



Primo Real Estate d.d.

Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9

**Nekonsolidirani financijski rezultati
za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine
(nerevidirano)**

Zagreb, 22.02.2022. godine

Sadržaj:

- I. Izveštaj o rezultatima poslovanja za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine
- II. Sažeti nerevidirani i nekonsolidirani financijski rezultati za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine
- III. Izjava o odgovornosti za sastavljanje financijskih rezultata

I. Izvještaj o rezultatima poslovanja za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

Uprava predstavlja nerevidirani međuizvještaj rukovodstva Primo Real Estate d.d. za poslovanje nekretninama (dalje Društvo ili Primo Real Estate d.d.) za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine.

1. Rezultati poslovanja, rizici i daljnji razvoj društva

1.1. Poslovne aktivnosti društva

Društvo je osnovano upisom u sudski registar nadležnog Trgovačkog suda u Zagrebu rješenjem od 15. rujna 2020. godine. Glavna djelatnost Društva je poslovanje nekretninama odnosno kupnja, iznajmljivanje i upravljanje nekretninama s ciljem generiranja prihoda od zakupa.

Društvo je tijekom prve polovice 2021. godine provelo pripreme za uvrštenje svih 806.385 redovnih dionica Primo Real Estate d.d. na Redovito tržište Zagrebačke burze te za to izradilo odgovarajući Prospekt koji je odobren Rješenjem Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga 02.06.2021.

Na dan 31. prosinca 2021. godine temeljni kapital Primo Real Estate d.d. je 161.277.000,00 kuna, u cijelosti uplaćen u novcu i podijeljen na 806.385 redovnih dionica, svaka nominalne vrijednosti u iznosu od 200,00 kn.

1.2. Nerevidirani financijski rezultati društva za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

Primo Real Estate d.d. je za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine ostvario neto dobit od 8.004.921 kuna.

Ukupni prihodi Društva ostvareni tijekom godine završene 31. prosinca 2021. godine iznose 15.873.135 kuna a odnose se prvenstveno na prihode od zakupa poslovnog prostora.

Ukupni rashodi Primo Real Estate d.d. ostvareni tijekom godine završene 31. prosinca 2021. godine iznose 6.108.452 kuna. Od navedenih ukupno ostvarenih rashoda najznačajniji su rashodi za administrativne troškove poslovanja.

Ukupna imovina Društva na dan 31. prosinca 2021. godine iznosi 172.030.830 kuna, a najveću stavku predstavlja dugotrajna materijalna imovina - ulaganje u nekretnine u iznosu 156.440.151 kuna.

1.3. Budući razvoj društva

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

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

Društvo kontinuirano traži nove atraktivne projekte za ulaganje na tržištu komercijalnih nekretnina. U skladu s poslovnim planovima i strategijom daljnjeg razvoja poslovanja u budućnosti Primo Real Estate d.d. razvijat će poslovanje kroz daljnja ulaganja u sektoru komercijalnih nekretnina. Ulaganja mogu uključivati poslovne zgrade, logističke i trgovačke centre s ciljem ostvarivanja prihoda po osnovi dugoročnog zakupa. Atraktivnost svakog projekta ovisi o visini prinosa i razini rizika koji se procjenjuje za svaki pojedini projekt.

1.4. Upravljanje rizicima

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

Rizik poslovnog okruženja - pandemija Covid – 19

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

Nadalje, zakupnik nekretnine Društva je pravna osoba – trgovačko Društvo čije poslovanje također ovisi o općenitom stanju hrvatske, europske i svjetske ekonomije. Stoga postoji mogućnost otkazivanja Ugovora o zakupu te rizik pada prometa Društva to jest pad prihoda iz Ugovora o zakupu.

Rizici promjene poreznih propisa

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

Valutni rizik

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

Operativni rizik

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

Rizik novoosnovanog društva

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

Rizik ostvarenja prihoda

Ovaj rizik predstavlja mogućnost da druga ugovorna strana neće pravovremeno ispuniti svoje ugovorne obveze što bi se negativno odrazilo na financijski položaj Društva. Rizik naplate vezan je uz potraživanja s osnova zakupnina od zakupnika koje se sustavno prati. Dodatno, Društvo trenutno prihode ostvaruje samo od strane jednog društva. Primo Real Estate d.d. redovito i pažljivo prati naplatu potraživanja od Zakupnika i na dan sastavljanja ovog međuzvještaja nema otvorenih potraživanja od Zakupnika. Prilikom ugovaranja zakupa pribavljena su sredstva osiguranja naplate. Slijedom navedenog je rizik ostvarenja prihoda nizak. Obzirom da su poslovni planovi i ciljevi Društva proširenje poslovanja stjecanjem novih nekretnina planira se povećanje portfelja nekretnina i veći broj Zakupnika čime će se povećati diversifikacija te smanjiti trenutno utvrđeni specifični rizik.

Rizik nelikvidnosti

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

Rukovodstvo Društva

Članovi Uprave i Nadzornog odbora navedeni su u nastavku:

Uprava:

Saša Novosel, član Uprave

Nadzorni odbor:

Zrinka Galić Jakovljević, predsjednica Nadzornog odbora

Ante Šekerija, zamjenik predsjednika Nadzornog odbora

Igor Komorski, član nadzornog odbora

Zagreb, 22.02.2022. godine

Saša Novosel

Član Uprave

Primo Real Estate d.d.

- II. Sažeti nerevidirani i nekonsolidirani financijski rezultati za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine**

Prilog 1.**OPĆI PODACI ZA IZDAVATELJE**

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2021

do

31.12.2021

Godina:

2021

Kvartal:

4

Tromjesečni financijski izvještaji

Matični broj (MB):

05308968

Oznaka matične
države članice

HR

Matični broj
subjekta (MBS):

081328074

Osobni identifikacijski
broj (OIB):

52157649749

LEI:

747800L0PAW57B19B291

Šifra
ustanove:

102837

Tvrta izdavateljca: **Primo Real Estate d.d.**

Poštanski broj i mjesto:

10000

Zagreb

Ulica i kućni broj: **Ulica Roberta Frangeša - Mihanovića 9**Adresa e-pošte: **info@primo.hr**

Internet adresa:

Broj zaposlenih
(krajem)

1

Konsolidirani izvještaj:

KN

(KN-nije konsolidirano/KD-konsolidirano)

Revidirano:

RN

(RN-nije revidirano/RD-revidirano)

Tvrke ovisnih subjekata (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

Knjigovodstveni
servis:

Da

(Da/Ne)

SASSARI d.o.o.

(tvrtka knjigovodstvenog servisa)

Osoba za kontakt: **Saša Bećirović**

(unos se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: **0915852627**Adresa e-pošte: **sasa@sassari.hr**

Revizorsko društvo:

(tvrtka revizorskog društva)

Ovlašteni revizor:

(ime i prezime)

PRIMO REAL ESTATE d.d.
BILANCA NA DAN 31. PROSINCA 2021., u kunama

Naziv pozicije	AOP oznaka	Zadnji dan prethodne poslovne godine	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
1	2	3	4
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001	0	0
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002	158.550.665	156.541.675
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003	113.759	91.007
1. Izdaci za razvoj	004	0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	113.759	91.007
3. Goodwill	006	0	0
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007	0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008	0	0
6. Ostala nematerijalna imovina	009	0	0
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010	158.436.906	156.450.668
1. Zemljište	011	0	0
2. Građevinski objekti	012	0	0
3. Postrojenja i oprema	013	0	10.517
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	0	0
5. Biološka imovina	015	0	0
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016	0	0
7. Materijalna imovina u pripremi	017	0	0
8. Ostala materijalna imovina	018	0	0
9. Ulaganje u nekretnine	019	158.436.906	156.440.151
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020	0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	022	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023	0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028	0	0
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029	0	0
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030	0	0
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031	0	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033	0	0
3. Potraživanja od kupaca	034	0	0
4. Ostala potraživanja	035	0	0
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	036	0	0
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037	3.772.477	15.378.702
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038	0	0
1. Sirovine i materijal	039	0	0
2. Proizvodnja u tijeku	040	0	0
3. Gotovi proizvodi	041	0	0
4. Trgovačka roba	042	0	0
5. Predujmovi za zalihe	043	0	0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044	0	0
7. Biološka imovina	045	0	0
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046	0	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048	0	0
3. Potraživanja od kupaca	049	0	0
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050	0	0
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	0	0
6. Ostala potraživanja	052	0	0
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053	0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056	0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061	0	0
9. Ostala financijska imovina	062	0	0
IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	063	3.772.477	15.378.702
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	064	110.950	110.453
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065	162.434.092	172.030.830
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066	0	0

PRIMO REAL ESTATE d.d.
BILANCA NA DAN 31. PROSINCA 2021., u kunama

Naziv pozicije	AOP oznaka	Zadnji dan prethodne poslovne godine	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
1	2	3	4
PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+083+086+089)	067	161.656.304	169.661.225
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068	161.277.000	161.277.000
II. KAPITALNE REZERVE	069	0	0
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070	0	18.965
1. Zakonske rezerve	071	0	18.965
2. Rezerve za vlastite dionice	072	0	0
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073	0	0
4. Statutarne rezerve	074	0	0
5. Ostale rezerve	075	0	0
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076	0	0
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 082)	077	0	0
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnosno raspoložive za prodaju)	078	0	0
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079	0	0
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080	0	0
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	081	0	0
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja (konsolidacija)	082	0	0
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 084-085)	083	0	360.339
1. Zadržana dobit	084	0	360.339
2. Preneseni gubitak	085	0	0
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	086	379.304	8.004.921
1. Dobit poslovne godine	087	379.304	8.004.921
2. Gubitak poslovne godine	088	0	0
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	089	0	0
B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)	090	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	091	0	0
2. Rezerviranja za porezne obveze	092	0	0
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	093	0	0
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	094	0	0
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	095	0	0
6. Druga rezerviranja	096	0	0
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 098 do 108)	097	59.109	47.832
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	098	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	099	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	100	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	101	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	102	0	0
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	103	59.109	47.832
7. Obveze za predujmove	104	0	0
8. Obveze prema dobavljačima	105	0	0
9. Obveze po vrijednosnim papirima	106	0	0
10. Ostale dugoročne obveze	107	0	0
11. Odgođena porezna obveza	108	0	0
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)	109	718.679	2.321.773
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	110	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	111	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	112	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	113	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	114	0	0
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	115	16.766	14.380
7. Obveze za predujmove	116	0	0
8. Obveze prema dobavljačima	117	352.113	294.271
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118	0	0
10. Obveze prema zaposlenicima	119	21.920	21.920
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	120	327.880	1.991.202
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	121	0	0
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	122	0	0
14. Ostale kratkoročne obveze	123	0	0
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	124	0	0
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)	125	162.434.092	172.030.830
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	126	0	0

PRIMO REAL ESTATE d.d.
RAČUN DOBITI I GUBITKA
ZA RAZDOBLJE 01.01. – 31.12.2021., u kunama

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine		Tekuće razdoblje	
		Kumulativ	Tromjesečje	Kumulativ	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 002 do 006)	001	1.998.378	1.998.378	15.873.006	3.963.329
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	002	0	0	0	0
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	003	1.998.378	1.998.378	15.866.843	3.961.791
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	004	0	0	6.163	1.538
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	005	0	0	0	0
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	006	0	0	0	0
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 08+009+013+017+018+019+022+029)	007	1.212.337	1.211.337	6.104.824	1.508.449
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	008	0	0	0	0
2. Materijalni troškovi (AOP 010 do 012)	009	904.998	903.998	3.362.783	835.441
a) Troškovi sirovina i materijala	010	2.988	2.988	21.300	2.787
b) Troškovi prodane robe	011	0	0	0	0
c) Ostali vanjski troškovi	012	902.010	901.010	3.341.483	832.654
3. Troškovi osoblja (AOP 014 do 016)	013	115.335	115.335	472.559	118.135
a) Neto plaće i nadnice	014	63.968	63.968	269.203	67.298
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	015	35.032	35.032	136.427	34.105
c) Doprinosi na plaće	016	16.335	16.335	66.929	16.732
4. Amortizacija	017	166.396	166.396	2.023.011	506.045
5. Ostali troškovi	018	25.608	25.608	246.471	48.828
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 020+021)	019	0	0	0	0
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	020	0	0	0	0
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	021	0	0	0	0
7. Rezerviranja (AOP 023 do 028)	022	0	0	0	0
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	023	0	0	0	0
b) Rezerviranja za porezne obveze	024	0	0	0	0
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	025	0	0	0	0
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	026	0	0	0	0
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	027	0	0	0	0
f) Druga rezerviranja	028	0	0	0	0
8. Ostali poslovni rashodi	029	0	0	0	0
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 031 do 040)	030	0	0	129	40
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	031	0	0	0	0
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	032	0	0	0	0
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	033	0	0	0	0
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	034	0	0	0	0
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	035	0	0	0	0
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	036	0	0	0	0
7. Ostali prihodi s osnove kamata	037	0	0	92	27
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	038	0	0	37	13
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	039	0	0	0	0
10. Ostali financijski prihodi	040	0	0	0	0
IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 042 do 048)	041	354.974	354.974	3.628	839
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	042	0	0	0	0
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	043	0	0	0	0
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	044	0	0	3.608	839
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	045	354.974	354.974	20	0
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	046	0	0	0	0
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	047	0	0	0	0
7. Ostali financijski rashodi	048	0	0	0	0
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	049	0	0	0	0
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	050	0	0	0	0
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	051	0	0	0	0
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	052	0	0	0	0
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 001+030+049 +050)	053	1.998.378	1.998.378	15.873.135	3.963.369
X. UKUPNI RASHODI (AOP 007+041+051 + 052)	054	1.567.311	1.566.311	6.108.452	1.509.288
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 053-054)	055	431.067	432.067	9.764.683	2.454.081
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 053-054)	056	431.067	432.067	9.764.683	2.454.081
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 054-053)	057	0	0	0	0
XII. POREZ NA DOBIT	058	51.763	51.763	1.759.762	442.311
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 055-059)	059	379.304	380.304	8.004.921	2.011.770
1. Dobit razdoblja (AOP 055-059)	060	379.304	380.304	8.004.921	2.011.770
2. Gubitak razdoblja (AOP 059-055)	061	0	0	0	0

PRIMO REAL ESTATE d.d.
RAČUN DOBITI I GUBITKA
ZA RAZDOBLJE 01.01. – 31.12.2021., u kunama

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine		Tekuće razdoblje	
		Kumulativ	Tromjesečje	Kumulativ	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
PREKINUTO POSLOVANJE (popunjavanje poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)					
XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 063-064)	062	0	0	0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	063	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	064	0	0	0	0
XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA	065	0	0	0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 062-065)	066	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 065-062)	067	0	0	0	0
UKUPNO POSLOVANJE (popunjavanje samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)					
XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 055+062)	068	0	0	0	0
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 068)	069	0	0	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 068)	070	0	0	0	0
XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 058+065)	071	0	0	0	0
XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 068-071)	072	0	0	0	0
1. Dobit razdoblja (AOP 068-071)	073	0	0	0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 071-068)	074	0	0	0	0
DODATAK RDG-u (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)					
XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 076+077)	075	0	0	0	0
1. Pripisana imateljima kapitala matice	076	0	0	0	0
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	077	0	0	0	0
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)					
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	078	379.304	379.304	8.004.921	2.011.770
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (AOP 80 + 87)	079	0	0	0	0
III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 081 do 085)	080	0	0	0	0
1. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	081	0	0	0	0
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja vlasničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	082	0	0	0	0
3. Promjene fer vrijednosti financijske obveze po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka koja se može pripisati promjenama kreditnog rizika obveze	083	0	0	0	0
4. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	084	0	0	0	0
5. Ostale stavke koje neće biti reklasificirane	085	0	0	0	0
6. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje neće biti reklasificirane	086	0	0	0	0
IV. Stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak (AOP 088 do 095)	087	0	0	0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	088	0	0	0	0
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja dužničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	089	0	0	0	0
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	090	0	0	0	0
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	091	0	0	0	0
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	092	0	0	0	0
6. Promjene fer vrijednosti vremenske vrijednosti opcije	093	0	0	0	0
7. Promjene fer vrijednosti terminskih elemenata terminskih ugovora	094	0	0	0	0
8. Ostale stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	095	0	0	0	0
9. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	096	0	0	0	0
V. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK (AOP 080+087 - 086 - 096)	097	0	0	0	0
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 078+097)	098	379.304	379.304	8.004.921	2.011.770
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)					
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 100+101)	099	0	0	0	0
1. Pripisana imateljima kapitala matice	100	0	0	0	0
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	101	0	0	0	0

PRIMO REAL ESTATE d.d.
IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU – indirektna metoda
ZA RAZDOBLJE 01.01. – 31.12.2021., u kunama

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
Novčani tokovi od poslovnih aktivnosti			
1. Dobit prije oporezivanja	001	432.067	9.764.683
2. Usklađenja (AOP 003 do 010):	002	114.633	2.026.527
a) Amortizacija	003	166.396	2.023.011
b) Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	004	0	0
c) Dobici i gubici od prodaje i nerealizirani dobiti i gubici i vrijednosno usklađenje financijske imovine	005	0	0
d) Prihodi od kamata i dividendi	006	0	-92
e) Rashodi od kamata	007	0	3.608
f) Rezerviranja	008	0	0
g) Tečajne razlike (nerealizirane)	009	0	0
h) Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke	010	-51.763	0
I. Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu (AOP 001+002)	011	546.700	11.791.210
3. Promjene u radnom kapitalu (AOP 013 do 016)	012	590.963	-85.575
a) Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	013	701.913	-77.383
b) Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	014	0	0
c) Povećanje ili smanjenje zaliha	015	0	0
d) Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	016	-110.950	-8.192
II. Novac iz poslovanja (AOP 011+012)	017	1.137.663	11.705.635
4. Novčani izdaci za kamate	018	0	-3.608
5. Plaćeni porez na dobit	019	0	-64.704
A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 017 do 019)	020	1.137.663	11.637.323
Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	0	0
2. Novčani primici od prodaje financijskih instrumenata	022	0	0
3. Novčani primici od kamata	023	0	92
4. Novčani primici od dividendi	024	0	0
5. Novačani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga	025	0	0
6. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	026	0	0
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 021 do 026)	027	0	92
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	028	-158.603.302	-17.527
2. Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata	029	0	0
3. Novačani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za razdoblje	030	0	0
4. Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac	031	0	0
5. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	032	-113.759	0
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (AOP 028 do 032)	033	-158.717.061	-17.527
B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 027+033)	034	-158.717.061	-17.435
Novčani tokovi od financijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	035	161.277.000	0
2. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	036	0	0
3. Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	037	0	0
4. Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti	038	75.875	0
V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (AOP 035 do 038)	039	161.352.875	0
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	040	0	0
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	041	0	0
3. Novčani izdaci za financijski najam	042	0	-13.663
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala	043	0	0
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	044	0	0
VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (AOP 040 do 044)	045	0	-13.663
C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 039+045)	046	161.352.875	-13.663
1. Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima	047	0	0
D) NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA (AOP 020+034+046+047)	048	3.773.477	11.606.225
E) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	049	0	3.772.477
F) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 048+049)	050	3.773.477	15.378.702

PRIMO REAL ESTATE d.d.
IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA
ZA RAZDOBLJE 01.01. – 31.12.2021., u kunama

Opis pozicije	ACP oznaka	Raspodjeljivo imateljima kapitala matice																Manjinski interes	Ukupno kapital i rezerve
		Temeljni (upisani) kapital	Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Rezerve za vlasite dionice	Vlasite dionice i udjeli (odbitna stavka)	Statutarne rezerve	Ostale rezerve	Revalorizacijske rezerve	Per vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspoloživa za prodaju)	Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvo	Ostale rezerve fer vrijednosti	Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	Zadržana dobit / preneseni gubitak	Dobit / gubitak poslovne godine	Ukupno raspodjeljivo imateljima kapitala matice		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18 (3 do 6 - 7 + 8 do 17)	19	20 (18+19)
Prethodno razdoblje																			
1. Stanje na dan početka prethodne poslovne godine	01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Promjene računovodstvenih politika	02	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Ispravak pogreški	03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Stanje na dan početka prethodne poslovne godine (prepravljeno) (ACP 01 do 03)	04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Dobit/gubitak razdoblja	05	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	379.304	379.304	0	379.304
6. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	07	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Dobitak ili gubitak s osnovne naknadnog vrednovanja financijske imovine prema fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspoloživa za prodaju)	08	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Dobitak ili gubitak s osnovne učinkovite zaštite novčanog toka	09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Dobitak ili gubitak s osnovne učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjeljujućim interesom	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13. Ostale nevlasičke promjene kapitala	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14. Porez na transakcije priznate direktno u kapitalu	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala (osim u postupku predstečajne nagodbe i nastalog reinvestiranjem dobiti)	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala u postupku predstečajne nagodbe	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala nastalog reinvestiranjem dobiti	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18. Otkup vlastitih dionica/udjela	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19. Uplate članova/dioničara	19	161.277.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	161.277.000	0	161.277.000
20. Isplata udjela u dobiti/dividende	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21. Ostale raspodjele i isplate članovima/dioničarima	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22. Prijenos u pozicije rezervi po godišnjem rasporedu	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23. Povećanje rezervi u postupku predstečajne nagodbe	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24. Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja prethodne poslovne godine (04 do 23)	24	161.277.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	379.304	161.656.304	0	161.656.304
DODATAK IZVJEŠTAJU O PROMJENAMA KAPITALA (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSF-a)																			
I. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT PRETHODNOG RAZDOBLJA, UMANJENO ZA POREZE (ACP 06 do 14)	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK PRETHODNOG RAZDOBLJA (ACP 05+25)	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	379.304	379.304	0	379.304
III. TRANSAKCIJE S VLASNICIMA PRETHODNOG RAZDOBLJA PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (ACP 15 do 23)	27	161.277.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	161.277.000	0	161.277.000

PRIMO REAL ESTATE d.d.
IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA
ZA RAZDOBLJE 01.01. – 31.12.2021., u kunama

Tekuće razdoblje																					
1. Stanje na dan početka tekuće poslovne godine	28	161.277.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	379.304	161.656.304	0	161.656.304	
2. Promjene računovodstvenih politika	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3. Ispravak pogreški	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4. Stanje na dan početka tekuće poslovne godine (prepravljeno) (AOP 28 do 30)	31	161.277.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	379.304	161.656.304	0	161.656.304	
5. Dobit/gubitak razdoblja	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.004.921	8.004.921	0	8.004.921	
6. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
7. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
8. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja financijske imovine prema fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspoloživa za prodaju)	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
9. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
10. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
11. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
12. Aktuarski dobiti/gubici po planovima definiranih primanja	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
13. Ostale nevlasnicičke promjene kapitala	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
14. Porez na transakcije priznate direktno u kapitalu	41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
15. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala (osim u postupku predstečajne nagodbe i nastalog reinvestiranjem dobiti)	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
16. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala u postupku predstečajne nagodbe	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
17. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala nastalog reinvestiranjem dobiti	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
18. Otkup vlastitih dionica/udjela	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
19. Uplate članova/dioničara	46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
20. Isplata udjela u dobiti/dividende	47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
21. Ostale raspodjele i isplate članovima/dioničarima	48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
22. Pijanos po godišnjem rasporedu	49	0	0	18.965	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	360.339	-379.304	0	0	
23. Povećanje rezervi u postupku predstečajne nagodbe	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
24. Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja tekuće poslovne godine (AOP 31 do 50)	51	161.277.000	0	18.965	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	360.339	8.004.921	169.661.225	0	169.661.225
DODATAK IZVJEŠTAJU O PROMJENAMA KAPITALA (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)																					
I. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT TEKUĆEG RAZDOBLJA, UMANJENO ZA POREZE (AOP 33 do 41)	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
II. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK TEKUĆEG RAZDOBLJA (AOP 32 + 52)	53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.004.921	8.004.921	0	8.004.921	
III. TRANSAKCIJE S VLASNICIMA TEKUĆEG RAZDOBLJA PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (AOP 42 do 50)	54	0	0	18.965	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	360.339	-379.304	0	0	

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

Primo Real Estate d.d. za poslovanje nekretninama

OIB: 52157649749

LEI: 747800L0PAW57B19B291

Uređeno tržište: Zagrebačka Burza (Redovito tržište)

ISIN: HRM7PRRA0001

Simboli trgovanja: M7PR

Matična država: Republika Hrvatska

Izvještajno razdoblje: 01.01.-31.12.2021

Financijski izvještaji Društva sastavljeni su u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su na snazi u Republici Hrvatskoj za 2021. godinu. Ovi nekonsolidirani tromjesečni izvještaji sastavljeni su u skladu s MRS 34 Financijsko izvještavanje za razdoblja tijekom godine, te obuhvaćaju skraćeni set financijskih izvještaja i odabranih bilješki.

U nerevidiranim financijskim izvještajima za razdoblje 01.01.2021. – 31.12.2021. godine primjenjivane su iste računovodstvene politike i metode izračunavanja u financijskim izvještajima kao i kod posljednjeg godišnjeg financijskog izvještaja za 2020. godinu. Godišnji financijski izvještaji za 2020. godinu dostupni su na internetskim stranicama društva Primo Real Estate d.d.

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

Primo Real Estate d.d. za poslovanje nekretninama (dalje Društvo ili Primo Real Estate d.d.) osnovan je u Republici Hrvatskoj 15. rujna 2020. godine. Sjedište Primo Real Estate d.d. je u Zagrebu, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9.

Glavna djelatnost Društva je poslovanje nekretninama. Pretežita djelatnost Društva sukladno nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti je iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing).

Na dan 31. prosinca 2021. godine temeljni kapital Primo Real Estate d.d. je 161.277.000,00 kuna, u cijelosti uplaćen u novcu i podijeljen na 806.385 redovnih dionica, svaka nominalne vrijednosti u iznosu od 200,00 kn.

Najveći dioničari Društva su:

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

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

Izvor: www.skdd.hr

Naziv izdavatelja: Primo Real Estate d.d.

OIB: 52157649749

Izveštajno razdoblje: 01.01.-31.12.2021

Bilješke uz financijske izvještaje za tromjesečna razdoblja uključuju:

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

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

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

www.primo.hr

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

Računovodstvene politike nisu se mijenjale u odnosu na posljednje godišnje izvješće

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

Ne obavljamo djelatnost sezonske prirode

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

Nema

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

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

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

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

Nije bilo promjena

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

Financijske obveze uključene su u bilancu

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

Nema

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

Nema

6. prosječan broj zaposlenih tijekom tekućeg razdoblja

Prosječan broj zaposlenih tijekom tekućeg razdoblja: 1

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

Nismo kapitalizirali trošak plaća

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

Nije bilo rezerviranja za odgođeni porez

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

Nema

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

Nije bilo upisa dionica

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

Ne postoji

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

Ne postoji

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

Ne postoji

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

Ne postoji

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

Nije primjenjivo

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

Takvi aranžmani ne postoje

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

Svi događaji su uključeni u bilanci i računu dobiti i gubitka

Zagreb, 22.02.2022.

Primo Real Estate d.d.
Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
Zagreb

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE NEREVIDIRANOG
IZVJEŠTAJA ZA GODINU ZAVRŠENU 31. PROSINCA 2021. GODINE**

Temeljem odredbi Zakona o tržištu kapitala, Saša Novosel, član Uprave kao osoba odgovorna za sastavljanje nekonsolidiranih nerevidiranih financijskih rezultata društva Primo Real Estate d.d., Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, OIB 52157649749 („Društvo“), ovime daje sljedeću

IZJAVU:

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

Sažeti nekonsolidirani nerevidirani financijski rezultati za godinu završenu 31. prosinca 2021. daju cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, financijskog položaja i poslovanja društva Primo Real Estate d.d.

Međuzvještaj rukovodstva uz privremene nerevidirane financijske izvještaje sadrži objektivan prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja Društva kao i opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Društvo izloženo.

Saša Novosel
Član Uprave