

Grupa Quattro logistika d.d.

Konsolidirani godišnji izvještaj

za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

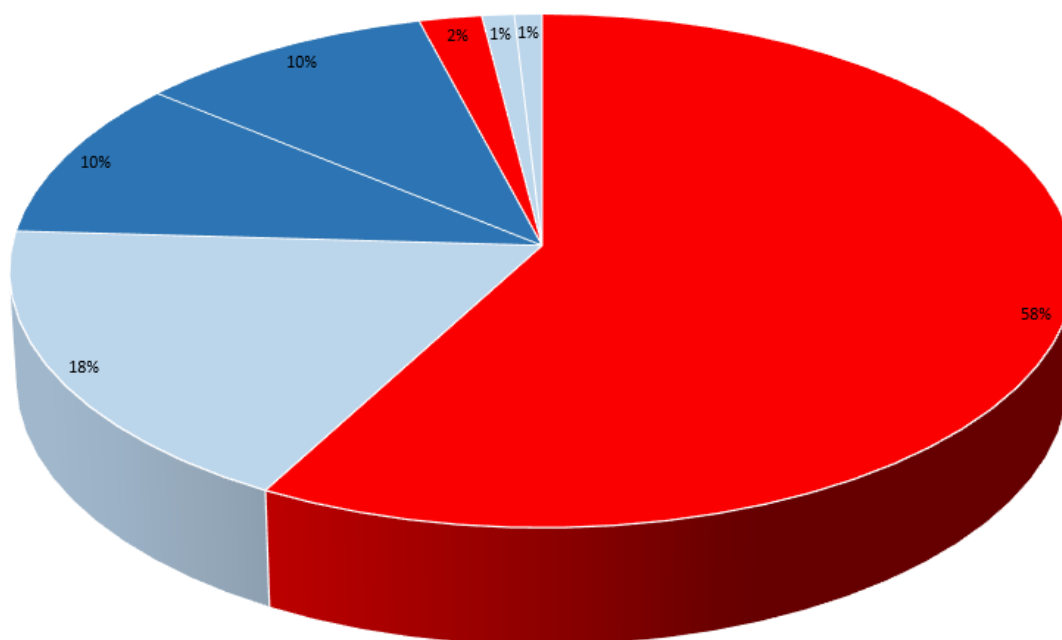
	Stranica
Osnovni podaci – Quattro logistika d.d.	1
Izveštaj posloводства	3
Izveštaj o primjeni načela kodeksa korporativnog upravljanja	8
Odgovornost za konsolidirane financijske izvještaje	9
Izvešće neovisnog revizora	10
Konsolidirani izvještaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti	16
Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju	17
Konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala	18
Konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima	19
Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje	20



OSNOVNI PODACI Petrovaradinska 1 Zagreb, 10000, Hrvatska info@quattro-logistika.hr www.quattro-logistika.hr	Temeljni kapital: 32.500.005 eura Broj dionica: 32.500.005 OIB: 91855269571 MBS: 081370753 ZSE: QTLG-R-A ISIN: HRQTLGRA0001 LEI: 747800C0JEWYWE4YI351 Datum osnivanja: 04. svibnja 2021. godine
Uprava – Direktor Dalibor Fell	
Nadzorni Odbor <ul style="list-style-type: none">• Karlo Došen – predsjednik Nadzornog odbora (od 01.svibnja 2025. godine, ranije obnašao funkciju zamjenika predsjednika Nadzornog odbora)• Hrvoje Zgombić – zamjenik predsjednika Nadzornog odbora (od 01.svibnja 2025. godine, ranije obnašao funkciju predsjednika Nadzornog odbora)• Tomislav Pokaz• Toni Jeličić-Purko• Nataša Pauk – članica Nadzornog odbora od 17. srpnja 2025. godine• Damir Čukman – prestao biti član Nadzornog odbora 17. srpnja 2025. godine	

- Quattro logistika d.d. („Izdavatelj“) je osnovana i upisana u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu dana 4. svibnja 2021. godine, a dokapitalizacijom u srpnju 2021. godine, većinski vlasnici postali su PBZ CO mirovinski fondovi (60%), Erste Plavi mirovinski fondovi (20%) i Croatia osiguranje d.d. (20%). Glavna djelatnost Izdavatelja je upravljačka djelatnost holding društva.
- Osnovni izvor prihoda Izdavatelja kao holding društva čini dobit po osnovi udjela u ovisnim društvima. Na datum 31. prosinca 2025. godine jedino Ovisno društvo Izdavatelja je POSLOVNI PARK ZAGREB d.o.o. Quattro logistika d.d. je poslovne udjele u Ovisnom društvu stekao dana 14. srpnja 2021. godine te je jedini član Ovisnog društva.
- Osnovna djelatnost Ovisnog društva je poslovanje nekretninama, konkretnije davanje u zakup skladišnog prostora unutar Poslovnog parka Zagreb d.o.o. koje se nalazi u Svetoj Nedelji, na adresi Gospodarska ulica 2.
- Na dan 31. prosinca 2025. Quattro logistika d.d. je zapošljavala 3 radnika na neodređeno vrijeme (31. prosinca 2024.: 3 radnika), dok Poslovni park Zagreb d.o.o. nema zaposlenih.
- Jedini član Uprave Izdavatelja (direktor) je Dalibor Fell.
- U promatranom razdoblju (2024. i 2025. godina) nije bilo otkupa vlastitih dionica

Struktura dioničara



Vlasnik/nositelj računa/Su ovlaštenik/imatelj VP	Stanje pozicija na datum 31.12.2025	%
ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D. (23057039320)/PBZ CO OMF - KATEGORIJA B (99318944138)	18.820.004	57,91
OTP BANKA D.D. (52508873833)/ERSTE PLAVI OMF KATEGORIJE B (37688683890)	5.850.001	18,00
CROATIA OSIGURANJE D.D. (26187994862)	3.270.000	10,06
CROATIA OSIGURANJE D.D. (26187994862) (1/1)	3.230.000	9,94
ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D. (23057039320)/PBZ CO OMF - KATEGORIJA A (94002620905)	680.000	2,09
OTP BANKA D.D. (52508873833)/ERSTE PLAVI EXPERT - DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (21938195883)	350.000	1,08
OTP BANKA D.D. (52508873833)/ERSTE PLAVI OMF KATEGORIJE A (29597039090)	300.000	0,92
Ukupno:	32.500.005	100,00

Izveštaj posloводства za godinu završenu 31. prosinca 2025. godine

Dioničko društvo Quattro logistika d.d. („Društvo“), sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Petrovaradinska 1, osnovano je i upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu dana 4. svibnja 2021. godine. Glavna djelatnost Društva je upravljačka djelatnost holding društva. Osnovni izvor prihoda Izdavatelja kao holding društva čini dobit po osnovi udjela u ovisnim društvima.

Na datum 31. prosinca 2025. godine jedino Ovisno društvo je POSLOVNI PARK ZAGREB d.o.o. Društvo je poslovne udjele u Ovisnom društvu steklo dana 14. srpnja 2021. godine te je jedini član Ovisnog društva.

Izveštaji uključuju dvije usporedne godine poslovanja: period od 01.siječnja 2024. – 31. prosinca 2024. godine i period od 01.siječnja 2025. – 31. prosinca 2025.

U promatranom periodu (01. siječnja 2025. – 31. prosinca 2025. godine) ukupni konsolidirani prihodi iznosili su 9.957 tisuća eura, od čega poslovni prihodi (najvećim dijelom prihodi od zakupa) u iznosu 9.910 tisuće eura (10.703 tisuća eura 2024. godine) i financijski prihod u iznosu 47 tisuća eura.

U usporedbi s istim razdobljem 2024. godine ukupni prihod je manji zbog utjecaja izostanka jednokratnog prihoda bivšeg zakupca za dovođenje prostora u prvobitno stanje te ostalih izvanrednih događaja u iznosu milijun eura (tijekom 2025. godine nema izvanrednih događaja) te generalno nižeg prihoda temeljem utroška režija (koji je „neutraliziran“ manjim troškom režija), a uslijed izmjene zakupaca. Sami redovni prihodi od zakupa veći su u odnosu na prošlu godinu za 6%.

Za isto razdoblje, ukupni rashodi iznosili su 5.955 tisuća eura, od čega poslovni rashodi 5.066 tisuća eura te financijski rashodi 889 tisuća eura.

Poslovni rashodi sadrže za 2024. godinu rashode koji su utjecaj rekonstrukcija i ostalih izvanrednih događaja u iznosu 270 tisuća eura, dok su takvi troškovi u 2025. godini na razini 30 tisuća eura. EBITDA nakon normalizacije za jednokratne stavke pokazuje rast od 5%. Kao rezultat navedenog, dobit prije oporezivanja iznosi 4.002 tisuće eura, a dobit nakon oporezivanja iznosi 3.286 tisuće eura (3.717 tisuće eura 2024. godine). Neto dobit je niža u odnosu na prethodnu godinu isključivo zbog izostanka gore spomenutog jednokratnog prihoda iz 2024. godine.

Ukupna konsolidirana bilanca na 31.prosinca 2025. godine iznosi 95.528 tisuće eura. U konsolidiranom izvještaju iskazana je fer vrijednost nekretnine (ista je u nekonsolidiranom izvještaju ovisnog društva iskazana po knjigovodstvenoj vrijednosti) po MSFI zahtjevima. Dugotrajna imovina iznosi 90.829 tisuća eura. Kratkotrajna imovina iznosi 4.698 tisuća eura (od čega novac i novčani ekvivalenti 4.169 tisuća eura). Kapital i rezerve iznose 45.809 tisuća eura. Obveze prema bankama iznose 43.518 tisuća eura, od čega tekuće dospijeće dugoročnog duga (sa uključenim kamatama iz četvrtog kvartala 2025. godine) 2.626 tisuća eura.

Tijekom 2025. godine isplaćena je dobit dioničarima u iznosu 2.925 tisuća eura, dok se prema prijedlogu o uporabi dobiti u 2026. godini predviđa isplata u istom iznosu. Dividenda po dionici u 2025. iznosi 0,09 eura.

Trenutno stabilno poslovanje omogućava Grupi da dugove servisira u skladu s uvjetima i na vrijeme.

Ovisno Društvo posluje s pozitivnim rezultatom i cijeli kapacitet je u potpunosti iskorišten, svih 5 postojećih hala su zakupljene. Ukupni kapaciteti iznose preko 100 tisuća m² prostora na lokaciji Sv. Nedelja, a koji se koriste kako za skladištenje robe u ambijentalnom i hlađenom režimu tako i manjim dijelom za urede te restoran.

Izveštaj posloводства za godinu završenu 31. prosinca 2025. godine (nastavak)

Poslovna politika Ovisnog Društva je ugovaranje zakupa s pouzdanim zakupcima na duže razdoblje kako bi se osiguralo da iskorištenost prostora bude potpuna te da se ograniče operativni troškovi putem dugoročnih bankarskih usluga te fiksnih upravljačkih ugovora. Ovisno Društvo identificira, procjenjuje i upravlja poslovnim i financijskim rizicima koji su povezani sa svakim zakupcem (kupcem) te rizicima koji su povezani sa samim davanjem poslovnih i skladišnih prostora u zakup. Uprava Ovisnog Društva smatra da su postupci upravljanja rizicima dovoljni i prikladni kako bi Društvo nastavilo s pozitivnim i vremenski neograničenim poslovanjem.

Tržište logističkih prostora je u 2025. godini obilježeno dodatnim rastom potražnje generiranom snažnom internet trgovinom, trendovima *'reshoring/nearshoring'*, ali i rastom BDP-a kako u Republici Hrvatskoj tako i na području cijele Europske unije. Istovremeno su na području Grada Zagreba i Zagrebačke županije otvoreni novi kapaciteti koji su zadovoljili dio te potražnje. Također je započeto nekoliko novih projekata kojima se planira gradnja dodatnih skladišnih prostora.

Protekla 2025. godina bila je konsolidacijska godina nakon izazovne 2024., tijekom koje je Društvo intenzivno radilo na pronalasku i ugovaranju novih zakupnika za više od 30% kapaciteta koji su ostali upražnjeni.

Nakon provedene rekonstrukcije prostora, izvršene radi prilagodbe zahtjevima novih zakupnika, Društvo je zabilježilo rast prihoda i profitabilnosti. Ujedno je ponovno postignuta puna popunjenost kapaciteta te se sada ostvaruju puni financijski efekti novih ugovora o zakupu.

Izveštaj posloводства za godinu završenu 31. prosinca 2024. godine (nastavak)

GLAVNI RIZICI

Rizik poremećaja u poslovanju (svjetska geopolitička situacija)

Svjetska geopolitička nestabilnost uvodi nesigurnost u poslovanje kompanija. S obzirom na učestale promjene politike najjačih svjetskih sila teško je iznositi neke konačne zaključke oko budućeg poslovanja.

Politika uvođenja trgovinskih barijera američke administracije uvelike utječe na globalnu, ali i europsku logistiku. Globalna politika carina još uvijek je podložna promjenama tako da će se tek vidjeti utjecaj na logističku granu gospodarstva. Europa i SAD su duboko povezani kroz trgovinu i ulaganja, a carine ugrožavaju prekogranično poslovanje i mogu prisiliti tvrtke na preispitivanje strategija opskrbnog lanca. Nepredvidljivost carinske politike tjera tvrtke da zaustavljaju izvoz, premještaju proizvodnju i ulažu u lokalne lance opskrbe (nearshoring), osobito u sektorima poput automobilske i elektroničke industrije. Sve to utječe na stope rasta gospodarstva, ali i stavlja pritisak na cijene unutar logističkog lanca opskrbe. Dodatni rizik za globalne lance opskrbe predstavlja i mogućnost poremećaja prometa kroz Hormuški tjesnac, jedan od ključnih svjetskih pomorskih pravaca za transport energenata, čije dugotrajnije zatvaranje ili ograničavanje plovidbe može značajno utjecati na cijene energenata, troškove transporta te stabilnost globalnih logističkih tokova.

Vjerojatnost ostvarenja rizika utjecaja geopolitičkih promjena na poslovanje Grupe se procjenjuje kao srednja. Potencijalni negativan učinak ostvarenja navedenog čimbenika rizika na Grupi procjenjuje se kao srednji.

Rizik inflacije

Rizik inflacije posebno je prisutan pri ugovornim odnosima s dobavljačima u kojima je cijena usluga ili proizvoda indeksirana. Grupa s jedne strane ima indeksiran najveći dio troškova, međutim s druge strane ima indeksirane prihode za inflaciju, čime je rizik inflacije mitigiran. Ipak, potrebno je istaknuti kako razvoj novih projekata s postojećom i budućom inflacijom postaje sve skuplji, a zakupci su cjenovno osjetljivi te sve povišene troškove nisu u mogućnosti snositi u cijelosti. Potencijalni negativan učinak ostvarenja navedenog čimbenika rizika na Grupi procjenjuje se kao srednji.

Operativni rizik

Postrojenja kojima upravlja Grupa te oprema koju ista kontrolira mogu biti izloženi kvarovima, nesrećama, neplaniranim prekidima u radu, ograničenjima kapaciteta, curenjima i gubicima, sigurnosnim ugrozama ili fizičkim štetama zbog prirodnih katastrofa (npr. poplave ili potresi), sabotaza, terorizma, računalnih virusa i drugih uzroka. Pojava takvih događaja može negativno utjecati na poštivanje ugovornih obveza prema poslovnim suradnicima i zakupcima. Također, može rezultirati oštećenjem imovine Grupe ili imovine trećih osoba te može prouzročiti prekide s radom ili na drugi način ometati poslovanje Grupe. Sve navedeno može utjecati i na percepciju javnosti o poslovanju Grupe te može utjecati na buduće prihode Grupe. Radi smanjenja izloženosti Grupe takvim rizicima, Grupa redovito provodi održavanja svojih nekretnina te ulaže u opremu. Također, Grupa redovito sklapa ugovore s osiguravateljima. Međutim, kod štetnih slučajeva za koje policom osiguranja nisu pokriveni baš svi potencijalni događaji, takve okolnosti mogu imati negativan učinak na poslovanje, rezultate poslovanja i financijsko stanje Grupe. Sve navedeno može prouzročiti povremene prekide poslovanja te znatne troškove za Grupi. Vjerojatnost ostvarivanja rizika povezanih uz kvarove, sabotaze i nesreće je srednja. Rizik utjecaja klimatskih promjena ocjenjuje se kao srednji. Potencijalni negativan učinak ostvarenja navedenog čimbenika rizika na Grupi procjenjuje se kao srednji.

Izveštaj posloводства za godinu završenu 31. prosinca 2025. godine (nastavak)

Rizici povezani uz gubitak ključnih ugovora te neobnavljanje postojećih ugovora

Rizik gubitka ključnih ugovora predstavlja mogućnost da se u slučaju gubitka ključnih ugovora ta okolnost negativno odrazi na financijski položaj Grupe. Glavna djelatnost Grupe je poslovanje nekretninama, odnosno konkretno davanje logističko-distributivnog prostora u zakup drugoj ugovornoj strani te je Grupa u sklopu obavljanja predmetne djelatnosti sklopila niz višegodišnjih ugovora o zakupu sa zakupnicima. U slučaju da dođe do gubitka, odnosno raskida postojećih ugovora o zakupu, prihodi Grupe bi bili znatno smanjeni, a što bi se općenito negativno odrazilo na financijski položaj Izdavatelja, ali i Grupe. Isto tako ukoliko isteknu postojeći ugovori sa zakupcima, a ne pronađu se novi zakupci može doći do privremenog perioda s praznim prostorima i izostankom prihoda.

Međutim, Grupa smatra kako bi čak i u slučaju gubitka postojećih ugovora u razumnom roku sklopilo ugovore s novim zakupnicima obzirom da je trenutno tržište i općenito potreba za skladišno-distributivnim prostorom na zadovoljavajućim razinama. Takvo očekivanje svakako potkrjepljuje i dalje snažna internetska trgovina, a što dovodi i do nove potražnje za skladišno-distributivnim prostorima. Primjetno je da s ulaskom RH u euro zonu te schengensko područje upite za slobodnim prostorom postavljaju i kompanije koje logistički do sada nisu bile prisutne na našem području.

Iako trenutno postoji zadovoljavajuća potražnja, zbog eventualnog slabljenja europskih ekonomija te značajne izgradnje novih kapaciteta u Republici Hrvatskoj moguće je da srednjoročno dođe do smanjenja potražnje za novim kapacitetima. Naime sa strane ponude novih prostora, ima dosta projekata koji su ili nedavno realizirani ili u izgradnji te se u srednjem roku može očekivati povećana ponuda tj. smanjena potražnja prostora. Slijedom svega navedenog, vjerojatnost ostvarivanja rizika povezanih uz gubitak ključnih ugovora je srednja. Potencijalni negativan učinak ostvarenja navedenog čimbenika rizika na Grupu procjenjuje se kao srednji.

Valutni rizik

Grupa od 01.01.2023. godine cjelokupno poslovanje obavlja u valuti EUR. S obzirom da je s tim datumom EUR uveden kao službena valute u Republici Hrvatskoj, a Društvo poslovanje ima u toj valuti, Društvo procjenjuje da je vjerojatnost ostvarenja valutnog rizika niska. Negativan učinak navedenog rizika na Grupu ocjenjuje se kao niski.

Cjenovni rizik

Cjenovni rizik je rizik promjene cijena sirovina i materijala. Ovom riziku su najviše izloženi proizvođači s dugim procesom proizvodnje koji ugovore cijene svojih proizvoda i usluga, dok cijene sirovina i materijala za proizvodnju u međuvremenu mogu znatnije porasti. Izdavatelj je ovom riziku najviše izložen prilikom novih kapitalnih ulaganja. Razvijanje značajnih novih kapaciteta oko Zagreba u kombinaciji s višim troškovima gradnje i zaduženja (viši nego unazad par godina) rade pritisak na potrebu za dizanjem zakupnina. Međutim to dizanje nije moguće trenutno ostvariti u razini s povišenim troškovima. Sve skupa posljedično utječe na nešto niži prinos za investitore u nove kapacitete te konverziju prinosa prema prinosima u drugim europskim zemljama. S obzirom na navedeno izloženost cjenovnom riziku procjenjuje se kao srednja.

Izveštaj posloводства za godinu završenu 31. prosinca 2025. godine (nastavak)

Kreditni rizik

Kreditni rizik je rizik neizvršavanja obveza definiranim prema ugovoru. Ovaj rizik predstavlja mogućnost da druga ugovorna strana neće pravovremeno ispuniti svoje ugovorne obveze, a što bi se negativno odrazilo na financijski položaj Grupe. Rizik ostvarenja prihoda vezan je uz potraživanja s osnova zakupnina budući da Ovisno društvo svoje prihode ostvaruje prvenstveno davanjem nekretnina u zakup. Prilikom sklapanja ugovora o zakupu, Ovisno društvo je od zakupnika ishodilo odgovarajuća sredstva osiguranja naplate koja se mogu aktivirati u slučaju neurednog izvršenja obveza zakupnika iz ugovora o zakupu. Međutim, čak i u slučaju raskida ugovora o zakupu s postojećim kupcima, Izdavatelj procjenjuje da bi se u razumnom roku mogli pronaći novi zakupnici obzirom da je potražnja za skladišno-distribucijskim prostorima zadovoljavajuća. Druga vrsta kreditnog rizika se javlja prilikom kapitalnih ulaganja. Naime Ovisno društvo određene kapitalne izdatke plaća avansno unaprijed prije isporučene robe i izvedenih radova. Međutim tom prilikom traži od svojih dobavljača i izvođača radova određena sredstva osiguranja kako bi se zaštitilo od navedenog rizika. Izloženost kreditnom riziku procjenjuje se kao srednji.

Rizik likvidnosti i rizik novčanog toka

Rizik nelikvidnosti iskazuje se kao rizik da poduzeće po dospijeću neće moći ispuniti obveze prema vjerovnicima. Grupa kontinuirano prati planirane i ostvarene novčane tokove te prati dospijeća potraživanja i obveza koje ima prema svojim kupcima i dobavljačima, kreditnim i drugim financijskim institucijama. Osim naprijed navedenog, Grupa održava odgovarajuće rezerve, kontinuirano prati prognoze i stvarne novčane tokove te usklađuje profil dospijeća financijske imovine i obveze. Zaključno, financijska pozicija Grupe ne pokazuje potencijalni deficit likvidnosti. Izloženost riziku likvidnosti iz istog razloga procjenjuje se kao niski.

Više o rizicima Društva u Bilješci Upravljanje rizicima

Dalibor Fell

Direktor

Izveštaj o primjeni načela kodeksa korporativnog upravljanja

S obzirom da su dionice Quattro logistika d.d. uvrštene na uređeno tržište Zagrebačke burze, Quattro logistika d.d. primjenjuje Kodeks korporativnog upravljanja Zagrebačke burze i Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga (HANFA). Kodeks je dostupan na internetskim stranicama Zagrebačke burze (zse.hr) i HANFE (hanfa.hr). Društvo ne primjenjuje druge kodekse.

Odstupanja od kodeksa korporativnog upravljanja i objašnjenja u kojem to dijelu čini te razloge toga odstupanja navedena su u Upitniku o primjeni Kodeksa objavljenom na internetskim stranicama Društva.

Unutarnji nadzor u Društvu provode Uprava i Nadzorni odbor te Revizijski odbor pri Nadzornom odboru društva sukladno svojim propisanim ovlaštenjima.

Društvo trenutno ima sedam dioničara. Većinski dioničari su PBZ CO OMF – Kategorija B koji drži 57,91%, CROATIA osiguranje d.d. koji drži 20,00% minus jedna dionica, te ERSTE Plavi OMF Kategorije B koji drži 18,00% udjela u temeljnom kapitalu Društva. Udjeli navedenih većinskih dioničara predstavljaju 95,91% temeljnog kapitala Društva. Navedeni dioničari mogu zajedno donijeti sve odluke na Glavnoj skupštini za koje je mjerodavnim propisom i/ili Statutom propisano da je za njihovo donošenje potrebna obična ili kvalificirana većina glasova. Dioničar PBZ CO OMF – Kategorija B u mogućnosti je samostalno donijeti odluke za koju je mjerodavnim propisom i/ili Statutom propisano da je za njihovo donošenje potrebna obična većina glasova.

Ne postoji posredno držanje dionica Društva u piramidalnim strukturama i uzajamnim udjelima, imatelji vrijednosnih papira s posebnim pravima kontrole, ograničenjima prava glasa kao što su ograničenja prava glasa na određeni postotak ili broj glasova, vremenska ograničenja za ostvarenje prava glasa ili slučajevi u kojima su u suradnji s društvom financijska prava iz vrijednosnih papira odvojena od držanja tih papira.

Sukladno Statutu Društva ERSTE Plavi obvezni mirovinski fond kategorije A, OIB: 29597039090, ERSTE Plavi obvezni mirovinski fond kategorije B, OIB: 37688683890 i Erste Plavi Expert dobrovoljni mirovinski fond, OIB: 21938195883, imaju pravo zajedno imenovati jednog člana Nadzornog odbora u skladu s člankom 256. stavkom 3. Zakona o trgovačkim društvima, sve dok su svi ili neki od njih evidentirani u središnjem depozitoriju kao dioničari Društva koji zajedno ili pojedinačno drže dionice Društva na koje otpada najmanje 18% (osamnaest posto) temeljnog kapitala Društva.

Ako su radnici Društva, kada je to propisano posebnim zakonom, ovlašteni imenovati predstavnika radnika u Nadzorni odbor, tada će taj predstavnik biti imenovan i opozvan u skladu s posebnim zakonom. Ne postoje druga posebna prava dioničara koja bi se odnosila na imenovanja, odnosno izbora upravljačkih i nadzornih tijela Društva.

Uprava se u 2025. godini sastojala od jednog člana – direktora, g. Dalibor Fella, s prebivalištem u Zagrebu, Januševečka ulica 14, OIB: 04831626413, dok se Nadzorni odbor sastoji od 5 (pet) članova i to Karlo Došen, iz Zagreba, Ulica Josipa Vogrinca 5, OIB: 81877959293, predsjednik Nadzornog odbora (od 01. svibnja 2025. godine, ranije obnašao funkciju zamjenika predsjednika Nadzornog odbora), Hrvoje Zgombić, iz Zagreba, Dobri dol 49, OIB: 53023529539, zamjenik predsjednika Nadzornog odbora (od 01. svibnja 2025. godine, ranije obnašao funkciju predsjednika Nadzornog odbora), Damir Čukman, iz Zagreba, Zelenjak 37, OIB: 70742915118., prestao biti član Nadzornog odbora 17. srpnja 2025. godine, Toni Jeličić-Purko, Split, Spinčićeva ulica 33 A, OIB: 02744158158., član Nadzornog odbora Društva, Tomislav Pokaz, Zagreb, Martićeva ulica 46, OIB: 60114855787, član Nadzornog odbora Društva i Nataša Pauk, Zagreb, Pavlenski put 9A, OIB: 10319718681 članica Nadzornog odbora od 17. srpnja 2025. godine

Dalibor Fell

Direktor



Odgovornost za konsolidirane financijske izvještaje

Sukladno Zakonu o računovodstvu Republike Hrvatske, Uprava je odgovorna osigurati pripremu financijskih izvještaja za svaku financijsku godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska unija ("MSFI"), kako je objavio Odbor za standarde financijskog izvještavanja, a koji daju istinit i objektivan uvid u financijski položaj i financijske rezultate Quattro logistike d.d. ("Društvo") i njegovog ovisnog društva Poslovnog parka Zagreb d.o.o. (zajedno: „Grupa“) za svako prezentirano razdoblje.

Uprava ima razumna očekivanja da Društvo i Grupa imaju odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Iz tog razloga Uprava i dalje prihvaća načelo vremenski neograničenog poslovanja pri izradi konsolidiranih financijskih izvještaja.

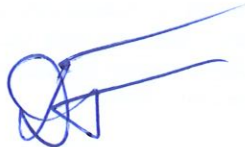
Pri izradi konsolidiranih financijskih izvještaja Uprava je odgovorna:

- da se odaberu i potom dosljedno primjenjuju odgovarajuće računovodstvene politike;
- da prosudbe i procjene budu razumne i oprezne;
- da se poštuju primjenjivi računovodstveni standardi, podložno svim bitnim odlascima koji su objavljeni i objašnjeni u financijskim izvještajima; i
- da se konsolidirani financijski izvještaji pripremaju po načelu vremenske neograničenosti poslovanja.

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje u svakom trenutku s razumnom točnošću prikazuju financijski položaj Društva i Grupe, kao i njegovu usklađenost sa Zakonom o računovodstvu. Uprava je također odgovorna za zaštitu imovine Društva i Grupe, a time i za poduzimanje razumnih koraka za sprječavanje i otkrivanje prijevара i drugih nepravilnosti.

Potpisano u ime Društva i Grupe:

Dalibor Fell



Direktor

16. travnja 2026. godine



**Shape the future
with confidence**

Ernst & Young d.o.o.
Radnička cesta 50, 10 000 Zagreb
Hrvatska / Croatia
MBS: 080435407
OIB: 58960122779
PDV br. / VAT no.: HR58960122779

Tel: +385 1 5800 800
Fax: +385 1 5800 888
www.ey.com/hr

Banka / Bank:
Erste & Steiermärkische Bank d.d.
Jadranski trg 3A, 51000 Rijeka
Hrvatska / Croatia
IBAN: HR3324020061100280716
SWIFT: ESBCHR22

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Dioničarima društva Quattro logistika d.d.

Izvešće o reviziji konsolidiranih financijskih izvještaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja Društva Quattro logistika d.d. (Društvo) i njemu ovisnih društava (zajedno - Grupa), koji obuhvaćaju konsolidirani izvještaj o financijskom položaju na 31. prosinca 2025., konsolidirani račun dobiti i gubitka, konsolidirani izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala i konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima za tada završenu godinu te bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje, uključujući značajne informacije o računovodstvenim politikama.

Prema našem mišljenju, priloženi konsolidirani financijski izvještaji istinito i fer prikazuju konsolidirani financijski položaj Grupe na 31. prosinca 2025., njezinu konsolidiranu financijsku uspješnost i njezine konsolidirane novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja, usvojenima od Europske unije (MSFI).

Osnova za mišljenje

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja*.

Neovisni smo od Društva i Grupe u skladu s Međunarodnim kodeksom etike za profesionalne računovođe, uključujući Međunarodne standarde neovisnosti (IESBA Kodeks), Odbora za međunarodne standarde etike za računovođe (IESBA), kako je primjenjivo na revizije financijskih izvještaja subjekata od javnog interesa, kao i u skladu s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju financijskih izvještaja subjekata od javnog interesa u Republici Hrvatskoj i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s tim zahtjevima i IESBA Kodeksom.

Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.

Ključna revizijska pitanja

Ključna revizijska pitanja su ona pitanja koja su bila, po našoj profesionalnoj prosudbi, od najveće važnosti za našu reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije konsolidiranih financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima, i mi ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima. Za pitanje u nastavku, opis o tome kako se naša revizija bavila tim pitanjem, pripremljen je u tom kontekstu.

Ispunili smo obveze opisane u našem izvješću u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja*, uključujući i to pitanje. Sukladno tome, naša revizija uključuje obavljanje postupaka dizajniranih da odgovore na našu procjenu rizika značajnog pogrešnog prikaza u konsolidiranim financijskim izvještajima. Rezultati naših revizijskih postupaka, uključujući postupke provedene kao odgovor na pitanje u nastavku, daju osnovu za izražavanje našeg mišljenja o ovim konsolidiranim financijskim izvještajima.



Shape the future
with confidence

Ključna revizijska pitanja	Kako smo adresirali ključno revizijsko pitanje
<p>Umanjenje vrijednosti ulaganja u nekretnine i goodwilla</p> <p>U konsolidiranim financijskim izvještajima opis ključnih prosudbi i procjena u vezi s procjenom umanjenja vrijednosti ulaganja u nekretnine i goodwill-a Grupe sadržan je u Bilješci 3 Značajne informacije o računovodstvenim politikama i Bilješci 4 Ključne računovodstvene prosudbe i ključni izvori nesigurnosti procjene. Imovina je sadržana u Bilješci 12 Goodwill i Bilješci 13 Ulaganje u nekretnine.</p> <p>Nakon početnog priznavanja, ulaganje u nekretnine vrednuje se po modelu troška. Procjena fer vrijednosti koristi se u svrhu određivanja nadoknadivog iznosa ulaganja u nekretnine.</p> <p>Određivanje nadoknadivog iznosa, koji predstavlja veću vrijednost od vrijednosti u uporabi i fer vrijednosti umanjenu za troškove prodaje, zahtijeva prosudbu menadžmenta.</p> <p>Uzimajući u obzir gore navedeno i zbog značajne knjigovodstvene vrijednosti, smatramo kako je procjena nadoknadivog iznosa ulaganja u nekretnine i goodwilla ključno revizijsko pitanje.</p>	<p>Revizijski postupci uključivali su razumijevanje procesa umanjenja vrijednosti imovine kao i razumijevanje kontrola unutar procesa.</p> <p>Pregledali smo metodologiju korištenu od strane menadžmenta prilikom procjene knjigovodstvene vrijednosti pojedinog ulaganja u nekretnine i goodwill-a kako bi procijenili da je u skladu s MSFI-ima, usvojenima od EU, te da se dosljedno primjenjuje.</p> <p>Od menadžmenta smo zaprimili izvješće vanjskog procjenitelja. Naši revizijski postupci su uključivali pregled izvješća vanjskog procjenitelja i testiranje ulaznih podataka na uzorku, uz pomoć internih stručnjaka za vrednovanje. Kao dio provedenih revizorskih postupaka, ocijenili smo sposobnost i objektivnost vanjskih procjenitelja.</p> <p>Također, ocijenili smo primjerenost relevantnih objava u konsolidiranim financijskim izvještajima, te njihovu usklađenost sa MSFI-ima, usvojenima od EU.</p>

Ostale informacije

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju informacije uključene u Godišnji izvještaj, ali ne uključuju konsolidirane financijske izvještaje i naše izvješće revizora o njima. Naše mišljenje o konsolidiranim financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije.

U vezi s našom revizijom konsolidiranih financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije i, u provođenju toga, razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne konsolidiranim financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenim u reviziji ili se drugačije čini da su značajno pogrešno prikazane.

U pogledu Izvještaja posloводства i Izvještaja o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, obavili smo i postupke propisane Zakonom o računovodstvu. Ti postupci uključuju provjeru je li Izvještaj posloводства sastavljen u skladu s člancima 22. i 24. Zakona o računovodstvu i sadrži li Izvještaj o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja podatke iz članaka 22. i 25. Zakona o računovodstvu.



**Shape the future
with confidence**

Temeljeno na obavljenim postupcima, u mjeri u kojoj smo u mogućnosti to procijeniti, izvještavamo da:

1. su informacije u priloženom Izvještaju posloводства i Izvještaju o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja usklađene, u svim značajnim odrednicama, s priloženim konsolidiranim financijskim izvještajima;
2. je priložen Izvještaj posloводства sastavljen u skladu s člancima 22. i 24. Zakona o računovodstvu; te
3. priložen Izvještaj o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja uključuje informacije definirane u člancima 22. i 25. Zakona o računovodstvu.

Na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Grupe i njezinog okruženja stečenog u okviru revizije konsolidiranih financijskih izvještaja, dužni smo izvijestiti ako smo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u ostalim informacijama. U tom smislu nemamo što izvijestiti.

Odgovornosti uprave i Revizorskog odbora za konsolidirane financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje i fer prikaz konsolidiranih financijskih izvještaja u skladu s MSFI i za one interne kontrole za koje uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja konsolidiranih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

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

Revizorski odbor je odgovoran za nadziranje procesa financijskog izvještavanja kojeg je ustanovila Grupa.

Odgovornosti revizora za reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li konsolidirani financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati izvješće revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je visoka 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 konsolidiranih financijskih izvještaja.

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

- Prepoznamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza konsolidiranih financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevare može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerne propuste, lažna predstavljanja ili zaobilaženje internih kontrola.
- Stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Grupe.
- Ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila uprava.



**Shape the future
with confidence**

- 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 Grupe da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću revizora na povezane objave u konsolidiranim 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 revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Grupa prekine s vremenski neograničenim poslovanjem.
- Ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj konsolidiranih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li konsolidirani financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.
- Planiramo i provodimo grupnu reviziju kako bismo pribavili dovoljno odgovarajućih revizijskih dokaza u vezi financijskih informacija subjekata ili poslovnih jedinica unutar grupe kao temelj za formiranje mišljenja o grupnim financijskim izvještajima. Mi smo odgovorni za usmjeravanje, nadzor i pregled rada revizora za potrebe grupne revizije. Jedinu smo odgovorni za izražavanje našeg mišljenja.

Mi komuniciramo s Revizorskim odborom 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.

Mi također dajemo izjavu Revizorskom odboru da smo postupili u skladu s relevantnim etičkim zahtjevima u vezi s neovisnošću i da ćemo komunicirati s njima o svim odnosima i drugim pitanjima za koja se može razumno smatrati da utječu na našu neovisnost, kao i, gdje je primjenjivo, o radnjama poduzetim kako bi se uklonile prijetnje neovisnosti, te povezanim zaštitama.

Između pitanja o kojima se komunicira s Revizorskim odborom, mi određujemo ona pitanja koja su od najveće važnosti u reviziji konsolidiranih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i stoga su ključna revizijska pitanja. Mi opisujemo ta pitanja u našem izvješću revizora, osim ako zakon ili regulativa sprječava javno objavljivanje pitanja ili kada odlučimo, u iznimno rijetkim okolnostima, da pitanje ne treba priopćiti u našem izvješću jer se razumno može očekivati da bi negativne posljedice priopćavanja nadmašile dobrobiti javnog interesa od takvog priopćavanja.

Izvješće o ostalim zakonskim i regulatornim zahtjevima

U skladu s člankom 10. stavka 2. Uredbe (EU) br. 537/2014 Europskog parlamenta i Vijeća, u našem izvješću neovisnog revizora dajemo sljedeće informacije koje su potrebne nastavno na zahtjeve MReVS:

Imenovanje revizora i razdoblje angažmana

Inicijalno smo imenovani revizorom Društva 25. kolovoza 2022. Naš angažman obnavljan je jednom godišnje od strane Glavne skupštine dioničara, pri čemu je zadnje imenovanje na 2. srpnja 2025., što predstavlja neprekidan angažman od 4 godine.

Dosljednost s Dodatnim izvještajem Revizorskom odboru

Potvrđujemo da je naše revizorsko mišljenje o konsolidiranim financijskim izvještajima u skladu s dodatnim izvješćem Revizorskom odboru Društva koji smo izdali na 16. travnja 2026. u skladu s člankom 11. Uredbe (EU) br. 537/2014 Europskog parlamenta i Vijeća.



**Shape the future
with confidence**

Pružanje nerevizijskih usluga

Izjavljujemo da Društvu i njegovim kontroliranim tvrtkama u Europskoj uniji nismo pružali zabranjene nerevizijske usluge navedene u članku 5. stavka 1. Uredbe (EU) br. 537/2014 Europskog parlamenta i Vijeća. Nadalje, nismo pružili ni ostale nerevizijske usluge Društvu i njegovim kontroliranim tvrtkama koje nisu objavljene u konsolidiranim financijskim izvještajima.

Izvešće temeljem zahtjeva Delegirane uredbe (EU) 2018/815 o dopuni Direktive 2004/109/EZ Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu regulatornih tehničkih standarda za specifikaciju jedinstvenog elektroničkog formata za izvještavanje

Izvešće o uvjerenju revizora o usklađenosti konsolidiranih financijskih izvještaja, sastavljenih temeljem odredbe članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala (Narodne novine, br. 65/18, 17/20, 83/21 i 151/22) primjenom zahtjeva Delegirane uredbe (EU) 2018/815 kojom se za izdavatelje određuje jedinstveni elektronički format za izvještavanje (Uredba o ESEF-u).

Proveli smo angažman s izražavanjem razumnog uvjerenja o tome jesu li konsolidirani financijski izvještaji pripremljeni za potrebe objavljivanja javnosti temeljem članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala, koji su sadržani u priloženoj elektroničkoj datoteci *QuattroGrupa-2025-12-31-1-hr*, u svim značajnim odrednicama pripremljeni u skladu sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u.

Odgovornosti uprave i Revizorskog odbora

Uprava Društva odgovorna je za pripremu i sadržaj konsolidiranih financijskih izvještaja u skladu s Uredbom o ESEF-u.

Osim toga, uprava Društva odgovorna je održavati sustav unutarnjih kontrola koji u razumnoj mjeri osigurava pripremu konsolidiranih financijskih izvještaja bez značajnih neusklađenosti sa zahtjevima izvještavanja iz Uredbe o ESEF-u, bilo zbog prijave ili pogreške.

Uprava Društva također je odgovorna za:

- objavljivanje javnosti konsolidiranih financijskih izvještaja sadržanih u godišnjem izvještaju u važećem XHTML formatu i
- odabir i korištenje XBRL oznaka u skladu sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u.

Revizorski odbor je odgovoran za nadzor pripreme konsolidiranih financijskih izvještaja u ESEF formatu kao dijela procesa financijskog izvještavanja.

Odgovornosti revizora

Naša je odgovornost izraziti zaključak, temeljen na prikupljenim revizijskim dokazima, o tome jesu li konsolidirani financijski izvještaji bez značajnih neusklađenosti sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u. Proveli smo ovaj angažman s izražavanjem razumnog uvjerenja u skladu s Međunarodnim standardom za angažmane s izražavanjem uvjerenja (MSIU) 3000 (izmijenjeni) - Angažmani s izražavanjem uvjerenja različitih od revizija ili uvida povijesnih financijskih informacija.

Obavljeni postupci

Priroda, vremenski okvir i obim odabranih procedura ovise o prosudbi revizora. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će opseg testiranja otkriti svaku značajnu neusklađenost s Uredbom o ESEF-u.



**Shape the future
with confidence**

U sklopu odabranih postupaka obavili smo sljedeće aktivnosti:

- pročitali smo zahtjeve Uredbe o ESEF-u,
- stekli smo razumijevanje internih kontrola Društva relevantnih za primjenu zahtjeva Uredbe o ESEF-u,
- identificirali smo i procijenili rizike značajne neusklađenosti s Uredbom o ESEF-u zbog prijevare ili pogreške; i
- na temelju toga, osmislili i proveli postupke za odgovor na procijenjene rizike i za dobivanje razumnog uvjerenja u svrhu izražavanja našeg zaključka.

Cilj naših postupaka bio je procijeniti jesu li:

- konsolidirani financijski izvještaji, koji su uključeni u godišnji izvještaj, izrađeni u važećem XHTML formatu,
- podaci, sadržani u konsolidiranim financijskim izvještajima koji se zahtijevaju Uredbom o ESEF-u, označeni i sva označavanja ispunjavaju sljedeće zahtjeve:
 - korišten je XBRL jezik za označavanje,
 - korišteni su elementi osnovne taksonomije navedene u Uredbi o ESEF-u s najbližim računovodstvenim značajem, osim ako nije stvoren dodatni element taksonomije u skladu s Prilogom IV. Uredbe o ESEF-u,
 - oznake su u skladu sa zajedničkim pravilima za označavanje prema Uredbi o ESEF-u.

Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo prikupili dostatni i primjereni da pruže osnovu za naš zaključak.

Zaključak

Prema našem uvjerenju, temeljem provedenih postupaka i pribavljenih dokaza, konsolidirani financijski izvještaji prezentirani u ESEF formatu, sadržani u gore navedenoj priloženoj elektroničkoj datoteci i temeljem odredbe članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala pripremljeni radi objavljivanja javnosti, u svim značajnim odrednicama su u skladu sa zahtjevima iz članka 3., 4. i 6. Uredbe o ESEF-u za godinu završenu 31. prosinca 2025. godine.

Povrh ovog zaključka, kao i mišljenja sadržanog u ovom izvješću neovisnog revizora za priložene konsolidirane financijske izvještaje i godišnji izvještaj za godinu završenu 31. prosinca 2025. godine, ne izražavamo nikakvo mišljenje o informacijama sadržanima u tim prikazima ili o drugim informacijama sadržanima u prethodno navedenoj datoteci.

Angažirani partner u reviziji koja ima za posljedicu ovo izvješće neovisnog revizora je Filip Hitrec.

Filip Hitrec
Član Uprave i ovlaštenu revizor

16. travnja 2026. godine

Ernst & Young d.o.o.
Radnička cesta 50
10000 Zagreb
Republika Hrvatska

Konsolidirani izvještaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

	Bilješka	2024.	2025.
Prihodi od zakupa	5a	8.389.403	8.756.838
Ostali poslovni prihodi	5b	2.313.569	1.153.125
Troškovi materijala i usluga	6	(1.953.671)	(1.612.351)
Troškovi zaposlenika	8	(358.826)	(364.967)
Ostali troškovi	7	(205.941)	(155.619)
Amortizacija	13	(2.778.196)	(2.932.600)
Financijski prihodi		99.698	46.621
Financijski rashodi	9	(939.354)	(889.096)
Dobit prije oporezivanja		4.566.682	4.001.951
Porez na dobit	10	(849.345)	(715.515)
Dobit tekuće godine		3.717.337	3.286.436
Ostala sveobuhvatna dobit za godinu		-	-
Ukupna sveobuhvatna dobit		3.717.337	3.286.436
Namijenjen			
Dioničarima Društva		3.717.337	3.286.436
Vlasnicima nekontrolirajućih udjela		-	-
Ukupni sveobuhvatni dobitak koja se može pripisati:		-	-
Vlasnicima Društva		3.717.337	3.286.436
Vlasnicima nekontrolirajućih udjela		-	-
Zarada po dionici		-	-
Osnovna		0,1144	0,1011
Razrijeđena		0,1144	0,1011

Značajne računovodstvene politike i bilješke sastavni su dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju

Na dan 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

	Bilješka	31. prosinca 2024.	31. prosinca 2025.
DUGOTRAJNA IMOVINA			
Goodwill	12	3.955.301	3.955.301
Ulaganje u nekretnine	13	87.034.444	85.843.390
Dugotrajna financijska imovina		1.030.776	1.030.776
Ukupno dugotrajna imovina		92.020.521	90.829.467
KRATKOTRAJNA IMOVINA			
Potraživanja od kupaca	14	466.749	101.195
Ostala imovina	16a	548.591	428.148
Kratkotrajna financijska imovina	16b	2.001.327	-
Novac i novčani ekvivalenti	15	2.616.651	4.168.756
Ukupno kratkotrajna imovina:		5.633.318	4.698.099
UKUPNA IMOVINA		97.653.839	95.527.566
KAPITAL I REZERVE			
Temeljni dionički kapital	17	32.500.005	32.500.005
Zakonske rezerve	17	10.700.183	10.700.183
Zadržana dobit		2.246.960	2.608.396
Ukupno kapital i rezerve		45.447.148	45.808.584
DUGOROČNE OBVEZE			
Obveze prema bankama	18	43.298.283	40.891.846
Odgođena porezna obveza	10	5.369.726	5.275.285
Ukupno dugoročne obveze		48.668.009	46.167.131
KRATKOROČNE OBVEZE			
Obveze prema bankama	18	2.637.848	2.625.775
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	19a	198.013	149.460
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	19b	210.696	633.485
Obveze prema zaposlenima		14.625	15.955
Obveze za poreze i doprinose		150.122	122.038
Obveza za porez na dobit	10	327.378	5.138
Ukupno kratkoročne obveze		3.538.682	3.551.851
UKUPNI KAPITAL I OBVEZE		97.653.839	95.527.566

Značajne računovodstvene politike i bilješke sastavni su dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

	Temeljni dionički kapital	Zakonske rezerve	Zadržana dobit	Ukupni kapital i rezerve
1. siječnja 2024	32.500.005	10.700.183	1.129.623	44.329.811
Ukupna sveobuhvatna dobit	-	-	3.717.337	3.717.337
Isplata dioničarima	-	-	(2.600.000)	(2.600.000)
1. siječnja 2025.	32.500.005	10.700.183	2.246.960	45.447.148
Ukupna sveobuhvatna dobit	-	-	3.286.436	3.286.436
Isplata dioničarima	-	-	(2.925.000)	(2.925.000)
Na dan 31. prosinca 2025.	32.500.005	10.700.183	2.608.396	45.808.584

Značajne računovodstvene politike i bilješke sastavni su dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima
 Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine
 (Svi iznosi izraženi su u eurima)

	Bilješka	2024.	2025.
Rezultat razdoblja nakon oporezivanja		3.717.337	3.286.436
<i>Prilagodbe za:</i>			
Neto kamatni trošak		841.526	844.731
Trošak poreza na dobit	10	849.345	715.515
Amortizacija	13	2.778.196	2.932.600
Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti prije promjena obrtnog kapitala		8.186.404	7.779.282
Povećanje ili smanjenje potraživanja i ostale imovine		(316.200)	530.315
Povećanje ili smanjenje obveze prema dobavljačima i ostalih obveza		(220.025)	25.137
Novac ostvaren poslovanjem		7.650.179	8.334.734
Plaćena kamata		(951.671)	(901.017)
Plaćeni porez		(943.826)	(809.955)
NETO NOVAC IZ POSLOVNIH AKTIVNOSTI		5.754.682	6.623.762
Novčani tokovi iz Investicijskih aktivnosti			
Izdaci za nabavu dugotrajne imovine		(1.967.615)	(1.741.546)
Primici za depozite		1.400.000	2.001.327
NETO NOVAC IZ INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI		(567.615)	259.781
Novčani tokovi iz Financijskih aktivnosti			
Otplata kredita		(2.406.439)	(2.406.438)
Novčani izdaci za isplatu dividende		(2.600.000)	(2.925.000)
NETO NOVAC IZ FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI		(5.006.439)	(5.331.438)
Neto povećanje novca i novčanih ekvivalenata		180.628	1.552.105
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine	15	2.436.023	2.616.651
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine	15	2.616.651	4.168.756

Značajne računovodstvene politike i bilješke sastavni su dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

1. OPĆE INFORMACIJE

Odlukom Trgovačkog suda u Zagrebu, na dan 4. svibnja 2021. godine u sudski registar spomenutog suda upisalo se osnivanje dioničkog društva pod tvrtkom/nazivom Quattro logistika dioničko društvo za savjetovanje i upravljanje, sada sa sjedištem u Zagrebu, Petrovaradinska 1, Republika Hrvatska, u registarski uložak s MBS 081370753. Djelatnost Društva su djelatnosti upravljanja holding društvom, prodaja i kupnja robe, poslovanje nekretninama, upravljanje i održavanje nekretnina i drugo. Društvo Quattro logistika d.d. je u većinskom vlasništvu obveznih mirovinskih fondova u Republici Hrvatskoj.

Izvršni direktor, koji zastupa Društvo samostalno i pojedinačno je Dalibor Fell.

Grupa ima tri zaposlenika na dan 31. prosinca 2025. godine, a 31. prosinca 2024. godine je imala tri zaposlenika.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDARDA FINACIJSKOG IZVJEŠTAVANJA

Usvajanje novih i izmijenjenih Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja

Standardi i tumačenja na snazi u tekućem periodu

Sljedeći novi standardi i izmijenjeni i dopunjeni postojeći standardi izdani od strane Odbora za Međunarodne računovodstvene standarde i tumačenja koje izdaje Odbor za tumačenje međunarodnog financijskog izvještavanja i koji su usvojeni u EU na snazi su u tekućem razdoblju:

- **Izmjene i dopune MRS 21 Učinci promjena tečaja stranih valuta:** Nedostatak razmjenjivosti, izdan 15. kolovoza 2023. godine (datum stupanja na snagu za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2025. godine).

Usvajanje navedenih standarda i tumačenja nije imalo značajan utjecaj na financijske izvještaje Grupe.

Standardi i tumačenja koje je izdao Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde, koji su odobreni u EU, ali nisu još na snazi

- **Izmjene i dopune MSFI 9 i MSFI 7– Klasifikacija i mjerenje financijskih instrumenata,** izdan 30. svibnja 2024. godine (datum stupanja na snagu za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2026. godine).
- **Izmjene i dopune MSFI 9 i MSFI 7– Ugovori povezani s električnom energijom ovisnom o prirodnim izvorima,** izdan 18. prosinca 2024. godine (datum stupanja na snagu za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2026. godine).
- **Godišnja poboljšanja MSFI računovodstvenih standarda – Izdanje 11,** izdan 18. srpnja 2024. godine (datum stupanja na snagu za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2026. godine).

Standardi i tumačenja koje je izdao Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde, a koji još nisu usvojeni u EU

Na dan izdavanja ovih financijskih izvještaja, sljedeći standardi, prerade i tumačenja koje je donio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde nisu usvojeni u Europskoj uniji:

- **MSFI 18 Prezentacija i objavljivanje u financijskim izvještajima** (izdan 9. travnja 2024. godine).
- **MSFI 19 i Izmjene i dopune MSFI 19 Ovisna društva bez javne odgovornosti: Objavljivanje** (izdan 9. svibnja 2024. godine i 21. kolovoza 2025. godine).
- **Izmjene i dopune MRS 21 Učinci promjena tečaja stranih valuta: Preračunavanje u hiperinflacijsku prezentacijsku valutu** (izdan 13. studenog 2025. godine).

Grupa ne očekuju da će usvajanje spomenutih standarda i tumačenja imati značajan utjecaj na financijske izvještaje Grupe.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

3. ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA

I. Osnove sastavljanja

Konsolidirani financijski izvještaji za godinu pripremljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska unija ("MSFI").

Financijski izvještaji prezentirani su za Grupu.

Financijski izvještaji dostupni su na internetskim stranicama Društva.

Osnove mjerenja

Konsolidirani financijski izvještaji pripremljeni su na temelju povijesnih troškova, osim financijskih instrumenata, koji se mjere po fer vrijednosti na kraju svakog izvještajnog razdoblja, kako je objašnjeno u računovodstvenim politikama u nastavku. Povijesni trošak općenito se temelji na fer vrijednosti naknade dane u zamjenu za robu i usluge.

Usvojene značajne računovodstvene politike navedene su u nastavku.

II. Vremenska neograničenost poslovanja

Grupa je za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine ostvarila dobitak nakon oporezivanja u iznosu od 3.286 tisuća eura. Uprava smatra da je Grupa financirana na odgovarajući način, a predviđa se da će budući prihodi od zakupa omogućiti ispunjavanje sadašnjih i dugoročnih obveza. Kao rezultat navedenog, Uprava smatra kako je pretpostavka o vremenski neograničenom poslovanju primjerena kao osnova za pripremu financijskih izvještaja.

III. Funkcionalna i prezentacijska valuta

Stavke uključene u financijski izvještaj Društva iskazane su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem Društvo posluje (funkcijska valuta), a to je euro.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

3. ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA (NASTAVAK)

IV. Osnova konsolidacije

Konsolidirani financijski izvještaji za godinu Grupe uključuju financijske izvještaje društva Quattro logistika d.d. ("Društvo") i njegovog ovisnog društva Poslovnog parka Zagreb, koji je u 100-postotnom vlasništvu ("podružnica", „ovisno društvo“) na dan i za razdoblje koje je završilo 31. prosinca 2025. godine.

Prema potrebi, prilagođavaju se financijski izvještaji društava kćeri kako bi se računovodstvene politike koje se koriste uskladile s računovodstvenim politikama Grupe.

Sva imovina i obveze unutar grupe, vlasnički kapital, prihodi, rashodi i novčani tokovi koji se odnose na transakcije između članova Grupe eliminiraju se konsolidacijom.

Dobit ili gubitak i svaka komponenta drugog sveobuhvatnog dohotka pripisuju se isključivo vlasnicima Društva, jer ne postoje ne kontrolirajući interesi. Ukupni sveobuhvatni prihod podružnica pripisuje se vlasnicima Društva.

Goodwill se mjeri kao pozitivna razlika između zbroja prenesene naknade za stjecanje, iznosa ne kontrolirajućeg udjela, ako postoji, i fer vrijednosti prethodnog vlasničkog udjela stjecatelja u subjektu, s jedne strane, te neto iznosa na datum stjecanja utvrdive stečene imovine i utvrdivih preuzetih obveza, s druge strane. Ako ponovnom procjenom bude utvrđeno da je udio Grupe u fer vrijednosti utvrdive neto imovine stečenika viši od zbroja prenesene naknade, iznosa nekontrolirajućeg udjela, ako postoji, i fer vrijednosti prethodnog vlasničkog udjela stjecatelja u subjektu, višak se priznaje odmah u dobiti i gubitku kao dobit od povoljne kupnje.

Jedinica koja stvara novac na koju je goodwill raspoređen podvrgava se provjeri umanjenja vrijednosti jednom godišnje ili češće ako postoji naznaka o mogućem umanjenju njezine vrijednosti. Ako je nadoknadiivi iznos jedinice koja stvara novac niži od njezinog knjigovodstvenog iznosa, gubitak nastao umanjenjem prvo se raspoređuje tako da se umanju knjigovodstveni iznos goodwilla raspoređenog na jedinicu koja stvara novac i zatim razmjerno na drugu imovinu jedinice koja stvara novac na osnovi knjigovodstvenog iznosa svakog sredstva u jedinici koja stvara novac.

(a) Priznavanje prihoda

Ključni izvori prihoda Grupe su:

- Prihodi od zakupa
- Prihodi od ugovora s kupcima – usluge zakupcima, uključujući troškove održavanja i ostale troškove nadoknadiive od zakupaca

Prihodi od zakupa

Prihodi od zakupa koji proizlaze iz zakupa nekretnina klasificiranih kao Ulaganje u nekretnine iskazuju se linearno tijekom trajanja zakupa i uključuju se u prihod iskazan u računu dobiti i gubitka u Izvještaju o dobiti ili gubitku i sveobuhvatnoj dobiti zbog svoje poslovne prirode. Početni izravni troškovi nastali u pregovaranju i ugovaranju poslovnog zakupa priznaju se kao rashod tijekom trajanja zakupa na istoj osnovi kao i prihod od zakupa. Iznosi primljeni od najmoprimaca za raskid zakupa ili za nadoknadu dotrajalosti priznaju se u izvještaju o dobiti ili gubitku kada nastane pravo na njihov primitak.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

3. ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA (NASTAVAK)

b) Priznavanje prihoda (nastavak)

Održavanje koje se odnosi na objekte u zakupu

Za nekretnine klasificirane kao Ulaganje u nekretnine, a koje se drže radi ostvarivanja prihoda od zakupa, Grupa kao zakupodavac sklapa ugovore o zakupu koji su u opsegu primjene MSFI-ja 16. Ovi ugovori uključuju određene usluge koje se nude zakupcima (tj. kupcima), uključujući usluge održavanja zajedničkih prostora (kao što su čišćenje, sigurnost). Naknada za usluge koju plaća zakupnik definirana je cijenom po m² (EUR/m²; različiti iznosi po zakupcima), kako je ono objašnjeno u nastavku.

Grupa je utvrdila da ove usluge predstavljaju različite komponente koje se ne odnose na zakup (prenošene odvojeno od prava na korištenje temeljne imovine) i da su unutar opsega MSFI-ja 15: *Ugovori s kupcima* Grupa dodjeljuje naknadu u ugovoru na zaseban najam i prihod (ne najam) komponente na osnovi relativno samostalne prodajne cijene. Vezano uz komponentu prihoda, ove usluge predstavljaju niz dnevnih usluga koje se tijekom vremena individualno ispunjavaju, jer zakupci istovremeno primaju i koriste pogodnosti koje pruža Grupa. Grupa primjenjuje metodu proteka vremena za mjerenje ispunjenja. Naknada za usluge koju plaća zakupnik definirana je cijenom po m² (EUR/m²; različiti iznosi po zakupcima) uz ograničenje (maksimalan iznos po m²), s tim da se spomenuto ograničenje povisuje sukladno formuli za povećanje zakupnine (indeksacija za inflaciju). Neki zakupci plaćaju naknadu za usluge u 'pravičnom udjelu' prema godišnjem obračunu, odnosno na način da zakupac naknadom pokriva sve pripadajuće troškove i izdatke. Grupa ugovara pružanje ovih usluga s trećom stranom. Grupa je zaključilo da djeluje kao nalogodavac (principal) u odnosu na ove usluge, jer kontrolira navedene usluge prije nego što ih prenese na korisnika. Stoga Grupa priznaje prihod na bruto osnovi.

Za više informacija pogledajte bilješku 4.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

3. ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA (NASTAVAK)

(b) Troškovi materijala i usluga te ostali troškovi

Materijalni troškovi uključuju troškove uredskog materijala i drugih usluga. Troškovi drugih usluga sastoje se od intelektualnih, marketinških, usluga održavanja i sigurnosnih usluga.

(c) Ulaganje u nekretnine

Amortizacija se propisuje za sve investicijske nekretnine, osim za investicijske nekretnine koje još nisu stavljene u uporabu, na linearnoj osnovi po propisanim stopama namijenjenim otpisu troškova tijekom procijenjenog vijeka trajanja imovine kako slijedi:

	31. prosinca 2025. godine	31. prosinca 2024. godine
Građevina	2,50%	2,50%
Oprema	10% - 20%	10% - 20%
Solarna elektrana	4%	4%
Građevina i oprema prema specifikaciji zakupca	6,67%	6,67%

(d) Najmovi

Grupa na početku ugovora procjenjuje prenosi li ugovor pravo na kontrolu korištenja identificirane imovine u određenom vremenskom razdoblju u zamjenu za naknadu.

Grupa kao najmodavac

Najmodavac će svaki svoj najam klasificirati kao operativni ili financijski najam. Djelatnost Grupe je davanje logističkih skladišnih prostora u zakup.

(e) Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine

Na kraju svakog izvještajnog razdoblja, Grupa provjerava knjigovodstvene vrijednosti svojih nekretnina, kako bi utvrdila postoje li naznake o gubicima uslijed umanjenja vrijednosti. Ako takve naznake postoje, procjenjuje se nadoknadivi iznos imovine kako bi se odredili eventualni gubici nastali zbog umanjenja.

Nadoknadivi iznos je fer vrijednost umanjena za troškove prodaje ili vrijednost imovine u uporabi, ovisno o tome koji je niži. Za potrebe procjene vrijednosti u uporabi, procijenjeni budući novčani tokovi svode se na sadašnju vrijednost primjenom diskontne stope prije oporezivanja koja odražava tekuću tržišnu procjenu vremenske vrijednosti novca i rizike specifične za sredstvo za koje procjene budućih novčanih tokova nisu bile usklađene. Fer vrijednost se procjenjuje prema zahtjevima MSFI-ja 13: *Mjerenje fer vrijednosti*.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

3. ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA (NASTAVAK)

(f) Financijski instrumenti

Financijska imovina i financijske obveze priznaju se u izvještaju o financijskom položaju Društva kada Društvo postane stranka ugovornih odredbi instrumenta.

Umanjenje vrijednosti financijske imovine

Grupa priznaje rezervacija za umanjenje vrijednosti za očekivane kreditne gubitke za ulaganja u dužničke instrumente koji se vrednuju po amortiziranom trošku ili fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit i potraživanja od kupaca. Iznos očekivanih gubitaka treba ažurirati svaki izvještajni datum u skladu s promjenama kreditnog rizika u odnosu na prvotno iskazane financijske instrumente.

Grupa uvijek priznaje očekivane kreditne gubitke („ECL“, engleski prijevod Expected Credit Loss) kroz cijeli vijek za potraživanja od kupaca. Očekivani kreditni gubici za tu financijsku imovinu procjenjuju se s pomoću matrice za određivanje rezerviranja na temelju iskustva Grupe s kreditnim gubicima iz prethodnog razdoblja, uz primjenu usklađenja s čimbenicima koji su svojstveni dužnicima, općim gospodarskim uvjetima i procjeni trenutnog i predviđenog smjera kretanja uvjeta na izvještajni datum, uključujući, prema potrebi, vremensku vrijednost novca. Za sve ostale financijske instrumente, Grupa priznaje očekivane kreditne gubitke kroz cijeli vijek ako je došlo do znatnog povećanja kreditnog rizika od početnog priznavanja.

Cjeloživotni ECL predstavlja očekivane kreditne gubitke koji će proizaći iz svih mogućih događaja neispunjenja obveza tijekom očekivanog vijeka trajanja financijskog instrumenta.

Grupa smatra kako ECL na novčane i nenovčane ekvivalente te dane pozajmice povezanim stranama nisu materijalno značajni za objavu u financijskim izvještajima.

Definicija neispunjenja obveze

Financijska imovina kreditno je umanjena kada je došlo do jednog ili više događaja koji imaju štetan utjecaj na procijenjene buduće novčane tokove te financijske imovine. Dokazi da je financijska imovina umanjena za kreditne gubitke obuhvaća dostupne podatke u sljedećim događajima:

- značajne financijske poteškoće kod izdavatelja ili druge ugovorne strane; ili
- kršenje ugovora, primjerice kašnjenje ili prekoračeno dospijeće;
- vjerovnik (vjerovnici) dužnika, zbog gospodarskih ili ugovornih razloga koji se odnose na financijske poteškoće dužnika, koji su dužniku odobrili porezne olakšice koje vjerovnici inače ne bi razmatrali;
- izgledno pokretanje stečaja ili financijskog restrukturiranja kod dužnika;
- nestanak aktivnog tržišta za predmetnu financijsku imovinu zbog financijskih poteškoća.

Bez obzira na prethodno, Grupa smatra da je do neispunjenja obveza došlo nakon što je dospijeće financijske imovine prekoračilo 90 dana.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

3. ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA (NASTAVAK)

(f) Financijski instrumenti

Politika otpisa

Grupa otpisuje financijsku imovinu ako postoje informacije koje upućuju na to da je dužnik u ozbiljnim financijskim poteškoćama i da ne postoji realna mogućnost povrata, npr. kada je dužnik stavljen u likvidaciju ili je ušao u stečajni postupak ili kada je dospijeće potraživanja od kupaca prekoračeno za 2 godine, ovisno o tome koji od dvaju događaja prije nastane. Otpisana financijska imovina i dalje može biti podložna aktivnostima izvršenja u okviru postupaka oporavka Grupe, uzimajući u obzir pravne savjete gdje je to prikladno. Sve se naplate iskazuju u računu dobiti i gubitka.

Na dan 31. prosinca 2025. godine i u usporednim razdobljima, Grupa nije imala slučajeve naplate nakon otpisa.

(g) Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti obuhvaćaju gotovinu, depozite kod banaka po viđenju i ostale kratkotrajne visoko likvidne instrumente s rokovima naplate do tri mjeseca ili kraće. U izvještaju o financijskom položaju su prekoračenja po bankovnim računima uključena u kratkoročne obveze.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

4. KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I KLJUČNI IZVORI NESIGURNOSTI PROCJENE

Pri primjeni računovodstvenih politika Grupe, koje su opisane u bilješci 3, direktori su dužni donositi prosudbe (osim onih koje uključuju procjene) koje imaju značajan utjecaj na priznate iznose te donositi procjene i pretpostavke o knjigovodstvenim iznosima imovine i obveza koje nisu lako vidljive iz drugih izvora. Procjene i povezane pretpostavke temelje se na povijesnom iskustvu i drugim čimbenicima koji se smatraju relevantnima. Stvarni rezultati mogu se razlikovati od tih procjena. Procjene i temeljne pretpostavke stalno se preispituju. Revizije računovodstvenih procjena priznaju se u razdoblju u kojem se procjena revidira ako revizija utječe samo na to razdoblje ili u razdoblju revizije i budućim razdobljima ako revizija utječe i na tekuća i na buduća razdoblja.

Slijedi opis kritičnih prosudbi rukovodstva, osim onih koje uključuju procjene, u procesu primjene računovodstvenih politika Grupe koje su najznačajnije utjecale na iznose iskazane u priloženim konsolidiranim financijskim izvještajima.

U nastavku su iznesene ključne pretpostavke koje se odnose na budućnost i drugi ključni izvori neizvjesnosti procjena na kraju izvještajnog razdoblja koji nose znatan rizik značajnog usklađenja knjigovodstvenih vrijednosti imovine i obveza u idućoj financijskoj godini.

Vijek trajanja ulaganja u nekretnine

Procijenjeni vijek trajanja i metoda amortizacije revidiraju se na kraju svakog izvještajnog razdoblja, pri čemu se učinak svih promjena procjene obračunavaju na budućoj osnovi. Nekretnine klasificirane kao Ulaganje u nekretnine prestaju se priznavati pri otuđenju ili kada se trajno povuku iz uporabe i ne očekuju se buduće ekonomske koristi od otuđenja. Svaki dobitak ili gubitak koji proizlazi iz priznavanja imovine (izračunat kao razlika između neto prihoda od otuđenja i knjigovodstvene vrijednosti imovine) uključen je u račun dobiti i gubitka u razdoblju u kojem se imovina prestala priznavati. Za detalje vidjeti bilješku 13.

Amortizacija se propisuje za sve investicijske nekretnine, osim za investicijske nekretnine koje još nisu stavljene u uporabu, na linearnoj osnovi po propisanim stopama namijenjenim otpisu troškova tijekom procijenjenog vijeka trajanja imovine kako slijedi:

	31. prosinca 2025.	31. prosinca 2024.
Građevina	2,50%	2,50%
Oprema	10%-20%	10%-20%
Solarna elektrana	4%	4%
Građevina i oprema prema specifikaciji zakupca	6,67%	6,67%

Imovina u izgradnji i predujmovi dani za kupnju nekretnina klasificiranih kao ulaganje u nekretnine ne amortiziraju se. Metode amortizacije, korisni vijekovi i preostale vrijednosti revidiraju se na svaki datum izvješćivanja i po potrebi prilagođavaju. Za detalje vidjeti bilješku 13.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

4. KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I KLJUČNI IZVORI NESIGURNOSTI PROCJENE (NASTAVAK)

Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine

Utvrđivanje umanjenja vrijednosti imovine uključuje upotrebu procjena koje uključuju, ali nisu ograničene na, uzroke, vrijeme i iznos umanjenja vrijednosti. Nadoknadiivi iznos je fer vrijednost umanjena za troškove prodaje ili vrijednost imovine u uporabi, ovisno o tome koji je viši. Za potrebe procjene vrijednosti u uporabi, procijenjeni budući novčani tokovi svode se na sadašnju vrijednost primjenom diskontne stope prije oporezivanja koja odražava tekuću tržišnu procjenu vremenske vrijednosti novca i rizike specifične za sredstvo za koje procjene budućih novčanih tokova nisu bile usklađene. Fer vrijednost se procjenjuje prema zahtjevima MSFI-ja 13: *Mjerenje fer vrijednosti*.

Ako je nadoknadiivi iznos neke imovine (ili jedinice koja stvara novac) procijenjen na iznos niži od knjigovodstvene vrijednosti, knjigovodstvena vrijednost te imovine (jedinice koja stvara novac) umanjuje se do nadoknadiivog iznosa. Gubici od umanjenja vrijednosti priznaju se odmah u dobiti i gubitku.

Na kraju svakog izvještajnog razdoblja, Grupa provjerava knjigovodstvene vrijednosti svojih nekretnina, kako bi utvrdila postoje li naznake o gubicima uslijed umanjenja vrijednosti. Ako takve naznake postoje, procjenjuje se nadoknadiivi iznos imovine kako bi se odredili eventualni gubici nastali zbog umanjenja. Za detalje vidjeti bilješku 13.

Izračun rezervacija za umanjenje vrijednosti

Bilješka 3 opisuje vrednovanje očekivanih kreditnih gubitaka, i kako Grupa upotrebljava prikladne i utemeljene informacije, u skladu s pretpostavkama i poznatim činjenicama za svakog kupca.

Ako je dospijeće očekivanih kreditnih gubitaka od potraživanja od kupaca prekoračeno za 61 do 90 dana bilo više (niže) za 10%, rezervacije za umanjenje vrijednosti potraživanja od kupaca ne bi bile značajno više (niže).

Ako je dospijeće očekivanih kreditnih gubitaka od potraživanja od kupaca prekoračeno za 31 do 60 dana bilo više (niže) za 10%, rezervacije za umanjenje vrijednosti potraživanja od kupaca ne bi bile značajno više (niže).

Za detalje vidjeti bilješku 14.

Mjerenja fer vrijednosti i procesi vrednovanja

Grupa procjenjuje fer vrijednost neke stavke imovine i obveze na temelju podataka dostupnih na tržištu. Ako ulazni podaci za mjeru fer vrijednosti prve razine nisu dostupni, Grupa angažira neovisne ovlaštene procjenitelje. Vrednovanje ulaganja u nekretnine, obveza prema bankama i izvedenih financijskih instrumenata osobito je osjetljivo na promjene jednog nedostupnog ulaznog podatka ili više njih koje se smatraju razumno mogućima u sljedećoj financijskoj godini. Dodatne informacije o knjigovodstvenoj vrijednosti predmetne imovine i obveza i osjetljivosti navedenih iznosa na promjene u nevidljivim ulaznim podacima navedene su u bilješci 22.

Izvedeni financijski instrumenti se naknadno mjere po fer vrijednosti kroz dobit i gubitak.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

4. KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I KLJUČNI IZVORI NESIGURNOSTI PROCJENE (NASTAVAK)

Mjerenja fer vrijednosti i procesi vrednovanja (nastavak)

Grupa je primijenilo sljedeće procjene koje značajno utječu na utvrđivanje iznosa i vremena priznavanja prihoda iz ugovora s kupcima:

Priznavanje prihoda

Utvrđivanje obveza na činidbu

U odnosu na usluge koje se pružaju zakupcima nekretnina klasificiranih kao ulaganje u nekretnine (kao što su čišćenje, osiguranje) u sklopu ugovora o najmu koje Grupa sklapa kao najmodavac, Grupa je utvrdila da obećanje predstavlja cjelokupna usluga upravljanja imovinom i da je usluga, koja se obavlja svaki dan, različita i u osnovi ista. Iako se pojedinačne aktivnosti koje čine obvezu na činidbu značajno razlikuju tijekom dana i iz dana u dan, priroda cjelokupnog obećanja pružanja usluge upravljanja je ista iz dana u dan. Stoga je Grupa zaključila da usluge zakupcima predstavljaju niz dnevnih usluga koje se individualno ispunjavaju tijekom vremena, koristeći vremenski protok za mjerenje završetka, jer zakupci istovremeno primaju i koriste pogodnosti koje pruža Grupa.

Razmatranja o principalu u odnosu na agenta – usluge zakupcima

Grupa se obvezala osiguravati određene usluge zakupcima nekretnina koje su uključene u ugovor koji Grupa sklapa kao zakupodavac, a u pružanju kojih usluga Grupa angažira treće strane. Grupa je utvrdila da kontrolira usluge prije njihovog prijenosa na zakupce, jer ima mogućnost usmjeravanja korištenja tih usluga i ostvarivanja koristi od njih. Prilikom donošenja ove odluke, Grupa je smatrala da je prvenstveno odgovorno za ispunjenje obećanja o pružanju navedenih usluga jer se izravno bavi pritužbama zakupaca i prvenstveno je odgovorno za kvalitetu ili prikladnost usluga. Grupa je ugovorila cijenu koju naplaćuje zakupcima za navedene usluge. Stoga je Grupa zaključila kako je u ulozi principala u ovim ugovorima.

Za detalje vidjeti bilješku 5.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

5a. PRIHODI OD ZAKUPA

	2024.	2025.
Prihod od zakupa	8.389.403	8.756.838
Ostali poslovni prihodi	2.313.569	1.153.125
	10.702.972	9.909.963

Prihod od zakupa sastoji se od prihoda koje je Grupa ostvarila iznajmljivanjem skladišnih prostora svojim zakupcima u skladu s ugovorima o najmu, od kojih neki imaju opciju otkazivanja, dok drugi nemaju to pravo. Jedinice se iznajmljuju prema odabranom kvadratnom metru, s prosječnim ugovornim rokom od 1 do 10 godina.

Prihod od zakupa također uključuje prihod od usluga održavanja prefakturiranih zakupcima u ukupnom iznosu od 703.278 eura (u 2024. iznosilo je 676.962 eura) te manjim dijelom ostale redovne poslovne prihode. Ne postoje potencijalni prihodi od najma uključeni u Prihod od najma i ne postoje varijabilna plaćanja najma.

Buduća minimalna potraživanja od zakupa bez mogućnosti otkazivanja su kako slijedi.

	2024.	2025.
U roku jedne godine	8.035.890	8.268.724
Preko jedne godine, ali ne više od pet godina	27.361.170	24.075.799
Preko pet godina	11.234.338	6.812.291
	46.631.398	39.156.814

Buduća minimalna potraživanja prikazana su s 31. prosinca 2025. godine, temeljem trenutno potpisanih ugovora. Ostali poslovni prihodi sastoje se od prihoda od režijskih troškova, osiguranja i troškova opremanja građevinskih objekata prefakturiranih zakupcima, priznatih kao prihodi od ugovora s kupcima, kao što je objavljeno u bilješci 3. Ne postoje potencijalne obveze od predujmova plaćenih od strane zakupaca, koje bi Grupa priznala kao prihod, nastavno na napredak Grupe u ispunjavanju obveze na činidbu iz ugovora.

Informacije o ključnim zakupcima

	2024.	2025.
Kupac 1	2.458.962	2.526.391
Kupac 2	2.145.310	1.599.693
Kupac 3	1.559.041	1.471.776
Ostali kupci	2.226.090	3.158.978
	8.389.403	8.756.838

Postoje ključni kupci koji pojedinačno generiraju preko 10% godišnjih prihoda grupe.

Poslovni segmenti

U skladu s MSFI-jem 8: *Poslovni segmenti*, Grupa prati svoje poslovanje samo u jednom segmentu, prema specifičnostima industrije u kojoj Grupa posluje.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

5a. PRIHODI OD ZAKUPA (nastavak)

Prihodi pretežno proizlaze iz poslovanja ovisnog društva za davanje u zakup logističkih skladišta u Hrvatskoj drugim tvrtkama treće strane. Priznavanje prihoda i njihovo mjerenje objavljeno je u ovoj bilješci, dok su povezane računovodstvene politike objavljene u bilješci 3.

5b. OSTALI POSLOVNI PRIHODI

	2024.	2025.
Struja	1.110.706	845.980
Plin	68.079	45.163
Voda	24.067	17.732
Naknade za raskid	924.521	-
Ostalo	186.196	244.250
	2.313.569	1.153.125

6. TROŠKOVI MATERIJALA I USLUGA

	2024.	3 2025.
Održavanje	565.444	585.570
Trošak materijala	758.596	554.498
Intelektualne usluge	563.485	345.332
Ostalo	66.146	126.951
	1.953.671	1.612.351

Najznačajnija kategorija troškova materijala su troškovi električne energije i plina (koji ovise o potrošnji zakupaca). Usluge održavanja odnose se najvećim dijelom na usluge tjelesne zaštite i troškove tehničkog održavanja i *facility managera*. Intelektualne usluge odnose se najvećem dijelom na trošak *asset managera* i usluga strateškog i operativnog upravljanja koje pruža povezano društvo, a uključuju i usluge odvjetnika i javnih bilježnika, usluge savjetovanja, knjigovodstvene usluge, usluge revizije i ostalo. Spomenute intelektualne usluge umanjene su obzirom da je od zadnjeg kvartala 2025. godine *asset management* u cijelosti preuzela Quattro logistika d.d., te su izostali i jednokratni troškovi vezani na spomenute rekonstrukcije tijekom 2024. godine. Ostali troškovi rastu najvećim dijelom zbog troškova komunalne i vodne naknade koji se prefakturiraju zakupcima.

Društvo Ernst & Young d.o.o. uz usluge zakonske revizije nije pružalo druge ne revizorske usluge Društvu, osim povezanih usluga revizije Izvješća o primicima Uprave i Nadzornog odbora i usklađenosti s ESEF Uredbom. Ukupna naknada za 2025. godinu iznosila je 36.500 eura (2024: 34.500 eura).

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

7. OSTALI TROŠKOVI

	2024.	2025.
Bankovne naknade i premije osiguranja	89.366	90.510
Doprinosi i upravne pristojbe	27.118	27.933
Troškovi službenih putovanja i naknada	6.556	9.684
Troškovi reprezentacije	9.329	5.021
Ostali troškovi	73.572	22.471
	205.941	155.619

8. TROŠKOVI ZAPOSLENIKA

	2024.	2025.
Trošak plaća	189.763	203.569
Trošak poreza i prireza	83.762	70.424
Trošak doprinosa na plaće	46.759	47.016
Trošak doprinosa iz plaće	38.542	43.958
	358.826	364.967

Prosječan broj zaposlenika tijekom 2025. godine je 3 zaposlenika (2024.: 3 zaposlenika) koji su zaposleni na neodređeno u puno radnom vremenu.

9. FINANCIJSKI RASHODI

	2024.	2025.
Rashodi od kamata – posudbe (bilješka 18)	939.310	889.050
Negativne tečajne razlike	44	46
	939.354	889.096

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

10. POREZ NA DOBIT I ODGOĐENA POREZNA OBVEZA

Standardna stopa poreza na dobit koja se primjenjuje na prijavljenu dobit iznosi 18%. Odgođena porezna imovina priznaje se po stopi od 18%.

	2024.	2025.
Porez na dobit:		
Tekući porez	943.827	809.955
Odgođeni porez, neto	(94.482)	(94.440)
	849.345	715.515

Naknada za godinu može se uskladiti s dobiti prije oporezivanja kako slijedi:

	2024	2025
Rezultat prije oporezivanja	4.566.682	4.001.951
Porez na dobit po stopi od 18% ovisnog društva	943.827	809.955
Otpuštena odgođena porezna imovina	-	-
Učinak odgođenih poreza uslijed stjecanja	(94.482)	(94.440)
Porez na dobit	849.345	715.515

Efektivna porezna stopa je 17,88%.

Odgođena porezna imovina priznata je do mjere koja pokazuje da je realizacija porezne dobiti kroz buduća razdoblja izgledna. Porezni gubitak se može prenositi u sljedećih pet godina nakon godine u kojoj je nastao. Porezni gubici prenosivi su u buduća razdoblja, podložni pregledu Ministarstva financija.

Grupa nema priznatu odgođenu poreznu imovinu na 31.12.2025.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

10. POREZ NA DOBIT I ODGOĐENA POREZNA OBVEZA (NASTAVAK)

Odgođena porezna obveza nastala je u procesu alokacije kupoprodajne cijene kod stjecanja ovisnog društva Poslovni Park Zagreb d.o.o., iz razlike procijenjene vrijednosti imovine klasificirane kao ulaganje u nekretnine i njene knjigovodstvene vrijednosti na dan stjecanja spomenutog ovisnog društva.

Tablica u nastavku predstavlja njena kretanja tijekom prethodnog razdoblja:

	Ukupno
Na 1. siječnja 2024.	
Efekt odgođene porezne obveze iz alokacije kupoprodajne cijene	5.464.207
<i>Promjena kroz razdoblje</i>	<i>(94.482)</i>
Na 31. prosinca 2024.	5.369.725

Tablica u nastavku predstavlja njena kretanja tijekom tekućeg razdoblja:

	Ukupno
Na 1. siječnja 2025.	
Efekt odgođene porezne obveze iz alokacije kupoprodajne cijene	5.369.725
<i>Promjena kroz razdoblje</i>	<i>(94.440)</i>
Na 31. prosinca 2025.	5.275.285

U skladu s poreznim propisima, porezna uprava može u svakom trenutku pregledati knjige i evidencije Društva u razdoblju od tri godine nakon isteka godine u kojoj je porezna obveza iskazana, te može nametnuti dodatne porezne obveze i kazne.

11. ZARADA PO DIONICI

Izračun osnovne i razrijeđene zarade po dionici temelji se na sljedećim podacima:

	31.12.2024.	31.12.2025.
Zarada		
Zarada za potrebe osnovne zarade po dionici neto dobit koja se može pripisati vlasnicima Društva	3.717.337	3.286.436
Učinak razrijeđenih potencijalnih redovnih dionica:	-	-
Zarada za potrebe razrijeđene zarade po dionici	3.717.337	3.286.436

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

11. ZARADA PO DIONICI (NASTAVAK)

	2024.	2025.
Broj dionica		
Ponderirani prosječni broj redovnih dionica za potrebe osnovne zarade po dionici	32.500.005	32.500.005
Učinak razrijeđenih potencijalnih redovnih dionica	-	-
	32.500.005	32.500.005
	2024.	2025.
Osnovna zarada po dionici:	0,1144	0,1011
Razrijeđena zarada po dionici:	0,1144	0,1011

12. GOODWILL

Nabavna vrijednost

1. siječnja 2024.	3.955.299
Ostale promjene	2
Ispravak vrijednosti	-
31. prosinca 2024.	3.955.301

Nabavna vrijednost

1. siječnja 2025.	3.955.301
Ostale promjene	-
Ispravak vrijednosti	-
31. prosinca 2025.	3.955.301

Odgodena porezna obveza je priznata kao privremena razlika koja proizlazi iz početnog priznavanja imovine prilikom poslovne kombinacije.. Priznavanje takve odgođene porezne obveze povećava goodwill koji je priznat, a koji podliježe naknadnom ispitivanju na umanjenje vrijednosti.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

12. GOODWILL (NASTAVAK)

Knjigovodstvena vrijednost

31. prosinca 2025.	3.955.301
---------------------------	------------------

Knjigovodstvena vrijednost goodwilla dodijeljena je sljedećim jedinicama koje stvaraju novac:

Ovisno društvo PPZ d.o.o.	3.955.301
---------------------------	-----------

Grupa jednom godišnje testira goodwill na umanjenje vrijednosti, ili češće ako postoje naznake da bi goodwill mogao biti narušen. Goodwill nije bio ispravljen za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine.

Nadoknadivi iznos segmenta kao jedinice koja stvara novac određuje se na temelju fer vrijednosti na datum stjecanja. Na dan 31. prosinca 2025. nema naknadnih mjerenja ni umanjenja vrijednosti.

13. ULAGANJE U NEKRETNINE

	Zemljište	Građevine	Oprema	Imovina u pripremi	Ukupno
<u>Nabavna vrijednost</u>					
Na dan 1. siječnja 2024.	12.540.374	78.909.272	924.202	3.119.148	95.492.996
Nabavke	924	2.395.179	1.977.432	(2.325.863)	2.047.672
Otpisi	-	(80.059)	(604)	-	(80.663)
Na dan 31. prosinca 2024.	12.541.298	81.224.392	2.901.030	793.285	97.460.005
<u>Akumulirana amortizacija</u>					
Na dan 1. siječnja 2024.	-	7.448.600	199.371	-	7.647.971
Amortizacija	-	2.678.927	99.267	-	2.778.194
Otpisi	-	-	(604)	-	(604)
Na dan 31. prosinca 2024.	-	10.127.527	298.034	-	10.425.561
<u>Neto knjigovodstvena vrijednost</u>					
Na dan 31. prosinca 2024.	12.541.298	71.096.865	2.602.996	793.285	87.034.444

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

13. ULAGANJE U NEKRETNINE (NASTAVAK)

	Zemljište	Građevine	Oprema	Imovina u pripremi	Ukupno
<u>Nabavna vrijednost</u>					
Na dan 1. siječnja 2025.	12.541.298	81.224.392	2.901.030	793.285	97.460.005
Nabavke	114.822	2.038.745	324.874	(735.895)	1.742.546
Otpisi	-	(1.000)	(5.533)	-	(6.533)
Na dan 31. prosinca 2025.	12.656.120	83.262.137	3.220.371	57.390	99.196.018
<u>Akumulirana amortizacija</u>					
Na dan 1. siječnja 2025.	-	10.127.527	298.034	-	10.425.561
Amortizacija	-	2.750.524	182.076	-	2.932.600
Otpisi	-	-	(5.533)	-	(5.533)
Na dan 31. prosinca 2025.	-	12.878.051	474.577	-	13.352.628
<u>Neto knjigovodstvena vrijednost</u>					
Na dan 31. prosinca 2025.	12.656.120	70.384.086	2.745.794	57.390	85.843.390

Imovina nosi hipoteke na kredite od Zagrebačke banke d.d. u iznosu preko 50 milijuna eura. Fer vrijednost imovine Grupe procijenjena je na temelju procjene neovisnog procjenitelja koji nije povezan s Grupom. Vrednovanje je u skladu s međunarodnim standardima vrednovanja. Fer vrijednost utvrđena je na temelju DCF metode (metoda kapitalizacije prihoda).

U procjeni fer vrijednosti nekretnina, najviša i najbolja upotreba nekretnina je njihova trenutna uporaba.

Tijekom godine nije bilo promjene u tehnici vrednovanja. Hipoteka je na cijeloj nekretnini.

Pojedinosti o investicijskim svojstvima Grupe i informacije o hijerarhiji fer vrijednosti na kraju izvještajnog razdoblja su sljedeće:

	Razina 3	Fer vrijednost na 31.12.2025.
Ulaganje u nekretnine	100.794.000	100.794.000

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

13. ULAGANJE U NEKRETNINE (NASTAVAK)

Tehnike vrednovanja	Značajni neprimjetni ulazni podaci
Metoda kapitalizacije prihoda / DCF Metoda	<p>Procjena kombinira prihod, trošak i tržišni pristup, budući da se prihod od najma utvrđuje na temelju tržišnih trendova. Međutim, za transakcije sa zemljištem provodi se usporedna metoda. Usporedna metoda temelji se na usporedivim transakcijama zemljišta na tržištu koje se po svojim karakteristikama mogu usporediti sa zemljištem koje pripada predmetnoj nekretnini koje se također uzima u obzir i provodi. Procijenjena vrijednost zemljišta koje pripada procijenjenoj nekretnini tada se diskontira prema zadanim parametrima propisanim zakonom, a njegova diskontirana vrijednost se računa u konačnu procijenjenu vrijednost nekretnine.</p> <p>Ključni ulazni podaci korišteni u procjeni:</p> <ul style="list-style-type: none">- potražnja- ponuda- razine najamnina- tržišna najamnina

14. POTRAŽIVANJA OD KUPACA

	31. prosinca 2024.	31. prosinca 2025.
Kupac 1	312.885	39.299
Kupac 2	52.157	28.789
Kupac 3	50.273	20.405
Ostali kupci	51.434	12.702
	466.749	101.195
<i>Gubitak za potraživanja od kupaca</i>	-	-
Potraživanja bez naknade za gubitak	466.749	101.195

Prosječno razdoblje naplate potraživanja od kupaca je do 30 dana. Ne naplaćuju se kamate na nepodmirena potraživanja od kupaca.

Grupa uvijek mjeri naknadu za gubitak za potraživanja od trgovanja u iznosu jednakom doživotnom ECL-u. Očekivani kreditni gubici od potraživanja procjenjuju se matricom odredbi s obzirom na prethodno iskustvo dužnika s neispunjavanjem obveza i analizu trenutnog financijskog položaja dužnika, prilagođene čimbenicima koji su specifični za dužnike, općim gospodarskim uvjetima industrije u kojoj dužnici posluju i procjenom trenutnog i predviđenog smjera uvjeta na datum izvješćivanja. Grupa je priznala rezervaciju za očekivane kreditne gubitke prema svim potraživanjima.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

14. POTRAŽIVANJA OD KUPACA (NASTAVAK)

Grupa otpisuje potraživanje od kupaca ako postoje informacije koje upućuju na to da je dužnik u ozbiljnim financijskim poteškoćama i da ne postoji realna mogućnost povrata, npr. kada je dužnik stavljen u likvidaciju ili je ušao u stečajni postupak, ili kada su potraživanja dospjela više od dvije godine, što god se dogodilo ranije. Nijedno otpisano potraživanje od trgovanja ne podliježe provedbenim aktivnostima.

Budući da povijesno iskustvo kreditnog gubitka Grupe ne pokazuje značajno različite obrasce gubitaka za različite segmente kupaca, rezervacija za naknadu za gubitke na temelju prethodnog dospjelog statusa nije dodatno razlikovana između različitih segmenata kupaca Grupe:

Starosna struktura potraživanja od kupaca:

	31. prosinca 2024.	31. prosinca 2025.
0 - 30 dana	442.994	83.048
31 - 60 dana	7.201	18.147
61 – 90 dana	16.554	-
91 - 180 dana	-	-
181 – 365 dana	-	-
Preko 365 dana	-	-
Ukupno	466.749	101.195

15. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

	31. prosinca 2024.	31. prosinca 2025.
Stanje na bankovnim računima u eurima	2.616.651	2.668.756
Oročeni depoziti	-	1.500.000
	2.616.651	4.168.756

Grupa ima otvorene račune u Erste & Steiermärkische Bank d.d., Hrvatska i račune u Zagrebačkoj banci d.d. Na 31.12.2025. oročeni kratkoročni depoziti do 3 mjeseca u poslovnim bankama iznose 1.500.000 eura (2024.: - eura).

Grupa smatra očekivane kreditne gubitke (ECL) na novac i novčane ekvivalente nematerijalnim, stoga iste nije objavila u ovim konsolidiranim financijskim izvještajima.

16a. OSTALA IMOVINA

	31. prosinca 2024.	31. prosinca 2025.
Unaprijed plaćeni troškovi	220.365	250.052
Potraživanja za porez na dodanu vrijednost	190.887	177.677
Ostala imovina	137.339	419
	548.591	428.148

Unaprijed plaćeni troškovi se odnose najvećim dijelom na režijske troškove koji će se prefakturirati zakupcima, unaprijed plaćene premije osiguranja hala i unaprijed plaćenu bankovnu naknadu za kredit u Zagrebačka banka d.d..

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

16b. FINACIJSKA IMOVINA

	31. prosinca 2024.	31. prosinca 2025.
Oročeni depoziti	2.001.327	-
	2.001.327	-

Grupa na 31.12.2025. nema oročenih kratkoročnih depozita do 12 mjeseci u poslovnim bankama.

17. TEMELJNI DIONIČKI KAPITAL I ZAKONSKE REZERVE

Temeljni kapital iznosi 32.500.005 eura i podijeljen je na 32.500.005 redovnih dionica koje glase na ime, pojedinačnog nominalnog iznosa dionice od 1,00 (jednog) eura. Broj dionica nije mijenjan tijekom godine. Zakonske rezerve iznose 10.700.183 tisuće eura dok je zadržana dobit u iznosu 2.608.396 eura

18. OBVEZE PREMA BANKAMA

	31. prosinca 2024.	31. prosinca 2025.
Obveze prema bankama	45.936.131	43.517.621
	45.936.131	43.517.621

Dugoročne obveze prema bankama	43.298.283	40.891.846
Kratkoročne obveze prema bankama	2.637.848	2.625.775
	45.936.131	43.517.621

Analiza dospjeća dugoročnih obveza:

	31. prosinca 2024.	31. prosinca 2025.
Dospijeće unutar godine dana	2.637.848	2.625.775
Dospijeće unutar dvije do pet godina	9.625.751	9.625.751
Dospijeće preko pet godina	33.672.532	31.266.095
Obveze prema bankama	45.936.131	43.517.621

Kamatna stopa na bankovne pozajmice je fiksna (za cijeli vijek trajanja ugovora) te prosječna ponderirana kamatna stopa iznosi 2,0% godišnje dok najveći dio duga dospijeva 2032. godine. Postoje i financijske ugovorne obveze te tijekom godine nije bilo prekršenih odredbi ugovora o zajmu.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

19a. ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA

	31. prosinca 2024.	31. prosinca 2025.
Ukalkulirani trošak	164.613	114.854
Odgođeni prihod	33.400	34.606
	198.013	149.460

Odgođeni prihod odnosi se na buduće prihode od premija avansiranog osiguranja koje su ponovno fakturirane najmoprimcima.

Obračunati trošak odnosi se najvećim dijelom na ukalkulirani trošak zaposlenih za 2025. godinu te na naknadu za porezno savjetovanje.

19b. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA I OSTALE OBVEZE

Većina obveza prema dobavljačima odnosi se najvećim dijelom na tekuće troškove režija te *facility i asset managera*.

20. KLJUČNO UPRAVLJAČKO RUKOVODSTVO

Ključno rukovodstvo su osobe koje imaju ovlasti i odgovornost za planiranje, usmjeravanje i kontrolu aktivnosti subjekta, izravno ili neizravno, uključujući sve direktore (bilo izvršne ili druge) subjekta. Ključno rukovodstvo sastoji se od jedinog člana, izvršnog direktora Grupe.

Naknade isplaćene ključnom rukovodstvu za godinu koja ja završila 31. prosinca 2025. godine iznose 196.134 eura, a u godini koja je završila 31. prosinca 2024. iznose 166.531 eura.

21. UPRAVLJANJE RIZICIMA

Tržišni rizik

S obzirom na strukturu financijske imovine i obveza Društva, Uprava smatra kako nije značajno izložena tržišnom riziku, uključujući devizni i kamatni rizik.

Upravljanje kreditnim rizikom

Kako bi se minimizirao kreditni rizik, Društvo surađuje samo s kreditno sposobnim drugim ugovornim stranama i dobivanja dostatnog kolaterala, prema potrebi, kao sredstva za ublažavanje rizika od financijskog gubitka od neispunjavanja obveza. Društvo obavlja transakcije samo sa subjektima za koje se smatra da imaju nizak kreditni rizik u svrhu procjene umanjenja vrijednosti. Informacije o kreditnom rejtingu dostavljaju neovisne rejting agencije ako su dostupne i, ako nisu dostupne, Društvo koristi druge javno dostupne financijske informacije i vlastite zapise o trgovanju kako bi ocijenila svoje glavne klijente. Izloženost Društva i kreditni rejting njezinih drugih ugovornih strana kontinuirano se prate, a ukupna vrijednost zaključenih transakcija raspoređena je među drugim ugovornim stranama.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

21. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Grupa definira druge ugovorne strane kao slične karakteristike ako se odnose na povezane subjekte.

Kolaterali koji se drže kao osiguranje i druga kreditna poboljšanja

Grupa ne posjeduje nikakve kolateralne ili druge kreditne poboljšanja za pokrivanje svojih kreditnih rizika povezanih s njegovom financijskom imovinom.

Pregled izloženosti Grupe kreditnom riziku

Kreditni rizik odnosi se na rizik da druga ugovorna strana ne ispuni svoje ugovorne obveze koje rezultiraju financijskim gubitkom za Grupu.

Na dan 31. prosinca 2025. godine maksimalna izloženost Grupe kreditnom riziku bez uzimanja u obzir bilo kakvog kolaterala ili drugih kreditnih poboljšanja, što će uzrokovati financijski gubitak za Grupu zbog neispunjavanja obveze drugih ugovornih strana i financijskih jamstava koje pruža Grupa proizlazi iz knjigovodstvene vrijednosti odgovarajuće priznate financijske imovine kako je navedeno u konsolidiranom izvještaju o financijskom položaju.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

21. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje kreditnim rizikom (nastavak)

Trenutni okvir za ocjenjivanje kreditnog rizika Grupe obuhvaća sljedeće kategorije:

Kategorija	Opis	Osnova za priznavanje očekivanih kreditnih gubitaka
Prihodujući	Ugovorna strana ima niski rizik neispunjenja obveza i nema dospjelih iznosa ili je dospijeće do 30 dana	Cjeloživotni ECL
Sumnjiv	Iznos je >30 dana nakon dospijeća ili je došlo do značajnog povećanja kreditnog rizika od početnog priznavanja	Cjeloživotni ECL
Neispunjenje obveza	Iznos je >90 dana nakon dospijeća ili postoje dokazi koji upućuju na to da je imovina umanjena za kredite	Cjeloživotni ECL
Otpis	Postoje dokazi koji upućuju na to da je dužnik u ozbiljnim financijskim poteškoćama i da Grupa nema realne izgleda za povrat	Iznos je otpisan

Objavljena kreditna kvaliteta financijske imovine Grupe u bilješci 14 *Potraživanja od kupaca*, dok maksimalna izloženost Grupe kreditnom riziku po ocjenama rejtinga kreditnog rizika nije primjenjiva s obzirom na to da se izloženost odnosi na potraživanja od trgovanja - Grupa je primijenila pojednostavljeni pristup u MSFI-ju 9 za mjerenje naknade za gubitak tijekom životnog vijeka ECL-a. Grupa utvrđuje očekivane kreditne gubitke na tim stavkama pomoću matrice rezervacija, procijenjene na temelju povijesnog iskustva s kreditnim gubitkom na temelju prethodnog dospjelog statusa dužnika, prilagođenih prema potrebi kako bi odražavale trenutne uvjete i procjene budućih gospodarskih uvjeta. U skladu s tim, profil kreditnog rizika te imovine prikazuje se na temelju njihova prethodnog dospjelog statusa u smislu matrice rezervacija.

Društvo je procijenilo kako očekivani kreditni gubici (ECL) na financijskoj imovini nisu značajni, stoga isti nisu objavljeni u financijskim izvještajima.

Upravljanje rizikom likvidnosti

Krajnju odgovornost za upravljanje rizikom likvidnosti snosi Uprava, koja je uspostavila odgovarajući okvir upravljanja rizikom likvidnosti za upravljanje kratkoročnim, srednjoročnim i dugoročnim zahtjevima Društva za financiranje i upravljanje likvidnošću. Grupa upravlja rizikom likvidnosti održavanjem odgovarajućih rezervi, kontinuiranim praćenjem prognoza i stvarnih novčanih tokova te usklađivanjem profila dospjeća financijske imovine i obveza.

Na dan 31. prosinca 2025. godine i na 31. prosinca 2024. godine, Grupa nije imala izvedene financijske obveze.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

21. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizicima kapitala

Grupa upravlja svojim kapitalom kako bi osiguralo nastavak neograničenog poslovanja uz maksimiziranje povrata dioničarima kroz optimizaciju stanja duga i kapitala. Struktura kapitala Grupe sastoji se od neto duga prikazanog u nastavku i kapitala Grupe (koji se sastoji od temeljnog kapitala, kapitalnih rezervi i zadržane dobiti). Grupa ne podliježe nikakvim vanjski nametnutim kapitalnim zahtjevima.

Koeficijent financiranja

Koeficijent financiranja na kraju godine je sljedeći:

	31. prosinca 2024.	31. prosinca 2025.
Dug	45.936.131	43.517.621
Novac i novčani ekvivalenti	(2.616.651)	(4.168.756)
Neto dug	43.319.480	39.348.865
Kapital	45.447.148	45.808.584
Omjer neto duga i kapitala	95%	86%

Dug se definira kao dugoročna i kratkoročna zaduživanja kako je detaljno opisano u bilješci 18. Kapital uključuje sav kapital i rezerve Grupe kojima se upravlja kao kapitalom.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

22. FER VRIJEDNOST

Fer vrijednost je cijena koja bi bila primljena za prodaju imovine ili plaćena za prijenos obveze u urednoj transakciji na glavnom (ili najpovoljnijem) tržištu na datum mjerenja u tekućim tržišnim uvjetima (tj. izlazna cijena) bez obzira na to je li ta cijena izravno vidljiva ili procijenjena drugom tehnikom vrednovanja. Mjerenjem fer vrijednosti nefinancijske imovine uzima se u obzir sposobnost sudionika na tržištu da ostvari gospodarske koristi korištenjem imovine u njezinoj najvećoj i najboljoj uporabi ili prodajom drugom sudioniku na tržištu koji bi koristio imovinu u njezinoj najvećoj i najboljoj uporabi.

Razine hijerarhije fer vrijednosti od 1 do 3 temelje se na stupnju u kojem je fer vrijednost vidljiva:

- I. Mjerenja fer vrijednosti razine 1 su ona izvedena iz kotiranih cijena (neprilagođenih) na aktivnim tržištima za identičnu imovinu ili obveze
- II. Mjerenja fer vrijednosti razine 2 odnose se na tekući trošak zamjene koji bi nastao kada bi se u sadašnjem trenutku zamijenio uslužni kapacitet neke imovine.
- III. Mjerenja fer vrijednosti razine 3 mjeri fer vrijednost tako da diskontira novčane tokove, prihode ili rashode na sadašnju vrijednost (sadašnja tržišna očekivanja budućih iznosa).

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

22. FER VRIJEDNOST (NASTAVAK)

	Knjigovodstvena vrijednost						Fer vrijednost			
	Financijska imovina			Financijske obveze			Razina			
	FVTPL – određeno	Amortizirani trošak	Ukupno	FVTPL – određeno	Amortizirani trošak	Ukupno	1	2	3	Ukupno
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
31. prosinca 2024.										
Novac i novčani ekvivalenti	-	2.616.651	2.616.651	-	-	-	-	-	2.616.651	2.616.651
Dugotrajna financijska imovina	-	1.030.776	1.030.776	-	-	-	-	-	1.030.776	1.030.776
Potraživanja od kupaca	-	466.749	466.749	-	-	-	-	-	466.749	466.749
Ostala imovina i financijska imovina	-	2.549.918	2.549.918	-	-	-	-	-	2.549.918	2.549.918
Obveze prema bankama	-	-	-	-	45.936.131	45.936.131	-	-	30.826.766	30.826.766
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	-	-	-	-	210.696	210.696	-	-	210.696	210.696
Obveze prema zaposlenima	-	-	-	-	14.625	14.625	-	-	14.625	14.625
Obveze za poreze i doprinose	-	-	-	-	477.500	477.500	-	-	477.500	477.500

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

22. FER VRIJEDNOST (NASTAVAK)

Nije bilo prijenosa između razina tijekom ovog i usporednih razdoblja.

	Knjigovodstvena vrijednost						Fer vrijednost			
	Financijska imovina			Financijske obveze			Razina			
	FVTPL – određeno EUR	Amortizirani trošak EUR	Ukupno EUR	FVTPL – određeno EUR	Amortizirani trošak EUR	Ukupno EUR	1 EUR	2 EUR	3 EUR	Ukupno EUR
31. prosinca 2025.										
Novac i novčani ekvivalenti	-	4.168.756	4.168.756	-	-	-	-	-	4.168.756	4.168.756
Dugotrajna financijska imovina	-	1.030.776	1.030.776	-	-	-	-	-	1.030.776	1.030.776
Potraživanja od kupaca	-	101.195	101.195	-	-	-	-	-	101.195	101.195
Ostala imovina i financijska imovina	-	428.148	428.148	-	-	-	-	-	428.148	428.148
Obveze prema bankama	-	-	-	-	43.517.621	43.517.621	-	-	27.536.264	27.536.264
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	-	-	-	-	573.485	573.485	-	-	573.485	573.485
Obveze prema zaposlenima	-	-	-	-	15.955	15.955	-	-	15.955	15.955
Obveze za poreze i doprinose	-	-	-	-	127.176	127.176	-	-	127.176	127.176

Grupa nema nikakvih nepredviđenih obveza na dana 31. prosinca 2025. godine.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje
Za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine
(Svi iznosi izraženi su u eurima)

23. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Nakon izvještajnog datuma nije bilo događaja koji bi utjecali na financijski položaj Grupe na datum bilance.

24. ODOBRENJE KONSOLIDIRANIH FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA ZA GODINU

Konsolidirane financijske izvještaje za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine potpisao je direktor Društva i Grupe i odobrio za izdavanje 16. travnja 2026. godine

Potpisano u ime Društva:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a circular loop followed by several horizontal and diagonal strokes.

Dalibor Fell

Direktor