku.



## GI – javna garaža, u poslovnom dijelu grada Zagreba



Garage International (GI) se nalazi u Zagrebu, u neposrednoj blizini Business Center Internationala (BCI) – modernog poslovnog centra. Ulaz u garažu je iz Čazmanske ulice s južne strane BCI-a.

Garaža je dizalima i hodnikom povezana s BCI-em i hotelom International (4\*) te ima izlaze na Vukovarsku, Miramarsku i Čazmansku ulicu. U sklopu garaže se nalazi i autopraonica.

Garaža ima 447 raspoloživih parkirnih mjesta na sedam nadzemnih i jednoj podzemnoj etaži. Predviđeno je i 16 mjesta za invalide – na svakoj etaži po dva koja se nalaze uz izlazna vrata garaže.

Opremljena je suvremenim ventilacijskim sustavom u podzemnom dijelu garaže, sigurnosnim sistemom protupožarne zaštite te video nadzorom. GI ima dva dizala i stepenice za korisnike garaže, a plaćanje usluge parkiranja je moguće na recepciji te samoposlužnoj blagajni. Osim što funkcionira kao javna garaža uz plaćanje po satu parkiranja, garažna mjesta je moguće zakupiti i na godinu dana.

### b) Turizam

## SENSES RESORT

Turističko naselje je udaljeno dva kilometra od centra Vrboske gdje je smještena autobusna stanica. U blizini je smještena i luka iz koje plove izletnički brodovi za otok Brač te ostala mjesta na otoku. Glavno trajektno pristanište se nalazi u Starom Gradu, a od Vrboske je udaljeno oko 14 kilometara. Katamaransko pristanište u Jelsi, u kojoj se nalaze i ambulanta i ljekarna, je oko sedam kilometara udaljeno od Vrboske.



Turističko naselje u Vrboskoj na otoku Hvaru je smješteno u blizini malog poluotoka Glavice. Okruženo je borovom šumom i mediteranskim raslinjem, a od mora je udaljeno samo 50 metara. Turističko naselje obuhvaća hotelski kompleks SENSES Resort sa svim modernim sadržajem, restoran Soline, sportski centar, fitnes prostoriju, spa oazu i pripadajuće parkiralište.



Novi moderni interijer osvaja ležernošću, intimnošću, udobnošću i sigurnošću. Moderne sobe i apartmani raspolažu svim potrebnim elementima za ugodan boravak, a gosti mogu uživati u predivnom pogledu s terasa i balkona jer je većina soba okrenuta prema moru. Sistem inteligentne sobe pruža sigurnost i udobnost.



SENSES ima 172 dvokrevetne sobe i 10 apartmana smještenih u tri paviljona, a posebne obiteljske sobe omogućuju boravak cijeloj obitelji. Sportski centar se sastoji od tri teniska terena, dva polivalentna asfaltna igrališta, jednog prenamijenjenog teniskog terena, terena za odbojku na pijesku i boćališta.

Nakon kompletnog preuređenja, SENSES je otvorio svoja vrata gostima u lipnju 2016.

### c) Stanovanje

Projekti stanogradnje nalaze se u Starigradu na otoku Hvaru i u Istri.

#### **Starigrad**

U mjestu Stari Grad na otoku Hvaru je planirana izgradnja luksuznih stambenih vila u borovoj šumi neposredno uz more s prekrasnim pogledom na uvalu. Svaka vila raspolaže privatnim vrtom i bazenom. U planu gradnje se može uzeti u obzir i izgradnja apartmanskog kompleksa s pripadajućim sadržajima poput bazena, igrališta, fitness centra, trgovine, frizerskog salona i sl.

Projekt će se realizirati na zemljištu Zogonke. Zemljište Zogonke se nalazi na otoku Hvaru, na sjeverozapadnom ulazu u Stari Grad. Smještene su u neposrednoj blizini mora te jedan kilometar udaljene od stare gradske jezgre.

UPU ZOGONKE obuhvaća 109.000 m<sup>2</sup> površine zemljišta od čega je približna površina građevinskog zemljišta 74.600 m<sup>2</sup>. Urbanistički plan uređenja (UPU) je odobren u srpnju 2012. godine te su ishođene pravomoćne lokacijske dozvole za sve prometnice. Područje je definirano kao S zona – izgradnja stambenih prostora s mogućim objektima za poslovnu aktivnost. Na lokaciji je dopuštena gradnja dvojnih i trojnih kuća.

#### **PROJEKT U BROJKAMA KOJE SE ODNOSI NA 43.995 m<sup>2</sup> VLASNIŠTVA**

Površina građevinskog zemljišta: 41.200 m<sup>2</sup>.

Od toga, javne površine (unutarnje prometnice i zaštitno zelenilo): oko 4.500 m<sup>2</sup>.

Maksimalna bruto razvijena površina projekta: 45.900 m<sup>2</sup>.

U sklopu projekta, planirana je izgradnja 37 vila.

#### **Istarske stancije**



Projekt obuhvaća izgradnju 7 stambenih vila, 5 u Guštinima na česticama površine 10.000 do 15.000 m<sup>2</sup>, te 2 u Trvižu na površinama od 12.524 i 40.789 m<sup>2</sup>.

Guštini i Trviž su mala sela u centralnoj Istri, udaljena svega četiri kilometra od Pazina – administrativnog centra Istre i dvadesetak minuta vožnje od morske obale i gradova Pule, Poreča i Rovinja.

Projekti su razvijeni kao cjelina, iako se svaka od sedam stancija s gostinjskom kućom, bazenom i pripadajućim zemljištem može tretirati pojedinačno.

Svaka od vila je i posebno društvo s istim imenom kao same vile (Villa Carmella, Villa Umberta., Villa Gisella, vile Vaneta, Villa Antonella, Paulinna lux i Murus Petra).

Površina vila se kreće od 310-547 m<sup>2</sup>, svaka od vila ima gostinjsku kuću površine od 153 m<sup>2</sup> i bazen površine 84 m<sup>2</sup>. Za svih sedam projekata su ishođene pravomoćne građevinske dozvole, plaćeni vodni i komunalni doprinos, porez na promet nekretninama te je započeta gradnja. Prilikom projektiranja, njegovao se tradicionalni stil i lokalna arhitektura te osnovne značajke krajolika.

**4.11. Opis glavnih domaćih i stranih investicijskih projekata izdavatelja, uključujući kapitalna ulaganja, u razdoblju obuhvaćenom financijskim izvještajima ili konsolidiranim financijskim izvještajima uključenima u pristupni dokument**

U prvoj polovici 2017. godine Izdavatelj je investirao u kupnju poslovne zgrade CastelluM Centra u Zagrebu, Ulica Andrije Hebranga 34 i 32.

**4.12. Općeniti opis planiranih aktivnosti i ulaganja izdavatelja i planirani raspored njihove provedbe nakon primanja vrijednosnih papira izdavatelja u trgovinu na Progress tržištu te namjenu korištenja prikupljenih sredstava i očekivani izlazak dosadašnjih vlasnika iz vlasničke strukture izdavatelja**

Izdavatelj nema donesen plan investicija/ ulaganja, te se Izdavatelj ne obvezuje na buduće investicije/ ulaganja.

Ovaj Pristupni dokument ne odnosi se na novo izdanje (ponudu) vrijednosnih papira i prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Pristupnog dokumenta isključivo primanje u trgovinu svih postojećih Dionica Izdavatelja na Progress tržište Zagrebačke burze.

Na dan pisanja ovog Pristupnog dokumenta dosadašnji većinski dioničar ne planira izlazak iz vlasničke strukture.

**4.13. Informacije o izvorima sredstava izdavatelja (kratkoročnim i dugoročnim) te kratko objašnjenje izvora i iznosa i opis novčanih tokova izdavatelja s informacijama o financijskim potrebama i strukturi financiranja izdavatelja**

Objašnjenje izvora sredstava, novčanih tokova i struktura financiranja Izdavatelja dani su u tablici u nastavku.

Izdavatelj racionalno upravlja novčanim tokovima, te nema značajnih financijskih potreba za novim kapitalom.

**LUX ULAGANJA d.d. – nekonsolidirano**

(Svi iznosi iskazani u tisućama kuna)

<b>Pregled kapitalizacije i zaduženosti Izdavatelja-</b>	<b>31.12.2018.</b>
<b>KAPITALIZACIJA I ZADUŽENOST*</b>	
<b>Ukupan kratkoročni dug</b>	<b>4.689</b>
- Zajamčeni (opis vrste garancije)	
- Osigurani (hipoteke na nekretninama, zalog udjela i dionica, zadužnice)	4.689
- Nezajamčeni/neosigurani	
<b>Ukupan dugoročni dug (isključujući tekuće dospijeeće dugoročnog duga)</b>	<b>24.594</b>
- Zajamčeni (garancije za dobro izvršenje radova, za garantni period, avansne garancija - a+b)**	
a) dane garancije i jamstva - eksterno	
b) dane garancije za pridružena društva	
- Osigurani (nekretnine, zalog udjela i dionica, zadužnice)	24.594
- Nezajamčeni/neosigurani	
<b>Kapital:</b>	<b>157.778</b>
a. Vlastiti kapital	26.700
b. Vlastite dionice	0
c. Zakonska pričuva	132.784
d. Ostale pričuve	
e. Zadržana dobit	-2.468
f. Dobit/Gubitak tekuće godine	518
<b>NETO ZADUŽENOST</b>	
A. Novac	2.515
B. Novčani ekvivalent (pojednosti)	
C. Vrijednosni papiri namijenjeni prodaji	11.308
Ulaganja u ovisna društva	
Nekretnine, postrojenje i imovina	
<b>D. Likvidnost (A) + (B) + (C)</b>	<b>13.823</b>
E. Kratkoročna financijska potraživanja	4.651
F. Kratkoročni dug banci	2.837
G. Kratkoročni dio dugoročnog duga	
H. Ostali tekući financijski dug	
<b>I. Kratkoročni financijski dug (F) + (G) + (H)</b>	<b>2.837</b>
<b>J. Kratkoročni neto dug (I) ~ (E) ~ (D)</b>	<b>2.837</b>
K. Dugoročni zajmovi banke	24.543
L. Obveznice	
M. Ostali dugoročni zajmovi	
<b>N. Dugoročna financijska zaduženost (K) + (L) + (M)</b>	<b>24.543</b>
<b>O. Neto financijska zaduženost (J) + (N)</b>	<b>27.380</b>
* Nerevidirani podaci	** Garancije se vode u izvanbilančnoj evidenciji

Izvor: Izdavatelj

- 4.14. Izjava izdavatelja da je, prema njegovu mišljenju, obrtni kapital izdavatelja dostatan za ispunjenje postojećih zahtjeva u roku od 12 (dvanaest) mjeseci od datuma sastavljanja pristupnog dokumenta te ako nije, na koji će način osigurati dodatni obrtni kapital koji je potreban u skladu s odredbom članka 78. Delegirane Uredbe (EU) br. 2017/565**

Izdavatelj izjavljuje da je, prema mišljenju Uprave Izdavatelja, obrtni kapital Izdavatelja dostatan za ispunjenje postojećih zahtjeva u roku od 12 (dvanaest) mjeseci od datuma sastavljanja pristupnog dokumenta.

- 4.15. Kratki financijski pregled izdavatelja te odabrane financijske informacije o izdavatelju, prezentirane za svaku poslovnu godinu za razdoblje obuhvaćeno pristupnim dokumentom, koje moraju osigurati ključne brojke koje daju sažetak financijskog položaja izdavatelja**

**LUX ULAGANJA d.d.**

**Račun dobiti i gubitka**

Razdoblje: 2017. - 2018.

(Svi iznosi iskazani u tisućama kuna)

	<b>01.01.-31.12.2017</b>	<b>01.01.-31.12.2018</b>
<b>Poslovni prihodi</b>		
Prihodi od prodaje	1.537	3.968
Ostali poslovni prihodi	205	2.341
<b>Ukupno poslovni prihodi</b>	<b>1.742</b>	<b>6.309</b>
<b>Poslovni rashodi</b>		
Promjene u zalihama gotove robe i nedovršene proizvodnje		
Materijalni troškovi	384	910
Troškovi osoblja	857	746
Amortizacija	298	2.090
Ostali troškovi	1338	2748
Vrijednosna usklađenja		
Rezerviranja		
Ostali poslovni rashodi		
<b>Ukupno poslovni rashodi</b>	<b>2.877</b>	<b>6.494</b>
<b>Ukupna dobit / (gubitak) iz poslovanja</b>	<b>-1.135</b>	<b>-185</b>
<b>Financijski prihodi i rashodi</b>		
Financijski prihodi	1.529	1.398
Financijski rashodi	298	533
<b>Ukupni financijski rezultat</b>	<b>1.231</b>	<b>865</b>
<b>Udio u dobiti / gubitku pridruženih društava</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dobit / (Gubitak) prije oporezivanja</b>	<b>96</b>	<b>680</b>
Porez na dobit	49	162
<b>Dobit / (Gubitak) nakon oporezivanja</b>	<b>47</b>	<b>518</b>

<b>LUX ULAGANJA (iznosi u tisućama kuna)</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>AKTIVA</b>		
<b>Dugotrajna imovina</b>		
Nematerijalna imovina		
Nekretnine, postrojenja i oprema	838	88.758
Financijska imovina raspoloživa za prodaju		
Ulaganja u ovisna društva	119.161	57.661
Ulaganja u pridružena društva		
Potraživanja za dane zajmove i depozite	29.391	14.783
Dugoročna potraživanja		
Odgođena porezna imovina	389	261
	<b>149.779</b>	<b>161.463</b>
<b>Kratkotrajna imovina</b>		
Zalihe	3.651	3.651
Potraživanja od kupaca	4.007	4.651
Potraživanja za dane zajmove i depozite	2.287	3.473
Ostala potraživanja	4.007	4.651
Novac i novčani ekvivalenti	1.650	2.515
Ulaganja u vrijednosne papire	4.907	11.308
	<b>166.281</b>	<b>187.061</b>
<b>UKUPNO IMOVINA</b>	<b>166.281</b>	<b>187.061</b>
<b>PASIVA</b>		
<b>Kapital i pričuve</b>		
Temeljni kapital	26.700	26.700
Vlastite dionice	-8.527	-13.227
Rezerve za vlastite dionice	8.527	13.227
Zakonske i ostale rezerve	137.482	132.784
Zadržana dobit / preneseni gubitak	355	-2.468
Dobit / gubitak tekuće godine	47	518
<b>Kapital</b>	<b>164.615</b>	<b>157.778</b>
<b>Dugoročne obveze</b>		
Obveze prema bankama		24.543
Odgođena porezna obveza	4	51
	<b>4</b>	<b>24.594</b>
<b>Kratkoročne obveze</b>		
Obveze prema bankama		2.837
Ostale kratkoročne obveze	1.662	1.852
	<b>1.662</b>	<b>4.689</b>
<b>UKUPNO GLAVNICA I OBEVEZE</b>	<b>166.281</b>	<b>187.061</b>

**4.16. Informacije u vezi s bilo kojom postojećom ili planiranom značajnom dugotrajnom materijalnom imovinom, uključujući nekretnine u najmu i sve veće terete na njima**

Izdavatelj posjeduje značajnu dugotrajnu materijalnu imovinu, najveći dio imovine Izdavatelja sastoji se od nekretnina i financijske imovine. Društva kćeri Izdavatelja posjeduju značajnu dugotrajnu materijalnu imovinu. U poglavlju 4. Točka 4.10. opisana su Društva kćeri.

U tablici u nastavku naveden je pregled imovine Izdavatelja.

**LUX ULAGANJA d.d. – nekonsolidirano i nerevidirano**

**Izveštaj o financijskom položaju / Bilanca na dan 31.12.2018.**

*(Svi iznosi su izraženi u tisućama kuna)*

	Bilješka	31.12.2018.	31.12.2017.
1	2	3	4
<b>IMOVINA</b>			
<b>Dugotrajna imovina</b>			
Nematerijalna imovina	8	0	0
<b>Nekretnine, postrojenja i oprema</b>	<b>9</b>	<b>87.774</b>	<b>85.196</b>
Ulaganja u ovisna društva	11	57.661	57.661
Financijska imovina raspoloživan za prodaju	12	8.228	8.228
Ostala financijska imovina	10	4.532	4.532
		<b>158.195</b>	<b>155.617</b>

*Izvor: Izdavatelj*

Dugotrajna materijalna imovina Izdavatelja sastoji se od dijela Poslovne zgrade BCI u Zagrebu, Miramarska 24 površine 2.694,02 m<sup>2</sup>, Zgrade–Garaže u Zagrebu, s ulazom iz Čazmanske površine 12.107,50 m<sup>2</sup>, Poslovne zgrade i dvorišta Castellum centar u Zagrebu, A. Hebranga 32 i 34 površine 6.500 m<sup>2</sup>

**Nekretnine dane u najam**

Najveći najmoprimci društva su: Meeting Point Hotelmanagement d.o.o. (Lux hoteli & resorti), Oradian d.o.o. (Castellum centar), Veleposlanstvo Republike Turske (Castellum centar), Agencija za ugljikovodike (BCI centar), Ministarstvo zaštite okoliša i energetike (BCI centar) i Trilix d.o.o (BCI centar).

Ukupan broj ugovora:

- 13 BCI,
- 24 CastelluM,
- 57 GI (Garaža)
- 1 Lux hoteli & resorti



**Tereti na nekretninama**

Pregled tereta na nekretninama za Izdavatelja:

<b>Objekt</b>	<b>Izvadak/zk.ul.br.</b>	<b>Vjerovnik</b>	<b>Hipoteka</b>
Poslovna zgrada i dvorište u Zagrebu, Andrije Hebranga 32 i Andrije Hebranga 34	k.o. Grad Zagreb, zk. ul. br. 3986	Raiffeisenbank Austria d.d. (fiducijarni vlasnik)	Raiffeisenbank Austria d.d.,hipoteka 4.200.000,00Eur
Kč br 10245; vrt pašnjak 2.208 m <sup>2</sup> , kč. Br. 10243, vrt i pašnjak 30,705m <sup>2</sup> Kč. Br 10248, vrt u križe 4.417m <sup>2</sup> Kč.br. 10249 oranica, 2582 m <sup>2</sup> Kč.br. 10346 pašnjak u križe,3.522m <sup>2</sup> Kč.br. 10244 vrt, 305 m <sup>2</sup> Kč.br. 10246/2, vinograd, 3.975 m <sup>2</sup>	k.o. Stari Grad, zk br. ul 200, 4002, 5733, 5734, 5997, 6155		
Kč.br. 809/160, šuma, 6.326 m <sup>2</sup> , Kč.br.809/260, 10.100 m <sup>2</sup> Kč.br. 809/261 parkiralište, 3.690m <sup>2</sup> Kč.br. 809/262, šuma, 637m <sup>2</sup> Kč.br. 809/263 , šuma, 896m <sup>2</sup> Kč.br. 809/323, šuma, 713 m <sup>2</sup> Kč.br. 809/324, šuma, 204 m <sup>2</sup> Kč.br. 809/155, posl.zgrada, 7.290m <sup>2</sup> Kč.br.809/157, šuma, 3.660m <sup>2</sup> Kč.br. 809/161, šuma, 3850m <sup>2</sup> Kč.br. 809/156, šuma, 3.660m <sup>2</sup>	k.o.Vrboska, zk br. 1352, 1860, 2113, 2122, 1351	Raiffeisenbank Austria d.d. (zalog)	Raiffeisenbank Austria 2.445.132,36 EUR

*Izvor: Izdavatelj*

**4.17. Sve značajne promjene ekonomske, imovinske i financijske situacije izdavatelja i njegove grupe te ostale informacije relevantne za procjenu takvih promjena koje su se dogodile nakon sastavljanja financijskih izvještaja**

Nije bilo značajne promjene ekonomske, imovinske i financijske situacije izdavatelja i njegove grupe u periodu od zadnjih financijskih izvještaja Izdavatelja do dana potpisa ovog Pristupnog dokumenta, osim one opisane u poglavlju 4. točka 4.28.

**4.18. Tržišta vrijednosnih papira na kojima su uvršteni ili su bili uvršteni vrijednosni papiri izdavatelja**

Vrijednosni papiri izdavatelja primljeni su u trgovinu na MTP platformu Zagrebačke burze CE Enter. Zagrebačka burza kao operater CE Enter tržišta najavila je gašenje istog 1. listopada 2018. godine.

**4.19. Broj zaposlenika na kraju razdoblja ili prosjek za svaku poslovnu godinu za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama do datuma pristupnog dokumenta te, ako je to moguće i bitno, podjela zaposlenika po glavnim kategorijama djelatnosti i zemljopisnim lokacijama i podjela zaposlenika po tome jesu li zaposleni na određeno ili neodređeno vrijeme**

Izdavatelj na dan 31.12.2018. godine ima ukupno 3 zaposlenika na neodređeno vrijeme (struktura: 2 ženske osobe i 1 muška osoba).

Loquor d.o.o. na 31.12.2018. ima 5 zaposlenih, od toga 4 zaposleno na neodređeno i 1 zaposlen na određeno vrijeme (struktura: 2 ženske osobe i 3 muške osobe).

Lux hoteli d.o.o. na 31.12.2018. ima 1 zaposlenog na neodređeno vrijeme (struktura: 1 ženska osoba).

Struktura zaposlenih:

Godine starosti	Lux ulaganja	Loquor	Lux hoteli
<b>Ukupno zaposlenih</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>1</b>
Do 18 godina			
19-29		2	
30-39	1	2	1
40-49	1		
50-59	1	1	
60-više			

**4.20. Informacije o tome jesu li za djelatnost izdavatelja potrebni dozvola, licenca ili odobrenje te, ako jesu, naziv i broj dozvole, licence ili odobrenja i naziv tijela koje ih je izdalo**

Za djelatnost Izdavatelja nisu potrebne dozvole, licence ili odobrenja.

**4.21. Profesionalni životopisi osoba na upravljačkim ili nadzornim položajima**

**a) ime i prezime, položaj ili funkcije kod izdavatelja te datum isteka mandata;**

Uprava se trenutno sastoji od dva člana imenovanih na mandat od pet godina. Datum imenovanja i datum isteka mandata je kako slijedi:

- Ksenija Juhn Bojađijev, predsjednik Uprave, zastupa Društvo samostalno i pojedinačno trajanje mandata od 21.08.2017. do 21.08.2022
- Matija Juhn, član Uprave, zastupa Društvo samostalno i pojedinačno, trajanje mandata od 15.07.2016. do 15.07.2021

**Ksenija Juhn Bojađijev, predsjednik Uprave**

Ksenija Juhn Bojađijev rođena je 1959. godine u Zagrebu. Godine 1984. diplomirala je na Ekonomskom Fakultetu u Zagrebu.

Poslovnu karijeru počela je u Elektroprometu d.d., od 1990. godine postaje voditelj poslova financija i računovodstva u 3 Z d.o.o. kasnijeu Dalco d.o.o. Od 1993. godine postaje voditelj ekonomskog odjela u Consult Invest d.o.o. Varaždin, gdje vodi poslove savjetovanja domaćih i stranih investitora prilikom ulaganja i akvizicija u RH, kao i nadgledanje poslova procjene i vrednovanja trgovačkih društava. Od 1995 godine postaje direktor ICF d.o.o. gdje predstavlja i zastupa društvo, te vodi savjetovanje domaćih i stranih investitora prilikom ulaganja i akvizicija u RH, kao i izrade financijskih procjena vrijednosti trgovačkih društava, kao i poslove vezano za brokersko poslovanje. 2007 godine ICF je savjetnik Viktora Lenca d.d. prilikom izlaska na prvu kotaciju Zagrebačke burze, te je 2007. godine dobila nagradu Euromoney za najbolju brokersku firmu u Hrvatskoj. 2008 godine Savjetnik je prilikom izlaska Podravke d.d. na prvu kotaciju Zagrebačke burze. Od 2002 godine član uprave je SN Holding d.d. gdje vodi poslove društva te je odgovorna za investicije i razvoj. Od 2015. godine postaje član uprave SNH Alfa d.d., SNH Beta d.d. i Lux ulaganja.

Pored članstva u upravi Izdavatelja, gospođa Juhn Bojađijev je u posljednje tri godine bio ili još uvijek jest član sljedećih nadzornih odbora ili uprava ili administrativnih tijela ili ima udjel u kapitalu društva unutar prethodne tri godine:

<i>Društvo</i>	<i>Položaj</i>	<i>Trenutno obavlja</i>	<i>Trenutno drži udio</i>
Liburnia Riviera Hoteli d.d.	član nadzornog odbora	Da	Da
ICF d.d.	predsjednik nadzornog odbora	Ne	Da
SNH Alfa d.d.	Član uprave	Da	Da
SNH Beta d.d.	Član uprave	Da	Da
Alfa Brevis d.o.o.	Direktor	Ne	Ne

Beta Brevis d.o.o.	Direktor	Ne	Ne
Beta Balbus d.o.o.	Član društva i Direktor	Da	Da
Alfa Bifidus d.o.o.	Član društva i Direktor	Ne	Ne
Beta Bifidus d.o.o.	Član društva i Direktor	Da	Da
Gama Holder d.o.o.	Jedini osnivač i Direktor	Da	Da
Gama Ancoras d.o.o.	Jedini osnivač i Direktor	Da	Da
Gama Habitum d.o.o.	Jedini osnivač i Direktor	Da	Da

*Izvor: Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske - sudski registar*

### **Matija Juhn, član Uprave**

Matija Juhn rođen je 1983. godine u Zagrebu. Diplomirao je na Webster University, Beč, Republika Austrija 2006. godine. Karijeru je započeo u I.C.F. d.o.o. baveći se razvojem projekata te analizama trgovine dionica i obveznica. Karijeru nastavlja u TPA Horwath gdje obavlja poslove procjene poslovanja, revizije i vrednovanja poduzeća te istraživanja nekretninskog tržišta u Hrvatskoj. 2007 godine prelazi u Loquor d.o.o. rukovodeći facility managementom poslovne zgrade BCI i garaže GI te radi na širenju poslovanja putem novih akvizicija. U isto vrijeme bavi se savjetovanjem u razvoju novih nekretninskih projekata te studijama isplativosti. Od 2009 do 2015 godine bavi se investicijama na području energije iz obnovljivih izvora, prvo u poduzeću Navitas Solis d.o.o. a kasnije i kao član društva Sol-Venus Projekt d.o.o. razvijajući projekte od ideje do pune realizacije, uključujući i projekt vjetroelektrane vrijedan 60 mil EUR.

Od 2015. godine radi kao član uprave u Lux ulaganja rukovodeći cjelokupnim poslovanjem te vodi projekte akvizicije i adaptacije centra CastelluM te rekonstrukcije hotela Senses Resort na otoku Hvaru sa 182 sobe.

Pored članstva u upravi Izdavatelja, gospodin Juhn je u posljednje tri godine bio ili još uvijek jest član sljedećih nadzornih odbora ili uprava ili administrativnih tijela ili ima udjel u kapitalu društva unutar prethodne tri godine:

<b><i>Društvo</i></b>	<b><i>Položaj</i></b>	<b><i>Trenutno obavlja</i></b>	<b><i>Trenutno drži udio</i></b>
Murus Petra d.o.o.	Direktor	Da	Ne
Mellitus Victus d.o.o.	Direktor	Ne	Ne
Villa Casia d.o.o.	Direktor	Da	Ne
Pudicus d.o.o.	Član d.o.o.	Ne	Ne
Mensa Ovatio d.o.o.	Direktor	Ne	Ne
ICF d.o.o.	Direktor	Ne	Ne
LUX hoteli&resorti d.o.o.	Član nadzornog odbora	Ne	Ne
Paulinna Lux d.o.o.	Direktor	Da	Ne
Carmella Lux d.o.o.	Direktor	Da	Ne
Antonella Lux d.o.o.	Direktor	Da	Ne
Gisella d.o.o.	Direktor	Da	Ne
Umberta d.o.o.	Direktor	Da	Ne
Vanetta Lux d.o.o.	Direktor	Da	Ne

*Izvor: Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske - sudski registar i Izdavatelj*

Nadzorni odbor Lux ulaganja d.d.

Članovi Nadzornog odbora biraju se na mandat od četiri godine. Datum imenovanja i datum isteka mandata je kako slijedi:

1. Vladimir Juvan, predsjednik Nadzornoga odbora, trajanje mandata od 21.08.2017. do 21.08.2021.
2. Branimir Škurla, zamjenik predsjednika Nadzornoga odbora, trajanje mandata od 09.04.2019 – 09.04.2023.
3. Berislav Juhn, član Nadzornog odbora, trajanje mandata od 09.04.2019 – 09.04.2023.

#### **Vladimir Juvan, PREDsjedNIK NADZORNOG ODBORA**

Vladimir Juvan rođen je 1953. godine. Diplomirao je prirodoslovno-matematički fakultet Sveučilišta u Zagrebu 1978. godine i stekao naslov dipl.ing.matematike, također je 1978 godine diplomirao na Medicinskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu 1978. godine i stekao naslov doktor medicine.

#### **Branimir Škurla, ZAMJENIK PREDsjedNIKA NADZORNOG ODBORA**

Branimir Škurla je partner od 2010 . godine u odvjetničkom društvu Bekina, Škurla, Durmiš i Spajić. Diplomirao je na Pravnom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu 1992. godine kao najbolji student generacije (uz diplomu magna cum laude). Karijeru je počeo kao sudački vježbenik na Općinskom sudu u Zagrebu 1993. godine. Od 1994. godine radi kao odvjetnik a kasnije kao partner u Žurić i partneri, odvjetničko društvo. Savjetuje stranke na području prava društava i trgovačkog prava, radnog prava, prava koncesija i energetike. Autor je nekoliko objavljenih stručnih članaka.

Pored članstva u Nadzornom odboru Izdavatelja, gospodin Škurla je u posljednje tri godine bio ili još uvijek jest član sljedećih nadzornih odbora ili uprava ili administrativnih tijela ili ima udjel u kapitalu društva unutar prethodne tri godine:

<i>Društvo</i>	<i>Položaj</i>	<i>Trenutno obavlja</i>	<i>Trenutno drži udio</i>
Hoteli Makarska d.d.	predsjednik nadzornog odbora	Da	Ne
Odvjetničko društvo Bekina, Škurla, Durmiš i Spajić d.o.o.	Član društva i Direktor	Da	Da
Calucem d.d.	zamjenik predsjednika nadzornog odbora	Ne	Ne
Franck d.d.	predsjednik nadzornog odbora direktor	Ne Ne	Ne Ne

*Izvor: Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske - sudski registar*

#### **Berislav Juhn, ČLAN NADZORNOG ODBORA**

Berislav Juhn rođen je 1957. godine. Diplomirao je 1982. godine na Fakultetu strojarstva i brodogradnje u Zagrebu stekavši titulu diplomiranog inženjera. Berislav Juhn ima više od 20 godina iskustva rada u struci. Od 1997. do 2015. godine bio je direktor prodaje u Otis dizala d.o.o. Zagreb zadužen za 8 zemalja regije. Gospodin Berislav Juhn je od 2015. godine savjetnik uprave u Lux ulaganja d.d.

Pored članstva u Nadzornom odboru Izdavatelja, gospodin Juhn je u posljednje tri godine bio ili još uvijek jest član sljedećih nadzornih odbora ili uprava ili administrativnih tijela ili ima udjel u kapitalu društva unutar prethodne tri godine:

<i>Društvo</i>	<i>Položaj</i>	<i>Trenutno obavlja</i>	<i>Trenutno drži udio</i>
ICF d.d.	član nadzornog odbora	Ne	Ne
SNH Alfa d.d.	član nadzornog odbora	Da	Ne
SNH Beta d.d.	direktor član nadzornog odbora direktor	Da	Ne

*Izvor: Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske - sudski registar*

**b) opis kvalifikacija i stručnog iskustva;**

Opis kvalifikacija i stručnog iskustva nalazi se u Životopisima točka 4.21. a).

**c) informacije o poslovima koje osoba obavlja izvan izdavatelja, ako su ti poslovi značajni za izdavatelja;**

Članovi Uprave i Članovi Nadzornog odbora Izdavatelja ne obavljaju poslove izvan Izdavatelja ili Lux Grupe, koji su značajni za Izdavatelja.

Popis društava u kojima članovi Uprave i Članovi Nadzornog odbora sudjeluju naveden je u točki 4.21. d).

**d) informacije o svim trgovačkim društvima u kojima je osoba u najmanje posljednje 3 (tri) godine bila član upravljačkog ili nadzornog tijela ili imatelj udjela u kapitalu ili članskim pravima u društvu, u kojima se navodi obavlja li i dalje dotična osoba dužnosti u okviru tih tijela te ima li i dalje udio u kapitalu ili članskim pravima u društvu;**

Popis društava naveden je u točki 4.21. a).

**e) informacije o pravomoćnim sudskim odlukama kojima je osoba na upravljačkim ili nadzornim položajima unutar izdavatelja pravomoćno osuđena za bilo koje kazneno djelo protiv gospodarstva ili kazneno djelo krivotvorenja ili neko drugo slično kazneno djelo propisano zakonom;**

Članovi Uprave i Članovi Nadzornog odbora Izdavatelja nisu pravomoćno osuđeni za bilo koje kazneno djelo protiv gospodarstva ili kazneno djelo krivotvorenja ili neko drugo slično kazneno djelo propisano zakonom.

**f) pojedinosti o svim slučajevima stečajnog ili predstečajnog postupka ili izvanredne uprave u najmanje posljednjih 5 (pet) godina za društva u kojima je dotična osoba bila član upravljačkog ili nadzornog tijela;**

Član Uprave Izdavatelja gospodin Marija Juhn bio je direktor tvrtke VE MRAVINJAC d.o.o. od osnivanja do svibnja 2015. godine. Članovi društva su u svibnju 2015. godine donijeli odluku o prestanku društva te je g. Matija Juhn bio likvidator do svibnja 2016. godine, kada je nad društvom otvoren otvoren stečaj. Stečajni postupak je završio, te je tvrtka brisana iz sudskog registra je dana 01. studenog 2016. godine.

Član Uprave Izdavatelja gospodin Marija Juhn bio je direktor tvrtke FEH Projekti d.o.o. od osnivanja do svibnja 2015. godine. Članovi društva su u svibnju 2015. godine donijeli odluku o prestanku društva te je g. Matija Juhn bio likvidator do travnja 2016. godine, kada je nad društvom otvoren otvoren stečaj. Stečajni postupak završio, te je tvrtka brisana iz sudskog registra dana 14. rujna 2016. godine.

U poglavlju 4. Točki 4.21. nalazi se popis s funkcijama u Izdavatelju.

**g) informacije o tome obavlja li osoba djelatnost konkurentnu djelatnosti izdavatelja odnosno ima li udio u kapitalu ili članskim pravima u konkurentskom trgovačkom društvu;**

Članovi Uprave i Članovi Nadzornog odbora Izdavatelja ne obavljaju konkurentnu djelatnost Izdavatelju, niti nemaju udio u kapitalu u istima.

#### **4.22. Osobni, imovinski i organizacijski odnosi**

**a) izdavatelja i članova upravljačkih i nadzornih tijela izdavatelja;**

**b) izdavatelja ili članova upravljačkih i nadzornih tijela izdavatelja te značajnih dioničara izdavatelja;**

Predsjednica Uprave Izdavatelja, Ksenija Juhn Bojađijev, je imatelj ukupno 65,83% dionica, odnosno posredno imatelj 36,13% dionica, 18,91% kao suvlasnica Beta Bifidus d.o.o. i 10,79% kao suvlasnica Beta Balbus d.o.o. na dan ovog Pristupnog dokumenta Izdavatelja.

Član uprave Izdavatelja, Matija Juhn je imatelj 0,36% dionica izdavatelja na dan ovog Pristupnog dokumenta.

Članovi Nadzornog odbora Izdavatelja nemaju vlasnički udjel u Izdavatelju.

**c) izdavatelja ili članova upravljačkih i nadzornih tijela izdavatelja ili značajnih dioničara izdavatelja i odabranog savjetnika (ili članova upravljačkih i nadzornih tijela savjetnika);**

Članovi uprave Savjetnika nemaju vlasnički udjel u Izdavatelju, niti su članovi upravljačkih i nadzornih tijela Izdavatelja ili tvrtki kćeri Izdavatelja.

#### **4.23. Informacije o iznosima isplaćenih naknada (uključujući svaku potencijalnu ili odgođenu naknadu) i nenovčanih koristi koje izdavatelj ili njegova društva kćeri odobre osobama iz točke 21. (na skupnoj osnovi) za sve oblike usluga koje bilo koja osoba pruži izdavatelju i njegovim društvima kćerima**

Članovima uprave Izdavatelja isplaćeno je u 2018. godini 434.077,56 kn bruto.

Jedan član Nadzornog odbora ne prima naknadu za rad u Nadzornom odboru, a dva člana nadzornog odbora Izdavatelja primaju naknadu u iznosu od 6578,52 kn bruto mjesečno.

#### **4.24. Izjava izdavatelja da protiv njega nije pokrenut stečajni ili predstečajni postupak ili postupak likvidacije te informacije o svim stečajnim ili predstečajnim postupcima ili postupcima likvidacije koji su bili pokrenuti nad izdavateljem**

Izdavatelj izjavljuje da na datum ovog Pristupnog dokumenta u odnosu na Izdavatelja nije pokrenut stečajni postupak ili postupak likvidacije.

#### **4.25. Informacije o parničnim, arbitražnim ili ovršnim postupcima pokrenutima protiv izdavatelja, ako je ishod takvih postupaka značajan ili može biti značajan za poslovanje izdavatelja**

Na datum pisanja ovog pristupnog dokumenta postoje sljedeći parnični postupci protiv Izdavatelja:

Broj predmeta P-291/08 – Tužitelj Frane Juran protiv 8 Tuženika uključujući SN Holding, nekadašnji jedini dioničar Izdavatelja čijom je podjelom Izdavatelj postao vlasnikom predmetnih nekretnina, za



utvrđenje vlasništva nad česticama 2970/4 i 2970/9 k.o. Donje Polje. Izdavatelj je sa prodavateljem navedenih nekretnina sklopio sporazum o povratu kupoprodajne cijene te iščekuje uplatu.

Na datum pisanja ovog pristupnog dokumenta postoje sljedeći postupci u kojima sudjeluje LUX hoteli&resorti d.o.o., društva u isključivom vlasništvu Izdavatelja:

- a) parnični postupci koji se vode protiv LUX hoteli&resorti d.o.o.:
  - ai) parnični postupak koji se po tužbi Matković Mirka iz Vrboske vodi pred Općinskim sudom u Splitu, Stalna služba u Starom Gradu pod poslovnim brojem: P- 1973/2016; Ovaj parnični postupak vodi se radi zabrane uznemiravanja tužitelja Matković Mirka u njegovom pravu vlasništva na dijelovima čest. zem. 809/158 k.o. Vrboska. U ovom postupku dana 08.06.2018. godine proveden je očevid na mjestu spora, nakon čega nije zakazana niti provedena niti jedna daljnja radnja u postupku.
  - a ii) parnični postupak koji se po protutužbi Općine Jelsa vodi pred Općinskim sudom u Splitu, Stalna služba u Starom Gradu pod poslovnim brojem: P-3679/2015, radi isplate vrijednosti zemljišta označenog kao čest. zem. 809/162, 809/169, 809/170, 809/163, 809/164, 809/165, 809/166, 809/167 i 809/168, sve k.o. Vrboska u iznosu od 400,00 kuna/ m<sup>2</sup> navedenog zemljišta.  
Ovaj je parnični postupak opisan u nastavku pod biii), pri čemu će se o protutužbenom zahtjevu odlučivati nakon donošenja odluke o stvarnopravnom zahtjevu LUX hoteli&resorti d.o.o. o utvrđenju prava vlasništva nad navedenim zemljištem.
  - a iii) parnični postupak koji se po tužbi Obrt MDK Građevinar, vl. Dragutin i Krunoslav Pavlinić, vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu pod poslovnim brojem P-364/18
- b) parnični postupci koji se po tužbi LUX hoteli&resorti d.o.o. vode protiv trećih osoba iz razloga što postojeće zemljišnoknjižno stanje u odnosu na nekretnine koje su u postupku pretvorbe procijenjene u vrijednost društvenog kapitala društva VRBOSKA d.d. (sadašnje tvrtke: LUX hoteli&resorti d.o.o.), LUX hoteli&resorti d.o.o. su stvarni vlasnik nekretnina koje su stekli ex lege prije svega temeljem odredaba članka čl. 129., u svezi s člankom 360. i člankom 364. stavak 6. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te je sukladno odredbama članka 224. Zakona o zemljišnim knjigama potrebno uskladiti zemljišnoknjižno sa stvarnim stanjem. U dosadašnjim postupcima LUX hoteli&resorti d.o.o. su uknjiženi kao zemljišnoknjižni vlasnici: (i) čest.zem. 809/260, 809/261, 809/262, 809/263, 809/323, 809/324 sve k.o. Vrboska temeljem pravomoćne Presude Županijskog suda u Splitu broj: Gž-320/06 od 26.05.2006. godine; (ii) čest. zem. 809/160 k.o. Vrboska temeljem Sudske nagodbe Općinskog suda u Starom Gradu broj: P-211/01 od 03.06.2006. godine; (iii) čest. zem. 809/156 k.o. Vrboska temeljem pravomoćne Presude Općinskog suda u Starom Gradu poslovni broj: P-209/01 od 05. lipnja 2014. godine; (iv) čest. zem. 809/155, 809/157, 809/161 sve k.o. Vrboska temeljem pravomoćne Djelomične Presude na temelju priznanja i djelomične presude na temelju odricanja Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Starom Gradu poslovni broj: P-3679/2015 od 16. listopada 2015. godine.  
U odnosu na preostale nekretnine vode se sljedeći parnični postupci:
  - bi) parnični postupak koji se po tužbi LUX hoteli&resorti d.o.o. vodi protiv Matković Mirka iz Vrboske pred Općinskim sudom u Splitu, Stalna služba u Starom Gradu pod poslovnim brojem: P-10653/2015, radi utvrđenja prava vlasništva nad čest. zem. 809/158 k.o. Vrboska.  
U ovom postupku provedeno je građevinsko i geodetsko vještačenje te su u tijeku očitovanja parničnih stranaka na nalaze i mišljenja vještaka.
  - bii) parnični postupak koji se po tužbi LUX hoteli&resorti d.o.o. vodi protiv Kazanova Jurice i drugih iz Vrboske pred Općinskim sudom u Splitu, Stalna služba u Starom Gradu pod poslovnim brojem: P-4948/2015, radi utvrđenja prava vlasništva nad čest. zem. 809/159 k.o. Vrboska.  
Ovaj postupak trenutno je u prekidu zbog smrti IV-tuženika i V-tuženika do preuzimanja postupka od strane njihovih nasljednika.
  - biii) parnični postupak koji se po tužbi LUX hoteli&resorti d.o.o. vodi protiv Općine Jelsa pred Općinskim sudom u Splitu, Stalna služba u Starom Gradu pod poslovnim brojem: P-3679/2015, radi utvrđenja prava vlasništva nad čest. zem. 809/162, 809/169,

809/170 sve k.o. Vrboska, te dijelova čest. zem. 809/163, 809/164, 809/165, 809/166, 809/167 i 809/168, sve k.o. Vrboska.

U ovom postupku Djelomičnom Presudom Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Starom Gradu broj: P-3679/15 od 29.03.2018. godine odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja. Stoga je protiv ove presude tužitelj pravodobno izjavio žalbu o kojoj Županijski sud u Splitu još uvijek nije odlučio.

- biv) postupak radi smetanja posjeda koji se po tužbi LUX hoteli&resorti d.o.o. vodi protiv Renato Šćulac iz Splita i PATRONUS PRIMUS d.o.o., Sinj, radi smetanja posjeda na dijelu čest. zem. 809/115 k.o. Vrboska.  
U ovom postupku zaključen je prethodni postupak te će se u nastavku provesti dokazni postupak prema dokaznim prijedlozima stranaka.
- c) parnični postupak koji se po tužbi LUX hoteli&resorti d.o.o. vodi protiv Obrt MDK Građevinar, vl. Dragutin i Krunoslav Pavlinić pod poslovnim brojem P-364/18 radi naknade štete;
- d) upravni sporovi koji se vode pred Upravnim sudom u Splitu:
- di) upravni spor koji se po tužbi Općine Jelsa vodi pred Upravnim sudom u Splitu pod poslovnim brojem: Usl-452/18 radi poništavanja Rješenja Ministarstva pravosuđa Klasa: UP/II-944-07/12-01/11, Urbroj: 514-03-02-03/1-12-2 od 14.02.2012. godine te dopuštanja obnove postupka okončanog Rješenjem Skupštine općine Hvar br. 05-1794/1-83 od 24.10.1983. godine, a u kojem LUX hoteli&resorti d.o.o. sudjeluju u svojstvu zainteresirane osobe.  
U ovom upravnom sporu Upravni sud u Splitu je Presudom broj: Usl-452/18 od 11.03.2019. godine odbio tužbu i tužbeni zahtjev Općine Jelsa. Protiv ove Presude Općina Jelsa pravodobno je izjavila žalbu o kojoj Visoki upravni sud Republike Hrvatske još uvijek nije odlučio.
- dii) upravni spor koji se po tužbi Općine Jelsa vodi pred Upravnim sudom u Splitu radi poništavanja Rješenja Ministarstva pravosuđa Klasa: UP/II-944-07/18-01/9, Urbroj: 514-05-02-01-02-18-02 od 05.11.2018. godine te dopuštanja donošenja dopunskog rješenja kojim bi se dopunilo Rješenje Skupštine općine Hvar br. 05-1794/1-83 od 24.10.1983. godine, a u kojem LUX hoteli&resorti d.o.o. sudjeluju u svojstvu zainteresirane osobe.  
U ovom upravnom sporu Upravni sud u Splitu još uvijek nije zakazao ročište.

Izdavatelj nema rezervacija za sudske sprove.

Skrećemo pozornost ulagateljima i potencijalnim ulagateljima da je ovlaštenu revizor dao Mišljenje s rezervom, baš radi sudskih sporova. Izvješće revizora nalazi se unutar financijskog izvještaja unutar ovog Pristupnog dokumenta.

**4.26. Informacije o bilo kojem drugom postupku pred državnim tijelima te sudskom ili arbitražnom postupku, uključujući sve postupke koji su u tijeku, u razdoblju od najmanje 12 (dvanaest) posljednjih mjeseci, a koji bi mogli značajno utjecati na financijsku situaciju izdavatelja, odnosno informacije o nepostojanju takvih postupaka**

Na datum pisanja ovog Pristupnog Dokumenta protiv Izdavatelja se ne vodi niti jedan značajni sudski, arbitražni ili bilo koji drugi postupak koji može značajno utjecati na poslovanje Izdavatelja.

**4.27. Obveze izdavatelja koje su relevantne za ispunjavanje obveza prema imateljima vrijednosnih papira, a koje su posebno povezane s njegovom ekonomskom i financijskom situacijom**

Na datum pisanja ovog Pristupnog Dokumenta Izdavatelj nema obveza prema imateljima vrijednosnih papira - dionica.

**4.28. Informacije o postojećim ili očekivanim nestandardnim okolnostima ili događajima koji utječu na dobit/gubitak iz poslovanja za razdoblje obuhvaćeno financijskim izvještajima ili konsolidiranim financijskim izvještajima sadržanima u pristupnom dokumentu**

Izdavatelj navodi kako nema nestandardnih okolnosti.

#### 4.29. Informacije o odabranom savjetniku i subjektima koji provode reviziju financijskih izvještaja izdavatelja (uključujući ovlaštene revizore)

##### Osnovni podaci o Savjetniku primanja u trgovinu na Progress tržište

<b>Naziv Savjetnika:</b>	HITA-VRIJEDNOSNICE d.d. za investicijske usluge i poslovanje s financijskim instrumentima
<b>Skraćeni naziv Savjetnika</b>	HITA-VRIJEDNOSNICE d.d.
<b>Sjedište Savjetnika</b>	10000 Zagreb, Kumičićeva 10
<b>Trgovački sud registracije:</b>	Trgovački sud u Zagrebu
<b>Matični broj subjekta (MBS):</b>	080195224
<b>OIB:</b>	32998446701
<b>Pravni oblik:</b>	dioničko društvo
<b>Broj telefona:</b>	01 4807 750
<b>Internet stranica:</b>	<a href="http://www.hita.hr">www.hita.hr</a>

##### Osnovni podaci o Revizoru Izdavatelja

Reviziju financijskih izvještaja Izdavatelja za 2018. godinu izvršilo je revizorsko društvo SKT revizija d.o.o. za reviziju, u Zagrebu, Čazmanska 8, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem MBS: 080577036, OIB: 72568612756 ("SKT"). SKT je član Hrvatske revizorske komore upisan pod registarskim brojem: 100000130.

Ovlašteni revizor u društvu SKT koji je revidirao financijske izvještaje Izdavatelja za 2018 godinu i potpisnik Izvješća neovisnog revizora je član uprave Josip Teklić.

Društvo nije revidiralo podatke za 2017. godinu.

## **5 FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI**

Navodimo izvore odabranih financijskih informacija:

1. Revidirani nekonsolidirani financijski izvještaj za 2018. godinu

Financijski izvještaji Izdavatelja izrađeni su sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja.

Reviziju financijskih izvještaja Izdavatelja za 2018. godinu izvršilo je revizorsko društvo SKT revizija d.o.o. za reviziju, te je revizor dao mišljenje s rezervom.

Mišljenje s rezervom nalazi se unutar financijskog izvještaja unutar ovog Pristupnog dokumenta.

Društvo nije revidiralo podatke za 2017. godinu.

**5.1. Revidirani nekonsolidirani financijski izvještaji za 2018. g. s mišljenjem revizora**

**LUX ULAGANJA D.D.**

Financijski izvještaji na dan 31. prosinca 2018. godine  
zajedno s izvještajem neovisnog revizora

## Sadržaj

	<i>Stranica</i>
Odgovornost za financijske izvještaje	1
Izveštaj neovisnog revizora	2 - 3
Račun dobiti i gubitka	4
Bilanca	5
Bilješke uz financijske izvještaje	6 - 19

## Odgovornost za financijske izvještaje

Temeljem važećeg hrvatskog Zakona o računovodstvu, Uprava je dužna osigurati da financijski izvještaji za svaku financijsku godinu budu pripremljeni u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (HSFI), koje objavljuje Odbor za standarde financijskog izvještavanja (OSFI), tako da daju istinitu i objektivnu sliku financijskog stanja i rezultata poslovanja Društva za to razdoblje.

Uprava razumno očekuje kako Društvo ima odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Iz navedenog razloga Uprava i dalje prihvaća načelo trajnosti poslovanja pri izradi financijskih izvještaja.

Pri izradi financijskih izvještaja Uprava je odgovorna:

- za odabir i potom dosljednu primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika;
- za razumne i oprezne prosudbe i procjene;
- za primjenu važećih računovodstvenih standarda i za obznaniivanje i objašnjavaenje svakog značajnog odstupanja u financijskim izvještajima; te
- za pripremanje financijskih izvještaja po načelu trajnosti poslovanja, osim ako je neprimjereno pretpostaviti da će Društvo nastaviti svoje poslovne aktivnosti.

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj Društva, kao i njihovu usklađenost s važećim hrvatskim Zakonom o računovodstvu. Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Društva te stoga i za poduzimanje razumnih mjera radi sprječavanja i otkrivanja pronevjera i ostalih nezakonitosti.

U Zagrebu, 18. ožujka 2019. godine

Potpisano u ime Društva:

Ksenija Juhn Bojadžijev  
Predsjednik Uprave



LUX ULAGANJA d.d.  
Andrije Hebranga 32  
10000 Zagreb



Matija Juhn  
Član Uprave

**LUX**  
ULAGANJA d.d.  
ZAGREB



## Izveštaj neovisnog revizora

Upravi i dioničarima društva LUX ULAGANJA d.d.

### Mišljenje s rezervom

Obavili smo reviziju priloženih financijskih izvještaja društva LUX ULAGANJA d.d. (dalje: Društvo), koja uključuju bilancu na dan 31. prosinca 2018. godine i račun dobiti i gubitka za godinu tada završenu te sažetak značajnih računovodstvenih politika i bilješki, koja su prikazana na stranicama 6 do 19.

Prema našem mišljenju, osim za moguće učinke pitanja opisanih u odjeljku *Osnova za mišljenje sa rezervom* financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Društva na dan 31. prosinca 2018. godine i njegovu financijsku uspješnost za godinu tada završenu u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (HSFI-ima).

### Osnova za mišljenje s rezervom

Društvo je u siječnju 2015. godine prodalo udjel u pridruženom društvu FEH Ulaganja d.o.o. koji je stečen u istom mjesecu, zajedno sa potraživanjem po danim zajmovima od navedenog društva. Kupoprodajna cijena za prijenos navedenog udjela i potraživanja ovisi o određenim varijabilnim parametrima. Društvo nije napravilo procjenu vrijednosti transakcije koja uključuje vrijednost prodanog udjela u pridruženom društvu i prodanih potraživanja. Nismo se mogli uvjeriti u iskazani iznos potraživanja s osnove navedene transakcije, kao i pripadajući učinak na račun dobiti i gubitka. Dio prihoda od navedene transakcije u iznosu od 2.078 tisuća kuna Društvo je iskazalo u tekućem razdoblju.

Na dan 31. prosinca 2018. godine Društvo ima iskazane zalihe u iznosu od 3.651 tisuća HRK koje se odnose na zemljišta koja su namijenjena prodaji tijekom redovnog poslovanja ili daljnjeg razvoja za prodaju. Za dio zemljišta izgubljen je sudski spor oko vlasništva. Društvo nije napravilo procjenu umanjenja vrijednosti niti evidentiralo gubitak od umanjenja vrijednosti zemljišta vezano za ishod sudskog spora. Nismo se mogli uvjeriti u nadoknadivost iskazanih zaliha u iznosu od 3.651 tisuća kuna.

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

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

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

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

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

## Izveštaj neovisnog revizora (nastavak)

### Revizorove odgovornosti za reviziju godišnjih financijskih izvještaja

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

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

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

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

### Ostala pitanja

Financijski izvještaji za godinu koja je završila 31. prosinca 2017. godine nisu revidirani.

SKT revizija d.o.o.  
Čazmanska 8, Zagreb

Zagreb, 18. ožujka 2019. godine

Josip Teklić  
ovlaštení revízor, član Uprave



**SKT revizija**  
d.o.o.  
ZAGREB

**LUX ULAGANJA d.d.**  
**Račun dobiti i gubitka**  
 za godinu završenu 31. prosinca 2018. godine

	Bilješka	2018. godina HRK '000	2017. godina HRK '000
Prihodi iz poslovanja		3.968	Nerevidirano 1.537
Ostali prihodi	5	2.341	205
<b>Ukupni poslovni prihodi</b>		<b>6.309</b>	<b>1.742</b>
Troškovi materijala i usluga		(910)	(384)
Troškovi zaposlenika		(746)	(857)
Amortizacija		(2.090)	(298)
Ostali troškovi poslovanja	6	(2.748)	(1.338)
<b>Ukupni poslovni rashodi</b>		<b>(6.494)</b>	<b>(2.877)</b>
<b>Operativni rezultat</b>		<b>(185)</b>	<b>(1.135)</b>
Financijski prihodi		1.398	1.529
Financijski troškovi		(533)	(298)
<b>Neto financijski prihodi</b>	7	<b>865</b>	<b>1.231</b>
<b>Dobit prije oporezivanja</b>		<b>680</b>	<b>96</b>
Porez na dobit	8	(162)	(49)
<b>Dobit za godinu</b>		<b>518</b>	<b>47</b>

Priložene računovodstvene politike i bilješke sastavni su dio ovog računa dobiti i gubitka Društva.

# LUX ULAGANJA d.d.

## Bilanca

na dan 31. prosinca 2018. godine

	Bilješka	2018. godina HRK '000	2017. godina HRK '000 Nerevidirano
<b>IMOVINA</b>			
Materijalna imovina	9	88.758	838
Nematerijalna imovina	9	-	-
Ulaganja u ovisna društva	10	57.661	119.161
Dani krediti	12	14.783	29.391
Odgodena porezna imovina	11	261	389
<b>Ukupna dugotrajna imovina</b>		<b>161.463</b>	<b>149.779</b>
Dani krediti	12	3.473	2.287
Ulaganja u vrijednosne papire	14	11.308	4.907
Zalihe	13	3.651	3.651
Potraživanja	15	4.651	4.007
Novac i novčani ekvivalenti	16	2.515	1.650
<b>Ukupna kratkotrajna imovina</b>		<b>25.598</b>	<b>16.502</b>
<b>UKUPNA IMOVINA</b>		<b>187.061</b>	<b>166.281</b>
<b>KAPITAL I OBVEZE</b>			
Upisani kapital	17	26.700	26.700
Kapitalne rezerve		11	11
Zakonske i ostale rezerve		132.784	137.482
Vlastite dionice		(13.227)	(8.527)
Rezerve za vlastite dionice		13.227	8.527
Rezerve fer vrijednosti		233	20
(Preneseni gubitak) / Zadržana dobit		(2.468)	355
Dobit za godinu		518	47
<b>Ukupno kapital</b>		<b>157.778</b>	<b>164.615</b>
Odgodena porezna obveza	11	51	4
Obveze prema bankama	18	24.543	-
<b>Ukupno dugoročne obveze</b>		<b>24.594</b>	<b>4</b>
Obveze prema bankama		2.837	-
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	19	1.852	1.662
<b>Ukupno kratkoročne obveze</b>		<b>4.689</b>	<b>1.662</b>
<b>UKUPNO KAPITAL I OBVEZE</b>		<b>187.061</b>	<b>166.281</b>

Priložene računovodstvene politike i bilješke sastavni su dio ove bilance Društva.

Potpisali u ime Društva i odobrili za izdavanje 18. ožujka 2019. godine:

Ksenija Juhn Bojadžijev

Predsjednik Uprave

*Ksenija Juhn*  
5 LUX ULAGANJA d.d.

**LUX**  
ULAGANJA DD.  
ZAGREB

Matija Juhn

Član Uprave

*Matija Juhn*

## Bilješke uz financijske izvještaje

### 1. Subjekt izvještavanja

LUX ULAGANJA d.d. ("Društvo") je društvo upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem (MBS) 080762744. Sjedište Društva je u Zagrebu, Andrije Hebranga 32.

Društvo je osnovano 3. svibnja 2011. godine i temeljna djelatnost je poslovanje nekretninama, upravljanje holding-društvima te savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem.

Na dan 31. prosinca 2018. godine Društvo je imalo 3 zaposlenika (2017. godine: 4 zaposlenika).

Članovi Uprave Društva tijekom 2018. godine i do datuma potpisivanja financijskih izvještaja bili su:

1. Ksenija Juhn Bojadljev, predsjednik Uprave,
2. Matija Juhn, član Uprave

Članovi Nadzornog odbora tijekom 2018. godine i do datuma potpisivanja financijskih izvještaja bili su:

1. Vladimir Juvan, predsjednik,
2. Branimir Škurta, zamjenik predsjednika,
3. Berislav Juhn, član.

### 2. Osnove sastavljanja

#### a) Izjava o sukladnosti

Financijski izvještaji Društva pripremljeni su sukladno Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja („HSFI“) koji su usvojeni od strane Odbora za standarde financijskog izvještavanja.

Ovi financijski izvještaji za godinu koja je završila 31. prosinca 2018. godine predstavljaju nekonsolidirane financijske izvještaje Društva. Društvo nije pripremlilo i izdalo konsolidirane financijske izvještaje u skladu sa člankom 25. Zakon o računovodstvu.

Financijski izvještaji Društva odobreni su od strane Uprave Društva dana 18. ožujka 2019. godine.

#### b) Osnove sastavljanja financijskih izvještaja

Financijski izvještaji Društva su sastavljeni na osnovi povijesnog troška, osim što su derivativni financijski instrumenti, financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka, financijski instrumenti raspoloživi za prodaju (osim onih koji nisu predmet trgovanja na aktivnom tržištu, a koji su priznati po trošku umanjenom za umanjenje vrijednosti), vrednovani po fer vrijednosti.

Financijski izvještaji Društva pripremljeni su na principu neograničenosti poslovanja.

#### c) Funkcionalna i valuta prikazivanja

Financijski izvještaji Društva prikazani su u hrvatskim kunama koja je funkcionalna i izvještajna valuta Društva i zaokruženi su na najbližu tisuću (HRK '000), ako nije drugačije navedeno.

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

### 3. Značajne računovodstvene politike

Slijedeće računovodstvene politike su dosljedno primjenjivane za sva razdoblja koja su prikazana u financijskim izvještajima Društva.

#### a) Transakcije u stranim valutama

Transakcije u stranim valutama preračunavaju se u funkcionalnu valutu po tečaju strane valute važećem na dan transakcije. Monetarna imovina i obveze izražene u stranoj valuti na datum sastavljanja bilance preračunate su u funkcionalnu valutu upotrebom tečaja strane valute važećem na dan sastavljanja bilance. Dobici ili gubici od tečajnih razlika, koji nastaju prilikom podmirenja tih transakcija te iz preračuna monetarne imovine i obveza izraženih u stranim valutama, priznaju se u računu dobiti i gubitka.

Nonmonetarna imovina i obveze izražene u stranim valutama koje su iskazane po fer vrijednosti, preračunavaju se u funkcionalnu valutu po tečaju važećem na dan utvrđivanja fer vrijednosti.

#### b) Ulaganja u ovisna društva

Ovisno društvo je društvo u kojem Društvo ima kontrolu, izravno ili neizravno, nad poslovanjem društva. Kontrola postoji kada društvo može upravljati financijskim i operativnim politikama ovisnog društva te tako stadi koristi od njegovih aktivnosti. Ulaganja u ovisna društva u početno se priznaju po trošku, a naknadno po trošku umanjenom za umanjena vrijednosti.

#### c) Noderivativni financijski instrumenti

Noderivativni financijski instrumenti obuhvaćaju ulaganja u vlasničke i dužničke vrijednosne papire, potraživanja od kupaca i ostala potraživanja, novac i novčane ekvivalente, kredite i zajmove, obveze prema dobavljačima i ostale obveze.

Noderivativni financijski instrumenti se inicijalno priznaju po fer vrijednosti uvećanoj za sve direktne transakcijske troškove. Noderivativni financijski instrumenti se naknadno vrednuju kako je opisano ispod.

Financijski instrument se priznaje ukoliko Društvo postane jedna od ugovornih strana na koju se primjenjuju ugovorni uvjeti instrumenta. Financijska imovina se prestaje priznavati ukoliko isteknu ugovorna prava Društva na novčane tokove od financijske imovine ili kada Društvo prenese financijsku imovinu na drugu stranu bez zadržavanja kontrole ili značajnih rizika i koristi od imovine. Financijske obveze se prestaju priznavati istekom ili ispunjenjem ugovornih obveza.

##### i) Novac i novčani ekvivalenti

Novac se sastoji od novca u banci i blagajni. Novčani ekvivalenti obuhvaćaju depozite po viđenju i oročene depozite s rokom dospeljeća do tri mjeseca.

##### ii) Krediti i potraživanja

Krediti i potraživanja početno se priznaju po fer vrijednosti uvećano za transakcijske troškove, na dan namire i naknadno se mjere po amortiziranom trošku, primjenom metode efektivne kamatne stope, umanjenom za gubitke od umanjena vrijednosti.

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

### 3. Značajne računovodstvene politike (nastavak)

#### c) Nederivativni financijski instrumenti (nastavak)

##### *iii) Imovina raspoloživa za prodaju*

Ostala ulaganja, koja mogu biti prodana zbog potreba tekuće likvidnosti, i sve vlasničke vrijednosnice klasificiraju se kao imovina raspoloživa za prodaju i uključuju u dugotrajnu imovinu. Ukoliko Uprava ima namjeru držanja ovih ulaganja na period kraći od 12 mjeseci od datuma bilance, ulaganja se uključuju u tekuću imovinu.

Financijski instrumenti klasificirani kao raspoloživi za prodaju se naknadno mjere po fer vrijednosti (osim vlasničkih vrijednosnica kojima se ne trguje i čiju se fer vrijednost ne može pouzdano odrediti), pri čemu se dobit ili gubitak priznaje direktno u glavnici, izuzevši gubitke od umanjenja vrijednosti te u slučaju monetarnih stavaka, kao što su obveznice, dobiti i gubici od tečajnih razlika.

#### d) Dugotrajna materijalna i nematerijalna imovina

Dugotrajna materijalna i nematerijalna imovina iskazana je prema trošku nabave umanjenom za akumuliranu amortizaciju i umanjenje vrijednosti. Kad je imovina prodana ili povučena iz upotrebe, njezin trošak i akumulirana amortizacija eliminiraju se iz računovodstvene evidencije, a svi dobiti ili gubici koji proizlaze iz njihovog isknižavanja uključuju se u račun dobiti i gubitka.

Trošak nabave obuhvaća nabavnu cijenu, uključujući i carinske pristojbe i poreze te sve izravne troškove potrebne za dovođenje imovine u stanje upotrebe i svrhu za koju je namijenjena. Naknadni troškovi zamjene pojedinih dijelova nekretnina, postrojenja i opreme kapitaliziraju se ako je vjerojatno da će buduće ekonomske koristi priličati u Društvo i ako se trošak može pouzdano mjeriti. Troškovi popravaka i održavanja terete račun dobiti i gubitka u razdoblju u kojem su nastali.

Trošak amortizacije se priznaje u računu dobiti i gubitka primjenom linearne metode tijekom korisnog vijeka uporabe imovine. Knjigovodstvena vrijednost provjerava se radi umanjenja vrijednosti kad postoje pokazatelji koji ukazuju da knjigovodstvena vrijednost nije nadoknativa.

Procijenjeni korisni vijek upotrebe je kako slijedi:

Osobna vozila	5 godina
Računalna i ostala oprema	1 -10 godina
Software	2 godine
Ulaganja u nekretnine	16-20 godina

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

### 3. Značajne računovodstvene politike (nastavak)

#### e) Umanjenje vrijednosti

##### i) *Financijska imovina*

Vrijednost financijske imovine se umanjuje ukoliko postoje objektivni dokazi da su jedan ili više događaja imali negativan efekt na buduće novčane tokove te imovine.

Umanjenje vrijednosti financijske imovine vrednovane po amortiziranom trošku računa se kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti i sadašnje vrijednosti procijenjenih budućih novčanih tokova diskontiranih originalnom efektivnom kamatnom stopom. Umanjenje vrijednosti financijske imovine za prodaju računa se u odnosu na njenu trenutnu fer vrijednost.

Pojedinačno značajna financijska imovina testira se za umanjeње vrijednosti na individualnoj razini. Ostala financijska imovina procjenjuje se zajednički s ostalom financijskom imovinom Društva sličnog kreditnog rizika.

Umanjenje imovine priznaje se u računu dobiti i gubitka. Kumulativni gubitak koji je umanjeњem financijske imovine raspoložive za prodaju priznat direktno u glavnici, uklanja se iz glavnice i priznaje u računu dobiti i gubitka.

Gubitak od umanjeња vrijednosti se ukida ukoliko se naknadno povećanje nadoknadive vrijednosti može objektivno povezati s događajem nakon što je gubitak od umanjeња vrijednosti priznat. Za financijsku imovinu koja je vrednovana po amortiziranom trošku i financijsku imovinu raspoloživu za prodaju koju čine obveznice, ukidanje se priznaje u računu dobiti i gubitka. Za financijsku imovinu raspoloživu za prodaju koju čine dionice, ukidanje umanjeња vrijednosti se priznaje direktno u glavnici.

##### ii) *Nefinancijska imovina*

Knjigovodstveni iznos imovine Društva, osim i odgođene porezne imovine (računovodstvena politika 3(g)), pregledava se na svaki datum bilance kako bi se utvrdilo postoji li bilo kakva indikacija o umanjeњу njihove vrijednosti. Ukoliko indikacija postoji, procjenjuje se nadoknadivi iznos imovine.

Imovina koja podliježe obračunu amortizacije pregledava se za umanjeње vrijednosti uvijek kada događaji ili promjene u okolnostima indiciraju kako knjigovodstvena vrijednost sredstva neće biti nadoknadiva.

Gubici od umanjeња vrijednosti imovine priznaju se u računu dobiti i gubitka kada knjigovodstveni iznos imovine ili jedinice koja stvara novac premašuje njegov nadoknadivi iznos.



## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

### 3. Značajne računovodstvene politike (nastavak)

#### f) Financijski prihodi i troškovi

Financijski prihod sastoji se od prihoda od kamata na investirana sredstva, prihod od dividendi te dobitaka od tečajnih razlika. Prihod od kamate se priznaje u trenutku kada nastaje, korištenjem metode efektivne kamatne stope. Prihod od dividendi se priznaje na datum kada je ustanovljeno pravo Društva na isplatu dividende.

Financijski trošak sastoji se od troška obračunatih kamata na pozajmice, gubitaka od umanjenja vrijednosti financijske imovine te gubitaka od tečajnih razlika. Troškovi zajmova priznaju se u računu dobiti i gubitka koristeći metodu efektivne kamatne stope.

#### g) Troškovi poslovnog najma

Plaćanja po poslovnom najmu se priznaju u računu dobiti i gubitka kroz razdoblje najma, primjenom linearne metode.

#### h) Porez na dobit

Društvo obračunava obvezu za porez na dobit temeljem odredaba Zakona o porezu na dobit. Porez na dobit ili gubitak za godinu sastoji se od tekućeg poreza i odgođenog poreza.

Tekući porez predstavlja očekivanu poreznu obvezu obračunatu na oporezivi iznos dobiti za godinu, koristeći poreznu stopu važeću na dan bilance i sva usklađenja porezne obveze iz prethodnih razdoblja.

Iznos odgođenog poreza izračunava se metodom bilančne obveze, pri čemu se uzimaju u obzir privremene razlike između knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza za potrebe financijskog izvještavanja i iznosa koji se koriste za potrebe izračuna poreza. Iznos priznatog odgođenog poreza temelji se na očekivanoj realizaciji ili namirenju knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza, korištenjem poreznih stopa koje se primjenjuju ili uglavnom primjenjuju na datum bilance.

Odgođena porezna imovina priznaje se u visini u kojoj je vjerojatno da će se ostvariti buduća oporeziva dobit dostalna za korištenje imovine. Odgođena porezna imovina umanjuje se za iznos za koji više nije vjerojatno da će se moći iskoristiti kao porezna olakšica.

Porezne prijave podliježu poreznoj kontroli nadležnih organa. Budući da su moguća različita tumačenja brojnih poreznih zakona, iznosi u financijskim izvještajima mogu biti naknadno promijenjeni ovisno o odluci nadležne porezne uprave.

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

### 4. Određivanje fer vrijednosti

Određene računovodstvene politike i objave Društva zahtijevaju određivanje fer vrijednosti za monetarnu i nemonetarnu imovinu i obveze. Fer vrijednosti utvrđene za vrednovanje i/ili u svrhu prezentacije temelje se na osnovi sljedećih metoda. Gdje je moguće, dodatne informacije o pretpostavkama na temelju kojih se određuje fer vrijednost prikazane su u bilješkama koje se odnose na tu imovinu ili obvezu.

#### (i) *Investicije u vlasničke i dužničke vrijednosnice*

Fer vrijednost financijske imovine po fer vrijednosti u računu dobiti i gubitka i financijske imovine raspoložive za prodaju određuje se na temelju njihove zaključne kotirane ponudene cijene na dan financijskog izvještavanja.

#### (ii) *Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja*

Sadašnja vrijednost potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja smatra se razumnom procjenom njihove fer vrijednosti.

#### (iii) *Derivativne financijske obveze*

Fer vrijednost, koja je određena u svrhu objavljivanja, izračunata je na temelju sadašnje vrijednosti budućih novčanih tokova glavnice i kamata, diskontiranih pomoću tržišne kamatne stope na dan bilance.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

5. Ostali prihodi

	2018. godina HRK '000	2017. godina HRK '000
		Nerevidirano
Dobit od prodaje udjela u pridruženom društvu	2.078	-
Ostali prihodi	263	205
<b>Ukupno</b>	<b>2.341</b>	<b>205</b>

6. Ostali troškovi poslovanja

	2018. godina HRK '000	2017. godina HRK '000
		Nerevidirano
Intelektualne usluge	(737)	(589)
Gubitak od umanjenja vrijednosti potraživanja	(214)	(499)
Bankarske usluge	(13)	(20)
Naknada članovima Nadzornog odbora	(79)	(53)
Troškovi reprezentacije	(162)	(94)
Gubitak od umanjenja vrijednosti udjela u ovisnom društvu	(557)	-
Gubitak od umanjenja vrijednosti danih zajmova	-	-
Gubitak od prodaje udjela u ovisnom društvu	(845)	-
Troškovi poreza, članarina i pristojbi	(62)	(5)
Ostali troškovi	(79)	(78)
<b>Ukupno</b>	<b>(2.748)</b>	<b>(1.338)</b>

7. Neto financijski prihodi

	2018. godina HRK '000	2017. godina HRK '000
		Nerevidirano
Prihod od kamata	1.316	1.502
Prihod od dividendi	32	24
Pozitivne tečajne razlike	50	1
Neto dobit od prodaje financijske imovine raspoložive za prodaju	-	2
<b>Financijski prihodi</b>	<b>1.398</b>	<b>1.529</b>
Neto gubitak od prodaje financijske imovine raspoložive za prodaju	(173)	-
Negativne tečajne razlike	(55)	(298)
Trošak kamata	(305)	-
<b>Financijski troškovi</b>	<b>(533)</b>	<b>(298)</b>
<b>Neto financijski prihodi</b>	<b>865</b>	<b>1.231</b>

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

8. Porez na dobit

	2018. godina HRK '000	2017. godina HRK '000
<b>Tekući porez na dobit</b>		Nerevidirano
Tekući porez na dobit	-	-
<b>Odgođeni porez na dobit</b>		
Kreiranje i ukidanje privremenih vremenskih razlika	100	-
Ukidanje ranije priznate odgođene porezne imovine	(262)	(49)
<b>Ukupan trošak poreza na dobit</b>	<b>(162)</b>	<b>(49)</b>

U tablici je prikazano usklađenje poreza na dobit iz računa dobiti i gubitka i iznosa poreza na dobit izračunatog temeljem zakonske stope poreza na dobit:

	2018. godina HRK '000	2017. godina HRK '000
		Nerevidirano
Dobit prije poreza	680	96
Porez po stopi 18%	(122)	(17)
Porezno nepriznati troškovi i ostala uvećanja porezne osnovice	(45)	(36)
Neoporezivi prihodi i porezne olakšice	5	4
<b>Ukupan trošak poreza na dobit</b>	<b>(162)</b>	<b>(49)</b>

Obračun poreza na dobit pripremljen je na osnovi tekućih pravila i zakona poreza na dobit. Podaci koji čine osnovu izračuna poreza na dobit podložni su pregledu od strane poreznih vlasti.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)  
**9. Dugotrajna materijalna i nematerijalna imovina**

Kretanje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine u 2017. i 2018. godini bilo je kako slijedi:

	Softver HRK '000	Ulaganja u nekretnine HRK '000	Vozila HRK '000	Računalna i ostala oprema HRK '000	Ukupno HRK '000
<b>Nabavna vrijednost</b>					
Na dan 1. siječnja 2017. godine	6	-	1.376	34	1.416
Povećanja	-	-	-	10	10
Prodaja i otpis	-	-	-	-	-
<b>Na dan 31. prosinca 2017. godine (nerevidirano)</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>1.376</b>	<b>44</b>	<b>1.426</b>
Povećanja	-	-	112	31	143
Učinek pripajanja ovičnog društva	7	110.315	-	624	110.946
Prodaja i otpis	-	-	-	-	-
<b>Na dan 31. prosinca 2018. godine</b>	<b>13</b>	<b>110.315</b>	<b>1.488</b>	<b>699</b>	<b>112.515</b>
<b>Akumulirana amortizacija</b>					
Na dan 1. siječnja 2017. godine	(4)	-	(277)	(9)	(290)
Trošak za godinu	(2)	-	(274)	(22)	(296)
Prodaja i otpis	-	-	-	-	-
<b>Na dan 31. prosinca 2017. godine (nerevidirano)</b>	<b>(6)</b>	<b>-</b>	<b>(551)</b>	<b>(31)</b>	<b>(588)</b>
Trošak za godinu	-	(1.733)	(275)	(82)	(2.090)
Učinek pripajanja ovičnog društva	(7)	(20.809)	-	(263)	(21.079)
Prodaja i otpis	-	-	-	-	-
<b>Na dan 31. prosinca 2018. godine</b>	<b>(13)</b>	<b>(22.542)</b>	<b>(826)</b>	<b>(376)</b>	<b>(23.757)</b>
<b>Knjigovodstvena vrijednost</b>					
Na dan 1. siječnja 2017. godine	2	-	1.099	25	1.126
Na dan 31. prosinca 2017. godine (nerevidirano)	-	-	825	13	838
<b>Na dan 31. prosinca 2018. godine</b>	<b>-</b>	<b>87.773</b>	<b>662</b>	<b>323</b>	<b>88.758</b>

Kao osiguranje kredita banaka dano je založno pravo na nekretninama upisanim u ZK, ul. br. 3986 k.o. Grad Zagreb. (Bilješka 18)

14 LUX ULAGANJA d.d.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

**10. Ulaganja u ovisna društva**

	%	2018. godina	2017. godina
	udjela	HRK '000	HRK '000
			Nerevidirano
Lux hoteli&resorti d.o.o.	100,00	15.179	15.179
Alcon Nekretnine d.o.o.	100,00	5.353	5.343
Murus Petra d.o.o.	100,00	1.617	1.607
Mellitus Victus d.o.o.	100,00	-	3.845
Umberta d.o.o.	100,00	515	515
Antonella Lux d.o.o.	100,00	495	485
Carmella Lux d.o.o.	100,00	562	552
Vanetta Lux d.o.o.	100,00	567	557
Gisella d.o.o.	100,00	645	645
Paulinna Lux d.o.o.	100,00	832	832
Velocis d.o.o.	100,00	30.437	30.437
Villa Casia d.o.o.	100,00	459	1.007
Mensa Ovatio d.o.o. (i)	100,00	-	57.157
Loqour d.o.o.	100,00	1.000	1.000
<b>Ukupno</b>		<b>57.661</b>	<b>119.161</b>

(i) Ovisno društvo Mensa Ovatio d.o.o. pripojeno je Društvu u rujnu 2018. godine.

**11. Odgođena porezna imovina / obveza**

Odgođena porezna imovina može se pripisati kako slijedi:

	2018. godina	2017. godina
	HRK '000	HRK '000
		Nerevidirano
Privremene vremenske razlike	100	-
Porezni gubici	161	389
<b>Ukupno</b>	<b>261</b>	<b>389</b>

Odgođena porezna obveza može se pripisati kako slijedi:

	2018. godina	2017. godina
	HRK '000	HRK '000
		Nerevidirano
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	51	4
<b>Ukupno</b>	<b>51</b>	<b>4</b>

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

**12. Dani krediti i depoziti**

	2018. godina HRK '000	2017. godina HRK '000 Nerevidirano
<b>Dugoročni zajmovi</b>		
Dugoročni zajmovi (i)	<u>14.783</u>	<u>29.391</u>
<b>Kratkoročni zajmovi</b>		
Kratkoročni zajmovi	<u>3.473</u>	<u>2.287</u>

(i) Dugoročni zajmovi uključuju zajmove ovisnom društvu u iznosu od 14.000 tisuća HRK.

**13. Zalihe**

Na dan 31. prosinca 2018. godine zalihe u iznosu od 3.651 tisuća HRK (2017. godina: 3.651 HRK) odnose se na zemljišta koja su namijenjena prodaji tijekom redovnog poslovanja ili daljnjeg razvoja za prodaju.

**14. Ulaganje u vrijednosne papire**

	2018. godina HRK '000	2017. godina HRK '000 Nerevidirano
<i>Dužničke vrijednosnice</i>		
Državne obveznice	-	2.741
Municipalne obveznice	<u>2.116</u>	<u>2.090</u>
Udjeli u investicijskim fondovima	6.415	-
Ostalo	<u>2.777</u>	<u>76</u>
<b>Ukupno</b>	<u>11.308</u>	<u>4.907</u>

**15. Potraživanja**

	2018. godina HRK '000	2017. godina HRK '000
Potraživanja od kupaca	2.290	2.175
Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca	(1.253)	(1.055)
Ukalkulirani prihodi	1.814	1.697
Potraživanja za kamate	262	249
Potraživanja za predujmove poreza na dobit	554	554
Potraživanja za PDV	27	149
Potraživanja za dividende	172	194
Unaprijed plaćeni troškovi	10	7
Ostala potraživanja	<u>775</u>	<u>37</u>
<b>Ukupno</b>	<u>4.651</u>	<u>4.007</u>

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

16. Novac i novčani ekvivalenti

	2018. godina HRK '000	2017. godina HRK '000
		Nerevidirano
Kunski žiro-računi	2.481	1.617
Devizni računi	2	-
Novac u blagajni	32	33
<b>Ukupno</b>	<b>2.515</b>	<b>1.650</b>

Društvo ima otvoren žiro račun u Raiffeisenbank Austria d.d.

17. Kapital

	2018. godina HRK '000	2017. godina HRK '000
		Nerevidirano
<b>Upisani kapital</b>	<b>26.700</b>	<b>26.700</b>

a) Upisani kapital

Temeljni kapital podijeljen je na 22.250 dionica svaka nominalne vrijednosti 1.200,00 HRK.

Vlasnička struktura na dan 31. prosinca 2018. godine bila je:

	Broj dionica	%
Ksenija Juhn Bojadiljev	8.039	36,13
Beta Bilidus d.o.o.	4.209	18,92
Beta Balbus d.o.o.	2.616	11,76
Beta Brevis d.o.o.	867	3,90
Interkapital vrijednosni papiri d.o.o. skrbnički račun	105	0,47
Matija Juhn	81	0,36
Nenad Bakić	80	0,36
Mladen Kalčić	45	0,20
Spomenka Cek	31	0,14
Anton Šestan	17	0,08
Kata mareković	16	0,07
Davor Bašić	15	0,07
Ostali dioničari	1.115	5,01
Vlastite dionice	5.014	22,53
<b>Ukupno</b>	<b>2.670.000</b>	<b>100,00</b>



## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

### 17. Kapital (nastavak)

#### b) Vlastite dionice

Društvo je na dan 31. prosinca 2018. godine imalo 5.014 vlastitih dionica (2017. godina: 3.342 vlastite dionice).

Rezerve za vlastite dionice u iznosu od 13.227 tisuća HRK (2017. godina: 8.527 tisuća HRK) izdvojene su iz ostalih rezervi i ne mogu se koristiti za raspodjelu dioničarima.

#### c) Zakonske i ostale rezerve

Na dan 31. prosinca 2018. godine iznos zakonskih rezervi unutar zakonskih i ostalih rezervi bio je 397 tisuća HRK (2017. godina: 395 tisuća HRK).

Preostali iznos rezervi čine ostale rezerve u iznosu od 132.387 tisuća HRK (2017. godina: 137.087 tisuća HRK).

### 18. Obveze prema bankama

	2018. godina HRK '000	2017. godina HRK '000
<i>Dugoročna zaduženja</i>		Nerevidirano
Krediti banaka	24.543	-
<b>Dugoročna zaduženja</b>	<b>24.543</b>	<b>-</b>
<i>Kratkoročna zaduženja</i>		
Kratkoročno dospjeće dugoročnih kredita	2.837	-
<b>Kratkoročna zaduženja</b>	<b>2.837</b>	<b>-</b>
<b>Ukupno</b>	<b>27.380</b>	<b>-</b>

Kao osiguranje kredita banaka dano je založno pravo na nekretninama upisanim u zk.ul.br.3986 k.o. Grad Zagreb.

### 19. Obveze prema dobavljačima i ostale obveze

	2018. godina HRK '000	2017. godina HRK '000
		Nerevidirano
Obveze prema dobavljačima	545	1.543
Obveze prema zaposlenima	25	38
Obveze za poreze, doprinose i članarine	52	41
Obveze za primljene jamstvene depozite	769	27
Odgođeni prihod	180	-
Ukalkulirani troškovi	75	-
Obveze za kamate	75	-
Ostale obveze	131	13
<b>Ukupno</b>	<b>1.852</b>	<b>1.662</b>

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

### 20. Odnosi s povezanim stranama

#### *Naknade ključnim zaposlenicima*

Ukupno isplaćene naknade Upravi tijekom 2018. godine iznosile su 434 tisuća HRK (2017. godina: 439 tisuća HRK). Nije bilo drugih novčanih ili nenovčanih naknada ključnim zaposlenicima.

#### Iznosi koji proizlaze iz transakcija s povezanim stranama

	2018. godina HRK '000	2017. godina HRK '000 Nerevidirano
<b>Prihodi</b>		
Ovisna društva	2.382	2.501
Prihod od dividendi ovisnog društva	27	24
<b>Rashodi</b>		
Ovisna društva	448	310
<b>Potraživanja na kraju godine</b>		
Ovisna društva	87	685
Dani zajam ovisnim društvima	14.000	28.532
Dani zajmovi ostalim povezanim društvima	1.070	125
Potraživanja za nedospjele kamate od ovisnog društva	1.564	1.592
<b>Obveze na kraju godine</b>		
Ovisna društva	72	1.427

## 6. DOKUMENTI DOSTUPNI JAVNOSTI

Izdavatelj izjavljuje da se za cijelo vrijeme dok se trguje predmetnim vrijednosnim papirima na Progress tržištu mogu pregledati sljedeći dokumenti (ili njihove kopije), prema potrebi:

a) statut izdavatelja;

Statut Izdavatelja nalazi se u točki 7. ovog Pristupnog dokumenta

b) procjene i stručna mišljenja čiji je bilo koji dio uključen u pristupni dokument ili na koja se pristupni dokument poziva;

Nije primjenjivo.

Izdavatelj nije davao procjene.

c) povijesne financijske informacije za izdavatelja ili, u slučaju grupe, povijesne financijske informacije za izdavatelja i njegova društva kćeri, za svaku od dvije poslovne godine koje prethode godini u kojoj je pristupni dokument izrađen.

Revidirani nekonsolidirani i nekonsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja nalaze se u točki 5. ovog Pristupnog dokumenta.

2. naznaku o mjestu gdje se dokumenti koji su dostupni javnosti mogu pregledati u fizičkom ili elektronskom obliku.

Navedeni dokumenti mogu se pregledati na internet stranicama Progress tržišta.

## **7. DODACI**

### **7.1. PROFIL DRUŠTVA**

Lux ulaganja je dioničko društvo koje od 2011. godine posluje na hrvatskom tržištu s temeljnim kapitalom od 26.700.000,00 kn.

Usmjerili smo se na razvoj nekretnina na hrvatskom tržištu, sagrađenih na iznimnim lokacijama, a jedinstvenih u spoju kvalitete, funkcionalnosti, udobnosti i uživanja u prostoru u kojem se boravi.

Naš porfelj se sastoji od više poslovnih, turističkih i stambenih nekretnina u raznim fazama razvoja.

Izdavatelj je vlasnik dijela elitnog uredskog prostora u BCI centru u sklopu kojeg se nalazi i garaža s 447 parkirnih mjesta te reprezentativne uredske zgrade sa 78 parkirnih mjesta smještene u samom centru grada naziva CastelluM centar. Osim poslovnih prostora, razvijamo i turističke usluge u sklopu kojih se nalazi i hotelski kompleks Senses resort. Senses resort omogućuje predivan odmor pun opuštanja i lijepih doživljaja na otoku Hvaru. Raspoložemo i s više od 200.000 m<sup>2</sup> ekskluzivnih parcela na jadranskoj obali (Dalmacija, Istra), na kojima pripremamo gradnju jedinstvenih stambenih i turističkih nekretnina koje će, u skladu s našom misijom i poslovnom strategijom, potvrđivati našu izvrsnost.

## 7.2. POPIS KRATICA

Za potrebe ovog Pristupnog dokumenta u nastavku su navedene kratice koje se koriste u ovom Pristupnom dokumentu, osim ako drugačije ne proizlazi iz konteksta u kojem su upotrijebljene.

<b>Izdavatelj ili Društvo ili Lux</b>	Lux Ulaganja d.d., sa sjedištem u Zagrebu, A.Hebranga 32, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS) 080762744 i osobnim identifikacijskim brojem (OIB) 90746253495
<b>Lux grupa</b>	Izdavatelj i njegova društva kćeri (društva u pretežnom vlasništvu Izdavatelja)
<b>LUX hoteli&amp;resorti d.o.o.</b>	Lux hoteli&resorti d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, A.Hebranga 32, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS) 060023090 i osobnim identifikacijskim brojem (OIB) 42682600461
<b>Zagrebačka burza ili ZSE</b>	Zagrebačka burza d.d., društvo sa sjedištem u Zagrebu, Ivana Lučića 2a, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 080034217 i osobnim identifikacijskim brojem (OIB): 84368186611
<b>Progress</b>	Tržište Zagrebačke burze - odnosno Multilateralna trgovinska platforma kojom upravlja Zagrebačka burza d.d.
<b>Pravila</b>	Pravila Progress tržišta
<b>Pravilnik</b>	Pravilnik o obliku i sadržaju pristupnog dokumenta za primanje vrijednosnih papira u trgovinu na Progress tržište
<b>MTP</b>	Multilateralna trgovinska platforma je multilateralni sustav kojim upravlja investicijsko društvo ili tržišni operater-burza, a koji spaja ponudu i potražnju za financijskim instrumentima više zainteresiranih trećih strana. Spajanje ponude i potražnje odvija se prema unaprijed određenim jednoznačnim pravilima i rezultira ugovorom između ugovornih strana, sukladno odredbama ZTK-a
<b>Pristupni dokument</b>	Dokument sačinjen sukladno Pravilniku o obliku i sadržaju pristupnog dokumenta potreban za primanje u trgovinu na MTP kojom upravlja Zagrebačka burza
<b>SKT</b>	SKT revizija d.o.o. za reviziju, sa sjedištem u Zagrebu, Čazmanska 8, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 080577036 i osobnim identifikacijskim brojem OIB: 72568612756
<b>Dionice</b>	22.250 redovnih dionica na ime, svaka u nominalnom iznosu od 1.200,00 kuna Izdavatelja koje se vode pri SKDD-u u nematerijaliziranom obliku pod oznakom vrijednosnog papira LULG-R-A i ISIN oznakom HRLULGRA0003
<b>HANFA</b>	Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga, Miramarska 24b, Zagreb
<b>HNB</b>	Hrvatska narodna banka, Zagreb, Trg hrvatskih velikana 3

<b>HRK ili kn ili kuna</b>	hrvatska kuna, oznaka službene valute Republike Hrvatske
<b>HSFI</b>	Hrvatski standardi financijskog izvještavanja
<b>MSFI</b>	Međunarodni standardi financijskog izvještavanja
<b>MBS</b>	Matični broj subjekta upisa pod kojim se subjekti upisa upisuju u sudske registre trgovačkih sudova u Republici Hrvatskoj
<b>SKDD</b>	Središnje klirinško depozitarno društvo d.d., Heinzelova 62a, Zagreb, voditelj registra dionica na području Republike Hrvatske
<b>Uredba Komisije (EZ) 809/2004 ili Uredba</b>	Uredba Komisije (EZ) br. 809/2004 od 29. travnja 2004. godine o provedbi Direktive 2003/71/EZ Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu informacija koje sadrže Pristupni dokumenti te o njihovom obliku, upućivanju na informacije i objavljivanju takvih prospekata i distribuciji oglasa
<b>zk.č.</b>	Zemljišnoknjižna čestica
<b>zk.ul.</b>	Zemljišnoknjižni uložak
<b>Zakon o preuzimanju dioničkih društava</b>	Zakon o preuzimanju dioničkih društava društva objavljene u „Narodnim novinama“ broj 109/07, 36/09, 108/12, 90/13, 99/13, 148/13
<b>Zakon o trgovačkim društvima ili ZTD</b>	Zakon o trgovačkim društvima objavljene 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 i 110/15, 40/19
<b>Zakon o tržištu kapitala ili ZTK</b>	Zakon o tržištu kapitala objavljene u „Narodnim novinama“ broj 65/18

### 7.3. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Čaklović Ljubica  
Zagreb, Ilica 253

#### IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

---

#### SUBJEKT UPISA

---

##### MBS:

080762744

##### OIB:

90746253495

##### TVRTKA:

- 1 LUX ULAGANJA dioničko društvo za usluge
- 1 LUX ULAGANJA d.d.

##### SJEDIŠTE/ADRESA:

- 14 Zagreb (Grad Zagreb)  
Ulica Andrije Hebranga 32

##### PRAVNI OBLIK:

- 1 dioničko društvo

##### PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - kupnja i prodaja robe
- 1 \* - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 \* - zastupanje inozemnih tvrtki
- 1 \* - poslovanje nekretninama
- 1 \* - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 \* - upravljačke djelatnosti holding društva

##### NADZORNI ODBOR:

- 13 Vladimir Juvan, OIB: 14515098557  
Varaždin, Kolodvorska 1
- 13 - predsjednik nadzornog odbora
- 13 - postao predsjednik Nadzornog odbora dana 21.08.2017. godine
- 16 Branimir Škurla, OIB: 08405630924  
Zagreb, Đurkov put 16
- 16 - zamjenik predsjednika nadzornog odbora
- 16 - postao zamjenik predsjednika Nadzornog odbora dana 09.04.2019. godine
- 16 Berislav Juhn, OIB: 88126124869  
Zagreb, Ulica Ivana Gorana Kovačića 33
- 16 - član nadzornog odbora
- 16 - postao član nadzornog odbora dana 09.04.2019. godine

##### OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 13 Ksenija Juhn Bojadijev, OIB: 17740277051  
Zagreb, Ulica Ivana Gorana Kovačića 33
- 13 - predsjednik uprave
- 13 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno, postala predsjednik uprave Odlukom od 21.08.2017. godine

---

Izrađeno: 2019-05-02 10:20:32  
Podaci od: 2019-05-02

D004  
Stranica: 1 od 4

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 10 Matija Juhn, OIB: 73182708205  
Zagreb, Horvatovac 51
- 11 - član uprave
- 11 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 15. srpnja 2016. godine

TEMELJNI KAPITAL:

- 3 26.700.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 13 Odlukom Skupštine društva od 21.08.2017. godine o promjeni odredbe čl. 8. st. 1. Statuta o redovnim dionicama, o promjeni odredbe čl. 18. st. 2. Statuta o predsjedniku uprave, Statut-pročišćeni tekst od 31.08.2016. godine je izmijenjen pročišćenim tekstom Statuta od 21.08.2017. godine koji je dostavljen sudu u zbirku isprava.

Statut:

- 1 Statut društva usvojen je dana 03.05.2011. godine kada su preuzete i sve dionice od strane osnivača.
- 3 Odlukom glavne skupštine od 26.09.2011. godine u cijelosti je zamijenjen Statut društva od 03.05.2011. godine. Potpuni tekst Statuta od 26.09.2011. godine dostavljen sudu u zbirku isprava.
- 4 Odlukom glavne skupštine od 22.02.2012. dopunjen je Statut društva u članku 9. na način da su dodani stavak 2. i stavak 3. (odobreni temeljni kapital). Potpuni tekst Statuta od 22.02.2012. je dostavljen Sudu i uložen u zbirku isprava.
- 7 Odlukom Glavne Skupštine od 16.12.2014. godine izmijenjen je čl.9.st.2. Statuta od 22.02.2012. godine koji se odnosi na odobreni temeljni kapital i članak 11.st.5. koji se odnosi na sadržaj punomoći za glavnu skupštinu. Potpuni tekst od 16.12.2014. godine dostavljen sudu u zbirku isprava.
- 11 Odlukom skupštine društva od 31. kolovoza 2016. godine, o promjeni odredbe čl. 22. st. 1. o priopćenjima društva koja će društvo objavljivati sukladno pozitivnim propisima RH, Statut - potpuni tekst od 16. prosinca 2014. godine, je izmijenjen pročišćenim tekstom Statuta od 31. kolovoza 2016. godine, koji je dostavljen sudu u zbirku isprava.
- 16 Odlukom Skupštine društva od 09.04.2019. godine o promjeni odredbe čl. 14. Statuta o donošenju odluke o povlačenju dionica iz trgovine na multilateralnoj trgovinskoj platformi, Statut-pročišćeni tekst od 21.08.2017. godine je izmijenjen pročišćenim tekstom Statuta od 09.04.2019. godine, koji je dostavljen sudu u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:

- 3 Odlukom glavne skupštine od 26.09.2011. godine povećan je temeljni kapital izdavanjem novim nematerijaliziranih redovnih dionica na ime uz uplatu uloga u novcu i to 2.070.000 novih dionica, svaka u nominalnom iznosu od po 10,00 kn i ukupnog nominalnog iznosa od 20.700.000,00 kn, izdane za iznos koji odgovara njihovom nominalnom iznosu, pa se temeljni kapital s dosadašnjih 6.000.000,00 kn povećava za iznos od 20.700.000,00 kn na iznos od 26.700.000,00 kn.



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Statusne promjene: subjektu upisa pripojen drugi

- 15 Temeljem Ugovora o pripajanju od 29.08.2018. godine, Odluke člana pripojenog društva od 29.08.2018. godine i Zapisnika s Glavne skupštine društva preuzimatelja od 20.08.2018. godine, ovom trgovačkom društvu pripojeno je trgovačko društvo MENSA OVATIO d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Andrije Hebranga 32, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu broj MBS.080970986 i OIB: 13306359426.  
Odluke o pripajanju nisu pobijane u za to propisanom roku.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	29.06.18	2017	01.01.17 - 31.12.17	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-11/6370-2	06.05.2011	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-11/8996-2	30.06.2011	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-11/12762-2	17.10.2011	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-12/3182-2	05.03.2012	Trgovački sud u Zagrebu
0005 Tt-13/15174-3	26.07.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0006 Tt-13/15174-4	09.08.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0007 Tt-14/29291-2	16.01.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0008 Tt-15/3431-2	20.02.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0009 Tt-15/3181-4	16.03.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0010 Tt-15/7861-2	13.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0011 Tt-16/31180-4	11.10.2016	Trgovački sud u Zagrebu
0012 Tt-17/22730-1	29.05.2017	Trgovački sud u Zagrebu
0013 Tt-17/35551-2	19.09.2017	Trgovački sud u Zagrebu
0014 Tt-18/5712-2	13.02.2018	Trgovački sud u Zagrebu
0015 Tt-18/32109-2	04.09.2018	Trgovački sud u Zagrebu
0016 Tt-19/15722-2	29.04.2019	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	28.06.2012	elektronički upis
eu /	24.07.2012	elektronički upis
eu /	20.06.2013	elektronički upis
eu /	27.06.2014	elektronički upis
eu /	29.06.2015	elektronički upis
eu /	30.06.2016	elektronički upis
eu /	28.09.2016	elektronički upis
eu /	30.06.2017	elektronički upis
eu /	29.06.2018	elektronički upis

REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Čaklović Ljubica  
Zagreb, Ilica 253

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

---

SUBJEKT UPISA

---

Pristojba: \_\_\_\_\_

Nagrada: \_\_\_\_\_

JAVNI BILJEŽNIK  
Čaklović Ljubica  
Zagreb, Ilica 253

---

Izrađeno: 2019-05-02 10:20:32  
Podaci od: 2019-05-02

D004  
Stranica: 4 od 4

Ja, javni bilježnik LJUBICA ČAKLOVIĆ, Zagreb, Ilica 253,  
temeljem članka 5. Zakona o sudskom registru po uvidu u sudski registar kojeg sam današnjeg  
dana izvršila elektroničkim putem,

**i z d a j e m**

**Izvadak iz sudskog registra za:**

**LUX ULAGANJA d.d.,**

**MBS 080762744, OIB 90746253495, Zagreb (Grad Zagreb),**

**ULICA ANDRIJE HEBRANGA 32**

Izvadak se sastoji od 4 stranice.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.

Javnobilježnička nagrada po čl. 31. a PPJT zaračunata u iznosu od 20,00 kn uvećana za PDV u  
iznosu od 5,00 kn.

**Broj: OV-4056/2019**

Zagreb, 02.05.2019.



Javni bilježnik

LJUBICA ČAKLOVIĆ

JAVNOBILJEŽNIČKA  
PRISJEDNIK  
ANDRIJANA PLENČA

## 7.4. STATUT IZDAVATELJA

Posl.br.:OU-98/2019-4



REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
LJUBICA ČAKLOVIĆ

Ilica 253/III, Zagreb  
tel: 3703-035, 3703-059, fax: 3703-367  
e-mail: notar.caklovic@zg.t-com.hr

OTPRAVAK

### P O T V R D A

-----  
kojom, ja, javni bilježnik, Ljubica Čaklović, iz Zagreba, Ilica 253, potvrđujem temeljem odredbe čl. 303 ZTD-a, da izmijenjene odredbe Statuta - pročišćeni tekst trgovačkog društva LUX ULAGANJA dioničko društvo za usluge, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Andrije Hebranga 32, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu na registarskom ulošku s matičnim brojem subjekta upisa MBS 080762744 i OIB 90746253495 i Odluka o izmjeni te neizmijenjene odredbe Statuta koji se nalazi kod registarskog suda u potpunosti odgovaraju tekstu Statuta, koji se prilaže prijavi za upis promjena u Trgovačkom sudu u Zagrebu, a nakon održane Skupštine istog, dana 9.4.2019. (devetog travnja dvije tisuće devetnaeste) godine.-----

-----  
U Zagrebu 9.4.2019. (devetog travnja dvije tisuće devetnaeste) godine.-----

-----  
Javnobilježnička pristojba naplaćena temeljem Tar.br.1. ZJP u iznosu od 40,00 kn.-----

-----  
Javnobilježnička nagrada naplaćena temeljem čl.13. PPJT u iznosu od 160,00 kn + 25% PDV-a usluga.-----

-----  
Izdana su dva otpravka i to jedan za potrebe Trgovačkog suda i jedan za društvo.-----

M.P.

JAVNI BILJEŽNIK  
LJUBICA ČAKLOVIĆ, V.R.

Ja, **JAVNI BILJEŽNIK LJUBICA ČAKLOVIĆ**, Zagreb, Ilica 253

potvrđujem da sam ovaj otpravak usporedila s izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran s izvornikom.


Ovaj je 1. otpravak OVJEREN I POTPUN kojem je priloženo /      prijepisa priloga javnobilježničkog akta.

**OVAJ OTPRAVAK U PRAVNOM PROMETU U CIJELOSTI ZAMJENJUJE IZVORNIK.**

Ovaj je otpravak sastavljen za LUX ULAGANJA d.d.  
ime, prezime i adresa  
zbog \_\_\_\_\_ /  
\_\_\_\_\_ ako je ponovo izdan

Javnobilježnička pristojba utvrđena po Tbr. / ZJP u iznosu od / \_\_\_\_\_ kn.  
Oslobodeno od plaćanja javnobilježničke pristojbe na temelju čl.4. ZJP.  
Javnobilježnička nagrada utvrđena u iznosu od / \_\_\_\_\_ kn.

**Posl.broj: OU-98/2019-4  
U Zagrebu, 9. 4. 2019. g.**



JAVNI BILJEŽNIK  
LJUBICA ČAKLOVIĆ  
*Andrijana Plešća*  
ZA JAVNOG BILJEŽNIKA  
JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJESNIK  
ANDRIJANA PLEŠĆA

**LUX ULAGANJA d.d.**  
**DIONIČKO DRUŠTVO ZA USLUGE**

ZAGREB

**STATUT**

Zagreb, 09. (slovima: devetog) travnja 2019 (slovima: dvijetisućedevetnaeste)

1

**STATUT  
DRUŠTVA LUX ULAGANJA d.d.  
(pročišćeni tekst)**

**UVODNA ODREDBA**

Ovaj Statut je temeljni opći akt trgovačkog društva LUX ULAGANJA dioničko društvo (u daljnjem tekstu: Društvo) kojim se uređuju temeljna pravila u pogledu pravnog statusa i ustrojstva Društva te pravila o međusobnim odnosima dioničara i Društva.

**I. TVRTKA DRUŠTVA**

**Članak 1.**

- (1) Tvrtka Društva glasi:

**LUX ULAGANJA  
dioničko društvo za usluge**

- (2) Društvo ima i skraćenu tvrtku koja glasi:

**LUX ULAGANJA d.d.**

**II. SJEDIŠTE DRUŠTVA**

**Članak 2.**

- (1) Sjedište Društva je u Zagrebu.  
(2) Odluku o promjeni poslovne adrese u sjedištu Društva donosi Uprava Društva.

**Članak 3.**

Društvo može izvan sjedišta imati podružnice. Podružnica se osniva odlukom koju donosi Uprava Društva.

**III. PREDMET POSLOVANJA DRUŠTVA**

**Članak 4.**

Društvo obavlja sljedeće djelatnosti:

- \* kupnja i prodaja robe
- \* obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- \* zastupanje inozemnih tvrtki
- \* poslovanje nekretninama
- \* savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- \* upravljačke djelatnosti holding-društava

**IV. ZASTUPANJE DRUŠTVA**

**Članak 5.**

Članovi Uprave zastupaju Društvo. Svaki član Uprave Društva ovlašten je zastupati Društvo samostalno i pojedinačno.

## Članak 6.

Društvo može dati prokuru. Prokuru daje Uprava Društva, uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora.

## V. TEMELJNI KAPITAL I DIONICE DRUŠTVA

### V.I TEMELJNI KAPITAL

#### Članak 7.

Temeljni kapital Društva iznosi 26.700.000,00 kuna (slovima: dvadeset šest milijuna sedamsto tisuća kuna).

### V.II DIONICE DRUŠTVA

#### Članak 8.

(1) Temeljni kapital Društva podijeljen je na 22.250 (slovima: dvadeset dvije tisuće dvjesto pedeset) redovnih dionica na ime, nominalnog iznosa od 1.200,00 kn (slovima: tisuću dvjesto kuna) svaka.

(2) Dionice Društva su u nematerijaliziranom obliku, odgovarajući elektronički zapis na računima nematerijaliziranih vrijednosnih papira u kompjuterskom sustavu Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d., u skladu s posebnim propisima.

(3) Prijenos dionica u cijelosti je slobodan i ne podliježe nikakvim ograničenjima. Prijenos, poravnanje i namira, kao i svaka druga promjena provodit će prema pravilima Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. i u skladu s pozitivnim propisima.

## VI. POVEĆANJE TEMELJNOG KAPITALA

#### Članak 9.

(1) Odluka o povećanju temeljnog kapitala Društva donosi se glasovima koji predstavljaju najmanje dvije trećine temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini pri donošenju odluke.

(2) Uprava Društva ovlaštena je, uz suglasnost Nadzornog odbora Društva, tijekom vremena od pet godina računajući od dana upisa u sudski registar izmjena i dopuna Statuta temeljem odluke Glavne skupštine Društva od 16. prosinca 2014. godine, donijeti jednu ili više odluka o povećanju temeljnog kapitala Društva izdavanjem novih dionica uz uplatu uloga, s time da ukupan iznos takvog povećanja temeljnog kapitala Društva ne može prijeći polovinu nominalnog iznosa temeljnog kapitala na dan donošenja izmjena i dopuna Statuta (odobreni kapital). Uprava Društva ovlaštena je, uz suglasnost Nadzornog odbora, u pogledu dionica koje se izdaju temeljem ove odredbe Statuta, isključiti pravo prvenstva dioničara pri upisu novih dionica. O sadržaju prava iz novih dionica koje se izdaju temeljem ovlasti iz ove odredbe Statuta odlučuje Uprava Društva uz suglasnost Nadzornog odbora.

(3) Nakon povećanja temeljnog kapitala temeljem odredbe iz prethodnog stavka ovog članka, Nadzorni odbor je ovlašten uskladiti odredbe Statuta s promjenama do kojih je došlo povećanjem temeljnog kapitala i izdavanjem novih dionica.



## VII. ORGANI DRUŠTVA

### Članak 10.

Organi Društva su:

- Glavna skupština;
- Nadzorni odbor;
- Uprava.

## VIII. GLAVNA SKUPŠTINA

### Članak 11.

- (1) Dioničari na Glavnoj skupštini sudjeluju osobno ili putem punomoćnika.
- (2) Dioničari mogu sudjelovati na Glavnoj skupštini i koristiti pravo glasa ako Društvu unaprijed prijave svoje sudjelovanje na Glavnoj skupštini. Prijava mora prispjeti Društvu, na poslovnu adresu u sjedištu Društva naznačenu u pozivu za Glavnu skupštinu, u roku propisanom zakonom.
- (3) U pozivu za Glavnu skupštinu odredit će se pobliže uvjeti za prijavu sudjelovanja na Glavnoj skupštini.
- (4) Dioničare mogu zastupati punomoćnici na temelju valjane pisane punomoći koju izda dioničar odnosno u ime dioničara koji je pravna osoba, osoba ovlaštena na zastupanje. Potpis opunomoćitelja mora biti ovjeren kod javnog bilježnika ili punomoć opunomoćitelj mora potpisati pred za to ovlaštenim zaposlenikom Društva.
- (5) Pisana punomoć mora sadržavati ime i prezime/tvrtku, prebivalište/sjedište i OIB, dioničara i opunomoćitelja te posebno ovlaštenje za korištenje pravom glasa u ime zastupanog dioničara, te potpis dioničara, odnosno potpis i pečat ovlaštene osobe kod pravnih osoba.
- (6) Punomoć se mora predati Društvu najkasnije do zadnjeg dana prijave za sudjelovanje u radu Glavne skupštine Društva utvrđenog člankom 11. stavkom 2. Statuta.

### Članak 12.

Glavna skupština održava se u Republici Hrvatskoj. Bliže mjesto (adresu) održavanja Glavne skupštine određuje ovlašteni sazivač odlukom o sazivanju Glavne skupštine.

### Članak 13.

Pravo glasa na Glavnoj skupštini ostvaruje se prema broju dionica na način da svaka redovna dionica daje pravo na jedan glas.

### Članak 14.

- (1) Glavna Skupština odlučuje javnim glasovanjem.
- (2) Na Glavnoj skupštini odluke se donose većinom danih glasova (obična većina), ako zakonom ili ovim Statutom nije potrebna neka druga većina.
- (3) Glavna skupština može donijeti odluku o povlačenju dionica primljenih u trgovinu na multilateralnoj trgovinskoj platformi. Odluka o povlačenju dionica iz trgovine na multilateralnoj



trgovinskoj platformi se donosi glasovima koji predstavljaju najmanje tri četvrtine temeljnog kapitala zastupljenog na glavnoj skupštini.

(4) Za održavanje i valjano odlučivanje na Glavnoj skupštini potrebno je da na istoj bude zastupljene više od 50% ukupnog broja mogućih glasova na Glavnoj skupštini.

(5) Pri sazivanju Glavne skupštine mora se odrediti kada će se održati slijedeća Glavna skupština, ako na onoj koja je sazvana ne bude kvoruma određenog ovim Statutom. Odluke donesene na slijedećoj Glavnoj skupštini valjane su, bez obzira na broj dioničara koji su na njoj zastupljeni.

#### **Članak 15.**

(1) Glavnoj skupštini predsjedava predsjednik Nadzornog odbora Društva, koji za to može posebnom punomoći opunomoćiti i drugu osobu.

(2) Predsjedavajući Glavne skupštine predsjedava Glavnoj skupštini, rukovodi njezinim radom, te potpisuje odluke Glavne skupštine.

### **VII.II NADZORNI ODBOR**

#### **Članak 16.**

(1) Nadzorni odbor ima do 5 (pet) članova. Točan broj članova Nadzornog odbora određuje Glavna skupština svojom odlukom o izboru članova Nadzornog odbora. Ukoliko su radnici Društva, kada je to propisano posebnim zakonom, ovlašteni imenovati jednog predstavnika u Nadzorni odbor, tada će taj predstavnik biti imenovan i opozvan sukladno Zakonu o radu.

(2) Članove Nadzornog odbora bira Glavna skupština s mandatom od četiri godine. Ako se pojedini članovi Nadzornog odbora izaberu u tijeku trajanja mandata postojećeg Nadzornog odbora, njihov mandat traje samo do prestanka mandata tog Nadzornog odbora u cijelosti.

#### **Članak 17.**

(1) Nadzorni odbor Društva radi i donosi odluke, u pravilu, na sjednicama, a može odlučivati ako je sjednici nazočna većina članova Nadzornog odbora.

(2) Nadzorni odbor može odluke donijeti i korespondentnim putem bez održavanja sjednice, na način da članovi daju svoj glas pismom, telefaksom, telegramom, telefonom, e-mailom ili korištenjem drugih za to podobnih tehničkih sredstava.

(3) Nadzorni odbor donosi odluke većinom od danih glasova.

### **VII.III UPRAVA**

#### **Članak 18.**

(1) Članove Uprave imenuje i opoziva Nadzorni odbor.

(2) Uprava Društva se sastoji od jednog do tri člana. Točan broj članova Uprave određuje Nadzorni odbor svojom odlukom o imenovanju članova Uprave. Ako se uprava sastoji od više osoba, Nadzorni odbor će jednu od njih imenovati za predsjednika uprave.

(3) Nadzorni odbor donosi Poslovnik o radu Uprave kojim utvrđuje način vođenja poslova Društva.

## VIII. UPOTREBA DOBITI

### Članak 19.

(1) Glavna skupština, nakon što Uprava i Nadzorni odbor utvrde godišnja financijska izvješća, odlučuje o rasporedu dobiti. Glavna skupština može odlučiti da se dobit podijeli dioničarima, i/ili rasporedi u zakonske, statutarne ili ostale rezerve, i/ili da se ne dijeli dioničarima (prenesena dobit) i/ili upotrebi u druge svrhe.

(2) Glavna skupština Društva može donijeti odluku o isplati dobiti (dividende) dioničarima u stvarima i/ili pravima.

### Članak 20.

Uprava Društva može, uz prethodnu pisanu suglasnost Nadzornog odbora, po proteku poslovne godine, isplatiti dioničarima predujam na ime dividende iz predvidivog dijela neto dobiti uz uvjete utvrđene propisima.

## IX. TRAJANJE I PRESTANAK DRUŠTVA

### Članak 21.

Društvo je osnovano na neodređeno vrijeme i može prestati samo iz razloga i na način utvrđen propisima.

## X. NAČIN I OBLIK OBJAVE PRIOPĆENJA DRUŠTVA

### Članak 22.

(1) Sve podatke i priopćenja Društva, Društvo će objavljivati sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

(2) Ako dionice Društva budu uvrštene u službenu kotaciju burze, podaci i priopćenja Društva objavljivat će se i u jednim dnevnim novinama koje se redovito prodaju u Republici Hrvatskoj.

## XI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 23.

(1) Statut se može izmijeniti na način utvrđen propisima.

(2) Autentično tumačenje odredbi ovog statuta daje Glavna skupština i o tome odlučuje običnom većinom danih glasova.

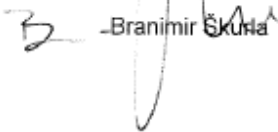
### Članak 24.

(1) Tekst Statuta koji je propisano usvojen na Glavnoj skupštini i koji je potpisao predsjedavajući Glavne skupštine te ovjerio javni bilježnik smatra se izvornikom Statuta.

(2) Izvornik Statuta i njegove izmjene i/ili dopune čuvaju se u Društvu.

Potpisnik Statuta svojim potpisom potvrđuje da je ovaj pročišćen tekst Statuta donesen u Zagrebu, dana 09. travnja 2019. godine.

**Predsjedavajući Skupštine**

 -Branimir Škuta