

PR1mo

Real Estate

POJEDNOSTAVLJENI PROSPEKT UVRŠTENJA 900.715 REDOVNIH DIONICA

na redovito tržište Zagrebačke burze d.d.

Datum ovog prospekta je 1.6.2023.

Podaci sadržani u ovom prospektu ("**Prospekt**") odnose se na uvrštenje na redovito tržište ("**Redovito tržište**") Zagrebačke burze d.d., sa sjedištem u Zagrebu ("**Zagrebačka burza**" ili "**ZSE**") 900.715 redovnih nematerijaliziranih dionica na ime, nominalne vrijednosti 200 kuna svaka, trgovačkog društva Primo Real Estate dioničko društvo za poslovanje nekretninama, sa sjedištem u Zagrebu, na poslovnoj adresi Ulica Miroslava Miholića 2 (ranije na adresi: Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9), upisanog u sudski registar pod matičnim brojem subjekta (MBS): 081328074, osobni identifikacijski broj (OIB): 52157649749 ("Izdavatelj" ili "Društvo") koje su izdane i u cijelosti uplaćene u postupku povećanja temeljnog kapitala Društva temeljem Odluke Glavne skupštine od 30. lipnja 2022. godine i koje Dionice se vode pri Središnjem klirinškom depozitarnom društvu d.d., sa sjedištem u Zagrebu ("**SKDD**"), u nematerijaliziranom obliku, pod oznakom vrijednosnog papira M7PR-R-B i ISIN oznakom HRM7PRRB0000.

Glavna skupština Izdavatelja je dana 30. lipnja 2022. godine donijela Odluku o povećanju temeljnog kapitala uplatom u novcu izdavanjem novih dionica. Temeljem navedene odluke temeljni kapital Izdavatelja je povećan s iznosa od 161.277.000,00 kuna za iznos od 180.143.000,00 kuna na iznos od 341.420.000,00 kuna uplatom u novcu izdavanjem 900.715 redovnih nematerijaliziranih dionica na ime, nominalne vrijednosti 200 kuna svaka („**Dionice**“).

Nadalje, Glavna skupština Izdavatelja je dana 24. travnja 2023. godine postupila sukladno odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o trgovačkim društvima, u odnosu na konverziju iz kune u euro, te je donijela Odluku o usklađenju temeljnog kapitala sukladno kojoj je nominalna vrijednost dionica usklađena na način da ista iznosi 26 eura. Razlika iznosa temeljnog kapitala nakon provedenog usklađenja u iznosu od 929.621,25 eura unesena je u rezerve kapitala Društva. Slijedom svega, sukladno Odluci o usklađenju temeljnog kapitala temeljni kapital Društva iznosi 44.384.600,00 eura te se sastoji od 1.707.100 redovnih dionica svaka nominalne vrijednosti u iznosu od 26 eura. Međutim, do dana izrade ovog Prospekta predmeta odluka o usklađenju nije upisana u sudski registar nadležnog suda pa su stoga iznosi temeljnog kapitala i nominalnih vrijednosti dionica u ovom Prospektu izraženi u kunama.

Sve Dionice su istog ranga i svaka daje pravo na jedan glas. Izdavatelj nije izdao povlaštene dionice. Predmet uvrštenja na Redovito tržište je 900.715 Dionica, pod oznakom vrijednosnog papira M7PR-R-B i ISIN oznakom HRM7PRRB0000.

Ponuda Dionica provedena je uz korištenje iznimke od obveze objave prospekta sukladno odredbi iz članka 1., stavka 4., točke 1. Uredbe (EU) 2017/1129 Europskog Parlamenta i Vijeća od 14. lipnja 2017. o prospektu koji je potrebno objaviti prilikom javne ponude vrijednosnih papira ili prilikom uvrštavanja za trgovanje na uređenom tržištu te stavljanju izvan snage Direktive 2003/71/EZ („**Uredba 2017/1129**“) iz razloga što je ponuda vrijednosnih papira upućena isključivo kvalificiranim ulagateljima.

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

Ovaj Prospekt uvrštenja Izdavatelj će objaviti u skladu s odredbama Zakona o tržištu kapitala („**ZTK**“), nakon primitka rješenja Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga („**HANFA**“) o njegovom odobrenju, a prije uvrštenja Dionica na Redovito tržište.

Ni Izdavatelj niti osobe odgovorne za sadržaj Prospekta nisu ovlastili niti jednu fizičku i/ili pravnu osobu za davanje informacija vezanih za Dionice te se sve informacije trećih osoba, koje se razlikuju od informacija sadržanih u Prospektu, ne smatraju mjerodavnima. Izdavatelj također ne daje izričitu niti prešutnu potvrdu istinitosti neovlašteno danih podataka ili izjava, niti pristanak na njihovo davanje te ne preuzima odgovornost za bilo kakvu štetu koju ulagatelji s njima u svezi mogu pretrpjeti. Istinitost i potpunost informacija sadržanih u Prospektu utvrđena je sukladno stanju na dan ovog Prospekta, osim ako izričito u

samom Prospektu nije naznačeno da se odnose na neki drugi dan. Izdavatelj napominje kako postoji mogućnost da se informacije sadržane u Prospektu vezane za poslovanje Izdavatelja, njegov financijski položaj te rezultate poslovanja, promijene nakon datuma Prospekta.

Ulaganje u Dionice uključuje rizike. Prije ulaganja u Dionice, ulagatelji bi trebali izvršiti uvid i uzeti u obzir bitne čimbenike koji su navedeni u dijelu III točka 1.2 i 1.3 Prospekta („**Čimbenici rizika**“).

I. UVOD

VAŽNE NAPOMENE

Ovaj Prospekt sastavljen je u skladu s Uredbom 2017/1129 o prospektu koji je potrebno objaviti prilikom javne ponude vrijednosnih papira ili prilikom uvrštavanja za trgovanje na uređenom tržištu te stavljanja izvan snage Direktive 2003/71/EZ te prema Prilozima 3. i 12. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980 od 14. ožujka 2019. o dopuni Uredbe (EU) 2017/1129 Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu oblika, sadržaja, provjere i odobrenja prospekta koji je potrebno objaviti prilikom javne ponude vrijednosnih papira ili prilikom uvrštavanja za trgovanje na uređenom tržištu te stavljanju izvan snage Uredbe Komisije (EZ) br. 809/2004 i prema Prilogu I. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/979 od 14. ožujka 2019. o dopuni Uredbe (EU) 2017/1129 Europskog parlamenta i Vijeća o regulatornim tehničkim standardima o ključnim financijskim informacijama iz sažetka prospekta, objavi i razvrstavanju prospekta, oglašavanju vrijednosnih papira, dopunama prospekta i portalu za obavješćivanje te o stavljanju izvan snage Delegirane uredbe Komisije (EU) br. 382/2014 i Delegirane uredbe Komisije (EU) 2016/301 („**Delegirana Uredba**“).

Ovaj Prospekt odobrila je HANFA te će u elektroničkom obliku biti objavljen na internetskim stranicama Izdavatelja www.primo.hr u skladu sa člankom 21. stavkom 2. točkom (a) Uredbe 2017/1129 i na internetskim stranicama Zagrebačke burze.

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

Izdavatelj prihvaća odgovornost za istinitost i potpunost ovog Prospekta odnosno informacija sadržanih u njemu. Sukladno podacima kojima Izdavatelj raspolaže, njegovom uvjerenju i saznanjima, informacije u Prospektu predstavljaju istinit i potpun prikaz imovine i obveza, dobiti i gubitka i financijskog položaja Izdavatelja i prava sadržanih u Dionicama, te niti jedna činjenica, koja bi prema najboljem saznanju Izdavatelja mogla utjecati na potpunost i istinitost ovog Prospekta, nije izostavljena.

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

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

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

Za sporove koji bi se odnosili na uvrštenje Dionica, uključujući i sporove koji se odnose na pitanje valjanosti njihovog izdavanja, kao i na pravne učinke koji iz toga proizlaze, nadležni su stvarno mjesno nadležni sudovi u Republici Hrvatskoj.

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

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

Ni Izdavatelj niti osobe odgovorne za sadržaj ovog Prospekta nisu ovlastile drugu osobu za davanje podataka i izjava u vezi s uvrštenjem Dionica, koji nisu sadržani u ovom Prospektu. Ako bi takvi podaci ili izjave bili neovlašteno dani, na njih se ulagatelji ne smiju osloniti kao na podatke i izjave koje je dao ili čije je davanje odobrio Izdavatelj. Izdavatelj također ne daje izričitu ni prešutnu potvrdu istinitosti neovlašteno danih podataka ili izjava, niti pristanak na njihovo davanje niti preuzima odgovornost za bilo kakvu štetu koju ulagatelji mogu pretrpjeti s tim u vezi.

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

Pravni savjetnik Izdavatelja, Gugić, Kovačić & Krivić – odvjetničko društvo d.o.o., ni na koji način ne odgovara niti ne jamči Izdavatelju niti bilo kojim trećim osobama (uključujući ulagatelje), bilo izravno ili neizravno, bilo izričito ili prešutno, za izvršenje obveza Izdavatelja prema imateljima Dionica te za istinitost i sadržaj te potpunost i dosljednost Prospekta i podataka u Prospektu. Radi izbjegavanja svake dvojbe, Izdavatelj djeluje kao jedini podnositelj zahtjeva za uvrštenje Dionica.

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

Svakog se ulagatelja koji razmatra mogućnost kupnje i prodaje, odnosno stjecanja i otuđenja Dionica, upućuje na potrebu i poželjnost vlastitog ispitivanja, ocjene i prosudbe svih podataka o činjenicama, rizicima, trendovima, procjenama i predviđanjima koji se odnose na Izdavatelja, Dionice i poslovno okruženje. Izdavatelj također upućuje ulagatelje da prema vlastitoj procjeni i potrebi te o vlastitom trošku zatraže potreban savjet ovlaštenih pravnih, poreznih, financijskih i drugih savjetnika.

Izdavatelj ničime u ovom Prospektu ne daje izjavu, predviđanje niti jamstvo da će se izjave u Prospektu vezane uz buduće događaje zaista i ostvariti. Izjave o budućnosti ne mogu se smatrati najvjerojatnijim niti standardnim scenarijem već predstavljaju isključivo jedan od mogućih scenarija u poslovanju Izdavatelja.

PREDVIĐAJUĆE IZJAVE

Ovaj Prospekt uključuje izjave koje jesu ili se mogu smatrati „predviđajućim izjavama“. Te predviđajuće izjave mogu se prepoznati po upotrebi određene predviđajuće terminologije, uključujući, između ostaloga, izraze: „vjeruje“, „procjenjuje“, „predviđa“, „smatra“, „očekuje“, „traži“, „cilj“, „strategija“, „svrha“, „namjera“, „nastavlja“, „može“, „će“, „potrebno je“ ili, u svakom pojedinom slučaju, niječnih ili drugih varijacija ovih ili sličnih termina. Ove predviđajuće izjave odnose se na pitanja koja nisu povijesne činjenice.

Predviđajuće izjave pojavljuju se na različitim mjestima u Prospektu i uključuju izjave u pogledu namjera, uvjerenja i/ili trenutnih očekivanja Izdavatelja, između ostaloga, u odnosu na njegove planove, ciljeve,

ostvarenja, strategije, buduće događaje, buduće prihode ili izvedbe, kapitalne izdatke, potrebe financiranja, konkurentske prednosti i nedostatke, poslovne strategije i trendove koje Izdavatelj očekuje u industriji te političkom i pravnom okruženju u kojem djeluje, kao i druge informacije koje nisu povijesni podaci.

Po svojoj prirodi, predviđajuće izjave, sadržane u ovom Prospektu, uključuju i rizike i neizvjesnosti jer se odnose na događaje i ovise o okolnostima koje mogu, ali ne moraju nastupiti u budućnosti, te su u manjoj ili većoj mjeri izvan kontrole i utjecaja Izdavatelja. Predviđajuće izjave nisu jamstva budućih ostvarenja danih od strane Izdavatelja. Stvarna ostvarenja Izdavatelja, rezultati njegovog poslovanja, financijsko stanje, likvidnost, trendovi, razvoj njegove poslovne strategije i poslovanje na tržištima, na kojima se ono izravno ili neizravno odvija, te stvarno raspoloživi resursi mogu bitno odstupati od dojma koji daju predviđajuće izjave sadržane u ovom Prospektu. Pored toga, čak i ako investicijska ostvarenja, rezultati poslovanja, financijsko stanje, likvidnost te razvoj financijskih strategija i poslovanje na tržištima, na kojima se ono izravno ili neizravno odvija, odgovaraju predviđajućim izjavama, sadržanim u ovom Prospektu, isti ne moraju biti pokazatelji rezultata, razvoja, tržišta ili resursa u kasnijim razdobljima. Važni čimbenici, koji mogu uzrokovati ova odstupanja, uključuju, između ostalog, čimbenike rizika opisane u III dijelu Prospekta („Čimbenici rizika“), promjene ekonomskih i političkih okolnosti općenito, promjene u zakonodavstvu i regulatornim propisima te promjene u poreznim sustavima.

Budućim ulagateljima savjetuje se da pročitaju ovaj Prospekt u cijelosti, posebno njegove dijelove o čimbenicima rizika opisane u dijelu III Prospekta („Čimbenici rizika“) radi daljnjeg razmatranja čimbenika koji mogu utjecati na buduća ostvarenja Izdavatelja. Uzimajući u obzir navedene rizike, neizvjesnosti i pretpostavke, događaji opisani u predviđajućim izjavama u ovom Prospektu možda neće nastupiti.

Ove predviđajuće izjave mogu se uzeti u obzir samo na datum ovog Prospekta. U skladu sa svojim zakonskim i regulatornim obvezama, Izdavatelj neće ažurirati ili revidirati bilo koju ovdje navedenu predviđajuću izjavu kako bi se odrazila bilo koja promjena u očekivanjima u vezi s takvom izjavom ili bilo koja promjena u događaju, uvjetima ili okolnostima na temelju kojih je takva izjava dana.

Ove izjave upozorenja odnose se na sve predviđajuće izjave Izdavatelja.

PRIKAZ FINANIJSKIH I DRUGIH PODATAKA

Godišnje informacije temelje se na kalendarskoj godini.

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

Prospekt sadrži revidirana financijska izvješća za financijsku godinu koja je završila na 31. prosinca 2020. to jest za financijsku godinu 2020. te za financijsku godinu koja je završila na 31. prosinca 2021. to jest za financijsku godinu 2021. te za financijsku godinu koja je završila 31. prosinca 2022. to jest za financijsku godinu 2022.

Nadalje, budući da je Izdavatelj dana 17. kolovoza 2022. stekao i poslovne udjele u trgovačkom društvu Nekretnine Alfa Primo društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama, Zagreb (Grad Zagreb), na poslovnoj adresi Ulica Miroslava Miholića 2, upisano kod sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu, matični broj subjekta (MBS): 081434075, OIB: 16303842226 (dalje: „**Nekretnine Alfa Primo d.o.o.**“), i to na način da je Izdavatelj postao imatelj 100% (sto posto) udjela u Nekretnine Alfa Primo d.o.o. ovaj Prospekt sadrži i revidirana konsolidirana financijska izvješća za financijsku godinu koja je završila 31. prosinca 2022. to jest za financijsku godinu 2022.

UPUĆIVANJE NA INFORMACIJE

Izdavatelj upućuje sve zainteresirane da je ovaj Prospekt objavljen u svom integralnom tekstu na web stranicama Izdavatelja www.primo.hr. Izdavatelj upućuje da su pored teksta Prospekta na navedenoj web stranici dostupni i Statut Izdavatelja od 30.6.2022. te Statut od 24.4.2023. te povijesne financijske informacije koje su uključene u ovaj Prospekt.

ROK VALJANOSTI PROSPEKTA

Ovaj Prospekt je valjan 12 mjeseci od datuma njegovog odobrenja.

Obveza dopune ovog Prospekta u slučaju značajnih novih čimbenika, bitnih pogrešaka ili bitnih netočnosti ne primjenjuje se nakon isteka roka valjanosti ovog Prospekta.

SADRŽAJ

I. UVOD	5
DEFINICIJE I KRATICE	14
II. SAŽETAK	19
1. UVOD I UPOZORENJA	19
2. KLJUČNE INFORMACIJE O IZDAVATELJU.....	20
2.1. Tko je Izdavalac vrijednosnih papira	20
2.2. Koje su ključne financijske informacije u pogledu Izdavalca?	21
2.3. Koji su ključni rizici specifični za Izdavalca?	22
3. KLJUČNE INFORMACIJE O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA.....	23
3.1. Koja su glavna obilježja vrijednosnih papira?.....	23
3.2. Gdje će se trgovati vrijednosnim papirima?.....	23
3.3. Postoji li jamstvo za vrijednosne papire?	23
3.4. Koji su ključni rizici specifični za vrijednosne papire?	23
4. Ključne informacije o javnoj ponudi i/ili uvrštenju za trgovanje na uređenom tržištu	25
4.1. Pod kojim uvjetima i prema kojem rasporedu mogu uložiti u ovaj vrijednosni papir?.....	25
4.2. Tko je ponuditelj i/ili osoba koja traži uvrštenje za trgovanje?.....	25
4.3. Zašto se ovaj Prospekt izrađuje?	25
III. ČIMBENICI RIZIKA	26
1.1. OPĆENITO O ČIMBENICIMA RIZIKA	26
1.2. ČIMBENICI RIZIKA KOJI SE ODNOSE NA IZDAVATELJA.....	27
1.3. ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ DIONICE.....	30
IV. REGISTRACIJSKI DOKUMENT	35
1. ODGOVORNE OSOBE, INFORMACIJE O TREĆIM STRANAMA, STRUČNA IZVJEŠĆA I ODOBRENJE NADLEŽNOG TIJELA	35
1.1. Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u Registracijskom dokumentu	35
1.2. Izjava odgovornih osoba za Registracijski dokument.....	35
1.3. Izjave ili izvješća stručnjaka	35
1.4. Informacije od strane trećih osoba	36
1.5. Odobrenja nadležnog tijela	36
2. OVLAŠTENI REVIZORI.....	36

3.	ČIMBENICI RIZIKA	36
4.	INFORMACIJE O IZDAVATELJU.....	37
4.1.	Općenite informacije	37
5.	PREGLED POSLOVANJA.....	37
5.1.	Glavne djelatnosti Izdavatelja	37
5.1.1.	Značajne promjene koje su utjecale na Izdavateljevo poslovanje i njegove glavne djelatnosti od završetka razdoblja obuhvaćenog posljednjim objavljenim revidiranim financijskim izvještajima	39
5.2.	Ulaganja.....	39
6.	INFORMACIJE O TRENDOVIMA.....	42
6.1.	Najznačajniji nedavni trendovi u proizvodnji, prodaji i zalihama, troškovima i prodajnim cijenama od završetka posljednje poslovne godine do datuma registracijskog dokumenta.....	42
6.2.	Opis svih značajnijih promjena financijskih rezultata grupe od završetka posljednjeg financijskog razdoblja za koje su objavljene financijske informacije do datuma registracijskog dokumenta	42
6.3.	Informacije o svim poznatim trendovima, nepredvidivim događajima, potraživanjima, preuzetim obvezama ili događajima koji bi mogli bitno utjecati na Izdavateljeve izgled barem u tekućoj financijskoj godini	42
7.	PREDVIĐANJA ILI PROCJENE DOBITI.....	43
8.	ADMINISTRATIVNA, RUKOVODEĆA I NADZORNA TIJELA I VIŠE RUKOVODSTVO.....	43
8.1.	Imena, poslovne adrese i funkcije u Izdavatelju sljedećih osoba, naznaka osnovne djelatnosti koje obavljaju izvan samog Izdavatelja, ako su značajnije u odnosu na Izdavatelja:.....	43
8.2.	Sukob interesa administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela i višeg rukovodstva.....	44
9.	VEĆINSKI DIONIČAR.....	47
9.1.	Ime i prezime osoba, osim članova administrativnih, rukovodećih ili nadzornih tijela koje izravno ili neizravno imaju udio u kapitalu Izdavatelja ili glasačka prava	47
9.2.	Podatak o tome imaju li Izdavateljevi većinski dioničari različita glasačka prava	49
9.3.	U mjeri u kojoj je to poznato Izdavatelju, izravni ili neizravni udjeli ili kontrola nad Izdavateljem, priroda takve kontrole te mjere koje su donesene da bi se izbjegla zloupotreba kontrole	49
9.4.	Opis svih Izdavatelju poznatih aranžmana čija bi provedba mogla naknadno rezultirati promjenom kontrole nad Izdavateljem.....	50
10.	TRANSAKCIJE S POVEZANIM OSOBAMA	50
10.1.	Podaci o transakcijama s povezanim osobama.....	50
11.	FINANCIJSKE INFORMACIJE O IMOVINI I OBVEZAMA, FINANCIJSKOM POLOŽAJU TE DOBITI I GUBICIMA IZDAVATELJA.....	51
11.1.	Financijski izvještaji	51

11.2.	REVIZIJA GODIŠNJIH FINACIJSKIH INFORMACIJA	52
11.2.1	Izvešće o obavljenoj reviziji	52
	Reviziju povijesnih godišnjih financijskih informacija mora obaviti neovisni revizor.	52
11.2.2	Navođenje u Registracijskom dokumentu drugih informacija koje su revidirali revizori ...	52
11.2.3	Ako financijske informacije u Registracijskom dokumentu nisu preuzete iz Izdavateljevih revidiranih financijskih izvještaja, navodi se izvor podataka uz naznaku da informacije nisu revidirane	52
11.3.	SUDSKI I ARBITRAŽNI POSTUPCI.....	53
11.3.1.	Informacije o svim postupcima pred tijelima državne uprave, sudskim ili arbitražnim postupcima	53
11.4.	Značajna promjena Izdavateljeva financijskog položaja	53
11.5.	Pro forma financijske informacije	53
11.6.	POLITIKA DIVIDENDI	53
11.6.1.	Opis Izdavateljeve politike o raspodjeli dividende i eventualnih ograničenja	53
11.6.2.	Iznos dividende po dionici za svaku financijsku godinu za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama	53
12.	DODATNE INFORMACIJE	53
12.1.	TEMELJNI KAPITAL.....	53
12.1.1.	Iznos svih konvertibilnih vrijednosnih papira, zamjenjivih vrijednosnih papira ili vrijednosnih papira s varijantama	53
12.1.2.	Informacije o pravima i/ili obvezama i uvjetima stjecanja odobrenog, ali neupisanog kapitala ili odluci o povećanju kapitala	53
13.	REGULATORNE OBJAVE	54
13.1.	Sažetak informacija objavljenih na temelju Uredbe (EU) br. 596/2014 u posljednjih 12 mjeseci koje su relevantne na datum prospekta	54
14.	ZNAČAJNI UGOVORI	55
14.1.	SAŽETAK SVAKOG ZNAČAJNOG UGOVORA	55
15.	DOSTUPNI DOKUMENTI	55
V.	OBAVIJEST O VRIJEDNOSNOM PAPIRU	57
1.	ODGOVORNE OSOBE, INFORMACIJE O TREĆIM STRANAMA, STRUČNA IZVJEŠĆA I ODOBRENJE NADLEŽNOG TIJELA.....	57
1.1.	Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u Obavijesti o vrijednosnom papiru.....	57
1.2.	Izjava odgovornih osoba za Obavijest o vrijednosnom papiru.....	57
1.3.	Izjave ili izvješća stručnjaka; Izvešće o reviziji financijskih izvještaja	58
1.4.	Informacije od strane trećih osoba	58

1.5.	Odobrenje nadležnog tijela	59
2.	ČIMBENICI RIZIKA	59
3.	KLJUČNE INFORMACIJE.....	59
3.1.	Interes fizičkih i pravnih osoba uključenih u izdanje	59
3.2.	Razlozi za ponudu i korištenje primitaka.....	59
3.3.	Izjava o obrtnom kapitalu.....	59
3.4.	Kapitalizacija i zaduženost	60
4.	INFORMACIJE O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA KOJE SU PREDMET UVRŠTENJA ZA TRGOVANJE 61	
4.1.	Opis vrste i kategorije vrijednosnih papira koji se nude i/ili su uvršteni za trgovanje	61
4.2.	Valuta izdanja vrijednosnih papira	61
4.3.	Utjecaj poreznih propisa države članice ulagatelja na ostvarenu dobit dionica	61
4.4.	Identitet i podaci za kontakt ponuditelja i/ili osobe koja traži uvrštenje za trgovanje na uređenom tržištu, ako se razlikuje od izdavatelja, uključujući identifikacijsku oznaku pravnog subjekta (LEI) ako je ponuditelj pravna osoba	63
4.5.	Opis prava koja proizlaze iz vrijednosnih papira, uključujući moguća ograničenja tih prava i postupak njihova ostvarenja	63
4.6.	Izjava o nacionalnim propisima o preuzimanju, ako ih ima, koji se primjenjuju na Izdavatelja i koji bi mogli spriječiti takva preuzimanja	64
4.7.	Podaci o javnim ponudama trećih osoba za preuzimanje Izdavateljevih redovnih Dionica koje su dane u posljednjoj i tekućoj financijskoj godini	64
5.	UVJETI JAVNE PONUDE VRIJEDNOSNIH PAPIRA.....	64
6.	UVRŠTENJE ZA TRGOVANJE I ARANŽMANI TRGOVANJA.....	65
6.1.	Podaci o tome jesu li i hoće li ponudeni vrijednosni papiri biti predmet zahtjeva za uvrštenje za trgovanje radi njihove distribucije na uređenom tržištu ili na tržištu treće zemlje, rastućem tržištu MSP-ova ili na multilateralnoj trgovinskoj platformi, pri čemu se navodi o kojem je tržištu riječ.....	65
6.2.	Sva uređena tržišta, tržišta trećih zemalja, rastuća tržišta MSP-ova ili multilateralne trgovinske platforme na kojima će, prema saznanju Izdavatelja, vrijednosni papiri istog roda biti javno ponudeni ili uvršteni za trgovanje ili već jesu uvršteni za trgovanje.....	65
6.3.	Izdavatelj planira predati zahtjev za uvrštenja Dionica radi trgovanja samo na Redovito tržište Zagrebačke burze. Ako se istodobno ili gotovo istodobno s podnošenjem zahtjeva za uvrštenje vrijednosnih papira na uređenom tržištu privatno upisuju ili nude odnosno prodaju vrijednosni papiri istog roda, ili ako se izrađuju vrijednosni papiri drugih rodova za privatnu ili javnu ponudu odnosno prodaju, navode se pojedinosti o prirodi takvih poslova te broju, obilježjima i cijeni vrijednosnih papira na koje se odnose.....	65
7.	IMATELJI VRIJEDNOSNIH PAPIRA KOJI PRISTUPAJU PONUDI.....	65

8.	TROŠAK IZDANJA/PONUDE.....	65
9.	RAZRJEĐIVANJE DIONIČARSKE STRUKTURE	66
10.	DODATNE INFORMACIJE	66
10.1	Ako se u obavijesti o vrijednosnim papirima navode savjetnici koji su povezani s izdanjem, potrebno je navesti funkciju koju su savjetnici obnašali.....	66
10.2	Potrebno je u obavijesti o vrijednosnim papirima navesti ostale informacije koje su revidirali ili preispitali ovlašteni revizori i o tome sastavili izvješće. Prilaže se kopija izvješća ili, uz odobrenje nadležnog tijela, sažetak izvješća	66
11.	Popis tablica.....	67
12.	Prilozi Prospektu.....	68

DEFINICIJE I KRATICE

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

Br.	Znači broj(evi)
Dan Provedbe povećanja TK	znači dan kada je povećanje temeljnog kapitala Izdavatelja temeljem odluke Glavne skupštine od 30. lipnja 2022 . upisano u sudski registar to jest 13. srpnja 2022.
Društvo ili Izdavatelj	znači društvo Primo Real Estate dioničko društvo za poslovanje nekretninama (ranija tvrtka: M7 PRIMO dioničko društvo za poslovanje nekretninama) sa sjedištem u Zagrebu, na adresi Miroslava Miholića 2 (ranije na adresi: Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9), upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS): 081328074, OIB: 52157649749
Dionice	Znači 900.715 redovnih nematerijaliziranih dionica na ime, nominalne vrijednosti 200 kuna svaka koje su izdane i u cijelosti uplaćene u postupku povećanja temeljnog kapitala Društva temeljem Odluke Glavne skupštine od 30. lipnja 2022. godine te čiji je iznos nominalne vrijednosti usklađen sukladno odluci Glavne skupštine od 24. travnja 2023. na način da iznosi 26 eura (a koje usklađenje do dana izrade ovog Prospekta nije upisano u sudski registar nadležnog suda)
EU	znači Europska Unija
EUR ili euro	znači oznaka valutne jedinice primjenjive u državama članicama Europske monetarne unije te službena valuta Republike Hrvatske od 1. siječnja 2023.
Glavna skupština	znači glavna skupština Izdavatelja
HANFA	znači Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga sa sjedištem u Zagrebu, Franje Račkoga 6, OIB: 49376181407
HNB	znači Hrvatska narodna banka, Trg hrvatskih velikana 3, Zagreb, OIB: 95970281739
HRK ili kn ili kuna	znači službena valuta Republike Hrvatske do 31. prosinca 2022.
HSFI	znači Hrvatski standardi financijskog izvještavanja
MBS	znači matični broj subjekta upisa pod kojim se subjekti upisa upisuju u sudske registre trgovačkih sudova Republike Hrvatske

mil.	Znači milijun
MSFI	znači Međunarodni standardi financijskog izvještavanja
Nekretnine Alfa Primo d.o.o.	znači društvo Nekretnine Alfa Primo društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama sa sjedištem u Zagrebu, na adresi Ulica Miroslava Miholića 2, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS): 081434075, OIB: 16303842226
Nekretnina NAP 1	znači nekretnina NAP 1, poslovna zgrada u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, kao k.č.br. 1618/2 k.o. Zaprudski otok ukupne površine 3427 m ² koja se nalazi u Oreškovićevoj ulici 3D, Zagreb, a čiji je jedini vlasnik Nekretnine Alfa Primo d.o.o.
Nekretnina NAP 2	znači nekretnina NAP 2 koja se sastoji od 3 zgrade, od kojih su dvije uredski prostor, a jedna je skladište. Nekretnina je upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, kao k.č. br. 3791/1 k.o. Resnik, zk.ul. br. 5175, ukupne površine 8763 m ² , na adresi Ulica Ljudevita Posavskog 29 i 29/1, 10360 Sesvete, a čiji je jedini vlasnik Nekretnine Alfa Primo d.o.o.
Nekretnina NAP 3	Znači nekretnina NAP3, poslovna zgrada koja se nalazi u ulici Miroslava Miholića 2, Zagreb. Nekretnina je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, kao k.č. br. 1595/1, k.o. Zaprudski otok, zk.ul. 1526, ukupne veličine 3.287 m ² na adresi Ulica Miroslava Miholića 2, a čiji je jedini vlasnik Nekretnine Alfa Primo d.o.o.
Pravila Zagrebačke burze	znači Pravila Zagrebačke burze d.d. odobrena od strane HANFA-e 25. studenog 2019. s izmjenama i dopunama od 4. listopada 2021. te 22. studenog 2022.
OIB	znači osobni identifikacijski broj
PDV	znači porez na dodanu vrijednost
Povećanje temeljnog Kapitala	znači postupak povećanja temeljnog kapitala koje je provedeno temeljem Odluke Glavne skupštine od dana 30. lipnja 2022. uplatom u novcu izdavanjem novih dionica i u kojem je temeljni kapital Izdavatelja povećan sa iznosa od 161.277.000,00 kuna za iznos od 180.143.000,00 kuna na iznos od 341.420.000,00 kuna uplatom u novcu izdavanjem 900.715 redovnih nematerijaliziranih dionica na ime, nominalne vrijednosti 200 kuna svaka, a upisano u sudski registar nadležnog suda 14. srpnja 2022. godine

Pravilnik o porezu na dobit	znači Pravilnik o porezu na dobit objavljen u Narodnim novinama broj 95/05, 133/07, 156/08, 146/09, 123/10, 137/11, 61/12, 146/12, 160/13, 12/14, 157/14, 137/15, 115/16, 1/17, 2/18, 1/19, 1/20, 59/20, 138/20, 1/21, 156/22
Pravilnik o porezu na dohodak	znači Pravilnik o porezu na dohodak objavljen u Narodnim novinama broj 10/17, 128/17, 106/18, 1/19, 80/19, 1/20, 74/20, 138/20, 1/21, 156/22, 1/23, 3/23
Radni dan	znači bilo koji dan osim subote, nedjelje i državnog ili vjerskog blagdana i neradnog dana u Republici Hrvatskoj, a koji su određeni zakonom
Redovito tržište	znači multilateralni sustav kojim upravlja i/ili kojeg vodi tržišni operater, a spaja ili olakšava spajanje višestrukih interesa trećih strana za kupnju i prodaju financijskih instrumenata – u okviru sustava i u skladu s njegovim nediskrecijskim pravilima – na način koji dovodi do sklapanja ugovora u vezi s financijskim instrumentima koji su uvršteni za trgovanje prema njegovim pravilima i/ili sustavima, i koje posjeduje odobrenje za rad i funkcionira redovito i u skladu s glavom III. Direktive 2014/65/EU o tržištu financijskih instrumenata i izmjeni Direktive 2002/92/EZ i Direktive 2011/61/EU
Republika Hrvatska ili RH	znači Republika Hrvatska
Središnje klirinško depozitarno društvo ili SKDD	znači društvo Središnje klirinško depozitarno društvo d.d., Zagreb, Heinzelova 62a, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta (MBS) 080138626, OIB 64406809162, koje posluje kao središnji depozitorij vrijednosnih papira odnosno registar nematerijaliziranih vrijednosnih papira gdje se u obliku elektroničkih zapisa vode podaci o izdavateljima, vrijednosnim papirima, računima vrijednosnih papira i imateljima vrijednosnih papira kao i drugi podaci predviđeni zakonom, a svoju djelatnost primarno obavlja na temelju Zakona o tržištu kapitala, te njegov rad nadzire Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga. Pruža usluge depozitorija, usluge poravnanja i namire te ostale usluge.
Solarna elektrana Sv. Helena	znači projekt izgradnje sunčanih elektrana Sv. Helena VP (za vlastitu proizvodnju) kapaciteta cca 1 MW i Sv. Helena H (za prodaja na tržištu) kapaciteta cca 1,5 MW na lokaciji skladišno-distribucijskog centra Sv. Helena u vlasništvu Izdavatelja
Statut od 30.6.2022.	znači Statut Izdavatelja od 30. lipnja 2022. u sklopu odluke o povećanju temeljnog kapitala Društva s iznosa od 161.277.000,00 kuna za iznos od 180.143.000,00 kuna na iznos od 341.420.000,00 kuna uplatom u novcu izdavanjem 900.715 redovnih nematerijaliziranih dionica na ime,

nominalne vrijednosti 200,00 kuna svaka, a koji je upisan u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu rješenjem od 13. srpnja 2022.

Statut od 24.4.2023.

znači Statut Izdavatelja od 24. travnja 2023. u sklopu odluke o usklađenju temeljnog kapitala Društva, te upisa novih djelatnosti, koji do dana izrade ovog Prospekta nije upisan u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu

Sv. Helena

znači nekretnina kč.br. 517/1 – skladišno-distributivni centar, zgrada, spremnik, trafostanica i dvorište Sv. Helena 162, ukupne površine 81866 m², od čega skladišno-distributivni centar površine 32176 m², zgrada površine 34 m², spremnik, površine 466 m², trafostanica, površine 23 m², dvorište površine 49167 m², upisana u zk.ul. 2799, k.o. 335827, Helena kod Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sveti Ivan Zelina, čiji je jedini vlasnik Izdavatelj

Ugovori o zakupima

znači skupno ugovori o zakupu sklopljeni između Izdavatelja ili društva Nekretnine Alfa Primo d.o.o. kao zakupodavca i Alca Zagreb d.o.o. ili svakog pojedinačnog Zakupnika NAP 1 ili svakog pojedinačnog Zakupnika NAP 2 ili svakog pojedinačnog Zakupnika NAP 3, kao zakupnika, a kojih je predmet zakupa bili nekretnina u vlasništvu Izdavatelja bilo nekretnina u vlasništvu društva Nekretnine Alfa Primo d.o.o.

Uredba Vijeća (EU) 2015/1589

znači Uredba Vijeća (EU) 2015/1589 od 13. srpnja 2015. objavljena u Službenom listu Europske Unije L 248/9 od 24. rujna 2015.

Uredba 2017/1129

znači Uredba (EU) 2017/1129 Europskog parlamenta i Vijeća od 14. lipnja 2017. o prospektu koji je potrebno objaviti prilikom javne ponude vrijednosnih papira ili prilikom uvrštenja za trgovanje na međunarodnom uređenom tržištu te stavljanju izvan snage Direktive 2003/71/EZ (Službeni list Europske unije L 168/12 od 30. lipnja 2017. godine)

Usklađenje temeljnog kapitala / usklađenje nominalnog iznosa dionica

znači postupak usklađenja iznosa temeljnog kapitala / nominalnog iznosa dionica iz kune u euro, sve sukladno tečaju konverzije 7,53450 te u skladu s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o trgovačkim društvima objavljenim u Narodnim novinama broj 114/22

Zakon o porezu na dohodak

znači Zakon o porezu na dohodak objavljen u Narodnim novinama broj 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/20, 151/22

Zakon o preuzimanju dioničkih društava

znači Zakona o preuzimanju dioničkih društava objavljen u Narodnim novinama broj 109/07, 36/09, 108/12, 90/13, 99/13, 148/13

Zakon o trgovačkim društvima ili ZTD

znači Zakon o trgovačkim društvima objavljen u Narodnim novinama broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 111/12, 68/13, 110/15,40/19, 34/22, 114/22, 18/23

Zakon o tržištu kapitala ili ZTK	znači Zakon o tržištu kapitala objavljen u Narodnim novinama broj 65/18,17/20,83/21, 151/22
Zakupnik ALCA	znači trgovačko društvo ALCA ZAGREB d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, na poslovnoj adresi Koledovčina 2, upisan kod Trgovačkog suda u Zagrebu, pod matičnim brojem (MBS) 080163977, OIB: 58353015102, a koji je s Izdavateljem, kao zakupodavcem, u poslovnom odnosu temeljem Ugovora o zakupu skladišno distributivnog centra, kao zakupnik, a koji je ugovor sklopljen 13. studenog 2020., predmet zakupa je Sv. Helena
Zakupnici NAP 1	znači skupno trgovačka društva s kojima Nekretnine Alfa Primo d.o.o., kao zakupodavac ima sklopljene ugovore o zakupu poslovnog prostora na bilo kojem i svakom dijelu Nekretnine NAP 1
Zakupnici NAP 2	znači skupno trgovačka društva s kojima Nekretnine Alfa Primo d.o.o., kao zakupodavac ima sklopljene ugovore o zakupu poslovnog prostora na bilo kojem i svakom dijelu Nekretnine NAP 2
Zakupnici NAP 3	znači skupno trgovačka društva s kojima Nekretnine Alfa Primo d.o.o., kao zakupodavac ima sklopljene ugovore o zakupu poslovnog prostora na bilo kojem i svakom dijelu Nekretnine NAP 3
zk.č.	znači zemljišnoknjižna čestica
zk.ul.	znači zemljišnoknjižni uložak
ZSE ili Zagrebačka burza	znači društvo Zagrebačka burza d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Ivana Lučića 2a/22, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS): 080034217, OIB: 84368186611

II. SAŽETAK

1. UVOD I UPOZORENJA

Ovaj Prospekt odnosi se na uvrštenje na Redovito tržište Zagrebačke burze dionica društva Primo Real Estate dioničko društvo za poslovanje nekretninama („Izdavatelj“) i 900.715 redovite nematerijalizirane dionice na ime, nominalne vrijednosti 200 kuna, pod oznakom vrijednosnog papira M7PR-R-B i ISIN oznakom HRM7PRRB0000. Identifikator pravne osobe (broj LEI) Izdavatelja je 747800LOPAW57B19B291. Kontakt podaci Izdavatelja su:

Adresa	Ulica Miroslava Miholića 2, HR-10000 Zagreb
Telefon	+385 1 56 21 639
Elektronička pošta	info@primo.hr
Internetska stranica	www.primo.hr

Ovaj Prospekt odobrila je Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga („HANFA“). Kontakt podaci HANFA-e su:

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

Datum odobrenja Prospekta: 20.6.2023.

Klasa: UP/I 996-02/23-01/01 Urbroj: 326-01-60-62-23-10 Rješenje izdano: 20.6.2023.

Skreće se pažnja ulagatelju na sljedeća ključna upozorenja:

- i.) ovaj Sažetak potrebno je čitati kao uvod u Prospekt;
- ii.) ulagatelj bi svaku odluku o ulaganju u Dionice trebao temeljiti na razmatranju Prospekta kao cjeline;
- iii.) u slučaju pada tržišne cijene Dionica, pogoršanja u financijskom položaju Izdavatelja ili sličnim događajima, postoji mogućnost da ulagatelj izgubi dio ili cjelokupni uloženi kapital u Izdavatelja;
- iv.) ako se sudu podnese tužba koja se odnosi na informaciju sadržanu u Prospektu, tužitelj ulagatelj može biti obvezan, prema nacionalnom pravu, snositi troškove prijevoda Prospekta prije nego što započne sudski postupak;
- v.) građanskopravnoj odgovornosti podliježu samo osobe koje su sastavile ovaj Sažetak, uključujući njegov prijevod, ali samo ako Sažetak dovodi u zabludu, ako je netočan ili nedosljedan kada ga se čita zajedno s drugim dijelovima Prospekta, ili ne pruža, kada se čita zajedno s drugim dijelovima Prospekta, ključne informacije kako bi se ulagateljima pomoglo pri razmatranju ulaganja u Dionice.

Prospekt, uključujući i ovaj Sažetak, sastavio je Izdavatelj.

2. KLJUČNE INFORMACIJE O IZDAVATELJU

2.1. Tko je Izdavalatelj vrijednosnih papira

Izdavalatelj vrijednosnih papira (Dionica) je Primo Real Estate dioničko društvo za poslovanje nekretninama, osnovano u skladu s pravom Republike Hrvatske, sa sjedištem u Zagrebu, na poslovnoj adresi Miroslava Miholića 2, broj LEI 747800LOPAW57B19B291.

Glavna djelatnost Izdavalatelja je poslovanje nekretninama.

Tablica 1 – Najveći dioničari Izdavalatelja – redovne dionice oznake M7PR-R-A i M7PR-R-B

PRIMO REAL ESTATE D.D./REDOVNA DIONICA M7PR-R-A + REDOVNA DIONICA M7PR-R-B				
Rbr.	Vlasnik/nositelj računa/Suovlaštenik/imatelj VP	Stanje	[%]	Vrsta računa
1.	OTP BANKA D.D. (52508873833)/AZ OMF KATEGORIJE B (59318506371)	1.550.153	90,80622	Skrb. Račun
2.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ PROFIT OTVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (22134623145)	86.574	5,07141	Skrb. Račun
3.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ BENEFIT OTVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (56427866267)	28.874	1,6914	Skrb. Račun
4.	OTP BANKA D.D. (52508873833)/AZ OBVEZNI MIROVINSKI FOND KATEGORIJE A (15220336427)	23.669	1,3865	Skrb. Račun
5.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ ZABA ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (11641097984)	6.840	0,40068	Skrb. Račun
6.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ ZAGREB ZATVORENI DMF (01774504225)	3.931	0,23028	Skrb. Račun
7.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ HKZP ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (25137661054)	3.763	0,22043	Skrb. Račun
8.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AUTO HRVATSKA ZATVORENI DOBROVOLJNI M.F. (24189818978)	1.076	0,06303	Skrb. Račun
9.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ A1 ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (64811569641)	1.020	0,05975	Skrb. Račun
10.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ DALEKOVOD ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (49118401443)	971	0,05688	Skrb. Račun
		1.706.871	99,98659%	

Izvor: www.skdd.hr na dan 17. travnja 2023.

Najveći pojedinačni dioničar Izdavalatelja je AZ Obvezni mirovinski fond kategorije B, OIB: 59318506371, a kojim fondom, kao i svim ostalim fondovima koji su dioničari Izdavalatelja, upravlja društvo Allianz ZB d.o.o. društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Heinzelova 70, OIB: 58384724129.

Identitet člana Uprave Izdavalatelja je Saša Novosel, Krušljevo Selo, Krušljevo Selo 141, OIB: 66185114036.

Identitet ovlaštenog revizora Izdavatelja je KOPUN REVIZIJE d.o.o. za reviziju, sa sjedištem u Zagrebu, Trg žrtava fašizma 14, MBS 080108173, OIB 07933708965, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizijskoj komori pod registracijskim brojem 100002280, koje društvo zastupa pojedinačno i samostalno Dubravka Kopun, iz Zagreba, Buličeva 8, OIB 28950379310.

2.2. Koje su ključne financijske informacije u pogledu Izdavatelja?

Tablica 2 – Račun dobiti i gubitka

U tisućama kuna	2020.	2021.	2022.
Ukupni prihodi	1.998	15.873	16.829
Prihodi od prodaje	1.998	15.867	16.407
Neto dobit	379	7.911	8.164
Zarada po dionici	0,00047	0,00981	0,00478

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020., 31. prosinca 2021. i 31. prosinca 2022.

Tablica 3 – Bilanca

U tisućama kuna	2020.	2021.	2022.
Ukupna imovina	162.434	172.051	369.439
Ukupni kapital	161.656	169.567	368.019

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020., 31. prosinca 2021. i 31. prosinca 2022.

Tablica 4 – Izvještaj o novčanim tokovima

U tisućama kuna	2020.	2021.	2022.
Neto novčani tokovi od poslovnih aktivnosti	1.137	11.631	8.870
Neto novčani tokovi od investicijskih aktivnosti	(158.717)	(14)	(199.730)
Neto novčani tokovi od financijskih aktivnosti	161.353	(11)	190.266
Novac i novčani ekvivalent na kraju razdoblja	3.772	15.379	14.785

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020., 31. prosinca 2021. i 31. prosinca 2022.

Odlukom skupštine društva od 30. lipnja 2022. godine povećan je temeljni kapital društva sa iznosa od 161.277.000,00 kuna za iznos od 180.143.000,00 kuna na iznos od 341.420.000,00 kuna uplatom u novcu izdavanjem 900.715 redovnih nematerijaliziranih dionica na ime, nominalne vrijednosti 200 kuna svaka.

Sredstva od dokapitalizacije iskorištena su za preuzimanje društva Imobilia Tehno Tri d.o.o. (današnji naziv društva Nekretnine Alfa Primo d.o.o.). Društvo Primo Real Estate d.d. je dana 17. kolovoza 2022. godine potpisalo ugovor o kupoprodaji poslovnih udjela kojim je preuzelo društvo Imobilia Tehno Tri d.o.o. sa sjedištem u Rugvici, Dugoselska ulica 5A, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta (MBS) 081434075, OIB 16303842226 u transakciji vrijednoj 198.856.001,68 kuna.

2.3. Koji su ključni rizici specifični za Izdavatelja?

Rizik poslovnog okruženja – inflacija i recesija

Razina inflacije bila je značajna u 2022. godini, ali očekuje se postepeno smanjenje inflacije u daljnjem razdoblju. Društvo se zaštitilo od posljedica inflacije klauzulom o indeksaciji zakupnine na način da je klauzula indeksacije propisana u svim Ugovorima o zakupu u kojima je bilo Izdavatelj, bilo društvo u njegovu sto postotnu vlasništvu – Nekretnine Alfa Primo d.o.o. zakupodavac.

Međutim, zakupnici nekretnina Društva te društva Nekretnine Alfa Primo d.o.o. su pravne osobe – trgovačka društva različitih djelatnosti (logistika, prodaja vozila, tiskovine i izdavaštvo itd.) čije poslovanje također ovisi o općenitom stanju hrvatske, europske i svjetske ekonomije. Stoga postoji mogućnost otkazivanja Ugovora o zakupima te rizik pada prometa Društva odnosno pada prometa društva Nekretnine Alfa Primo d.o.o. to jest pad prihoda iz Ugovora o zakupima.

Rizici promjene poreznih propisa

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

Operativni rizik

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

Rizik društva koje postoji i posluje kraće od 5 godina

Izdavatelj je osnovan u rujnu 2020. godine te je kraće od 5 godina na tržištu upravljanja komercijalnim nekretninama. Ovaj rizik predstavlja mogućnost da će pri uspostavi i realizaciji novih poslovnih odnosa, biti potrebno iznositi dodatna pojašnjenja u odnosu na Izdavatelja ili biti potrebno dostaviti dodatnu dokumentaciju Izdavatelja.

Međutim, Izdavatelj, iako je na tržištu upravljanja komercijalnim nekretninama kraće od 5 godina, bilježi porast prihoda u svojem poslovanju te u svojem portfelju neposredno ili posredno (putem Nekretnine Alfa Primo d.o.o.) ima 4 komercijalne nekretnine koje su 100% zakupljene.

Rizik ostvarenja prihoda

Ovaj rizik predstavlja mogućnost da druga ugovorna strana neće pravovremeno ispuniti svoje ugovorne obveze što bi se negativno odrazilo na financijski položaj Društva. Rizik naplate vezan je uz potraživanja s osnova zakupnina od zakupnika koje se sustavno prati. Izdavatelj, odnosno Nekretnine Alfa Primo d.o.o. redovito i pažljivo prati naplatu potraživanja od Zakupnika i na dan sastavljanja ovog Prospekta nema otvorenih potraživanja od Zakupnika. Prilikom ugovaranja zakupa pribavljena su sredstva osiguranja naplate. Slijedom navedenog je rizik ostvarenja prihoda nizak. Obzirom da su poslovni planovi i ciljevi Izdavatelja proširenje poslovanja stjecanjem novih nekretnina, posredno, putem Nekretnina Alfa Primo d.o.o., ostvareni, ostvareno je planirano povećanje portfelja nekretnina i veći broj zakupnika čime je Izdavatelj povećao diversifikaciju te smanjio specifični rizik.

Rizik nelikvidnosti

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

Vrednovanje ulaganja u nekretnine

Izdavatelj je u 2020. godini stekao prvu nekretninu koja predstavlja značajan udio ukupne aktive. Slijedom toga postoji određeni specifični rizik promijene vrijednosti dugotrajne materijalne imovine – ulaganje u nekretnine. Navedena imovina se mjeri primjenom troška nabave, pri čemu je nekretnina u vlasništvu Izdavatelja stečena u studenom 2020. godine kupovinom na tržištu. Korisni vijek uporabe Izdavatelj je utvrdio temeljem procjene ovlaštenog sudskog vještaka, koji je prilikom procjene uzeo u obzir godinu izgradnje, kao i stanje nekretnine. Ova procjena provedena je u prosincu 2020. godine.

Izdavatelj je u 2022. godini preuzeo društvo Nekretnine Alfa Primo d.o.o. koje u svojem vlasništvu ima tri nekretnine za koje su izrađene procjene ovlaštenog sudskog vještaka u 2023. godini. Pri procjeni su uzete u obzir opće stanje nekretnine i godina izgradnje. Smatramo kako su procjene aktualne i relevantne, a u slučaju značajnih promjena provest će se dodatne procjene.

3. KLJUČNE INFORMACIJE O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA

3.1. Koja su glavna obilježja vrijednosnih papira?

Predmet ulaganja na Redovito tržište Zagrebačke burze bit će 900.715 Dionica nominalne vrijednosti 200 kuna s oznakom vrijednosnog papira M7PR-R-B i ISIN oznakom HRM7PRRB0000.

Dionice su izdane na temelju propisa Republike Hrvatske. Dionice su redovne dionice, izdane na ime, denominirane u eurima, u nematerijaliziranom obliku, u obliku elektroničkog zapisa u računalnom sustavu SKDD-a. Sve Dionice daju imateljima ista prava, sukladno Statutu od 30.6.2022. te Statutu od 24.4.2023. i primjenjivim propisima, a osobito pravo na dividendu, pravo glasa na glavnoj skupštini, pravo prvokupa ponuda za upis vrijednosnih papira istoga roda, pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske odnosno stečajne mase i pravo na obaviještenost o poslovanju Izdavatelja.

Ovaj Prospekt se ne odnosi na novo izdanje i ponudu Dionica ili drugih vrijednosnih papira, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje Dionica Izdavatelja na Redovito tržište Zagrebačke burze. Na datum ovog Prospekta Izdavatelj ima uvrštene vrijednosne papire na Redovitom tržištu i to 806.385 redovne nematerijalizirane dionice na ime svaka nominalne vrijednosti 200 kuna s oznakom vrijednosnog papira M7PR-R-A.

3.2. Gdje će se trgovati vrijednosnim papirima?

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

3.3. Postoji li jamstvo za vrijednosne papire?

Ne postoji jamstvo za Dionice Izdavatelja.

3.4. Koji su ključni rizici specifični za vrijednosne papire?

Rizik nelikvidnosti na tržištu kapitala

Na uređenom tržištu kapitala do trgovanja dionicama dolazi uslijed spajanja međusobno odgovarajuće ponude i potražnje. U pojedinom trenutku ili razdoblju, pa i kroz duže razdoblje te i trajno, može doći do smanjenja potražnje i/ili ponude, a time i do znatnog smanjenja broja dionica kojima se trguje ili čak do potpunog izostanka trgovanja dionicama. Takva situacija može otežati prodaju dionica na uređenom tržištu te bi mogla imati i negativan utjecaj na njihovu tržišnu cijenu.

Rizik utjecaja recesije i inflacije na tržište dionicama

U veljači i ožujku 2023. indeksi na Wall Streetu, Londonskoj burzi te na azijskim burzama su pali, a sve kao posljedica inflacije. Upozorenje centralne banke Sjedinjenih Američkih Država – Fed (dalje u tekstu: „Fed“) je da će kamate i dalje rasti i zadržati se na povišenim razinama dulje nego što se na tržištu očekivalo. Zbog

toga se sada na tržištu procjenjuje da će Fed još barem u dva ili tri navrata povećati kamatne stope, i to na 5,35 posto do srpnja, a na tim bi se razinama cijena novca zadržala do iduće godine. Povećanje kamatnih stopa dovodi do smanjene potrošnje što može utjecati na pad indeksa na burzi i usporavanje ekonomskog rasta.

Transakcijski troškovi/ naknade prilikom sekundarnog trgovanja dionicama

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

Mogućnost promjenjivosti cijena dionica

Tržišna cijena dionica je promjenjiva i može postati predmetom naglih i značajnih padova. Kao rezultat toga, dioničari mogu pretrpjeti značajni gubitak uslijed pada tržišne cijene dionica što može biti posljedica više faktora, uključujući između ostalih, rezultata koje Izdavalatelj objavi i prognoza analitičara, sklapanje ili nesklapanje važnih ugovora, provedbu spajanja, pripajanja i akvizicija, sklapanja strateških partnerstva koja uključuju Izdavalatelja ili njegove konkurente, fluktuacije financijskog stanja i rezultata poslovanja Izdavalatelja te opće promjenjivosti cijena na tržištu kapitala. Tržišna cijena dionica može se naglo i značajno promijeniti uslijed nepovoljnog razvoja nekog od spomenutih faktora, ali i samo uslijed nastanka takvih očekivanja među sudionicima tržišta kapitala.

Rizik hrvatskog tržišta kapitala

Investiranje u dionice kao vrijednosne papire rizičnije je od investiranja u neke druge vrste vrijednosnih papira, posebno dužničke.

Tržište kapitala u Republici Hrvatskoj ima karakteristike malog tržišta s ograničenom likvidnošću, što se ponajbolje očituje kroz:

- a) ograničeni broj sudionika i mali broj institucionalnih ulagatelja;
- b) mali broj likvidnih financijskih instrumenata te nerazmjer udjela tih financijskih instrumenata u ukupnoj tržišnoj kapitalizaciji i prometu;
- c) mali broj standardiziranih izvedenih financijskih instrumenata zbog čega su opcije zaštite ulaganja bitno ograničene;
- d) visok utjecaj nekolicine institucionalnih investitora na cijene i volumene trgovanja;
- e) nedovoljnu likvidnost primarnog i sekundarnog tržišta;
- f) izuzetno visoku volatilnost cijena;
- g) slabu razvijenost korporativnog upravljanja te otežani pristup kapitalu putem tržišta kapitala, kao i tradicionalnu privrženost financiranju putem kreditnih linija komercijalnih banaka.

Tržište kapitala u Republici Hrvatskoj je tijekom zadnjih godina proživjelo značajne fluktuacije cijena i prometa. Takve fluktuacije u budućnosti mogu predstavljati povećani rizik nepovoljnog utjecaja na tržišnu cijenu dionica Izdavalatelja.

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

Rizik neisplate dividende

Iznos budućih isplata dividende, ako ih bude, ovisit će o nizu faktora poput budućih prihoda Izdavatelja, financijskom položaju Izdavatelja, novčanom tijeku, potrebama Izdavatelja za obrtnim sredstvima te kapitalnim izdacima Izdavatelja, odlukama organa Izdavatelja, kao i drugim čimbenicima. Stoga, Izdavatelj ne može jamčiti da će imati raspoloživih sredstava za potencijalne isplate dividende u budućnosti. Sukladno ZTD-u i prevladavajućoj praksi u Republici Hrvatskoj, eventualne dividende se općenito isplaćuju jednom godišnje nakon što se glavnoj skupštini predoče godišnja financijska izvješća Izdavatelja i glavna skupština donese odluku o upotrebi dobiti te eventualnoj isplati dividende.

Tražbina isplate dividende dioničarima zastarijeva u općem roku zastare od 5 godina od datuma dospijeca te tražbine.

Trgovanje na uređenom tržištu

Izdavatelj ne može jamčiti da će se njegovim dionicama, nakon uvrštenja, aktivno trgovati na uređenom tržištu. Pored toga, uslijed poremećaja uvjeta na tržištu, regulatornih mjera i/ili tehničkih i drugih poteškoća, sekundarno trgovanje dionicama Izdavatelja može biti ometeno te može nastupiti i privremena obustava trgovanja. Prilikom trgovanja dionicama mogu se pojaviti transakcijski troškovi. Ti troškovi mogu značajno umanjiti ili potpuno eliminirati potencijalnu zaradu od trgovanja. Transakcijski troškovi pojavljuju se najčešće u obliku fiksne naknade za transakcije manje vrijednosti ili promjenjive naknade (izražene u postotku) za transakcije veće vrijednosti. Ulagatelji trebaju uzeti u obzir i određene troškove koji se mogu pojaviti i nakon sklapanja transakcija (kao npr. Troškovi skrbništva nad dionicama). Stoga se ulagatelji trebaju, među ostalim, upoznati sa svim troškovima povezanim sa sklapanjem i namirom transakcija s dionicama prije donošenja investicijske odluke.

4. Ključne informacije o javnoj ponudi i/ili uvrštenju za trgovanje na uređenom tržištu

Dioničari Izdavatelja su na Glavnoj skupštini dioničara Izdavatelja koja je održana 30. lipnja 2022. godine donijeli Odluku o uvrštenju dionica Izdavatelja na Redovito tržište Zagrebačke burze d.d. i to 900.715 redovnih nematerijaliziranih dionica na ime, nominalne vrijednosti 200 kuna svaka. Sukladno odluci Glavne skupštine od 24. travnja 2023., a sve u skladu u odredbama Zakona o trgovačkim društvima, nominalna vrijednost dionica je usklađena na način da iznosi 26 eura (svaka). Međutim do dana izrade ovog Prospekta predmetno usklađenje nije upisano u sudski registar nadležnog suda. Sve dionice daju jednaka prava. Izdavatelj procjenjuje da ukupni iznos troškova povezanih s uvrštenjem Dionica na uređeno tržište neće biti veći od 7.000,00 EUR-a.

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

Svrha izrade i objave ovog Prospekta nije novo izdanje i ponuda vrijednosnih papira, nego uvrštenje Dionica Izdavatelja na Redovito tržište Zagrebačke burze.

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

Osoba koja traži uvrštenje za trgovanje je Izdavatelj.

4.3. Zašto se ovaj Prospekt izrađuje?

Svrha izrade i objave ovog Prospekta je uvrštenje novoizdanih Dionica Izdavatelja na Redovito tržište Zagrebačke burze, sukladno odluci glavne skupštine, te posljedično tome što su u postupku povećanja temeljnog kapitala novoizdane dionice preuzeli mirovinski fondovi koji prema pozitivnim propisima Republike Hrvatske mogu ulagati samo u one prenosive vrijednosne papire (dionice) koji su uvršteni na uređeno tržište odnosno one za koje će njihov izdavatelj podnijeti zahtjev za njihovo uvrštenje na uređeno tržište.

III. ČIMBENICI RIZIKA

1.1. OPĆENITO O ČIMBENICIMA RIZIKA

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

U nastavku slijedi opis značajnih čimbenika rizika specifičnih za Izdavatelja i/ili za Dionice.

Čimbenici rizika koji su prikazani u ovom Prospektu ograničeni su isključivo na one čimbenike rizika za koje je Izdavatelj procijenio da su specifični za Izdavatelja i/ili za Dionice te koji su bitni za donošenje utemeljene odluke o ulaganju u dionice.

Međutim, u ovom Prospektu ne navode se oni rizici koji bi bili općenito primjenjivi na mjerodavna tržišta u kojima Izdavatelj posluje ili na slične izdavatelje i/ili vrijednosne papire. Osim toga, i drugi čimbenici koji nisu navedeni u ovom Prospektu mogu utjecati na financijski položaj, poslovanje, prihode i/ili dobit Izdavatelja.

Iako su ovdje opisani oni čimbenici rizika koji su specifični za Izdavatelja i/ili Dionice, a koje Izdavatelj smatra značajnima, moguće je da navedeni rizici nisu jedini s kojima će se susresti Izdavatelj. Dodatni rizici i nesigurnosti, uključujući one kojih Izdavatelj trenutno nije svjestan ili se ne smatraju značajnima, također mogu imati neke ili sve naprijed navedene negativne učinke.

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

Tablica 5 – Sažeti prikaz čimbenika rizika

ČIMBENICI RIZIKA		
Rizici specifični za Izdavatelja		
Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Rizik poslovnog okruženja - inflacija i recesija	Srednja	Visok
Rizik promjene poreznih propisa	Srednja	Visok
Operativni rizik	Srednja	Srednji
Rizik društva koje postoji i posluje kraće od 5 godina	Srednja	Srednji
Rizik ostvarenja prihoda	Niska	Srednji
Rizik nelikvidnosti	Niska	Srednji
Vrednovanje ulaganja u nekretnine	Niska	Srednji
Rizici povezani uz prirodu Dionica		
Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Rizik nelikvidnosti na tržištu kapitala	Visoka	Visok
Utjecaj recesije i inflacije na tržište dionicama	Srednja	Visok

Transakcijski troškovi/ naknade prilikom sekundarnog trgovanja dionicama	Visoka	Nizak
Moguća promjenjivosti cijena dionica	Srednja	Srednji
Rizik hrvatskog tržišta kapitala	Srednja	Srednji
Rizik neisplate dividende	Srednja	Srednji
Trgovanje na uređenom tržištu	Srednja	Srednji

1.2. ČIMBENICI RIZIKA KOJI SE ODNOSE NA IZDAVATELJA

Rizik poslovnog okruženja – inflacija i recesija

Postoji rizik nastanka negativnih posljedica na ekonomiju te recesiju koja može uslijediti kao direktna posljedica inflacije i sukoba u Ukrajini. Budući da je osnovna gospodarska djelatnost Društva poslovanje nekretninama potrebno je predvidjeti negativni utjecaj moguće recesije na tržište prometa nekretninama. Razina inflacije bila je značajna u 2022. godini ali očekuje se postepeno smanjenje inflacije u daljnjem razdoblju. Društvo se zaštitilo od posljedica inflacije klauzulom o povećanju zakupnine ovisno o HICP indeksu Europske Unije kojom se sukladno Ugovoru o zakupu svake godine prilagođava zakupnina. Zakupnici Nekretnina su pravne osobe – trgovačka društva čije poslovanje također ovisi o općenitom stanju hrvatske, europske i svjetske ekonomije. Stoga postoji mogućnost otkazivanja Ugovora o zakupu te rizik pada prometa Društva to jest pad prihoda iz Ugovora o zakupu. O procjeni rizika ostvarenja prihoda navode se više informacija u odgovarajućoj procjeni rizika u nastavku, a Izdavalatelj aktivno upravlja istim u skladu s opisima.

Obzirom da Društvo trenutno upravlja sa više nekretnina koje temeljem ugovora o zakupu koriste ukupno 17 zakupnika značajno se diversificira rizik negativnih utjecaja na poslovanje zbog različitih industrija i djelatnosti zakupoprimaca. Nadalje, najveća nekretnina je skladišno-distribucijski centar, za kojom namjenom je potražnja bila značajno povećana nakon 2020. godine, slijedom čega se ovaj rizik svodi na najmanji mogući. Strukturne promjene koje se očekuju u maloprodaji očekivano će povećati potrebu za skladišnim prostorom uslijed jačanja Internet prodaje.

Izdavalatelj pozorno i stalno komunicira sa Zakupnicima nekretnina, prati stanje na tržištu komercijalnih nekretnina i nastoji aktivno upravljati negativnim učincima identificiranog rizika. Vjerojatnost navedenog rizika poslovnog okruženja je srednji a negativni učinak visok.

Tablica 6 – Rizik poslovnog okruženja - inflacija i recesija

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
<i>Rizik poslovnog okruženja - inflacija i recesija</i>	Srednja	Visok

Rizik promjene poreznih propisa

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

Rizik promjene poreznih propisa u potpunosti je izvan utjecaja Izdavalatelja, no Izdavalatelj nastoji upravljati navedenim rizikom na način da se konstantno prate izmjene relevantnih propisa, sudjelovanjem zaposlenika na relevantnim edukacijama i seminarima te aktivnim pripremama za eventualne izmjene.

Vjerojatnost nastanka ovog rizika je srednja obzirom na ranija iskustva vezano za promjene poreznih propisa koja su međutim ipak bila pozitivna za gospodarstvo i predstavljala određena rasterećenja. Negativan učinak u ovom riziku znači da promjena poreznih propisa koja bi bila nepovoljna za Izdavatelja, kao na primjer povećanje poreza na dobit ili uvođenje nove vrste poreza, utječe nepovoljno na poslovne rezultate Izdavatelja. Bez obzira na procjenu učinka i vjerojatnosti nastanka Izdavatelj nema utjecaj na ovaj rizik, ali će nastaviti pažljivo pratiti i po potrebi reagirati na ovaj rizik. Procijenjen negativni učinak je visok.

Tablica 7 – Rizik promjene poreznih propisa

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Rizik promjene poreznih propisa	Srednja	Visok

Operativni rizik

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

Izdavatelj procjenjuje kako je vjerojatnost nastanka operativnog rizika srednja, a negativni učinak ovog rizika također je procijenjen kao srednji.

Tablica 8 – Operativni rizik

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Operativni rizik	Srednja	Srednji

Rizik društva koje postoji i posluje kraće od 5 godina

Izdavatelj je osnovan u rujnu 2020. godine te je kraće od 5 godina na tržištu upravljanja komercijalnim nekretninama. Ovaj rizik predstavlja mogućnost da će pri uspostavi i realizaciji novih poslovnih odnosa, biti potrebno iznositi dodatna pojašnjenja u odnosu na Izdavatelja ili biti potrebno dostaviti dodatnu dokumentaciju Izdavatelja.

Međutim, Izdavatelj, iako je na tržištu upravljanja komercijalnim nekretninama kraće od 5 godina, bilježi porast prihoda u svojem poslovanju te u svojem portfelju neposredno ili posredno (putem Nekretnine Alfa Primo d.o.o.) ima 4 komercijalne nekretnine koje su 100% zakupljene.

Izdavatelj procjenjuje kako je vjerojatnost nastanka ovog rizika srednja, a negativni učinak rizika također je procijenjen kao srednji.

Tablica 9 – Rizik društva koje postoji i posluje kraće od 5 godina

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Rizik društva koje postoji i posluje kraće od 5 godina	Srednja	Srednji

Rizik ostvarenja prihoda

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

Rizik ostvarenja prihoda vezan je uz potraživanja s osnova zakupnina budući da Izdavatelj svoje prihode ostvaruje prvenstveno davanjem nekretnina u zakup i to: neposredno - nekretnina koje su u vlasništvu Izdavatelja te posredno - davanjem u zakup nekretnina u vlasništvu Nekretnine Alfa Primo d.o.o. to jest neposredno – iz dividende od poslovnih udjela koje Izdavatelj drži u Nekretnine Alfa Primo d.o.o. Društvo aktivno prati naplatu potraživanja te niti Društvo niti Nekretnine Alfa Primo d.o.o. nema problema s naplatom potraživanja odnosno ostvarenjem prihoda temeljem pojedinačno sklopljenih ugovora o zakupu.

Izdavatelj odnosno Nekretnine Alfa Primo d.o.o. je ishodio od dijela Zakupnika, sredstva osiguranja naplate koja se mogu aktivirati za slučajeve neurednog izvršenja obveza iz odgovarajućeg ugovora o zakupu. Obzirom na velik broj različitih Zakupnika u ukupno četiri različite nekretnine smanjila se ovisnost o jednom zakupniku i posljedično rizik ostvarenja prihoda. U odnosu na najveću nekretninu - Sv. Helena, Izdavatelj može predmetnu nekretninu podijeliti na tri zasebne cjeline te, prema procjeni Izdavatelja, u kratkom roku pronaći nove zakupnike. Naime, sve dosadašnje analize tržišta pokazale su da je potražnja za skladišno-distribucijskim prostorima u višegodišnjem uzlaznom trendu.

Slijedom navedenog je rizik ostvarenja prihoda nizak. Negativni učinak rizika je srednji po procjeni Izdavatelja.

Tablica 10 – Rizik ostvarenja prihoda

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Rizik ostvarenja prihoda	Niska	Srednji

Rizik nelikvidnosti

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

Obveze prema vjerovnicima su znatno manje od stanja novca i novčanih ekvivalenata na dan 31. prosinca 2022. godine i Izdavatelj raspolaže s dovoljno sredstava za namirenje svojih obveza. Nadalje, Izdavatelj nema značajnih zajmova i dugovanja te je slijedom toga vjerojatnost nastanka ovog rizika niska.

Izdavatelj aktivno i stalno prati likvidnost. U slučaju nelikvidnosti Izdavatelja, Izdavatelj će bez daljnjih odgoda minimalizirati troškove te učiniti sve što je u mogućnosti Izdavatelja da ne nastanu novi troškovi za poslovanje Izdavatelja. Tako je primjerice, ugovorima o zakupu propisana mogućnost Izdavatelja odnosno Nekretnine Alfa Primo d.o.o., kao zakupodavca, raskinuti odnosni ugovor o zakupu u slučaju da odnosni zakupnik kasni s plaćanjem zakupnine i/ili režijskih troškova.

Tablica 11 – Rizik nelikvidnosti

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Rizik nelikvidnosti	Niska	Srednji

Vrednovanje ulaganja u nekretnine

Izdavatelj je u 2020. godini stekao prvu nekretninu koja predstavlja značajan udio ukupne aktive. Slijedom toga postoji određeni specifični rizik promijene vrijednosti dugotrajne materijalne imovine – ulaganje u nekretnine. Navedena imovina se mjeri primjenom troška nabave, pri čemu je nekretnina u vlasništvu Izdavatelja stečena u studenom 2020. godine kupovinom na tržištu. Korisni vijek uporabe Izdavatelj je utvrdio temeljem procjene ovlaštenog sudskog vještaka, koji je prilikom procjene uzeo u obzir godinu izgradnje, kao i stanje nekretnine. Ova procjena provedena je u prosincu 2020. godine. Izdavatelj smatra kako se radi o niskoj razini rizika obzirom da je procjena provedena u istoj godini kada je Izdavatelj kupio Nekretninu te je procjena još uvijek aktualna, a pokazala je kako je Nekretnina u vrlo dobrom stanju te s dugim očekivanim korisnim vijekom uporabe.

Za nekretnine NAP 1, NAP 2 i NAP 3 je izdavatelj tijekom prvog kvartala 2023. godine zatražio procjenu od strane ovlaštenog sudskog vještaka koje su potvrdile da su navedene nekretnine u vrlo dobrom stanju.

Pored toga, Izdavatelj provodi i nadalje će provoditi redovito održavanje i ulaganja kako nekretnine koja je u njegovu vlasništvu tako i nekretnina koje su u vlasništvu Nekretnine Alfa Primo d.o.o. kako bi one, kroz dulje vrijeme, bile u vrlo dobrom stanju te uporabljive u korisnom vijeku trajanja. Slijedom navedenog Izdavatelj smatra kako je vjerojatnost nastanka ovog rizika nizak. Izdavatelj procjenjuje da je negativan učinak srednji.

Tablica 12 – Vrednovanje ulaganja u nekretnine

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Vrednovanje ulaganja u nekretnine	Niska	Srednji

1.3. ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ DIONICE

Kao najrizičnija imovinska klasa, tržišna vrijednost dionica može biti iznimno volatilnog karaktera te time rizičnog karaktera pod utjecajem volatilnosti cjelokupnog tržišta kapitala, makroekonomskih kretanja na tržištima na kojima Izdavatelj posluje, jaza u očekivanjima financijskih analitičara u odnosu na ostvarene rezultate, aktivnosti u segmentu spajanja, pripajanja, akvizicija i sklapanja strateških partnerstva, potencijalnih potresa kod povezanih strana. Ako navedeni faktori imaju negativnu konotaciju, postoji značajan rizik od pada tržišne vrijednosti dionica. Nadalje, svaki ulagatelj mora biti svjestan da na tržištu postoji rizik da neće moći prodati svoje dionice u bilo koje vrijeme po fer tržišnoj cijeni.

Zbog toga ulaganje u Dionice predstavlja rizičnu vrstu ulaganja koje može rezultirati značajnim gubicima. Ulagatelji bi se stoga, prije donošenja odluke u ulaganju i Dionice, trebali upoznati s rizicima koji su povezani s takvim ulaganjima.

U nastavku su navedeni neki od rizika povezani s Dionicama. Izdavatelj je, na temelju informacija koje su mu poznate na datum ovog Prospekta, procijenio bitnost prikazanih čimbenika rizika na temelju vrijednosti njihova pojavljivanja te očekivanog opsega njihovog negativnog utjecaja.

Ulagatelji trebaju razmotriti sve informacije predočene u ovom Prospektu. Dodatno, ulagatelji moraju biti svjesni da se rizici mogu kombinirati i da njihov kumulativan učinak može biti dodatno pojačan. Kod razmatranja ulaganja u Dionice, ulagatelj bi trebao uzeti u obzir čimbenike rizika povezanih uz Dionice izložene u nastavku, ali se ulagatelj upućuje i na vlastitu ocjenu rizika povezanih s Izdavateljem.

Rizik nelikvidnosti na tržištu kapitala

Na uređenom tržištu kapitala do trgovanja dionicama dolazi uslijed spajanja međusobno odgovarajuće ponude i potražnje. U pojedinom trenutku ili razdoblju, pa i kroz duže razdoblje te i trajno, može doći do smanjenja potražnje i/ili ponude, a time i do znatnog smanjenja broja dionica kojima se trguje ili čak do potpunog izostanka trgovanja dionicama. Takva situacija može otežati prodaju dionica na uređenom tržištu te bi mogla imati i negativan utjecaj na njihovu tržišnu cijenu.

Tablica 13 – Rizik nelikvidnosti na tržištu kapitala

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Rizik nelikvidnosti na tržištu kapitala	Visoka	Visok

Utjecaj recesije i inflacije na tržište dionicama

U veljači i ožujku 2023. indeksi na Wall Streetu, Londonskoj burzi te na azijskim burzama su pali, a sve kao posljedica inflacije. Upozorenje centralne banke Sjedinjenih Američkih Država – Fed (dalje u tekstu: „Fed“) je da će kamate i dalje rasti i zadržati se na povišenim razinama dulje nego što se na tržištu očekivalo. Zbog toga se sada na tržištu procjenjuje da će Fed još barem u dva ili tri navrata povećati kamatne stope, i to na 5,35 posto do srpnja, a na tim bi se razinama cijena novca zadržala do iduće godine. Povećanje kamatnih stopa dovodi do smanjene potrošnje što može utjecati na pad indeksa na burzi i usporavanje ekonomskog rasta.

Tablica 14 – Utjecaj recesije i inflacije na tržište dionicama

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Utjecaj recesije i inflacije na tržište dionicama	Srednja	Visok

Transakcijski troškovi / naknade prilikom sekundarnog trgovanja dionicama

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

Tablica 15 – Transakcijski troškovi / naknade prilikom sekundarnog trgovanja dionicama

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Transakcijski troškovi/ naknade prilikom sekundarnog trgovanja dionicama	Visoka	Nizak

Moguća promjenjivost cijena dionica

Moguća promjenjivost cijene dionica može imati nepovoljan učinak na imatelje dionica.

Tržišna cijena dionica je promjenjiva i može postati predmetom naglih i značajnih padova. Kao rezultat toga, dioničari mogu pretrpjeti značajni gubitak uslijed pada tržišne cijene dionica što može biti posljedica više faktora, uključujući između ostalih, rezultata koje Izdavatelj objavi i prognoza analitičara, sklapanje ili nesklapanje važnih ugovora, provedbu spajanja, pripajanja i akvizicija, sklapanja strateških partnerstva koja uključuju Izdavatelja ili njegove konkurente, fluktuacije financijskog stanja i rezultata poslovanja Izdavatelja te opće promjenjivosti cijena na tržištu kapitala. Tržišna cijena dionica može se naglo i značajno promijeniti uslijed nepovoljnog razvoja nekog od spomenutih faktora, ali i samo uslijed nastanka takvih očekivanja među sudionicima tržišta kapitala.

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

Tablica 16 – Možuća promjenjivost cijena dionica

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Moguća promjenjivost cijene dionica	Srednja	Srednji

Rizik hrvatskog tržišta kapitala

Investiranje u dionice kao vrijednosne papire rizičnije je od investiranja u neke druge vrste vrijednosnih papira, posebno dužničke.

Tržište kapitala u Republici Hrvatskoj ima karakteristike malog tržišta s ograničenom likvidnošću, što se ponajbolje očituje kroz:

- a) ograničeni broj sudionika i mali broj institucionalnih ulagatelja;
- b) mali broj likvidnih financijskih instrumenata te nerazmjerni udjeli tih financijskih instrumenata u ukupnoj tržišnoj kapitalizaciji i prometu;
- c) mali broj standardiziranih izvedenih financijskih instrumenata zbog čega su opcije zaštite ulaganja bitno ograničene;
- d) visok utjecaj nekolicine institucionalnih investitora na cijene i volumene trgovanja;
- e) nedovoljnu likvidnost primarnog i sekundarnog tržišta;
- f) izuzetno visoku volatilnost cijena;
- g) slabu razvijenost korporativnog upravljanja te otežani pristup kapitalu putem tržišta kapitala, kao i tradicionalnu privrženost financiranju putem kreditnih linija komercijalnih banaka.

Tržište kapitala u Republici Hrvatskoj je tijekom zadnjih godina proživjelo značajne fluktuacije cijena i prometa. Takve fluktuacije u budućnosti mogu predstavljati povećani rizik nepovoljnog utjecaja na tržišnu cijenu dionica Izdavatelja.

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

Dodatno, Izdavatelj je novoosnovano društvo te stoga u odnosu na Izdavatelja, postoji rizik prepoznavanja Izdavatelja na hrvatskom tržištu kapitala.

Tablica 17 – Rizik hrvatskog tržišta kapitala

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Rizik hrvatskog tržišta kapitala	Srednja	Srednji

Rizik neisplate dividende

Iznos budućih isplata dividende, ako ih bude, ovisit će o nizu faktora poput budućih prihoda Izdavatelja, financijskom položaju Izdavatelja, novčanom tijeku, potrebama Izdavatelja za obrtnim sredstvima te kapitalnim izdacima Izdavatelja, odlukama organa Izdavatelja, kao i drugim čimbenicima. Stoga, Izdavatelj ne može jamčiti da će imati raspoloživih sredstava za potencijalne isplate dividende u budućnosti. Sukladno ZTD-u i prevladavajućoj praksi u Republici Hrvatskoj, eventualne dividende se općenito isplaćuju jednom godišnje nakon što se glavnoj skupštini predoče godišnja financijska izvješća Izdavatelja i glavna skupština donese odluku o upotrebi dobiti te eventualnoj isplati dividende.

Tražbina isplate dividende dioničarima zastarijeva u općem roku zastare od 5 godina od datuma dospijea te tražbine.

Izdavatelj nema usvojenu politiku isplate dividendi, te će se ista, u slučaju ispunjenja zakonskih uvjeta te u slučaju da Glavna skupština usvoji odgovarajuću odluku o upotrebi dobiti, biti isplaćena.

Tablica 18 – Rizik neisplate dividende

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Rizik neisplate dividenda	Srednja	Srednji

Trgovanje na uređenom tržištu

Izdavatelj ne može jamčiti da će se njegovim dionicama, nakon uvrštenja, aktivno trgovati na uređenom tržištu. Pored toga, uslijed poremećaja uvjeta na tržištu, regulatornih mjera i/ili tehničkih i drugih poteškoća, sekundarno trgovanje dionicama Izdavatelja može biti ometeno te može nastupiti i privremena obustava trgovanja. Prilikom trgovanja dionicama mogu se pojaviti transakcijski troškovi. Ti troškovi mogu značajno umanjiti ili potpuno eliminirati potencijalnu zaradu od trgovanja. Transakcijski troškovi pojavljuju se najčešće u obliku fiksne naknade za transakcije manje vrijednosti ili promjenjive naknade (izražene u postotku) za transakcije veće vrijednosti. Ulagatelji trebaju uzeti u obzir i određene troškove koji se mogu pojaviti i nakon sklapanja transakcija (kao npr. troškovi skrbništva nad dionicama). Stoga se ulagatelji trebaju, među ostalim, upoznati sa svim troškovima povezanim sa sklapanjem i namirom transakcija s dionicama prije donošenja investicijske odluke.

Ulaganja određenih vrsta institucionalnih ulagatelja definirana su mjerodavnim propisima i podložna su nadzoru nadležnog regulatora. Prilikom ulaganja u dionice Izdavatelja svaki ulagatelj treba provjeriti jesu li i u kojoj mjeri dionice za njega zakonski dopuštena investicija, može li ih iskoristiti kao predmet osiguranja kredita te postoje li neka ograničenja koja reguliraju kupnju i zasnivanje osiguranja na dionicama. Financijske institucije trebaju se konzultirati sa svojim pravnim savjetnicima ili nadležnim regulatorom kako bi utvrdile ispravan tretman dionica s aspekta rizično ponderirane imovine ili nekih drugih pravila.

Tablica 19 – Trgovanje na uređenom tržištu

Čimbenici rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak
Trgovanje na uređenom tržištu	Srednja	Srednji

IV. REGISTRACIJSKI DOKUMENT

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

1.1. Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u Registracijskom dokumentu

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

Izdavatelj:

Primo Real Estate dioničko društvo za poslovanje nekretninama sa sjedištem u Zagrebu, poslovna adresa: Miroslava Miholića 2, MBS: 081328074, OIB: 52157649749.

1.2. Izjava odgovornih osoba za Registracijski dokument

Osobe odgovorne za informacije sadržane u Registracijskom dokumentu ovime izjavljuju:

„Nakon što smo poduzeli sve potrebne mjere da se to osigura, izjavljujemo da su, prema našim saznanjima, informacije sadržane u ovom Registracijskom dokumentu u skladu sa činjenicama te da nisu izostavljene informacije koje bi mogle utjecati na sadržaj Registracijskog dokumenta.“

Potpisnik Izjave:

Član uprave Izdavatelja:

Saša Novosel, Član uprave

Članovi nadzornog odbora Izdavatelja:

Zrinka Galić Jakovljević

Predsjednica nadzornog odbora

Igor Komorski

Član nadzornog odbora

Ante Šekerija

Zamjenik Predsjednice nadzornog odbora

1.3. Izjave ili izvješća stručnjaka

U Registracijskom dokumentu su uključene sljedeće izjave ili Izvješća stručnjaka.

Izvešće neovisnog revizora o reviziji financijskih izvještaja Izdavatelja pripremljenih u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od strane Europske unije za godinu koja je završila 30. prosinca 2020. godine, 31. prosinca 2021. godine te 31. prosinca 2022. godine.

Neovisni revizor je KOPUN REVIZIJE d.o.o., Zagreb, Trg žrtava fašizma 14, MBS 080108173, OIB 07933708965, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizijskoj komori pod registracijskim brojem 100002280.

Navedeni neovisni revizor nema udio u Izdavatelju.

Naprijed navedeno izvješće neovisnog revizora sastavljeno je na zahtjev Izdavatelja te je uključeno u Prospektu u cjelokupnom tekstu u kojem ga je neovisni revizor predao Izdavatelju.

1.4. Informacije od strane trećih osoba

U Registracijskom dokumentu nisu navođene informacije dobivene od strane trećih osoba osim informacije iz revidiranih financijskih izvješća za financijsku godinu koja je završila na 31. prosinca 2020. to jest za financijsku godinu 2020. te za financijsku godinu koja je završila na 31. prosinca 2021. to jest za financijsku godinu 2021. te za financijsku godinu koja je završila 31. prosinca 2022. to jest za financijsku godinu 2022., a koji su revidirani od strane društva KOPUN REVIZIJE d.o.o. za reviziju. Informacije iz navedenih revidiranih financijskih izvještaja su točno prenesene i prema saznanjima kojima Izdavatelj raspolaže i provjerom navedenih informacija koje je objavilo KOPUN REVIZIJE d.o.o. za reviziju nisu izostavljene činjenice zbog kojih bi tako prenesene informacije bile netočne ili obmanjujuće.

1.5. Odobrenja nadležnog tijela

Izdavatelj izjavljuje da:

- i. je ovaj Prospekt odobrila Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga, u funkciji nadležnog tijela u skladu s Uredbom 2017/1129;
- ii. Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga potvrđuje samo da se u ovom Prospektu poštuju načela potpunosti, razumljivosti i dosljednosti propisana Uredbom 2017/1129;
- iii. se takvo odobrenje ne bi trebalo smatrati odobrenjem Izdavatelja na kojeg se ovaj Prospekt odnosi;
- iv. da je Registracijski dokument sastavljen kao dio pojednostavljenog prospekta u skladu s odredbom iz čl. 14. Uredbe 2017/1129.

2. OVLAŠTENI REVIZORI

Revidirana financijska izvješća za financijsku godinu koja je završila na 31. prosinca 2020. to jest za financijsku godinu 2020. te za financijsku godinu koja je završila na 31.12. prosinca 2021. to jest za financijsku godinu 2021. te za financijsku godinu / koja je završila na 31.12. prosinca 2022. to jest za financijsku godinu 2022., revidirani su od strane društva KOPUN REVIZIJE d.o.o. za reviziju, sa sjedištem u Zagrebu, Trg žrtava fašizma 14, MBS 080108173, OIB 07933708965, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizijskoj komori pod registracijskim brojem 100002280.

3. ČIMBENICI RIZIKA

Bitni čimbenici rizika izneseni su u dijelu III točka 1.2 i 1.3 Prospekta ("Čimbenici rizika").

4. INFORMACIJE O IZDAVATELJU

4.1. Općenite informacije

Ime i tvrtka Izdavatelja

Tvrtka Izdavatelja: Primo Real Estate dioničko društvo za poslovanje nekretninama
Skraćena tvrtka Izdavatelj: Primo Real Estate d.d.

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

Nadležan trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu
Matični broj subjekta (MBS): 081328074
OIB: 52157649749
LEI: 747800L0PAW57B19B291

Datum osnivanja i trajanje Izdavateljeva postojanja, osim ako je to razdoblje neograničeno

Datum osnivanja Izdavatelja: 15. rujna 2020. godine
Trajanje Izdavatelja: Nije unaprijed vremenski ograničeno

Sjedište i pravni oblik Izdavatelja, zakonodavstvo prema kojem posluje, država u kojoj je osnovan, adresa i broj telefona njegovog registriranog sjedišta

Sjedište Izdavatelja: Zagreb, Republika Hrvatska
Pravni oblik Izdavatelja: Dioničko društvo
Zakonodavstvo prema kojem Izdavatelj posluje: Zakonodavstvo Republike Hrvatske i pravna stečevina Europske Unije
Država u kojoj je Izdavatelj osnovan: Republika Hrvatska
Adresa: Ulica Miroslava Miholića 2, Zagreb, Republika Hrvatska
Broj telefona: +385 1 56 21 639
Internetska stranica Izdavatelja: www.primo.hr

Informacije navedene na internetskim stranicama Izdavatelja nisu dio ovog Prospekta.

5. PREGLED POSLOVANJA

5.1. Glavne djelatnosti Izdavatelja

Izdavatelj je registriran za obavljanje djelatnosti kako je navedeno u tablici u nastavku

Tablica 20 – Registrirane djelatnosti Izdavatelja

Djelatnosti koje čine predmet poslovanja Izdavatelja
<ul style="list-style-type: none">▪ poslovanje nekretninama▪ poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina▪ posredovanje u prometu nekretnina▪ kupnja i prodaja robe▪ računovodstveni poslovi▪ usluge informacijskog društva▪ računalne i srodne djelatnosti▪ promidžba (reklama i propaganda)▪ istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja▪ zastupanje inozemnih tvrtki▪ obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu▪ savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima▪ savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem▪ web dizajn▪ izrada i održavanje web stranica▪ organiziranje sajмова, priredbi, kongresa, koncerata, promocija, zabavnih manifestacija, izložbi, seminara, tečajeva i tribina▪ upravljačke djelatnosti holding društava▪ proizvodnja električne energije*▪ opskrba električnom energijom*▪ trgovina električnom energijom*▪ prijenos električne energije*▪ distribucija električne energije*▪ proizvodnja električne energije iz obnovljivih izvora energije*

** Napomena: djelatnosti su unesene u statut Društva koji je donesen na Glavnoj skupštini održanoj 24. travnja 2023. godine, no predmetni statut do dana izrade ovog Prospekta nije upisan u sudski registar nadležnog suda*

Temeljna djelatnost Izdavatelja je poslovanje nekretninama.

Izdavatelj je u kolovozu 2022. postao imatelj 100% (sto posto) poslovnih udjela u trgovačkom društvu Nekretnine Alfa Primo d.o.o., a kako je to detaljnije navedeno u točki 5.2 ovog Prospekta.

Nadalje, Izdavatelj je potpisao Ugovor o projektiranju i gradnji integrirane Solarne elektrane Sv. Helena i to: SE Primo VP – za vlastitu proizvodnju električne energije, predmet kojeg je ugovora izgradnja sunčane elektrane na nekretnini označenoj kao k.č. br. 517/1, upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišno knjižni odjel Sveti Ivan Zelina, zk.ul.br. 2799, k.o. Helena, 335827, u naravi Skladišno distributivni centar, zgrada, spremnik, trafostanica i dvorište na adresu Sv. Helena 162, ukupne površine 81866 m². Prema procijeni sunčana elektrana će imati instaliranu snaga (DC) od 1.004 kWp.

Izdavatelj je također potpisao Ugovor o projektiranju i gradnji još jedne integrirane Solane elektrane Sv. Helena i to: SE Primo H – za prodaju električne energije na tržištu predmet kojeg je ugovora izgradnja sunčane elektrane na nekretnini označenoj kao k.č. br. 517/1, upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišno knjižni odjel Sveti Ivan Zelina, zk.ul.br. 2799, k.o. Helena, 335827, u naravi

Skladišno distributivni centar, zgrada, spremnik, trafostanica i dvorište na adresu Sv. Helena 162, ukupne površine 81866 m². Prema procijeni ova sunčana elektrana će imati instaliranu snaga (DC) od 1.548 kWp.

5.1.1. Značajne promjene koje su utjecale na Izdavateljevo poslovanje i njegove glavne djelatnosti od završetka razdoblja obuhvaćenog posljednjim objavljenim revidiranim financijskim izvještajima

Od završetka razdoblja obuhvaćenog posljednjim objavljenim revidiranim financijskim izvještajima Izdavatelja nije bilo značajnijih promjena koje su utjecale na poslovanje Izdavatelja osim onih navedenih pod točkom (Opis značajnijih promjena koje su utjecale na poslovanje Izdavatelja)

5.2. Ulaganja

Izdavatelj je tijekom 2022. godine odnosno do datuma pisanja ovog Prospekta proveo akviziciju društva Imobilia Tehno Tri d.o.o. (nova tvrtka: Nekretnine Alfa Primo d.o.o.) koja u svojem vlasništvu ima dvije uredske zgrade i jedne nekretninu sa skladišnim i uredskim prostorima i to na način da je Izdavatelj stekao 100% (sto posto) poslovnih udjela u društvu Nekretnine Alfa Primo d.o.o..

Nekretnina NAP 1 je poslovna zgrada ukupne neto korisne površine od 3.771 m² s dva zakupoprimca: 24sata d.o.o. i MPPD d.o.o..

Predmetna građevina je samostojeća, katnosti P+3, pravokutne tlocrtne projekcije, usmjerene uzduž parcele (S-J). Ispod zgrade nalazi se podzemna garaža s tehničkim prostorijama na jednoj etaži. Namjena građevine je poslovna. Nekretnina je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, kao k.č.br. 1618/2 k.o. Zaprudski otok ukupne površine 3427 m² te se nalazi se u Oreškovićevoj ulici 3D, 10000 Zagreb.

Nekretnina NAP 2 je nekretnina koja se sastoji od 3 zgrade, od kojih su dvije uredski prostor, a jedna je skladište.

Zgrade su koncipirane u tri međusobno odvojena paviljona:

- zgrada A: poslovna, P+3
- zgrada B: skladišno-poslovna, P+1
- zgrada C: skladišna, P

ZGRADA A je pravokutnog tlocrtnog oblika dimenzija 42,60 x 16,20 m, ukupne visine P+3, te visine vijenca 14,25 m od kote uređenog terena. U prizemlju se nalaze uredski, prodajni i servisni prostori, te tehnička postrojenja za sve tri zgrade. Na višim etažama su pretežito uredi sa pratećim sadržajima (sanitarije, čajne kuhinje, server sobe) dok je na zadnjem katu prodajni salon namještaja. Dva dvokraka stubišta povezuju sve etaže, na južnom dijelu nalazi se i dizalo.

ZGRADA B je pravokutnog tlocrtnog oblika dimenzija 42,60 x 23,10 m, ukupne visine P+1, visine vijenca 10,95 m od kote uređenog terena (visina sljemena 12,85 m od kote terena). Sastoji se od dva dijela: poslovnog i radionice, koja je dvostruke visine (dvoetažna). Poslovni dio je smješten u dijelu prizemlja i kata, a sastoji se od prodajno-izložbenog salona i ureda sa popratnim sadržajima. Vertikalna komunikacija se odvija putem dva odvojena dvokraka stubišta, te zasebnim stubištem u prostoru radione koje vodi prema uredima. Ispred zgrade nalazi se škarasta podizna platforma kojom se automobili dopremaju na gornji kat izložbenog salona. Glavni ulaz u izložbeni salon natkriven je nadstrešnicom (čelična konstrukcija sa staklenom ispunom).

ZGRADA C je jednoetažna, prizemna građevina pravokutnog tlocrtnog oblika dimenzija 66,60 x 25,70 m, visine vijenca 10,95 m od kote uređenog terena (visina sljemena 12,16 m). Na istočnoj strani je vezana na granicu parcele, uz buduću gradsku prometnicu (prema GUP-u). Na južnom dijelu zgrade nalazi se novoformirani prodajni prostor, dok je unutrašnjost hale podijeljena na nekoliko zakupaca. Glavni pristup objektu je kroz sekijska vrata na zapadu i sjeveru objekta, neposredno sa interne prometnice. Skladišni prostor je dvostrešna hala, koja je svijetle visine cca 9.60 m, opremljena dvjema platformama za skladištenje robe sa pristupnim dvokrakim stubištima, te portalnim kranom koji ima hod po dužini i širini čitave hale.

Tri objekta su funkcionalno odvojena, ali dijele termotehnički i elektroenergetski sustav, razdvojen na tri brojila.

Na ukupnoj neto korisnoj površini od 5.172 m² smještena su s devet zakupoprimca iz različitih industrija. Slobodno je trenutno 80 m² na drugom katu poslovne zgrade što je ujedno jedini slobodni prostor u cjelokupnom portfelju.

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, kao k.č. br. 3791/1 k.o. Resnik, zk.ul. br. 5175, ukupne površine 8763 m², na adresi Ulica Ljudevita Posavskog 29 i 29/1, 10360 Sesvete.

NAP3 je poslovna zgrada koja se nalazi u ulici Miroslava Miholića 2, Zagreb.

Predmetna građevina je samostojeća, šire baze (P+3) i užeg ostatka građevine (etaže 4-7), gotovo pravokutne tlocrtna projekcije, usmjerene uzduž pristupne prometnice (S-J). Ispod zgrade nalazi se dvoetažna podzemna garaža.

Namjena građevine je poslovna. U dvije podzemne etaže je garaža s tehničkim prostorima, dok su nadzemne etaže uredi, osim zadnje etaže koja je djelomično tehnički prostor.

Na ukupno neto korisne površine uredskih prostora od 5.881 m² smještena su 5 zakupoprimaca.

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, kao k.č. br. 1595/1, k.o. Zaprudski otok, zk.ul. 1526, ukupne veličine 3.287 m² na adresi Ulica Miroslava Miholića 2, 10000 Zagreb.

Iznosi prihoda koji je ovisno društvo Nekretnine Alfa Primo d.o.o. generiralo iz svih predmetnih nekretnina koje su dane u zakup iznosi 7.783.923 HRK u 2022. godini a odnosi se na „prihode od prodaje“ odnosno prihode od poslovanja s predmetnim nekretninama ovisnog društva konsolidiranog u Grupu Primo Real Estate. Navedeno proizlazi iz revidiranih konsolidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. gdje „Prihod od prodaje“ za Grupu Primo Real Estate iznosi 24.190.634 HRK te iz revidiranih nekonsolidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. gdje su prikazani ukupni „prihodi od prodaje“ za Primo Real Estate d.d. u iznosu od 16.406.711 HRK. Razlika između dva navedena „prihoda od prodaje“ odnosi se na prihod ovisnog društva Nekretnine Alfa Primo d.o.o. za 2022. godinu. Prihod od prodaje prikazan je detaljnije za oba financijska izvješća Izdavatelja za 2022. godinu – konsolidirano i nekonsolidirano –u odgovarajućim Bilješkama 6 - Prihodi od prodaje.

Tablica 21 - Prihodi od prodaje

U tisućama kuna	Primo Real Estate d.d.	Nekretnine Alfa Primo d.o.o.	Ukupno – Grupa Primo Real Estate
Prihodi od prodaje u 2022. godini	16.407	7.784	24.191

Izvor: revidirani nekonsolidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. , revidirani konsolidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2022.

Sve nekretnine se koriste sukladno namjeni te su u dobrom stanju i adekvatno održavane.

Društvo planira sve nekretnine u vlasništvu društva Nekretnine Alfa Primo d.o.o. dugoročno držati u svom portfelju. Nekretnine se redovito održavaju te se provode svi potrebni redovni servisi opreme, ispitivanja sustava i instalacija. U slučaju potrebe za investicijskim održavanjem Društvo će napraviti plan investicija i provesti daljnja ulaganja kako bi se osiguralo korištenje nekretnina u skladu s namjenom. Temeljem ugovora o zakupu postoje 16 zakupnika i u cjelokupnom portfelju postoje minimalni slobodni kapaciteti od cca 80 m² (99,5% popunjenost portfelja Nekretnine Alfa Primo d.o.o., odnosno slobodno cca 0,5% ukupne kvadrature) koji bi se mogli dati u dodatni zakup. Društvo ne planira graditi dodatne nekretnine na raspoloživim zemljištima u srednjem roku niti planira širiti postojeće kapacitete ili provesti prenamjenu postojećih poslovnih prostora.

Osim navedenog ulaganja Izdavatelj nije izvršio druga značajna ulaganja ili druge značajne transakcije u razdoblju od osnivanja do datuma ovog Prospekta.

6. INFORMACIJE O TRENDOVIMA

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

Od datuma posljednjeg obavljenog revidiranog izvještaja za godinu koja završava 31. prosinca 2022. odnosno od posljednjeg financijskog razdoblja za koje su objavljene financijske informacije do datuma registracijskog dokumenta nije bilo značajnih promjena financijskih rezultata Primo Real Estate d.d. Izdavatelj ostvaruju redovite prihode po osnovi zakupa i ostvaruje pozitivne financijske rezultate.

Izdavatelj u ovom trenutku ne može sagledati i procijeniti sve negativne utjecaje koje će recesija i inflacija ostaviti na cjelokupno europsko gospodarstvo u 2023. godini.

6.2. Opis svih značajnijih promjena financijskih rezultata grupe od završetka posljednjeg financijskog razdoblja za koje su objavljene financijske informacije do datuma registracijskog dokumenta

Od datuma posljednjeg objavljenog revidiranog konsolidiranog izvještaja za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. odnosno od posljednjeg financijskog razdoblja za koje su objavljene financijske informacije do datuma registracijskog dokumenta nije bilo značajnih promjena financijskih rezultata grupe.

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

Uzimajući u obzir trenutne unutarnje i vanjskopolitičke odnose, Republika Hrvatska je stabilna parlamentarna demokracija, ujedno i član NATO saveza i punopravna članica EU što joj pruža sigurnost europskog okruženja.

Tržište komercijalnih nekretnina, u smislu djelatnosti u posljednjim godinama sve se više razvija prvenstveno u Zagrebu i većim hrvatskim gradovima. U usporedbi s CEE regijom postoji prostor za daljnji razvoj u smislu dinamike, broja transakcija i likvidnosti tržišta općenito.

Poslovanje komercijalnim nekretninama razvijalo se postupno sa izgradnjom većih trgovačkih centara i poslovnih objekata, uglavnom na način da su investitori uvodili funkciju upravljanja u objektima koje su izgradili. Ono se u velikoj mjeri svodi na održavanje i upravljanje infrastrukturnim sustavima objekta (*facility management*), a još uvijek je manje razvijeno i s malim brojem pružatelja usluga u dijelu upravljanja komercijalnim elementima poslovanja objekta (*property management*). Poslovanje nekretninama u smislu imovine i ulaganja (*asset management*) ima veliki potencijal za daljnji razvoj u usporedbi s drugim zemljama CEE regije zbog manjeg broja institucionalnih investitora na tržištu komercijalnih nekretnina.

Najviše pozitivnih utjecaja i koristi nastupilo je ulaskom Republike Hrvatske u EU, ulaskom u Schengenski prostor i uvođenje Eura kao službene valute što bi i dalje trebalo utjecati na veće prihode i profite u okviru te gospodarske grane.

7. PREDVIĐANJA ILI PROCJENE DOBITI

Izdavatelj se nije odlučio dati predviđanje ili procjenu dobiti.

8. ADMINISTRATIVNA, RUKOVODEĆA I NADZORNA TIJELA I VIŠE RUKOVODSTVO

8.1. Imena, poslovne adrese i funkcije u Izdavatelju sljedećih osoba, naznaka osnovne djelatnosti koje obavljaju izvan samog Izdavatelja, ako su značajnije u odnosu na Izdavatelja:

Osnivači:

Izdavatelj je osnovan na osnivačkoj skupštini održanoj 25. kolovoza 2020. od strane društva M7 REAL ESTATE HRVATSKA d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 20, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, matični broj subjekta (MBS) 081008473, OIB 09955753831, kao jedinog dioničara. Odlukom osnivača to jest glavne skupštine od dana 12. listopada 2020. provedeno je povećanje temeljnog kapitala Izdavatelja s iznosa od 200.000,00 kuna za iznos od 161.077.000,00 kuna na iznos od 161.277.000,00 kuna i to uplatom u novcu i izdavanjem 805.385 redovite nematerijalizirane dionice na ime, nominalne vrijednosti 200,00 kuna, a upisano u sudski registar nadležnog suda 30. listopada 2020. godine. U postupku povećanja temeljnog kapitala sudjelovali su fondovi kojima upravlja društvo Allianz ZB d.o.o. društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Heinzelova 70, OIB: 58384724129. Nadalje, odlukom Glavne skupštine Društva od 30. lipnja 2022. proveden je još jedan postupak povećanja temeljnog kapitala u novcu i to s iznosa od 161.277.000,00 kuna za iznos od 180.143.000,00 kuna na iznos od 341.420.000,00 kuna uplatom u novcu izdavanjem 900.715 redovnih nematerijaliziranih dionica na ime, nominalne vrijednosti 200,00 kuna svaka, u kojem su postupku sudjelovali fondovi kojima upravlja društvo Allianz ZB d.o.o. društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Heinzelova 70, OIB: 58384724129, a koji su fondovi trenutno dioničari Izdavatelja, sve vidljivo u tablici 22 i 23 točke 9 dijela IV. ovog Prospekta.

Uprava:

Uprava se sastoji od g. Saše Novosela, Člana uprave koji zastupa Društvo samostalno i pojedinačno.

Poslovna adresa člana uprave glasi: Miroslava Miholića 2, Zagreb

Saša Novosel je diplomirani ekonomist te je završio magisterij poslovnog upravljanja MBA na Warwick Business School - University of Warwick u Velikoj Britaniji. Profesionalnu karijeru je započeo u Siemens d.d. kao korporativni menadžer za upravljanje rizicima. 2007. pridružuje se Allianz Hrvatska d.d. kao direktor Interne revizije. 2017. godine imenovan Predsjednikom Uprave Allianz ZB d.o.o. društva za upravljanje dobrovoljnim mirovinskim fondovima, a u razdoblju od rujna 2018. do siječnja 2020. godine

vrši dužnost člana uprave društva Allianz ZB d.o.o. društva za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima.

Nadzorni odbor:

Nadzorni odbor se sastoji od tri člana:

- Zrinka Galić Jakovljević, Predsjednica nadzornog odbora
- Ante Šekerija, Zamjenik predsjednice nadzornog odbora
- Igor Komorski, Član nadzornog odbora

Poslovna adresa svih članova Nadzornog odbora glasi: Miroslava Miholića 2, Zagreb

Zrinka Galić Jakovljević je diplomirani ekonomist. Karijeru je započela 2002. kao revizor u Ernst & Young d.o.o., a što je radila više od tri godine. Nakon toga se pridružila Allianz Hrvatska d.d. kao voditeljica grupnog planiranja i izvještavanja, a 2008. godine je preuzela poziciju poslovne direktorice kontrolinga. 2009. godine preuzela je funkciju poslovne direktorice Sektora za upravljanje životnim osiguranjem u Allianz Hrvatska d.d. te je u razdoblju od 2009. do 2014. godine bila u Nadzornom odboru Allianz ZB d.o.o. društva za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima. Od 2017. do kraja 2019. godine bila je član uprave za financije u Allianz Hrvatska d.d., a do kolovoza 2020. godine savjetnica Uprave Allianz Hrvatska d.d. Trenutno radi kao neovisni poslovni konzultant za različite industrije.

Ante Šekerija je diplomirani pravnik. Karijeru je započeo u vlastitom odvjetničkom uredu te se specijalizirao za korporativno i trgovačko pravo s naglaskom na područje poslovanja s nekretnina. Član je i direktor društva Kajzer DOM d.o.o. te direktor društva Rentas d.o.o., koja društva uspješno posluju na tržištu razvoja i upravljanja nekretnina u Zagrebu.

Igor Komorski je diplomirani pravnik. Karijeru je započeo 1997. u Hrvatskom uredu za osiguranje i odjelu Garancijskih fondova na obradi i likvidaciji šteta i regresnim potraživanjima. Od 2000. godine radi na poslovima pravnog zastupanja u Garancijskom fondu Hrvatskog ureda za osiguranje. Igor postaje voditeljem odjela Zelene Karte u Hrvatskom uredu za osiguranje 2006. godine, a od 2008. godine pomoćnik direktora za Garancijski fond i Zelenu kartu.

Član uprave te članovi Nadzornog odbora nisu u nikakvom krvnom i/ili tazbinskom srodstvu.

Ne postoje presude izrečene za kaznena djela prijevare u proteklih pet godina, kao ni slučajevi stečaja, postupaka u slučajevima nelikvidnosti, likvidacije ili stečajne uprave koji se mogu povezati sa članovima Uprave ili Nadzornog odbora Izdavatelja.

Ne postoje ni službene javne optužbe i / ili sankcije pravosudnih i regulatornih tijela (uključujući određena strukovna tijela) protiv članova uprave i nadzornog odbora Izdavatelja niti su te osobe u zadnjih pet godina sudskom odlukom isključene iz članstva u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima izdavatelja ili iz rukovodećih ili upravljačkih poslova izdavatelja u posljednjih najmanje pet godina.

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

Izdavatelj izjavljuje kako mu nisu poznate okolnosti o postojanju sukoba interesa administrativnih, rukovodećih tijela i višeg rukovodstva, kao ni okolnosti koje bi se mogle smatrati kao da uzrokuju ili bi mogle prouzročiti sukob interesa kod administrativnih, rukovodećih i tijela i višeg rukovodstva. Izdavatelj nema saznanja o postojanju sporazuma i/ili pogodbi članova Uprave i članova Nadzornog odbora s

većinskim dioničarima Izdavatelja, klijentima, dobavljačima ili bilo kojim drugim osobama kao na temelju kojih bi članovi Uprave i Nadzornog odbora bili izabrani za tu funkciju.

U odnosu na Nadzorni odbor, Izdavatelj ističe da u odnosu na jednog člana Nadzornog odbora Društva, postoje okolnosti koje bi se mogle smatrati kao da uzrokuju ili bi mogle prouzročiti sukob interesa.

Naime, gospodin Ante Šekerija, zamjenik predsjednika Nadzornog odbora, je član društva i član uprave društava kojih su glavne poslovne djelatnosti građenje i/ili upravljanje nekretninama. Kako bi se spriječio rizik nastanka bilo kakvih okolnosti potencijalnog sukoba interesa u poslovanju, Izdavatelj ne uspostavlja niti će uspostavljati neposredne ili posredne poslovne odnose s društvima gdje je član društva i/ili direktor g. Ante Šekerija, koji je istovremeno zamjenik predsjednika Nadzornog odbora Izdavatelja. Izdavatelj navedeno posebno ističe stoga što društva gdje zamjenik predsjednika Nadzornog odbora ima vlasničke i upravljačke uloge posluju na tržištu razvoja i upravljanja nekretninama odnosno u djelatnostima poslovanja nekretninama kao i Izdavatelj.

Međutim, isto se odnosi i na sve druge slučajeve gdje bi mogli postojati rizici nastanka okolnosti potencijalnog sukoba interesa administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela i višeg rukovodstva te Izdavatelj neće uspostavljati bilo kakve neposredne ili posredne poslovne odnose s društvima u kojima članovi Nadzornog odbora imaju vlasničke i/ili upravljačke uloge te ista neće sudjelovati ni na kakav način u projektima Izdavatelja.

Izdavatelj je svojim internim aktima i to Poslovníkom o radu uprave i Poslovníkom o radu nadzornog odbora propisao mehanizme sprečavanja sukoba interesa.

Odredbama Poslovníka o radu uprave, sukob interesa je svaka situaciju u kojoj na strani uprave postoji objektivan privatni interes koji je u suprotnosti s interesom Društva ili se s njim natječe, a koji može dovesti do situacije da se poslovne odluke u Društvu, u cijelosti ili djelomice, donose temeljem takvog privatnog interesa, nauštrb najboljeg interesa Društva. U svrhu sprječavanja sukoba interesa, članovi Uprave dužni su voditi se pravilima: (i) prilikom vođenja poslova, članovi uprave su se dužni voditi najboljem interesu Društva, odnosno nijedan član uprave se ne može voditi osobnim interesom niti koristiti poslovne prilike namijenjene Društvu u osobne svrhe; (ii) prilikom vođenja poslova, članovi uprave ne smiju otkrivati ili upotrebljavati informacije do kojih su došli obnašanjem svoje funkcije za osobne interese ili interese trećih osoba; (iii) u slučaju da se na sjednici uprave raspravlja o predmetu koji se odnosi na osobni ili gospodarski interes jednog njegovog člana, taj član ne smije sudjelovati u donošenju odluke o tom predmetu; (iv) članovi uprave dužni su bez odlaganja obavijestiti nadzorni odbor i ostale članove uprave o osobnom interesu u poslovima Društva; (v) članovi uprave trebaju preuzeti samo ograničeni broj funkcija u mjestima uprave ili nadzornih odbora drugih društava. Kao načelo, takve funkcije trebaju biti u korist Društvu i ne smiju onemogućiti člana uprave u vođenju poslova Društva; (vi) za članstvo u nadzornom odboru ili upravi drugih društava član Uprave treba dobiti prethodnu suglasnost Nadzornog odbora Društva.

Odredbama Poslovníka o radu nadzornog odbora, sukob interesa je definiran kao svaka situacija u kojoj na strani nadzornog odbora postoji objektivan privatni interes koji je u suprotnosti s interesom Društva ili se s njim natječe, a koji može dovesti do situacije da se poslovne odluke u Društvu, u cijelosti ili djelomice, donose temeljem takvog privatnog interesa, nauštrb najboljeg interesa Društva. Dalje, sukladno odredbama Poslovníka o radu nadzornog odbora, u svrhu sprječavanja sukoba interesa, članovi nadzornog odbora moraju se voditi sljedećim pravilima: (i) Prilikom obnašanja funkcije člana nadzornog odbora Društva, članovi nadzornog odbora su se dužni voditi najboljem interesu Društva, odnosno nijedan član nadzornog odbora se ne može voditi osobnim interesom; (ii) Prilikom obnašanja funkcije člana nadzornog odbora Društva, članovi nadzornog odbora ne smiju otkrivati ili upotrebljavati informacije do kojih su došli obnašanjem svoje funkcije za osobne interese ili interese trećih osoba; (ii) U slučaju da se na sjednici

nadzornog odbora raspravlja o predmetu koji se odnosi na osobni ili gospodarski interes jednog njegovog člana, taj član ne smije sudjelovati u donošenju oduke o tom predmetu; (iv) Članovi nadzornog odbora dužni su bez odlaganja obavijestiti ostale članove nadzornog odbora o osobnom interesu u poslovima Društva; (v) Članovi nadzornog odbora trebaju preuzeti samo ograničeni broj funkcija u mjestima uprave ili nadzornih odbora drugih društava. Kao načelo, takve funkcije trebaju biti u korist Društvu i ne smiju onemogućiti člana nadzornog odbora u obnašanju te njegove funkcije.

Tablica 22 – Članovi uprave / nadzornog odbora Izdavatelja

Ime i prezime	Funkcija	Početak mandata	Istek mandata
Saša Novosel	Član uprave	15.09.2020.	15.09.2024.
Zrinka Galić Jakovljević	Predsjednica nadzornog odbora	15.09.2020.	15.09.2024.
Ante Šekerija	Zamjenik predsjednice nadzornog odbora	15.09.2020.	15.9.2024.
Igor Komorski	Član nadzornog odbora	15.12.2020.	15.12.2024.

9. VEĆINSKI DIONIČAR

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

Deset pojedinačno najvećih dioničara Izdavatelja su:

Tablica 23 - Dioničari izdavatelja – top 10 redovne dionice M7PR-R-A

PRIMO REAL ESTATE D.D./REDOVNA DIONICA M7PR-R-A				
Rbr.	Vlasnik/nositelj računa/Suovlaštenik/imatelj VP	Stanje	[%]	Vrsta računa
1.	OTP BANKA D.D. (52508873833)/AZ OMF KATEGORIJE B (59318506371)	720.309	89,33	Skrb. račun
2.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ PROFIT OTVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (22134623145)	46.574	5,78	Skrb. račun
3.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ BENEFIT OTVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (56427866267)	19.974	2,48	Skrb. račun
34	OTP BANKA D.D. (52508873833)/AZ OBVEZNI MIROVINSKI FOND KATEGORIJE A (15220336427)	9.039	1,12	Skrb. račun
5.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ ZABA ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (11641097984)	4.170	0,52	Skrb. račun
6.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ ZAGREB ZATVORENI DMF (01774504225)	2.226	0,28	Skrb. račun
7.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ HKZP ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (25137661054)	2.153	0,27	Skrb. račun
8.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ DALEKOVOD ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (49118401443)	635	0,08	Skrb. račun
9.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AUTO HRVATSKA ZATVORENI DOBROVOLJNI M.F. (24189818978)	591	0,07	Skrb. račun

10.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ A1 ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (64811569641)	560	0,07	Skrb. račun
		806.231	99,98	

Izvor: www.skdd.hr, Izdavaatelj na dan 11. svibnja 2023.

Tablica 24 - Dioničari izdavatelja – Top 10 redovne dionice M7PR-R-B

PRIMO REAL ESTATE D.D./REDOVNA DIONICA M7PR-R-B				
Rbr.	Vlasnik/nositelj računa/Suovlaštenik/imatelj VP	Stanje	[%]	Vrsta računa
1.	OTP BANKA D.D. (52508873833)/AZ OMF KATEGORIJE B (59318506371)	829.844	92,13	Skrb. račun
2.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ PROFIT OTVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (22134623145)	40.000	4,44	Skrb. račun
3.	OTP BANKA D.D. (52508873833)/AZ OBVEZNI MIROVINSKI FOND KATEGORIJE A (15220336427)	14.630	1,62	Skrb. račun
4.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ BENEFIT OTVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (56427866267)	8.900	0,99	Skrb. račun
5.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ ZABA ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (11641097984)	2.670	0,30	Skrb. račun
6.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ ZAGREB ZATVORENI DMF (01774504225)	1.705	0,19	Skrb. račun
7.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ HKZP ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (25137661054)	1.610	0,18	Skrb. račun
8.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AUTO HRVATSKA ZATVORENI DOBROVOLJNI M.F. (24189818978)	485	0,05	Skrb. račun
9.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ A1 ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (64811569641)	460	0,05	Skrb. račun
10.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ DALEKOVOD ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (49118401443)	336	0,04	Skrb. račun
		900.640	99,99	

Izvor: www.skdd.hr, Izdavaatelj na dan 11. svibnja 2023.

U nastavku je prikazan i zbirni pregled računa svih dioničara.

Tablica 25 - Dioničari izdavatelja- svi dioničari

PRIMO REAL ESTATE D.D./REDOVNA DIONICA M7PR-R-A + REDOVNA DIONICA M7PR-R-B				
Rbr.	Vlasnik/nositelj računa/Suovlaštenik/imatelj VP	Stanje	[%]	Vrsta računa
1.	OTP BANKA D.D. (52508873833)/AZ OMF KATEGORIJE B (59318506371)	1.550.153	90,80622	Skrb. račun
2.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ PROFIT OTVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (22134623145)	86.574	5,07141	Skrb. račun
3.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ BENEFIT OTVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (56427866267)	28.874	1,6914	Skrb. račun
4.	OTP BANKA D.D. (52508873833)/AZ OBVEZNI MIROVINSKI FOND KATEGORIJE A (15220336427)	23.669	1,3865	Skrb. račun
5.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ ZABA ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (11641097984)	6.840	0,40068	Skrb. račun
6.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ ZAGREB ZATVORENI DMF (01774504225)	3.931	0,23028	Skrb. račun
7.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ HKZP ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (25137661054)	3.763	0,22043	Skrb. račun
8.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AUTO HRVATSKA ZATVORENI DOBROVOLJNI M.F. (24189818978)	1.076	0,06303	Skrb. račun
9.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ A1 ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (64811569641)	1.020	0,05975	Skrb. račun
10.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ DALEKOVOD ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (49118401443)	971	0,05688	Skrb. račun
11.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. (92963223473)/AZ TREĆI HORIZONT ZDMF	229	0,01341	Skrb. račun
		1.707.100	100 %	

Izvor: www.skdd.hr, Izdavatelj na dan 17. travnja 2023.

9.2. Podatak o tome imaju li Izdavateljevi većinski dioničari različita glasačka prava Sve Dionice Izdavatelja daju jednaka prava glasa.

9.3. U mjeri u kojoj je to poznato Izdavatelju, izravni ili neizravni udjeli ili kontrola nad Izdavateljem, priroda takve kontrole te mjere koje su donesene da bi se izbjegla zloupotreba kontrole Sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima, određene odluke Glavne skupštine ne mogu biti usvojene ako za njih nisu dani glasovi koji predstavljaju tri četvrtine temeljnog kapitala zastupljenog na glavnoj skupštini pri odlučivanju, iz čega proizlazi kako je prema naprijed navedenom stanju moguće da takve odluke Glavne skupštine Izdavatelja ne mogu biti usvojene bez suglasnosti najvećeg dioničara AZ OMF KATEGORIJE B, OIB: 59318506371.

Navedeni dioničar kao većinski dioničar ima odgovarajući utjecaj na donošenje odluka Izdavatelja, u mjeri u kojoj to predviđaju mjerodavni propisi (uključujući, bez ograničenja, Zakon o trgovačkim društvima i Statut od 30.6.2022. te Statut od 24.4.2023.).

Organi Izdavatelja u donošenju odluka postupaju sukladno ovlastima koje su im dane Zakonom o trgovačkim društvima, Statutom od 30.6.2022., Statutom od 24.4.2023. i općim aktima Izdavatelja te time osiguravaju odgovarajuće mehanizme kontrole.

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

Izdavatelju nisu poznati sporazumi čija bi provedba naknadno mogla rezultirati promjenom kontrole nad Izdavateljem.

10. TRANSAKCIJE S POVEZANIM OSOBAMA

10.1. Podaci o transakcijama s povezanim osobama

Društvo tijekom 2021. godine nije poslovalo sa povezanim društvima, dok je Društvo poslovalo s povezanim osobama tijekom 2022. godine o čemu se više detalja navodi u nastavku.

Primo Real Estate d.d. je 17. kolovoza 2022. godine steklo 100% udjela u društvu Nekretnine Alfa Primo d.o.o.

Nakon preuzimanja za direktora društva Nekretnine Alfa Primo d.o.o. imenovan je Saša Novosel koji je ujedno član Uprave Primo Real Estate d.d. Nekretnine Alfa Primo d.o.o. nema zaposlenika i direktor društva Saša Novosel ne prima nikakve naknade za svoju funkciju direktora tog društva.

U skladu s točkom 9. MRS-a 24 ključno rukovodstvo obuhvaća sve osobe koje su ovlaštene za neposredno ili posredno planiranje, usmjeravanje i nadgledanje djelatnosti subjekta, uključujući bilo kojeg direktora (bez obzira jesu li izvršni ili drugi) tog subjekta. Po tom tumačenju je član Uprave Primo Real Estate d.d. ključno rukovodstvo za ovisno društvo Nekretnine Alfa Primo d.o.o. i ovim putem dajemo pregled naknada ključnom rukovodstvu u skladu točkom 17. MRS-a 24 ukupno i za pojedine kategorije:

Tablica 26 – Prikaz naknada za Upravu

Opis kategorija naknada	2022. godina (u kunama)
Kratkoročna primanja zaposlenih	586.276
Primanja nakon umirovljenja	0
Ostala dugoročna primanja	0
Otpremnine	0
Plaćanje temeljeno na dionicama	0
UKUPNO	586.276

Izvor: revidirani konsolidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2022.

Izdavatelj na dan 31. prosinca 2022. godine zapošljava jednog djelatnika, člana Uprave Primo Real Estate d.d. na kojeg se odnose podaci u gornjoj tablici a ukupni iznos prikazan je u Bilješki 11 – troškovi osoblja u revidiranom konsolidiranom financijskom izvještaju Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. Iz revidiranog nekonsolidiranog financijskog izvještaja Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. u Bilješki 10 – troškovi osoblja i usporedbom tih podataka s revidiranim konsolidiranim financijskim izvještajem Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. razvidno je kako nije bilo dodatnih naknada u ovisnom društvu Nekretnine Alfa Primo d.o.o. odnosno na razini Grupe.

Ukupne naknade za Nadzorni odbor u 2022. godini iznose 206.371 HRK a navedene su ukupno pod Bilješka 10 – Materijalni troškovi - Ostali vanjski troškovi u revidiranom konsolidiranom financijskom izvještaju Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. Detaljne ukupne naknade po pojedinom članu Nadzornog odbora dane su u nastavku a odnose se na članove Nadzornog odbora Primo Real Estate d.d.:

Tablica 27 – Prikaz naknada za Nadzorni odbor

Opis naknada	2022. godina (u kunama)
Predsjednica Nadzornog odbora Zrinka Galić Jakovljević	93.805
Zamjenik predsjednice Nadzornog odbora Ante Šekerija	56.283
Član Nadzornog odbora Igor Komorski	56.283
UKUPNO	206.371

Izvor: revidirani konsolidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2022.

Primo Real Estate d.d. iniciralo je uspostavu procesa odlučivanja u društvu Nekretnine Alfa Primo d.o.o. kojim se osiguravaju ograničenja u vođenju poslova Uprave Društva koja već postoje kao dobra praksa u matičnom društvu. Slijedom toga je direktor Nekretnine Alfa Primo d.o.o. usvojio Poslovnik o radu Uprave kojim su definirane odgovornosti i obveze uprave/direktora te su određena i ograničenja za samostalno odlučivanje, kao na primjer za svaki oblik stjecanja, raspolaganja ili opterećivanja nekretnina u vlasništvu Društva ili za sklapanje ugovora određene financijske vrijednosti. Budući da društvo Nekretnine Alfa Primo d.o.o. nema nadzorni odbor ograničenja u radu i postupanju uprave predviđeno je na način da uprava tog društva za odluke predviđene poslovníkom mora ishoditi prethodnu suglasnost člana društva / skupštine to jest društva Primo Real Estate d.d. Vezano uz davanje takve suglasnosti od strane člana društva ističe se da uprava Primo Real Estate d.d. traži prethodno odobrenje Nadzornog odbora tog društva. Pojednostavljeno, uprava Primo Real Estate d.d. na temelju prethodno ishodišne suglasnosti Nadzornog odbora Primo Real Estate d.d. daje, u ime Primo Real Estate d.d., kao člana društva Nekretnine Alfa Primo d.o.o. suglasnost upravi Nekretnine Alfa Primo d.o.o. na poduzimanje određene radnje. Transakcije s povezanim društvima u Izdavatelju su temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 15. listopada 2022. godine između Nekretnine Alfa Primo d.o.o. kao Zakupodavcem i Primo Real Estate d.d. kao Zakupoprimcem za poslovni prostor ukupne neto površine 50,43 m². Mjesečna zakupnina iznosi 456,27 EUR uvećano za PDV, a dodatno se plaćaju troškovi zajedničkog održavanja u iznosu 2 EUR po m² te troškovi režijski. U zakupljenom prostoru je adresa sjedišta društva Primo Real Estate d.d.

Nadalje, Izdavatelj je tijekom 2022. godine odobrio pozajmicu povezanom društvu Nekretnine Alfa Primo d.o.o., Zagreb, u visini od 27,4 mil. kn, te uz kamatnu stopu u visini od 2,68% godišnje. Predmetna kamatna stopa je promjenjiva sukladno promjenama poreznih propisa o visini porezno dopustive kamate između povezanih poduzetnika.

U revizorskom izvješću neovisnog revizora isto je navedeno pod Bilješka 21 – Dani dugoročni zajmovi poduzetnicima unutar grupe te, Bilješka 23 – Potraživanja od poduzetnika unutar grupe i Bilješkom 35 – Transakcije s povezanim stranama.

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

11.1. Financijski izvještaji

U dijelu IV točka 11.2 prikazani su revidirana financijska izvješća za financijsku godinu koja je završila na 31. prosinca 2020. to jest za financijsku godinu 2020. te za financijsku godinu koja je završila na 31. prosinca 2021. to jest za financijsku godinu 2021. te za financijsku godinu koja je završila 31. prosinca 2022. to jest za financijsku godinu 2022., a čiju je reviziju proveo KOPUN REVIZIJE d.o.o., Zagreb, Trg žrtava fašizma 14,

MBS 080108173, OIB 07933708965, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizijskoj komori pod registracijskim brojem 100002280. Revidirani financijski izvještaj čine sastavni dio ovog Prospekta u Prilogu 1)a)i)(1)(a)(i)12.

U revidiranom financijskom izvještaju Izdavatelja za poslovnu godinu 2022 revizor je u svom izvješću naveo da financijski izvještaji istinito i fer prikazuju položaj Društva na dan 31. prosinca 2022. godine, njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za godinu koja je tada završila, sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od strane Europske unije.

11.2. REVIZIJA GODIŠNJIH FINANCIJSKIH INFORMACIJA

11.2.1 Izvješće o obavljenoj reviziji

Reviziju povijesnih godišnjih financijskih informacija mora obaviti neovisni revizor.

Godišnji financijski izvještaj Izdavatelja koji je priložen ovom Prospektu je revidiran. Reviziju financijskog izvještaja Izdavatelja izvršilo je revizorsko društvo KOPUN REVIZIJE d.o.o., Zagreb, Trg žrtava fašizma 14, MBS 080108173, OIB 07933708965, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizijskoj komori pod registracijskim brojem 100002280.

Revizor je obavio reviziju financijskog izvještaja te dao mišljenje kako slijedi:

„Izvješće o reviziji financijskih izvještaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju godišnjih financijskih izvještaja Društva Primo Real Estate d.d. (Društvo), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinca 2022., račun dobiti i gubitka, izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, izvještaj o novčanim tokovima, izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na 31. prosinca 2022. i njegovu financijsku uspješnost te njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI-ima) koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije.

Osnova za mišljenje

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

Jednaka mišljenja izdana su za financijske godine 2020. i 2021.

11.2.2 Navođenje u Registracijskom dokumentu drugih informacija koje su revidirali revizori

U Registracijskom dokumentu nema drugih informacija koje su revidirali revizori.

11.2.3 Ako financijske informacije u Registracijskom dokumentu nisu preuzete iz Izdavateljevih revidiranih financijskih izvještaja, navodi se izvor podataka uz naznaku da informacije nisu revidirane

Financijski podaci u Prospektu u odnosu na Društvo preuzeti su iz revidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja.

11.3. SUDSKI I ARBITRAŽNI POSTUPCI

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

Izdavatelj ne sudjeluje u niti jednom sudskom sporu, niti na strani tužitelja niti na strani tuženika.

Izdavatelj ne sudjeluje u niti jednom postupku koji se vodi pred tijelima državne uprave ili arbitražnim postupcima.

Izdavatelj nema saznanja o bilo kakvim predstojećim postupcima.

11.4. Značajna promjena Izdavateljeva financijskog položaja

Od datuma posljednjeg obavljenog revidiranog izvještaja za godinu koja završava 31. prosinca 2022., nije bilo značajnijih promjena u pogledu financijskog položaja Primo Real Estate d.d.

11.5. Pro forma financijske informacije

Izdavatelj nema pro-forma financijske informacije.

11.6. POLITIKA DIVIDENDI

11.6.1. Opis Izdavateljeve politike o raspodjeli dividende i eventualnih ograničenja

Izdavatelj nema utvrđenu politiku dividendi.

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

U 2022. godini je Primo Real Estate d.d. isplatio ukupno 7.870.317,60 kn dividende odnosno 9,76 kn po svakoj od 806.385 dionica.

12. DODATNE INFORMACIJE

12.1. TEMELJNI KAPITAL

Iznos temeljnog kapitala te za svaku vrstu Dionica na koje je podijeljen temeljni kapital.

Temeljni kapital Izdavatelja iznosi 341.420.000,00 kuna (tristo četrdeset jedan milijun četiristo dvadeset tisuća kuna) te je podijeljen na 1.707.100 (jedan milijun sedamsto sedam tisuća i sto) redovnih dionica na ime, nominalnog iznosa 200 kuna i to:

- 806.385 dionica koje su upisane pri SKDD-u kao nematerijalizirani vrijednosni papiri oznake M7PR-R-A;
- 900.715 dionica koje su upisane pri SKDD-u kao nematerijalizirani vrijednosni papiri oznake M7PR-R-B. Sve dionice su istog roda.

12.1.1. Iznos svih konvertibilnih vrijednosnih papira, zamjenjivih vrijednosnih papira ili vrijednosnih papira s varijantama

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

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

Ne postoji odobren, neupisan temeljeni kapital te nije donesena odluka o povećanju temeljnog kapitala.

13. REGULATORNE OBJAVE

13.1. Sažetak informacija objavljenih na temelju Uredbe (EU) br. 596/2014 u posljednjih 12 mjeseci koje su relevantne na datum prospekta
Izdavatelj uredno objavljuje sve informacije za koje, sukladno relevantnim propisima, postoji potreba objavljivanja.

U posljednjih 12 mjeseci Izdavatelj je objavio sveukupno 25 objava čiji sažetak daje u nastavku.

Tablica 28 – Obavijesti Izdavatelja u posljednjih 12 mjeseci

Obavijesti izdaatelja - Primo Real Estate d.d. na Zagrebačkoj burzi, također objavljene u SRPI kod HANFA, HINA ODS i stranicama Izdavatelja		
Naslov	Tip	Datum
Primo Real Estate d.d. - Poziv na Glavnu skupštinu 18.05.2023.	Obavijest o skupštini	04.05.2023.
Primo Real Estate d.d. - , Godišnji izvještaj, Revidirano, Konsolidirano	Financijski izvještaj	28.04.2023.
Primo Real Estate d.d. - Financijski izvještaj - 2022, Godišnji izvještaj, Revidirano, Nekonsolidirano	Financijski izvještaj	28.04.2023.
Primo Real Estate d.d. - Kodeks korporativnog upravljanja - upitnik o usklađenosti za 2022.	Kodeks korporativnog upravljanja (čl. 121. Pravila Burze, upitnik o usklađenosti)	27.04.2023.
Primo Real Estate d.d. - Financijski izvještaj - 2023, Prvi kvartal, Nerevidirano, Konsolidirano	Financijski izvještaj	27.04.2023.
Primo Real Estate d.d. - Financijski izvještaj - 2023, Prvi kvartal, Nerevidirano, Nekonsolidirano	Financijski izvještaj	27.04.2023.
Primo Real Estate d.d. - Odluke Glavne skupštine 24.04.2023.	Obavijest o skupštini	24.04.2023.
Primo Real Estate d.d. - Poziv na Glavnu skupštinu 24.04.2023.	Obavijest o skupštini	23.03.2023.
Primo Real Estate d.d. - Financijski izvještaj - 2022, Četvrti kvartal, Nerevidirano, Konsolidirano	Financijski izvještaj	27.02.2023.
Primo Real Estate d.d. - Financijski izvještaj - 2022, Četvrti kvartal, Nerevidirano, Nekonsolidirano	Financijski izvještaj	27.02.2023.
Primo Real Estate d.d. - Obavijest o sklopljenom ugovoru o kupoprodaji poslovnih udjela	Povlaštene informacije	17.08.2022.
Primo Real Estate d.d. - Obavijest SKDD o povećanju temeljnog kapitala i uključivanju redovnih dionica PRIMO REAL ESTATE d.d. u usluge depozitorija i usluge poravnanja i namire	Ostale informacije	12.08.2022.
Primo Real Estate d.d. - Obavijest SKDD-a o povećanju temeljnog kapitala	Ostale informacije	11.08.2022.
Primo Real Estate d.d. - Financijski - 2022, Drugi kvartal, Nerevidirano, Nekonsolidirano	Financijski izvještaj	25.07.2022. 10:49
Primo Real Estate d.d. - Obavijest o provedenom povećanju temeljnog kapitala	Povlaštene informacije	15.07.2022.
Primo Real Estate d.d. - Odluke Glavne skupštine 30.06.2022.	Obavijest o skupštini	30.06.2022.

Primo Real Estate d.d. - Poziv na Glavnu skupštinu 30.06.2022.	Obavijest o skupštini	23.06.2022.
Primo Real Estate d.d. - Kodeks korporativnog upravljanja - upitnik o usklađenosti za 2021.	Kodeks korporativnog upravljanja (čl. 121. Pravila Burze, upitnik o usklađenosti)	23.06.2022.

14. ZNAČAJNI UGOVORI

14.1. SAŽETAK SVAKOG ZNAČAJNOG UGOVORA

Izdavatelj je dana 17. kolovoza 2022. sklopio Ugovor o kupnji i prodaji poslovnih udjela odnosno Ugovor o prijenosu poslovnih udjela trgovačkog društva Nekretnine Alfa Primo d.o.o. (ranije: Imobilia Tehno Tri d.o.o.) s prodavateljem gospođom Mirom Rašić. Predmetni ugovor o kupnji i prodaji poslovnih udjela je uz Miru Rašić, kao prodavatelj, te Društvo, kao kupac, potpisao i gospodin Marko Rašić, kao supotpisnik, Imobilia Tehno Tri d.o.o., kao društvo, te Imobilia Tehno d.o.o. kao jamac (u odnosu na jamstva iz izjave Prodavatelja i društva Imobilia Tehno Tri d.o.o.).

Budući da trgovačko društvo Nekretnine Alfa Primo d.o.o. (ranije: Imobilia Tehno Tri d.o.o.) u svojem vlasništvu ima tri nekretnine i to: Nekretninu NAP 1, Nekretninu NAP 2 i Nekretninu NAP 3, a o kojim nekretninama se više detalja nalazi u dijelu IV točki 5.2 ovog Prospekta, predmetnom akvizicijom Izdavatelj je posredno proširio portfelj svojih nekretnina koje daje u zakup.

15. DOSTUPNI DOKUMENTI

Nakon odobrenja Prospekta, u razdoblju od dvanaest mjeseci od dana objave ovog Prospekta, sljedeći dokumenti će biti dostupni za pregled u elektroničkom obliku na internetskoj stranici Izdavatelja (www.primo.hr):

Statut Izdavatelja od 30.6.2022.	[https://primo.hr/investitori/]
Statut Izdavatelja od 24.4.2023. (sadržan u Zapisniku s Glavne skupštine održane 24. travnja 2023.)	[https://primo.hr/investitori/]
Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2020.	[https://primo.hr/investitori/]
Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2021.	[https://primo.hr/investitori/]
Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2022.	[https://primo.hr/investitori/]
Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2022.	[https://primo.hr/investitori/]

Navedeni dokumenti se ne smatraju uključenim u ovaj Prospekt upućivanjem to jest Izdavatelj upozorava da predmetne poveznice nisu sastavni dio ovog Prospekta.

Navedene poveznice na internetske stranice Izdavatelja nisu dio ovog Prospekta i nadležno tijelo ih nije provjerilo niti odobrilo budući da poveznice još nisu bile dostupne u vrijeme provođenja postupka odobravanja ovog Prospekta.

V. OBAVIJEST O VRIJEDNOSNOM PAPIRU

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

1.1. Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u Obavijesti o vrijednosnom papiru
Osobe odgovorne za informacije sadržane u Obavijesti o vrijednosnom papiru navedene su u nastavku.

Izdavatelj	Primo Real Estate dioničko društvo za poslovanje nekretninama sa sjedištem u Zagrebu, na poslovnoj adresi Miroslava Miholića 2, MBS 081328074, OIB 52157649749
Član uprave Izdavatelja	Saša Novosel, Član uprave
Članovi Nadzornog odbora Izdavatelja	Zrinka Galić Jakovljević, Predsjednica Nadzornog odbora Ante Šekerije, Zamjenik predsjednice Nadzornog odbora Igor Komorski, Član Nadzornog odbora

1.2. Izjava odgovornih osoba za Obavijest o vrijednosnom papiru

Osobe odgovorne za informacije sadržane u Obavijesti o vrijednosnom papiru ovime izjavljuju:

„Nakon što smo poduzeli sve potrebne mjere da se to osigura, izjavljujemo da su, prema našim saznanjima, informacije sadržane u ovoj Obavijesti o vrijednosnom papiru u skladu s činjenicama te da nisu izostavljene informacije koje bi mogle utjecati na značenje Obavijesti o vrijednosnom papiru.“

Potpisnik Izjave:

Član Uprave Izdavatelj:

Saša Novosel, Član uprave

Potpisnici Izjave:

Članovi nadzornog odbora Izdavatelja:

Zrinka Galić Jakovljević

Predsjednica nadzornog odbora

Igor Komorski

Član nadzornog odbora

Ante Šekerija

Zamjenik Predsjednice nadzornog odbora

1.3. Izjave ili izvješća stručnjaka: Izvješće o reviziji financijskih izvještaja

U Obavijesti o vrijednosnom papiru su uključene sljedeće izjave ili izvješća stručnjaka koja je izradio ovlaštenu revizor naveden u točki 1.3 dijela IV ovog Prospekta:

Mišljenje

Obavili smo reviziju godišnjih financijskih izvještaja Društva Primo Real Estate d.d. (Društvo), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinca 2022., račun dobiti i gubitka, izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, izvještaj o novčanim tokovima, izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na 31. prosinca 2022. i njegovu financijsku uspješnost te njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI-ima) koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije.

Osnova za mišljenje

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

Naprijed navedeno izvješće i mišljenje neovisnog revizora sastavljeno je na zahtjev Izdavatelja te su u točki **Error! Reference source not found.** dijela V ovog Prospekta uključena u Prospekt u cjelokupnom tekstu u kojem ga je neovisni revizor predao Izdavatelju.

1.4. Informacije od strane trećih osoba

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

1.5. Odobrenje nadležnog tijela

Izdavatelj izjavljuje da:

- je ovaj Prospekt odobrila Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga, u funkciji nadležnog tijela u skladu s Uredbom 2017/1129;
- Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga potvrđuje samo da se u ovom Prospektu poštuju načela potpunosti, razumljivosti i dosljednosti propisana Uredbom 2017/1129;
- se takvo odobrenje ne bi trebalo smatrati odobrenjem kvalitete Dionica na koji se ovaj Prospekt odnosi;
- da je Obavijest o vrijednosnom papiru sastavljena kao dio pojednostavljenog prospekta u skladu s člankom 14. Uredbe (EU) 2017/1129
- da bi ulagatelji sami trebali procijeniti prikladnost ulaganja u Dionice.

2. ČIMBENICI RIZIKA

Ulaganje u dionice nosi određene rizike povezane s obilježjima dionica kao vlasničkih vrijednosnih papira koji mogu dovesti do značajnih gubitaka. Ulagatelji bi trebali razmotriti takve rizike prije donošenja odluke o kupnji dionica. Izdavatelj je u točki 1.2 i 1.3 dijela III ovog Prospekta opisao rizike vezane za ulaganje u dionice.

3. KLJUČNE INFORMACIJE

3.1. Interes fizičkih i pravnih osoba uključenih u izdanje

U procesu uvrštenja Dionica na Redovito tržište Zagrebačke burze uključeno je Gugić, Kovačić & Krivić odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 52/VII, OIB: 13484501240, u svojstvu pravnih savjetnika Izdavatelja. Ne postoje niti su ikada postojali sukobi interesa (kako oni regulirani zakonom i / ili pravilima Hrvatske odvjetničke komore) između članova i zaposlenika pravnog savjetnika u odnosu na Izdavatelja kao i u odnosu na mandat pravnog savjetnika za pružanje pravnih usluga u postupku uvrštenja Dionica.

3.2. Razlozi za ponudu i korištenje primitaka

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

Izdavatelj procjenjuje da ukupni iznos troškova povezanih s uvrštenjem Dionica na Redovito tržište neće biti veći od 7.000,00 EUR.

3.3. Izjava o obrtnom kapitalu

Tablica 29 - Obrtni kapital

U tisućama kuna	31. prosinca 2020.	31. prosinca 2021.	31. prosinca 2022.
Kratkotrajna imovina	3.883	15.489	15.178
Kratkoročne obveze	719	2.322	1.250
Obrtni kapital	3.164	13.167	13.928

Izvor: Revidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020., revidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2021., revidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2022.

Po mišljenju Izdavatelja obrtni kapital je dovoljan za ispunjenje obveza izdavatelja koje dospijevaju u sljedećih 12 mjeseci.

3.4. Kapitalizacija i zaduženost

Na dan 31. prosinac 2022. godine Izdavatelj nema značajnijih kratkoročnih ni dugoročnih obveza prema financijskim institucijama kao niti obveze za zajmove i depozite osim jednog ugovora o najmu osobnog vozila.

Po toj osnovi iskazana je obveza po najmu u skladu sa odredbama MSFI 16 – Najmovi. Izdavatelj ima sklopljen jedan ugovor o najmu osobnog vozila s Erste & Steiermarkische S-Leasing, koji je sklopljen u prosincu 2020. godine na rok od 60 mjeseci (5 godina).

Tablica 30 - Izjava o kapitalizaciji

U tisućama kuna	2020.	2021.	2022.
Ukupni tekući dug (uključujući tekući dio dugoročnog duga)	17	14	15
- Osiguran jamstvom*	17	14	15
- Osiguran kolateralom	0	0	0
- Nije osiguran jamstvom / nije osiguran kolateralom	0	0	0
Ukupni dugoročni dug (ne uključujući tekući dio dugoročnog duga)	59	48	33
- Osiguran jamstvom*	59	48	33
- Osiguran kolateralom	0	0	0
- Nije osiguran jamstvom / nije osiguran kolateralom	0	0	0
Vlastiti kapital	161.277	161.296	359.855
- Temeljni kapital	161.277	161.277	341.420
- Zakonske pričuve	0	19	415
- Ostale pričuve	0	0	18.020
Ukupno	161.353	161.358	359.903

Izvor: Revidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020., revidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2021., revidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2022.

*kao jamstvo Izdavatelj je dao ovjerenu zadužnicu društvu za leasing

Tablica 31 - Izjava o zaduženosti

U tisućama kuna	2020.	2021.	2022.
A Gotovina	3.772	15.379	21.198
B Novčani ekvivalenti	0	0	0
C Ostala kratkoročna financijska imovina	0	0	0
D Likvidnost (A + B + C)	3.772	15.379	21.198

E Tekući financijski dug (uključujući dužničke instrumente, ali ne uključujući tekući dio dugoročnog financijskog duga)	0	0	0
F Tekući dio dugoročnog financijskog duga	17	14	15
G Tekuća financijska zaduženost (E + F)	17	14	15
H Neto tekuća financijska zaduženost (G - D)	-3.755	-15.365	-21.183
I Dugoročna financijska zaduženost (ne uključujući tekući dio i dužničke instrumente)	59	48	33
J Dužnički instrumenti	0	0	0
K Dugoročne obveze prema dobavljačima i ostale obveze	0	0	0
L Dugoročna financijska zaduženost (I + J + K)	59	59	33
M Ukupna financijska zaduženost (H + L)	-3.696	-15.317	-21.150

Izvor: Revidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020., revidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2021., revidirani konsolidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2022.

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

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

Predmet uvrštenja je 900.715 redovitih dionica Izdavatelja na ime, svaka nominalnog iznosa od 200 kuna, koje se vode pri SKDD-u u nematerijaliziranom obliku pod oznakom vrijednosnog papira M7PR-R-B i ISIN oznakom HRM7PRRB0000.

4.2. Valuta izdanja vrijednosnih papira

Sve Dionice Izdavatelja denominirane su u eurima.

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

Sljedeći sažetak poreznog tretmana koji proizlazi iz imanja Dionica temelji se na pozitivnim propisima Republike Hrvatske u vrijeme izrade ovog Prospekta. Porezni propisi države članice ulagatelja i države u kojoj je Izdavatelj osnovan može utjecati na ostvarenu dobit od Dionica. Svaki imatelj Dionica upućuje se na savjetovanje sa svojim poreznim savjetnikom o poreznim posljedicama, a koje za njega mogu proizaći iz imanja ili raspolaganja Dionicama, uključivo primjenjivost i učinak domaćih i stranih propisa ili poreznih međunarodnih ugovora.

Zakon i pravilnici kojima je regulirano oporezivanje pravnih i fizičkih osoba su Zakon o porezu na dobit i Pravilnik o porezu na dobit koji reguliraju oporezivanje domaćih i inozemnih pravnih osoba, te Zakon o porezu na dohodak i Pravilnik o porezu na dohodak koji reguliraju oporezivanje dohotka domaćih i inozemnih fizičkih osoba.

Porez na dohodak

Sukladno Zakonu o porezu na dohodak, dohotkom od kapitala se, između ostalog, smatraju i primci od dividendi i udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu.

Predujam poreza na dohodak po osnovi primitaka od dividendi ili udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu obračunava se i plaća, po odbitku, od ukupnog primitka, po stopi do 12%, bez priznavanja osobnih odbitaka. Porez na dohodak ne plaća se pri isplati dividendi i udjela u dobiti ako se isplaćuje iz dobiti ostvarene do veljače 2012., osim dividendi i udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu koji su ostvareni u razdoblju od 1. siječnja 2001. do 31. prosinca 2004., a isplaćuju se nakon 1. siječnja 2017. te se oporezuju stopom predujma poreza na dohodak od 12 %.

Domaće fizičke osobe uz porez na dohodak plaćaju i prirez porezu na dohodak ako je takva obveza utvrđena odlukama nadležnih tijela jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u mjestu prebivališta odnosno uobičajenog boravišta domaće fizičke osobe, a prema stopama propisanim tim odlukama.

Ako je Republika Hrvatska sklopila ugovor o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja s državom rezidentnosti inozemne fizičke osobe, primjenjuju se odredbe ugovora o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja ako su iste povoljnije te se porez na dohodak od kapitala plaća po dobitku prema stopi iz ugovora ako su zadovoljeni svi potrebni uvjeti.

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

Sukladno Zakonu o porezu na dohodak, dohotkom od kapitala se smatraju i kapitalni dobiti, pri čemu su odredbe Zakona o porezu na dohodak u dijelu koji se odnosi na oporezivanje kapitalnih dobitaka stupile na snagu 1. siječnja 2016. Dohotkom od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka čini razlika između ugovorene prodajne cijene odnosno primitaka utvrđenog prema tržišnoj vrijednosti financijske imovine stečene nakon 1. siječnja 2016. koja se otuđuje i nabavne vrijednosti te imovine, pri čemu se financijskom imovinom, između ostalog, smatraju i primci od prenosivih vrijednosnih papira odnosno dionica, a otuđenjem se smatraju prodaja, zamjena, darovanje i drugi prijenos financijske imovine.

Imatelji financijske imovine obvezni su obračunati, obustaviti i uplatiti predujam poreza na dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka do kraja veljače tekuće godine za sve kapitalne dobitke ostvarene u prethodnoj godini umanjene za ostvarene kapitalne gubitke po stopi od 12 %, uz obustavu prireza (ako je propisan) bez priznavanja osobnih odbitaka.

Dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka ne oporezuje se ako je: (i) otuđenje izvršeno između bračnih drugova i srodnika u prvoj liniji i drugih članova uže obitelji iz članka 14. stavak 5. i 6. Zakon o porezu na dohodak, između razvedenih bračnih drugova, ako je otuđenje u neposrednoj svezi s razvodom braka, (ii) ako je otuđenje u neposrednoj svezi s nasljeđivanjem financijske imovine, te (iii) ako je financijska imovina otuđena nakon dvije godine od dana nabave odnosno stjecanja te imovine.

4.4. Identitet i podaci za kontakt ponuditelja i/ili osobe koja traži uvrštenje za trgovanje na uređenom tržištu, ako se razlikuje od izdavatelja, uključujući identifikacijsku oznaku pravnog subjekta (LEI) ako je ponuditelj pravna osoba

Nije primjenjivo s obzirom da je osoba koja traži uvrštenje ujedno i Izdavatelj.

4.5. Opis prava koja proizlaze iz vrijednosnih papira, uključujući moguća ograničenja tih prava i postupak njihova ostvarenja

U skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima i Statuta od 30.6.2022. te Statuta od 24.4.2023., sve Dionice Izdavatelja daju imateljima (rezidentima i nerezidentima) ista prava.

Pravo na dividendu

Ovisno o prihodima Izdavatelja, financijskom položaju Izdavatelja, novčanom tijeku, potrebama Izdavatelja za obrtnim sredstvima te kapitalnim izdacima Izdavatelja, te ispunjenju zakonskih uvjeta za isplatu dividende, Društvo će isplaćivati dividendu sukladno odluci Glavne skupštine Društva koja se donosi većinom danih glasova (obična većina). U slučaju ispunjenja zakonskih pretpostavki, Izdavatelj ima namjeru isplatiti dividende počevši od dobiti ostvarene u poslovnoj godini 2022.

Pravo glasa na Glavnoj skupštini

Sukladno odredbi članka 20. Statuta od 30.6.2022. odnosno Statuta od 24.4.2023., Glavna skupština može donositi odluke ako u njenom radu sudjeluju dioničari koji raspolažu s dionicama čiji ukupni nominalni iznos čini više od polovice iznosa temeljnog kapitala Izdavatelja. Svaki dioničar snosi svoje troškove koji mu nastaju zbog sudjelovanja na sjednicama Glavne skupštine Izdavatelja, a troškove priprema i održavanja sjednice snosi Izdavatelj. Na Glavnoj skupštini Izdavatelja odluke se donose većinom danih glasova /obična većina/ ako Statutom od 30.6.2022. odnosno Statutom od 24.4.2023. i zakonom nije za određene odluke propisana neka veća većina ili se zahtjeva i ispunjenje nekih dodatnih pretpostavki. Svaka dionica daje pravo na jedan glas ako nije drugačije određeno odlukom o izdavanju dionica, Statutom od 30.6.2022. odnosno Statutom od 24.4.2023. ili zakonom.

Pravo prvokupa u ponudama za upis vrijednosnih papira istog roda

Sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima, pravo prvenstva upisa novih dionica se može u potpunosti ili djelomično isključiti odlukom Glavne skupštine glasovima koji predstavljaju najmanje tri četvrtine glasova temeljnoga kapitala zastupljenoga na Glavnoj skupštini pri donošenju te odluke.

Pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske, odnosno stečajne mase Izdavatelja

Statutom od 30.6.2022. odnosno Statutom od 24.4.2023. nije posebno regulirano pravo na isplatu dijela ostataka likvidacijske odnosno stečajne mase te se navedeno pravo ostvaruje sukladno primjenjivim propisima.

Odredbe o otkupu

Pravo otkupa nije posebno regulirano Statutom Izdavatelja od 30.6.2022. odnosno Statutom od 24.4.2023. te se na otkup primjenjuju odredbe propisa kojima se uređuje navedeno pravo, konkretno odredbama Zakona o trgovačkim društvima, Zakona o preuzimanju dioničkih društava, propisa Središnjeg klirinškog depozitarnog društva.

Odredbe o konverziji

Statut Izdavatelja od 30.6.2022. odnosno Statut od 24.4.2023. ne sadrži odredbe o konverziji te se na konverziju primjenjuju odredbe propisa kojima se uređuje navedeno pravo, konkretno odredbama Zakona o trgovačkim društvima i propisa Središnjeg klirinškog depozitarnog društva.

Pravo na obaviještenost

Pravo na obaviještenost o poslovanju Izdavatelja i sva druga upravljačka i imovinska prava koja za imatelje dionica proizlaze iz odredaba Zakona o trgovačkim društvima i drugih relevantnih propisa.

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

Prema Zakonu o preuzimanju dioničkih društava, fizička ili pravna osoba, koja djelujući neposredno ili posredno, samostalno ili zajednički s drugim osobama, stekne dionice Izdavatelja s pravom glasa nakon uvrštenja Dionica na uređeno tržište (tada Izdavatelj postaje *ciljno društvo* u smislu Zakona o preuzimanju dioničkih društava), tako da, zajedno s dionicama koje je već stekla, prijeđe prag od 25 % dionica s pravom glasa, obvezna je objaviti javnu ponudu za preuzimanje svih Dionica.

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

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

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

U posljednjoj i tekućoj financijskoj godini nije bilo javnih ponuda trećih osoba za preuzimanje Dionica.

5. UVJETI JAVNE PONUDE VRIJEDNOSNIH PAPIRA

Ovaj Prospekt ne odnosi se na novo izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje svih postojećih Dionica na Redovito tržište. Sukladno tome, točka 5. iz Priloga 12. Uredbe o uvjetima javne ponude nije primjenjiva.

6. UVRŠTENJE ZA TRGOVANJE I ARANŽMANI TRGOVANJA

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

Nakon odobrenja Prospekta od strane HANFA-e i objave Prospekta u skladu s člankom 21. Uredbe 2017/1129, Izdavatelj će podnijeti zahtjev za uvrštenje Dionica, odnosno 900.715 redovnih dionica Izdavatelja na ime, svaka nominalne vrijednosti 200 kuna koje se vode pri SKDD-u u nematerijaliziranom obliku pod oznakom vrijednosnog papira M7PR-R-B i ISIN oznakom HRM7PRRB0000, na Redovito tržište Zagrebačke burse, a iste će biti uvrštene po odluci Zagrebačke burse o uvrštenju.

Izdavatelj će prilikom podnošenja predmetnog zahtjeva na uvrštenje Dionica postupiti sukladno svim važećim propisima i Pravilima Zagrebačke burse radi odobrenja uvrštenja, ali ne može jamčiti da će uvrštenje Dionica biti nužno odobreno od Zagrebačke burse. Najraniji datum uvrštenja Dionica nije poznat.

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

Do datuma ovog Prospekta 806.385 redovnih dionica Izdavatelja već je uvršteno na Redovito tržište Zagrebačke burse.

Kao što je već ranije navedeno, svrha ovog Prospekta je uvrštenje na Redovito tržište 900.715 novoizdanih Dionica.

6.3. Izdavatelj planira predati zahtjev za uvrštenja Dionica radi trgovanja samo na Redovito tržište Zagrebačke burse. Ako se istodobno ili gotovo istodobno s podnošenjem zahtjeva za uvrštenje vrijednosnih papira na uređenom tržištu privatno upisuju ili nude odnosno prodaju vrijednosni papiri istog roda, ili ako se izrađuju vrijednosni papiri drugih rodova za privatnu ili javnu ponudu odnosno prodaju, navode se pojedinosti o prirodi takvih poslova te broju, obilježjima i cijeni vrijednosnih papira na koje se odnose

Osim Dionica za koje se traži uvrštenje na Redovito tržište Zagrebačke burse, Izdavatelj neće istodobno ili gotovo istodobno s podnošenjem zahtjeva za uvrštenje Dionica privatno upisivati ili nuditi odnosno prodavati vrijednosne papire istog roda, niti izrađivati vrijednosne papire drugih rodova za privatnu ili javnu ponudu odnosno prodaju.

7. IMATELJI VRIJEDNOSNIH PAPIRA KOJI PRISTUPAJU PONUDI

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

Sukladno tome točka 7. iz Priloga 12 Uredbe o imateljima vrijednosnih papira koji pristupaju ponudi nije primjenjiva.

8. TROŠAK IZDANJA/PONUDE

Prospekt se ne odnosi na izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave Prospekta isključivo uvrštenje novoizdanih Dionica Izdavatelja na Redovito tržište Zagrebačke burse.

Sukladno tome točka 8. iz Priloga XI Uredbe Komisije 2019/980 o imateljima vrijednosnih papira koji pristupaju ponudi nije primjenjiva.

9. RAZRJEĐIVANJE DIONIČARSKE STRUKTURE

Prospekt se ne odnosi na novo izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave Prospekta isključivo uvrštenje novoizdanih Dionica Izdavatelja na Redovito tržište Zagrebačke burze.

10. DODATNE INFORMACIJE

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

Savjetnici Izdavatelja

- **Gugić, Kovačić & Krivić odvjetničko društvo d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 52, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, matični broj subjekta (MBS) 080545154, OIB 13484501240, je pravni savjetnik te pruža Izdavatelju pravne usluge savjetovanja u vezi s uvrštenjem Dionica na uređeno tržište. Ne postoje niti su ikad postojali sukobi interesa u odnosu na angažman navedenog odvjetničkog društva za pružanje usluga pravnog savjetovanja u procesu uvrštenja Dionica na uređeno tržište.

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

10.2 Potrebno je u obavijesti o vrijednosnim papirima navesti ostale informacije koje su revidirali ili preispitali ovlaštene revizori i o tome sastavili izvješće. Prilaže se kopija izvješća ili, uz odobrenje nadležnog tijela, sažetak izvješća

Osim revidiranih financijskih izvješća za financijsku godinu koja je završila na 31.prosinca 2020. to jest za financijsku godinu 2020. te za financijsku godinu koja je završila na 31.12.prosinca 2021. to jest za financijsku godinu 2021. te za financijsku godinu / koja je završila na 31.12.prosinca 2022. to jest za financijsku godinu 2022., navedenih u točki 11.1 Prospekta, ne postoje informacije koje su revidirali ili pregledali ovlaštene revizori i o tome sastavili izvješće.

11. Popis tablica

Tablica 1	Najveći dioničari Izdavatelja – redovne dionice oznake M7PR-R-A i M7PR-R-B
Tablica 2	Račun dobiti i gubitka
Tablica 3	Bilanca
Tablica 4	Izvještaj o novčanim tokovima
Tablica 5	Sažeti prikaz čimbenika rizika
Tablica 6	Rizik poslovnog okruženja – inflacija i recesija
Tablica 7	Rizik promjene poreznih propisa
Tablica 8	Operativni rizik
Tablica 9	Rizik društva koje postoji i posluje kraće od 5 godina
Tablica 10	Rizik ostvarenja prihoda
Tablica 11	Rizik nelikvidnosti
Tablica 12	Vrednovanje ulaganja u nekretnine
Tablica 13	Rizik nelikvidnosti na tržištu kapitala
Tablica 14	Utjecaj recesije i inflacije na tržište dionica
Tablica 15	Transakcijski troškovi / naknade prilikom sekundarnog trgovanja dionicama
Tablica 16	Moguća promjenjivost cijena dionica
Tablica 17	Rizik hrvatskog tržišta kapitala
Tablica 18	Rizik neisplate dividende
Tablica 19	Trgovanje na uređenom tržištu
Tablica 20	Registrirane djelatnosti Izdavatelja
Tablica 21	Prihodi od prodaje
Tablica 22	Članovi uprave / nadzornog odbora Izdavatelja
Tablica 23	Dioničari Izdavatelja – top 10 redovne dionice M7PR-R-A
Tablica 24	Dioničari Izdavatelja – top 10 redovne dionice M7PR-R-B
Tablica 25	Dioničari Izdavatelja – svi dioničari
Tablica 26	Prikaz naknada za Upravu
Tablica 27	Prikaz naknada za Nadzorni odbor
Tablica 28	Obavijesti Izdavatelja u posljednjih 12 mjeseci
Tablica 29	Obrtni kapital
Tablica 30	Izjava o kapitalizaciji
Tablica 31	Izjava o zaduženosti

12. Prilozi Prospektu

- Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za financijsku godinu koja je završila 31. prosinca 2020.
- Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za financijsku godinu koja je završila 31. prosinca 2021.
- Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za financijsku godinu koja je završila 31. prosinca 2022.
- Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za financijsku godinu koja je završila 31. prosinca 2022.
- Statut Izdavatelja od 30. lipnja 2022.
- Zapisnik s Glavne skupštine Izdavatelja održane 24. travnja 2023.

M7 Primo d.d.

Strojarska cesta 20

Zagreb

Financijski izvještaji za godinu koja završava
na dan 31. prosinca 2020. godine
zajedno s
Izvješćem neovisnog revizora

Sadržaj

	<i>stranica</i>
Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje	2
Godišnje izvješće Uprave	3-7
Izvješće neovisnog revizora	8-12
Račun dobiti i gubitka i izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti	13-14
Izvještaj o financijskom položaju (bilanca)	15-16
Izvještaj o novčanim tokovima	17-18
Izvještaj o promjenama kapitala	19
Bilješke uz financijske izvještaje	20-45
Odobrenje financijskih izvještaja	45

Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje

Temeljem *Zakona o računovodstvu* Republike Hrvatske (*Narodne novine 78/2015, 134/2015, 120/2016, 116/18, 42/20, 47/20*), Uprava je dužna osigurati da financijski izvještaji za svaku financijsku godinu budu pripremljeni u skladu s *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije, tako da daju istiniti i fer prikaz financijskog stanja i rezultata poslovanja **M7 Primo d.d.**, Zagreb ("Društvo") za to razdoblje.

Nakon provedbe odgovarajućih ispitivanja, Uprava opravdano očekuje da će Društvo u doglednoj budućnosti raspolagati odgovarajućim resursima, te stoga usvaja načelo vremenske neograničenosti poslovanja pri izradi financijskih izvještaja.

Odgovornost Uprave pri izradi financijskih izvještaja obuhvaća sljedeće:

- odabir i dosljednu primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika;
- razumne i opravdane prosudbe i procjene;
- postupanje u skladu s važećim računovodstvenim standardima, uz objavu i obrazloženje svih materijalno značajnih odstupanja u financijskim izvještajima, i
- sastavljanje financijskih izvještaja pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja, osim ukoliko ova pretpostavka nije primjerena.

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje u svakom trenutku s opravdanom točnošću prikazuju financijski položaj Društva, kao i njihovu usklađenost s hrvatskim *Zakonom o računovodstvu*. Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Društva, te za poduzimanje opravdanih mjera da bi se spriječile i otkrile prijevare i druge nepravilnosti.

U Zagrebu, 05. ožujka 2021. godine


Saša Novosel

Član Uprave

M7 Primo d.d.
ZAGREB ②

M7 Primo d.d.

Strojarska cesta 20

Zagreb

Republika Hrvatska

Godišnje izvješće Uprave

Temeljem odredbi članka 250.a., članka 300.a. i članka 428. *Zakona o trgovačkim društvima* (NN 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19) te odredbi članka 21. *Zakona o računovodstvu* (NN 78/2015, 134/2015, 120/2016, 116/2018, 42/2020, 47/20) Uprava Društva podnosi:

GODIŠNJE IZVJEŠĆE UPRAVE

o stanju Društva za 2020. godinu

1. Rezultati poslovanja, rizici i daljnji razvoj društva

1.1. Poslovne aktivnosti društva

Društvo je osnovano upisom u sudski registar nadležnog Trgovačkog suda u Zagrebu rješenjem od 15. rujna 2020. godine uplatom u novcu iznosa od 200.000 HRK u temeljni kapital, a koji je podijeljen na 1.000 dionica svaka nominalne vrijednosti u iznosu od 200 kn. Jedini dioničar prilikom osnivanja bilo je društvo M7 Real Estate Hrvatska d.o.o.

Glavna djelatnost M7 Primo d.d. je kupnja, iznajmljivanje i upravljanje nekretninama odnosno generiranje prihoda od zakupa.

Dana 30. listopada 2020. godine, temeljem odluke Skupštine i Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, povećan je temeljni kapital Društva uplatom u novcu, i to s iznosa od 200.000 kuna za iznos od 161.077.000 kuna na iznos od 161.277.000 kuna. Navedenu dokapitalizaciju izvršili su AZ mirovinski fondovi kojima upravlja Allianz ZB d.o.o. društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima te su time AZ mirovinski fondovi stekli vlasnički udio od 99,9 % u društvu M7 Primo d.d.

Sredstva dokapitalizacije iskorištena su za preuzimanje logističko-distributivnog centra od 33.000 m² u Sv. Heleni. Navedena nekretnina dana je u zakup jednom Zakupniku. Potražnja za nekretninama ovakve vrste raste posebno potaknuto pandemijom COVID-19 i posljedično promjenama u maloprodajnim navikama i jačanju online prodaje.

Poslovni planovi i strategija daljnjeg razvoja poslovanja Društva, kao platforme za ulaganje u poslovne nekretnine, uz daljnje širenje i razvoj poslovanja u sektoru komercijalnih nekretnina, uključuju i uvrštenje na Zagrebačku burzu u razdoblju od najviše godinu dana od dokapitalizacije, što pokazuje spremnost Društva na transparentno poslovanje i primjenu visokih standarda korporativnog upravljanja.

1.2. Financijski rezultati društva u 2020. godini

Društvo je u 2020. godini ostvarilo neto dobit od 379.304 kuna.

Ukupni prihodi Društva ostvareni u 2020. godini iznose 1.998.378 kuna a odnose se prvenstveno na prihode od zakupa poslovnog prostora.

Ukupni rashodi Društva ostvareni u 2020. godini iznose 1.567.311 kuna. Od navedenih ukupno ostvarenih rashoda najznačajniji su rashodi za administrativne troškove poslovanja.

Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje

Ukupna imovina Društva na dan 31. prosinca 2020. godine iznosi 162.434.092 kuna, a najveću stavku predstavlja dugotrajna materijalna imovina - ulaganje u nekretnine u iznosu 158.436.906 kuna.

1.3. Upravljanje rizicima

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

Rizik naplate

Ovaj rizik predstavlja mogućnost da druga ugovorna strana neće pravovremeno ispuniti svoje ugovorne obveze što bi se negativno odrazilo na financijski položaj Društva. Rizik naplate vezan je uz potraživanja s osnova zakupnina od zakupnika koja se sustavno prati.

Rizik nelikvidnosti

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

Rizik prezaduženosti

Rizik prezaduženosti iskazuje se u prevelikom stupnju zaduženosti koji negativno utječe na financijsku stabilnost. Radi upravljanja zaduženošću društvo redovito prati strukturu izvora financiranja. Kao dio ovog praćenja, uzima se u obzir trošak financiranja i rizici povezani sa svakim od vrsta izvora financiranja. Također se prate i odgovarajući pokazatelji koji ukazuju na stupanj zaduženosti.

Valutni rizik

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

Rizici promjene poreznih propisa

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

Rizik promjene poreznih propisa u potpunosti je izvan utjecaja Društva, no društvo nastoji upravljati navedenim rizikom na način da se konstantno prate izmjene relevantnih propisa.

Rizik poslovnog okruženja - pandemija COVID – 19

Rizik pandemije COVID – 19 predstavlja mogućnost nastanka negativnih posljedica na ekonomiju te recesije koja će očekivano uslijediti kao posljedica globalne pandemije virusom COVID – 19.

Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje

Budući da je osnovna gospodarska djelatnost Društva poslovanje nekretninama potrebno je predvidjeti negativni utjecaj očekivane recesije na tržište prometa nekretninama.

Nadalje, većina Zakupnika nekretnina Društva su pravne osobe – trgovačka Društva čije poslovanje također ovisi o općenitom stanju hrvatske, europske i svjetske ekonomije. Stoga postoji mogućnost otkazivanja ugovora o zakupu te rizik pada prometa Društva to jest pad prihoda iz ugovora o zakupu.

Uzimajući u obzir da Društvo upravlja skladišno-distribucijskim centrom, za kojom namjenom je potražnja bila povećana i nakon pandemije ovaj rizik se svodi na najmanji mogući. Strukturne promjene koje se očekuju u maloprodaji očekivano će povećati potrebu za skladišnim prostorom uslijed jačanja internet prodaje.

Operativni rizik

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

1.4. Budući razvoj društva

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

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

U daljnjem razvoju poslovanja Društvo će kontinuirano pratiti poslovne prilike za ulaganja na tržištu nekretnina sa posebnim težištem na komercijalne nekretnine. Prioriteti za buduće razdoblje su daljnja uspostava standarda korporativnog upravljanja, internih procesa, procedura i izvješća te uvrštenje na Zagrebačku burzu.

2. Događaji nakon kraja poslovne godine

Nije bilo značajnih događaja nakon datuma izvještavanja koji bi bili značajni za ovo izvješće.

3. Aktivnosti istraživanja i razvoja

Društvo u 2020. godini nije sudjelovalo u aktivnostima istraživanja i razvoja.

4. Podružnice društva

Društvo nema podružnica, niti planira njihovo osnivanje.

Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje

5. Pravila korporativnog upravljanja

5.1. Skupština Društva

Glavna skupština odlučuje o godišnjim financijskim izvješćima, izboru i opozivu članova Nadzornog odbora, upotrebi dobiti, davanju razrješnice članovima Uprave i Nadzornog odbora, imenovanju revizora Društva, izmjenama Statuta, povećanju i smanjenju temeljnoga kapitala Društva, uvrštenju dionica Društva na uređeno tržište radi trgovanja i o povlačenju dionica s tog uvrštenja, prestanku Društva kao i o svim drugim važnim pitanjima Društva te drugim pitanjima propisanim zakonom.

5.2. Uprava Društva

Uprava Društva vodi poslove Društva, utvrđuje poslovnu politiku i strategiju poslovanja Društva, donosi interne akte i odluke, vodi poslovne knjige Društva i izvještava druge organe Društva te podnosi izvješća Nadzornom odboru.

Uprava zastupa Društvo prema trećima. Ukoliko Uprava ima jednog člana on Društvo zastupa samostalno i pojedinačno. U slučaju višečlane Uprave, članovi Uprave zastupaju Društvo skupno.

5.3. Nadzorni Odbor

Nadzorni odbor imenuje i opoziva predsjednika i članove Uprave, nadzire vođenja poslova Društva, pregledava i ispituje poslovne knjige i dokumentaciju Društva, ispituje i utvrđuje godišnja financijska izvješća Društva, te ispituje izvješće Uprave o stanju Društva i prijedlog o upotrebi dobiti, utvrđuje politiku dividende Društva, podnosi Glavnoj skupštini pisano izvješće o obavljenom nadzoru i upozorava na eventualne propuste članova Uprave, utvrđuje pročišćeni tekst Statuta odnosno usklađuje njegov tekst, daje suglasnost za odluke Uprave u skladu s odredbama Statuta, daje suglasnost na stjecanje i otuđenje poslovnih udjela i/ili dionica, osnivanje trgovačkih društava, zaključivanje ugovora o primanju zajma i/ili kredita te zaključivanje ugovora o davanju zajma.

Rukovodstvo Društva

Članovi Uprave i Nadzornog odbora tijekom godine navedeni su u nastavku:

Uprava

Mirta Ceranac Poljak, Predsjednica Uprave do 05.11.2020.

Saša Novosel, Član Uprave

Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje

Nadzorni odbor


Zrinka Galić Jakovljević, Predsjednica Nadzornog Odbora

Ante Šekerija, Zamjenik Predsjednice nadzornog odbora

Teresa Laura Harriet Dyer, Član Nadzornog odbora do 13.11.2020.

Igor Komorski, Član Nadzornog odbora od 13.11.2020.

Zagrebu, 05. ožujka 2021. godine


Saša Novosel
Član Uprave

M7 Primo d.d.
ZAGREB ②

M7 Primo d.d.

Strojarska cesta 20

Zagreb

Republika Hrvatska



IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Dioničarima društva M7 Primo d.d.

Izvješće o reviziji financijskih izvještaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju godišnjih financijskih izvještaja Društva M7 Primo d.d. (Društvo), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinca 2020., račun dobiti i gubitka, izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, izvještaj o novčanim tokovima, izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na 31. prosinca 2020. i njegovu financijsku uspješnost te njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s *Zakonom o računovodstvu* i *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* (MSFI-ima) koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije.

Osnova za mišljenje

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

Ključna revizijska pitanja

Ključna revizijska pitanja su ona pitanja koja su bila, po našoj profesionalnoj prosudbi, od najveće važnosti za našu reviziju godišnjih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i uključuje prepoznate najznačajnije rizike značajnog pogrešnog prikazivanja uslijed pogreške ili prijevare s najvećim učinkom na našu strategiju revizije, raspored raspoloživih resursa i utrošak vremena angažiranog revizijskog tima. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije godišnjih financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima, i mi ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima.

Vrednovanje ulaganja u nekretnine

Vidjeti *bilješku 3.5 – Ulaganja u nekretnine*, *bilješku 4 – Ključne računovodstvene procjene* i *bilješku 16 – Kretanje dugotrajne materijalne imovine*. Ukupno pozicija ulaganja u nekretnine (zemljište i građevinski objekti) na dan 31.12.2020. godine iznosi 158.436.906 kn, odnosno 97,5% ukupne aktive Društva. Navedena se imovine mjeri primjenom troška nabave, pri čemu je



nekretnina u vlasništvu Društva stečena u studenom 2020. godine kupovinom na tržištu. Korisni vijek uporabe Društvo je utvrdilo temeljem procjene ovlaštenog sudskog vještaka, koji je prilikom procjene uzeo u obzir godinu izgradnje, kao i stanje nekretnine. Ova procjena provedena je u prosincu 2020. godine.

Budući da se radi o događajima pred kraj poslovne, 2020. godine, naše aktivnosti uključivale su detaljnu kontrolu kupoprodajnog ugovora, procjene ovlaštenog sudskog vještaka, te njihovo evidentiranje u poslovnim knjigama.

Ostale informacije u godišnjem izvješću

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije sadrže informacije uključene u godišnje izvješće, ali ne uključuju godišnje financijske izvještaje i naše izvješće neovisnog revizora o njima.

Naše mišljenje o godišnjim financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije, osim u razmjeru u kojem je to izričito navedeno u dijelu našeg izvješća neovisnog revizora pod naslovom *Izvješće o drugim zakonskim zahtjevima*, i mi ne izražavamo bilo koji oblik zaključka s izražavanjem uvjerenja o njima.

U vezi s našom revizijom godišnjih financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije i, u provođenju toga, razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne godišnjim financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenih u reviziji ili se drugačije čini da su značajno pogrešno prikazane. Ako, temeljeno na poslu kojeg smo obavili, zaključimo da postoji značajni pogrešni prikaz tih ostalih informacija, od nas se zahtijeva da izvijestimo tu činjenicu. U tom smislu mi nemamo nešto za izvijestiti.

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

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

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

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



Revizorove odgovornosti za reviziju godišnjih financijskih izvještaja

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

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

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



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

Izvešće o drugim zakonskim i regulatornim zahtjevima

Izvešće temeljem zahtjeva iz Uredbe (EU) br. 537/2014

Dana 24.02.2021. godine odabrala nas je Skupština Društva da obavimo reviziju godišnjih financijskih izvještaja za 2020. godinu.

Na datum ovog izvješća po prvi puta smo angažirani u obavljanju zakonske revizije Društva.

Osim pitanja koja smo u našem izvješću neovisnog revizora naveli kao ključna revizijska pitanja unutar podnaslova Izvešće o reviziji godišnjih financijskih izvještaja nemamo nešto za izvijestiti u vezi s točkom (c) članka 10. Uredbe (EU) br. 537/2014.

Našom zakonskom revizijom godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2020. godinu sposobni smo otkriti nepravilnosti, uključujući i prijevare sukladno Odjeljku 225, Reagiranjem na nepoštivanje zakona i regulativa IESBA Kodeksa koji od nas zahtijeva da pri obavljanju revizijskog angažmana sagledamo je li Društvo poštivalo zakone i regulative za koje je opće priznato da imaju izravni učinak na određivanje značajnih iznosa i objava u njihovim godišnjim financijskim izvještajima, kao i druge zakone i regulative koji nemaju izravni učinak na određivanje značajnih iznosa i objava u njegovim godišnjim financijskim izvještajima, ali poštivanje kojih može biti ključno za operativne aspekte poslovanja Društva, njegovu sposobnost da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem ili da izbjegne značajne kazne.

Osim u slučaju kada naiđemo na, ili saznamo za, nepoštivanje nekog od prethodno navedenih zakona ili regulativa koje je očigledno beznačajno, prema našoj prosudbi njegovog sadržaja i njegovog utjecaja, financijskog ili drugačijeg, za Društvo, njegove dionike i širu javnost, dužni smo o tome obavijestiti Društvo i tražiti da istraži taj slučaj i poduzme primjerene mjere za rješavanje nepravilnosti te za sprečavanje ponovnog pojavljivanja tih nepravilnosti u budućnosti. Ako Društvo sa stanjem na datum revidirane bilance ne ispravi nepravilnosti temeljem kojih su nastali pogrešni prikazi u revidiranim godišnjim financijskim izvještajima koji su kumulativno jednaki ili veći od iznosa značajnosti za financijske izvještaje kao cjelinu od nas se zahtijeva da modificiramo naše mišljenje u izvješću neovisnog revizora.

U reviziji godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2020. godinu odredili smo značajnost za financijske izvještaje kao cjelinu u iznosu od 50.000 kuna koji predstavlja približno 2,5% od ostvarenih prihoda od prodaje (najma) Društva, budući da je osnovna djelatnost Društva vezana uz ostvarenje prihoda razdoblja.

Tijekom razdoblja između početnog datuma revidiranih godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2020. godinu i datuma ovog izvješća nismo Društvu pružili zabranjene nerevizorske usluge i nismo u poslovnoj godini prije prethodno navedenog razdoblja pružali usluge osmišljavanja i implementacije postupaka internih kontrola ili upravljanja rizicima povezanih s pripremom i/ili



kontrolom financijskih informacija ili osmišljavanja i implementacije tehnoloških sustava za financijske informacije, te smo u obavljanju revizije sačuvali neovisnost u odnosu na Društvo.

Izvešće temeljem zahtjeva iz Zakona o računovodstvu

Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, informacije u priloženom izvješću posloводства Društva za 2020. godinu usklađene su s priloženim godišnjim financijskim izvještajima Društva za 2020. godinu.

Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, priloženo izvješće posloводства Društva za 2020. godinu je sastavljeno u skladu sa *Zakonom o računovodstvu*.

Na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Društva i njegova okruženja stečenog u okviru revizije, nismo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u priloženom izvješću posloводства Društva.

Angažirani partner u reviziji koja ima za posljedicu ovo izvješće neovisnog revizora je Dubravka Kopun.

Zagreb, 05. ožujka 2021. godine

dr.sc. Dubravka Kopun

Direktor i ovlaštenu revizor



KOPUN revizije d.o.o.

Trg žrtava fašizma 14

10 000 Zagreb

Republika Hrvatska

Račun dobiti i gubitka i izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>15.09. – 31.12. 2020.</u>
POSLOVNI PRIHODI		1.998.378
Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	6.	-
Prihodi od prodaje		1.998.378
Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga		-
Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe		-
Ostali poslovni prihodi		-
POSLOVNI RASHODI		1.212.337
Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda		-
Materijalni troškovi		904.998
a) troškovi sirovina i materijala	7.	2.988
b) troškovi prodane robe		-
c) ostali vanjski troškovi	8.	902.010
Troškovi osoblja	9.	115.335
a) neto plaće i nadnice		63.968
b) troškovi poreza i doprinosa iz plaća		35.032
c) doprinos na plaće		16.335
Amortizacija	10.	166.396
Ostali troškovi	11.	25.608
Vrijednosno usklađivanje		-
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)		-
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)		-
Rezerviranja		-
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze		-
b) Rezerviranja za porezne obveze		-
c) Rezerviranja za započete sudske sporove		-
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava		-
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima		-
f) Druga rezerviranja		-
Ostali poslovni rashodi		-
FINANCIJSKI PRIHODI		-
FINANCIJSKI RASHODI	12.	354.974
Tečajne razlike i drugi rashodi		354.974
UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM		-
UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA		-
UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM		-
UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA		-
UKUPNI PRIHODI		1.998.378
UKUPNI RASHODI		1.567.311
Dobitak prije oporezivanja		431.067
Porez na dobit	13.	51.763
DOBITAK RAZDOBLJA		379.304

Račun dobiti i gubitka i izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

(svi iznosi izraženi su u kunama)

15.09. – 31.12. 2020.

IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI

Dobit razdoblja	379.304
Ostala sveobuhvatna dobit / gubitak prije poreza	-
Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	-
Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	-
Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja financijske imovine raspoložive za prodaju	-
Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	-
Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	-
Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku pridruženih društava povezanih sudjelujućim interesom	-
Aktuarski dobiti/gubici po planovima definiranih primanja	-
Ostale nevlasničke promjene kapitala	-
Porez na ostalu sveobuhvatnu dobit razdoblja	-
Neto ostala sveobuhvatna dobit/gubitak razdoblja	-
Sveobuhvatna dobit razdoblja	379.304

Popratne bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o financijskom položaju (bilanca)

na dan 31. prosinca 2020. godine

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>31.12.2020.</u>
Potraživanja za upisani a neplaćeni kapital		-
DUGOTRAJNA IMOVINA		158.550.665
Nematerijalna imovina	15.	113.759
Izdaci za razvoj		-
Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava		113.759
Goodwill		-
Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine		-
Nematerijalna imovina u pripremi		-
Ostala nematerijalna imovina		-
Materijalna imovina	16.	158.436.906
Zemljište		-
Građevinski objekti		-
Postrojenja i oprema		-
Alati, pogonski inventar i transportna imovina		-
Biološka imovina		-
Predujmovi za materijalnu imovinu		-
Materijalna imovina u pripremi		-
Ostala materijalna imovina		-
Ulaganja u nekretnine		158.436.906
Financijska imovina		-
Potraživanja		-
Odgođena porezna imovina		-
KRATKOTRAJNA IMOVINA		3.772.477
Zalihe		-
Potraživanja	17.	-
Financijska imovina		-
Novac u banci i blagajni	18.	3.772.477
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	19.	110.950
UKUPNA AKTIVA		162.434.092
IZVANBILANČNI ZAPISI		-

Izvještaj o financijskom položaju (bilanca)

na dan 31. prosinca 2020. godine

<i>(svi iznosi izraženi su u kunama)</i>	Bilješka	31.12.2020.
KAPITAL I REZERVE		161.656.304
TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	20.	161.277.000
KAPITALNE REZERVE		-
REZERVE IZ DOBITI		-
Zakonske rezerve		-
Rezerve za vlastite dionice		-
Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)		-
Statutarne rezerve		-
Ostale rezerve		-
REVALORIZACIJSKE REZERVE		-
REZERVE FER VRIJEDNOSTI		-
Fer vrijednost financijske imovine raspoložive za prodaju		-
Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova		-
Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu		-
ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK		-
DOBIT POSLOVNE GODINE		379.304
REZERVIRANJA		-
DUGOROČNE OBEZE		59.109
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	21.	59.109
KRATKOROČNE OBEZE		718.679
Obveze prema poduzetnicima unutar grupe		-
Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe		-
Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom		-
Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom		-
Obveze za zajmove, depozite i slično		-
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	22.	16.766
Obveze za predujmove		-
Obveze prema dobavljačima	23.	352.113
Obveze po vrijednosnim papirima		-
Obveze prema zaposlenicima	24.	21.920
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	25.	327.880
Obveze s osnove udjela u rezultatu		-
Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji		-
Ostale kratkoročne obveze		-
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA		-
UKUPNA PASIVA		162.434.092
IZVANBILANČNI ZAPISI		-

Popratne bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o novčanim tokovima

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>2020.</u>
NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI		
Dobit prije poreza		431.067
Usklađenja:		114.633
Amortizacija	10.	166.396
Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine		-
Dobici i gubici od prodaje, nerealizirani dobiti i gubici i vrijednosna usklađenja financijske imovine		-
Prihodi od kamata i dividendi		-
Rashodi od kamata		-
Rezerviranja		-
Tečajne razlike (nerealizirane)		-
Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke		(51.763)
Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu		545.700
Promjene u radnom kapitalu		590.963
Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza		701.913
Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja		-
Povećanje ili smanjenje zaliha		-
Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala		(110.950)
Novac iz poslovanja		1.136.663
Novčani izdaci za kamate		-
Plaćeni porez na dobit		-
NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI		1.136.663
NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI		
Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine		-
Novčani primici od prodaje financijskih instrumenata		-
Novčani primici od kamata		-
Novčani primici od dividendi		-
Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga		-
Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti		-
Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti		-
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	16.	(158.603.302)
Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata		-
Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za razdoblje		-
Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac		-
Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	15.	(113.759)
Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti		(158.717.061)
NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI		(158.717.061)
NOVČANI TOKOVI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI		
Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	20.	161.277.000
Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata		-
Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi		-
Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti		75.875
Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti		161.352.875

Izveštaj o novčanim tokovima

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	-
Novčani izdaci za isplatu dividendi	-
Novčani izdaci za financijski najam	-
Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala	-
Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	-
Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti	-
NETO NOVČANI TOKOVI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI	161.352.875
Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima	-
NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA	18. 3.772.477
NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	-
NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA	3.772.477

Popratne bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o promjenama kapitala

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

- u kunama -

Opis	Temeljni (upisani) kapital	Dobit poslovne godine	Ukupno kapital i rezerve
Stanje 1. siječnja tekućeg razdoblja	-	-	-
Uplata temeljnog (upisanog) kapitala	161.277.000		161.277.000
Dobit razdoblja		379.304	379.304
Stanje 31. prosinca tekućeg razdoblja	161.277.000	379.304	161.656.304

Popratne bilješke su sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Bilješka 1 - Opći podaci

Društvo M7 Primo d.d. za poslovanje nekretninama je osnovano upisom u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu temeljem rješenja od 15. rujna 2020. godine. Glavna djelatnost Društva je kupnja, iznajmljivanje i upravljanje nekretninama odnosno generiranje prihoda od zakupa.

Matični broj Društva (MBS) je 081328074, dok je osobni identifikacijski broj (OIB) 52157649749. Društvo je registrirano za sljedeće djelatnosti:

Pretežita djelatnost

68.20 Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing)

Ostale djelatnosti

- * poslovanje nekretninama
- * poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * posredovanje u prometu nekretnina
- * kupnja i prodaja robe
- * računovodstveni poslovi
- * usluge informacijskog društva
- * računalne i srodne djelatnosti
- * promidžba (reklama i propaganda)
- * istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- * zastupanje inozemnih tvrtki
- * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
- * savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * web dizajn
- * izrada i održavanje web stranica
- * organiziranje sajмова, priredbi, kongresa, koncerata, promocija, zabavnih manifestacija, izložbi, seminara, tečajeva i tribina
- * upravljačke djelatnosti holding društava

Početni temeljni kapital iznosio je 200.000 HRK, te je uplaćen u novcu. Temeljni kapital sastojao se je od 1.000 dionica svaki nominalne vrijednosti 200 HRK / dionica. Prilikom osnivanja jedini dioničar bilo je društvo M7 Real Estate Hrvatska d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 20.

Dana 30. listopada 2020. godine, temeljem odluke Skupštine i Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, povećan je temeljni kapital Društva uplatom u novcu, i to s iznosa od 200.000 kuna za iznos od 161.077.000 kuna na iznos od 161.277.000 kuna. Ukupno, nakon ovog povećanja temeljnog kapitala Društvo ima izdano 806.385 dionica nominalne vrijednosti 200 HRK/dionica.

Navedenu dokapitalizaciju izvršili su AZ mirovinski fondovi kojima upravlja Allianz ZB d.o.o. društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima te su time AZ mirovinski fondovi stekli vlasnički udio od 99,9 % u društvu M7 Primo d.d.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Na dan 31.12.2020. godine vlasnička struktura je sljedeća:

Dioničar:	Broj dionica:	Udio (%):
AZ obvezni mirovinski fond kategorije B	719.309	89,20%
AZ Profit otvoreni dobrovoljni mirovinski fond	46.574	5,78%
AZ Benefit otvoreni dobrovoljni mirovinski fond	19.974	2,48%
AZ Obvezni mirovinski fond kategorije A	9.039	1,12%
AZ ZABA zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	4.170	0,52%
AZ Zagreb zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	2.226	0,28%
AZ HKZP zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	2.153	0,27%
M7 Real Estate Hrvatska d.o.o.	1.000	0,12%
AZ Dalekovod zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	635	0,08%
Auto Hrvatska zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	591	0,07%
AZ A1 zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	560	0,07%
AZ treći horizont zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	154	0,02%
UKUPNO:	806.385	100,00%

Društvo je započelo sa radom u 2020. godini, te je tijekom 2020. godine sredstva dokapitalizacije koristilo za preuzimanje logističkog-distributivnog centra u Sv. Heleni.

Društvo na dan 31.12.2020. godine zapošljava samo jednog djelatnika, člana uprave g. Sašu Novosela. Do datuma 05.11.2020. godine predsjednica Uprave bila je gđa. Mirta Cernac Poljak.

Društvo ima formiran i Nadzorni odbor, čiji su članovi:

- Zrinka Galić Jakovljević, Predsjednica Nadzornog odbora
- Ante Šekerija, Zamjenik Predsjednice Nadzornog odbora
- Teresa Laura Harriet Dyer, član Nadzornog odbora do 13.11.2020.
- Igor Komorski, član Nadzornog odbora od 13.11.2020.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Bilješka 2 - Osnove pripreme

Slijedi prikaz značajnih računovodstvenih politika usvojenih za pripremu ovih financijskih izvještaja.

2.1. Osnova za sastavljanje financijskih izvještaja

2.1.1. Izjava o usklađenosti

Financijski izvještaji sastavljeni su u skladu sa odredbama *Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja* (nastavno: MSFI), koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije propisanim kao okvirom financijskog izvještavanja temeljem odredbi *Zakona o računovodstvu* (*Narodne novine* 78/15, 134/15, 120/16, 116/18, 42/20, 47/20).

Financijski izvještaji pripremljeni su po načelu povijesnog troška, izuzev određenih financijskih instrumenata, koji su iskazani po fer vrijednosti. Detaljna objašnjenja dana su u sklopu svake pojedinačne pozicije.

Sastavljanje financijskih izvještaja u skladu s *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* zahtijeva od Uprave da daje procjene i izvodi pretpostavke koje utječu na iskazane iznose imovine i obveza, te objavu nepredviđene imovine i nepredviđenih obveza na datum financijskih izvještaja, kao i na iskazane prihode i rashode tijekom izvještajnog razdoblja. Procjene se temelje na povijesnom iskustvu, te informacijama koje su bile dostupne na datum sastavljanja financijskih izvještaja, te se stvarni iznosi mogu razlikovati od procijenjenih.

Financijski izvještaji odobreni su od strane Uprave Društva dana 03. ožujka 2021. godine.

Usvajanje novih i izmijenjenih Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja

U tekućoj godini Društvo je usvojilo u nastavku navedene nove i izmijenjene *Međunarodne standarde financijskog izvještavanja* koji su usvojeni u Europskoj uniji i njihova tumačenja. Navedene izmjene MSFI-eva i tumačenja su u primjeni za računovodstvena razdoblja koja započinju na dan 01.01.2020. godine.

Izmjene i dopune MRS 1 i MRS 8 – Definicija materijalnosti

Društvo je prilikom izrade financijskih izvještaja za 2020. godinu po prvi puta usvojilo izmjene i dopune *MRS 1 – Prezentiranje financijskih izvještaja* i *MRS 8 – Računovodstvene politike, promjene računovodstvenih procjena i pogreške*, koji objašnjavaju kada se informacija smatra materijalnom i sadrži smjernice u MRS-u 1 o nematerijalno značajnim informacijama. Uvodi se koncept „*činjenja nejasnim*” materijalnih informacija s nematerijalnim informacijama, koje su uključene kao dio nove definicije.

Prag značajnosti koji utječe na korisnike promijenjen je iz definicije „*mogao bi utjecati*” na definiciju „*mogao bi razumno očekivati da utječe*”.

Mijenja se i definicija iz „*primarnih korisnika financijskih izvještaja*” kojima su usmjereni financijski izvještaji sa definicijom „*postojeći i potencijalni investitori, zajmodavci i ostali vjerovnici*” koji se moraju pouzdati u financijske izvještaje za veći dio financijskih informacija koji su im potrebni za donošenje odluka.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Navedene izmjene nemaju značajnijeg utjecaja na financijske izvještaje za 2020. godinu.

Izmjene i dopune MSFI 3 – Poslovna spajanja

Društvo je prilikom izrade financijskih izvještaja za 2020. godinu po prvi puta usvojilo izmjene i dopune MSFI 3, koje pojašnjavaju da poslovanje uobičajeno zahtjeva poslovne rezultate. No, rezultati nisu potrebni za integrirani set aktivnosti i imovine kako bi se definirali kao poslovna aktivnosti. Da bi se smatralo poslovnom aktivnosti, niz aktivnosti mora uključivati minimalno ulazne komponente, i procese koje zajedno značajno doprinose mogućnosti ostvarenje rezultata. Dodatne upute pomažu da se utvrdi da li je stečen bitan postupak.

Pri tome se uvodi mogućnost provođenja neobaveznog testa koncentracije koji omogućava pojednostavljenu procjenu da li stečeni skup aktivnosti i imovine ima karakteristike poslovne aktivnosti ili ne. Ovim testom koncentracije smatra se da stečeni skup aktivnosti i imovina nema karakteristike poslovne aktivnosti ako se radi o koncentraciji cjelokupne fer vrijednosti stečene bruto imovine u jednoj prepoznatljivoj imovini ili grupi slične imovine.

Budući da Društvo nije imalo poslovnih spajanja, navedene izmjene nemaju utjecaja na financijske izvještaje 2020. godine.

Inicijalna primjena izmjene referentne kamatne stope u skladu sa MSFI 9 i MSFI 7

Izmjene odredbi MSFI 7 i MSFI 9 vezane uz implementaciju referentne kamatne stope modificiraju se posebni zahtjevi za računovodstvo zaštite (hedge) tijekom razdoblja neizvjesnosti prije nego što je došlo do primjene instrumenata zaštite (hedge). Budući da Društvo ne primjenjuje instrumente zaštite, navedene izmjene nemaju utjecaja na financijske izvještaje 2020. godine.

Utjecaj izmjene MSFI 16 vezan uz COVID-19 pandemiju

Društvo je prilikom izrade financijskih izvještaja za 2020. godinu primijenilo praktični izuzetak definiran odredbama *MSFI 16 – Najmovi*, a koji se odnosi na pojednostavljenje evidentiranja olakšica ugovora o najmovima po obvezama za plaćanje do 30.06.2021. godine uzrokovanih COVID-19 pandemijom. Temeljem navedenih odredbi Društvo je svako smanjenje najmova, uzrokovano COVID-19 pandemijom tijekom 2020. godine priznalo kao prihod tekućeg razdoblja. Budući da je Društvo osnovano, tijekom 2020. godine nije bilo korekcija naknade po najmovima uslijed COVID-19 pandemije.

Prilikom usvajanja ovih financijskih izvještaja usvojeni su sljedeći novi ili revidirani MSFI-evi, koji još nisu stupili na snagu u Europskoj uniji:

MSFI 17 – Ugovori o osiguranju

Ovaj MSFI stupa na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2021. godine te se u cijelosti odnosi na poslovanja društava u segmentu osiguravajućih kuća zbog čega odredbe ovog MSFI-a nisu mjerodavne za poslovanje Društva.

Izmjene i dopune MRS 1 – Prezentiranje financijskih izvještaja

Izmjene i dopune MRS 1 utječu isključivo na prezentiranje kratkoročnih ili dugoročnih obveza u izvještaju o financijskom položaju (bilanci) te nemaju utjecaja na iznos i razdoblje priznavanja bilo

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

koje imovine, obveza, prihoda ili rashoda vezanih uz ove stavke. Ove izmjene i dopune pojašnjavaju da se klasifikacija obveza kao kratkoročnih ili dugoročnih temelji na pravima koja postoje na kraju izvještajnog razdoblja. Definira se da na klasifikaciju nemaju utjecaja očekivanja hoće li Društvo iskoristiti svoje pravo odgađanja obveza te objašnjava da postoje prava ako su zadovoljeni uvjeti kovenanta na kraju izvještajnog razdoblja. Uvodi se i definicija "poravnanja" koja se definira kao prijenos novca, vlasničkih instrumenata ostale imovine ili usluga drugoj strani.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2021. godine uz retroaktivnu primjenu. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MSFI 3 – Poslovna spajanja

Izmjene i dopune MSFI 3 odnose se na zahtjev da stjecatelj mora primijeniti odredbe *MRS 37 - Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina* kako bi se utvrdilo postoji li na datum stjecanja sadašnja obveza kao rezultat prošli događaj.

Za pristojbe, koje su djelokrugu *IFRIC 21 - Pristojbe*, stjecatelj primjenjuje IFRIC 21 kako bi utvrdio da li su događaji koji dovode do obveze plaćanja pristojbe postojali na datum stjecanja.

Izmjenama se dodaje izričita izjava da stjecatelj ne priznaje potencijalnu stečenu imovinu u poslovnoj kombinaciji.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za poslovne kombinacije za koje je datum stjecanja počevši od 01.01.2022. godine nadalje.

Izmjene i dopune MRS 16 – Nekretnine, postrojenja i oprema

Izmjene i dopune zabranjuju odbijanje od troškova nabave stavki nekretnina, postrojenja i opreme ostvarenih prihoda koje ova imovina ostvaruje prije stavljanja u upotrebu imovine - odnosno, dok se sredstvo ne postavi na lokaciju i uvjete neophodne da bi sredstvo moglo raditi na način kako je definirano od strane Uprave. Stoga se ovaj prihod i povezani troškovi priznaju u skladu sa *MRS 2 - Zalihe* kroz račun dobiti i gubitka.

Pojašnjava se i značenje "ispitivanja da li imovina ispravno funkcionira". MRS 16 precizira ovo kao procjenu da li je tehnička i fizička izvedba sredstva takva da se može koristiti u proizvodnji proizvoda / pružanju usluga, za iznajmljivanje trećima ili u administrativne svrhe.

Ukoliko nisu prikazani odvojeno u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti, u financijskim izvještajima mora biti objavljen iznos prihoda i troškova uključenih u dobit / gubitak razdoblja koji se ne odnose na uobičajene aktivnosti subjekte, te koje stavke u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti uključuju takve stavke prihoda i troškova.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2021. godine. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena, te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Izmjene i dopune MRS 37 – Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina

Izmjene i dopune preciziraju da "troškovi ispunjavanja ugovora" uključuju "troškove koji se direktno odnose na ugovor". Troškovi koji se izravno odnose na ugovor sastoje se od dodatnih troškova ispunjavanja tog ugovora (npr. izravan rad i materijal) i raspodjela svih ostalih troškova koji se izravno odnose na ispunjavanje ugovora (npr. raspodjela troškova amortizacije za nekretnine, postrojenja i opremu koja se koristi u ispunjavanju ugovora).

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za ugovore za koje Društvo još nije ispunilo sve svoje obveze počevši od 01.01.2022. godine. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Godišnja poboljšanja MSFI-eva

Izmjene se odnose na 4 standarda, čija se poboljšanja odnose na razdoblje od 01.01.2022. godine:

- *MSFI 1 - Prva primjena MSFI-eva.* Budući da Društvo već primjenjuje MSFI-eva, poboljšanja vezana uz ovaj MSFI nemaju utjecaja na buduće financijske izvještaje;
- *MSFI 9 - Financijski instrumenti* - odnosi se na pojašnjenja "testa 10%" za procjenu da li će se neka financijska obveza prestati priznavati. Pojašnjava se da će Društvo uključiti samo plaćene naknade između najmoprimca i najmodavca, uključujući i naknade koje je u ime zajmoprimca uplatila treća strana;
- *MSFI 16 - Najmovi* - izmjene uklanjaju ilustrativne primjere vezane uz naknadna ulaganja u imovinu u najmu;

MRS 41 - Poljoprivreda. Budući da Društvo nema imovinu koja se priznaje u skladu sa ovim standardom, poboljšanja vezana uz ovaj MSFI nemaju utjecaja na buduće financijske izvještaje.

2.2.2. Vremenska neograničenost poslovanja

Financijski izvještaji sastavljeni su po načelu nastanka poslovnog događaja i pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja.

2.2.3. Strane valute

a) Funkcionalna i izvještajna valuta

Stavke uključene u financijske izvještaje Društva iskazane su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem Društvo posluje („funkcionalna valuta“). Financijski izvještaji prikazani su u kunama, što predstavlja funkcionalnu i izvještajnu valutu Društva. Na dan 31. prosinca tečaj kune u odnosu na ostale valute bio je:

31. prosinca 2019. godine	1 EUR = 7,442580 HRK	1 USD = 6,649911 HRK
31. prosinca 2020. godine	1 EUR = 7,536898HRK	1 USD = 6,139039 HRK

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

b) Transakcije i stanje u stranoj valuti

Transakcije u stranim sredstvima plaćanja provode se u funkcionalnu valutu tako da se iznosi u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju po tečaju na dan transakcije. Dobici ili gubici od tečajnih razlika, koji nastaju prilikom podmirenja tih transakcija i preračuna monetarne imovine i obveza izrađenih u stranim valutama, priznaju se u računu dobiti i gubitka.

Tečajne razlike nastale na nemonetarnoj imovini u stranoj valuti kao što su glavničke vrijednosnice iskazane po fer vrijednosti u računu dobiti i gubitka iskazane su u računu dobiti i gubitka, kao dio njihovih dobitaka ili gubitaka od preračuna na fer vrijednost.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Bilješka 3 - Značajne računovodstvene politike

3.1. Priznavanje prihoda

Prihodi se sastoje od fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja za prodane proizvode, robu ili usluge tijekom redovnog poslovanja Društva. Prihodi su iskazani u iznosima koji su umanjeni za porez na dodanu vrijednost, trošarine, procijenjene povrate, rabate i diskonte. Društvo priznaje prihode kada se iznos prihoda može pouzdano mjeriti, kada će Društvo imati buduće ekonomske koristi i kada su zadovoljeni specifični kriteriji za sve djelatnosti Društva koje su opisane u nastavku.

(a) Prihodi od najmova

Društvo ostvaruje prihode sa naslova najmova i pripadajućih fakturiranih zajedničkih troškova održavanja objekata. Prihodi od operativnog najma priznaju se pravocrtno tijekom trajanja najma.

Kada ugovor uključuje komponentu najma i komponenti ugovora koje ne se ne odnose na najam, Društvo primjenjuje MSFI 15 za raspodjelu naknade prema ugovoru za svaku pojedinu komponentu.

(b) Prihodi od kamata

Prihodi od kamata priznaju se na vremenski proporcionalnoj osnovi koristeći metodu efektivne kamatne stope. Kada je vrijednost potraživanja umanjena, Društvo umanjuje knjigovodstvenu vrijednost potraživanja na njegovu nadoknadivu vrijednost, što predstavlja procijenjenu vrijednost očekivanih novčanih priljeva diskontiranih po originalnoj efektivnoj kamatnoj stopi instrumenata. Ravnomjerno ukidanje diskonta u budućim razdobljima, priznaje se kao prihod od kamata. Prihodi od kamata od zajmova čija je naplata upitna, priznaju se koristeći metodu originalne efektivne kamatne stope.

3.2. Primanja zaposlenih

Društvo priznaje rezerviranja za neiskorištene dane godišnjeg odmora na bazi ugovorne obveze.

3.3. Porez na dobit

Društvo obračunava obvezu za porez u skladu s hrvatskim zakonom. Trošak poreza na dobit sastoji se od tekućeg poreza, budući da Društvo nema odgođene porezne imovine/odgođene porezne obveze.

3.4. Ulaganja u nekretnine

Ulaganja u nekretnine odnose se na poslovne i skladišne prostore, koja se drže u svrhu dugoročnog stjecanja prihoda od najma ili zbog porasta njihove vrijednosti, te se Društvo njima ne koristi. Ulaganja u nekretnine tretiraju se kao dugotrajna ulaganja, osim ako nisu namijenjena prodaji u sljedećoj godini i kupac je identificiran, u kojem se slučaju svrstavaju u kratkotrajnu imovinu.

Ulaganja u nekretnine iskazuju se po povijesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju. Amortizacija zgrada obračunava se primjenom pravocrtne metode u svrhu alokacije troška tijekom

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

njegovog procijenjenog korisnog vijeka uporabe, dok se pripadajuće zemljište ne amortizira. Društvo je temeljem procjene sudskog vještaka utvrdilo korisni vijek uporabe 67 godina logističko-distributivnog centra u Sv. Heleni.

Naknadni izdaci kapitaliziraju se samo kada je vjerojatno da će Društvo od toga imati buduće ekonomske koristi i kada se trošak može pouzdano mjeriti. Svi ostali troškovi popravaka i održavanja terete račun dobiti i gubitka kada nastanu. Ukoliko Društvo počne koristiti imovinu namijenjenu prodaji, ona se reklasificira u nekretnine, postrojenja i opremu, te njena knjigovodstvena vrijednost na dan reklasifikacije postaje iznos pretpostavljenog troška koji će se naknadno amortizirati.

3.5. Umanjenje vrijednosti nematerijalne i materijalne imovine

Na svaki datum bilance Društvo analizira sadašnju vrijednost nematerijalne i materijalne imovine kako bi se procijenilo da li postoje pokazatelji da vrijednost nekog sredstva treba biti umanjena. Ako takvi pokazatelji postoje, Društvo procjenjuje nadoknadivi iznos sredstva kako bi se utvrdio iznos gubitka od umanjenja vrijednosti (ukoliko on postoji). Ukoliko nije moguće procijeniti nadoknadivi iznos pojedinog sredstva, Društvo procjenjuje nadoknadivi iznos jedinice koja stvara novac kojoj to sredstvo pripada.

Kada se temelj raspodjele može utvrditi na razumnoj i dosljednoj osnovi, sredstva se također raspoređuju na pojedinu jedinicu koja stvara novac, a ukoliko to nije moguće, sredstva se raspoređuju na najmanje jedinice društva koje stvaraju novac i za koje se raspodjela može utvrditi na razumnoj i dosljednoj osnovi.

Nadoknadivi iznos jest viši iznos fer vrijednosti umanjene za troškove prodaje i vrijednosti sredstva u upotrebi. Pri utvrđivanju vrijednosti u upotrebi, procijenjeni budući novčani tokovi se diskontiraju na sadašnju vrijednost primjenjujući diskontnu stopu prije poreza koja odražava tekuće tržišne procjene sadašnje vrijednosti novca i rizika specifičnih za pojedino sredstvo.

Ako je nadoknadivi iznos sredstva (ili jedinice koja stvara novac) manji od knjigovodstvenog iznosa, knjigovodstveni iznos sredstva (ili jedinice koja stvara novac) umanjuje se do njegovog nadoknadivog iznosa. Gubitak od umanjenja imovine priznaje se odmah kao rashod u računu dobiti i gubitka, osim za revaloriziranu imovinu gdje se gubici prvi umanjuju na teret pripadajućih revalorizacijskih rezervi.

Kod naknadnog poništenja gubitka od umanjenja vrijednosti, knjigovodstveni iznos sredstva (jedinice koja stvara novac) povećava se do revidiranog procijenjenog nadoknadivog iznosa toga sredstva, pri čemu veća knjigovodstvena vrijednost ne premašuje knjigovodstvenu vrijednost koja bi bila utvrđena da u prethodnim godinama nije bilo priznatih gubitaka na tom sredstvu (jedinici koja stvara novac) uslijed umanjenja vrijednosti. Poništenje gubitka od umanjenja vrijednosti odmah se priznaje kao prihod, osim ako se predmetno sredstvo ne iskazuje po procijenjenoj vrijednosti, u kojem slučaju se poništenje gubitka od umanjenja vrijednosti iskazuje kao povećanje uslijed revalorizacije.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

3.6. Financijska imovina

Financijska imovina priznaje se ukoliko Društvo postane jedna od ugovornih strana na koju se primjenjuju ugovorni uvjeti instrumenta. Financijska imovina prestaje se priznavati ukoliko isteknu ugovorna prava Društva na novčane tokove od financijske imovine, te ako Društvo prenese financijsku imovinu bez zadržavanja kontrole ili prenese sve rizike i nagrade povezane s tom imovinom. Redovna kupnja i prodaja financijske imovine priznaje se na datum trgovanja, odnosno na datum kada se Društvo obveže kupiti ili prodati imovinu.

Financijska imovina koja se naknadno mjeri po amortiziranom trošku

Financijska imovina se klasificira u skupinu financijske imovine koja se mjeri po amortiziranom trošku ako su ispunjena oba ova uvjeta:

- a) financijska imovina se drži u okviru poslovnog modela čija je svrha držanje financijske imovine radi prikupljanja ugovornih novčanih tokova i
- b) na temelju ugovornih uvjeta financijske imovine na određene datume nastaju novčani tokovi koji su samo plaćanje glavnice i kamata na nepodmireni iznos glavnice.

Financijska imovina po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit

Financijska imovina se klasificira u skupinu financijske imovine koja se mjeri po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit ako su ispunjena oba ova uvjeta:

- a) financijska imovina se drži u okviru poslovnog modela čiji se cilj ostvaruje i prikupljanjem ugovornih novčanih tokova i prodajom financijske imovine te
- b) na temelju ugovornih uvjeta financijske imovine na određene datume nastaju novčani tokovi koji su samo plaćanje glavnice i kamata na nepodmireni iznos glavnice.

Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka

Financijska imovina koja nije klasificirana ni u skupinu financijske imovine po amortiziranom trošku ni u skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit klasificira se u skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka.

U skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka klasificiraju se:

- a) dužnički financijski instrumenti koji predstavljaju financijsku imovinu i kod kojih se novčani tokovi prikupljaju isključivo prodajom i/ili kod kojih ugovorni novčani tokovi nisu samo plaćanja glavnice i kamata na nepodmireni iznos glavnice,
- b) dužnički financijski instrumenti koji ispunjavaju uvjete za klasifikaciju u skupinu financijske imovine po amortiziranom trošku ili u skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit, ali ih je subjekt pri početnom priznavanju neopozivo odlučio mjeriti po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka jer se time otklanja ili znatno umanjuje nedosljednost pri mjerenju ili priznavanju koja bi u protivnome nastala zbog mjerenja imovine ili obveza ili priznavanja dobiti i gubitka povezanih s tom imovinom ili obvezama na različitim osnovama,

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

- c) vlasnički financijski instrumenti koji predstavljaju financijsku imovinu i koji se drže radi trgovanja odnosno kojima se upravlja na temelju fer vrijednosti te
- d) derivativna financijska imovina koja nije određena kao instrument zaštite od rizika niti je ugovor o financijskom jamstvu.

Umanjenje vrijednosti financijske imovine

Zahtjevi za umanjnjem vrijednosti financijske imovine su temeljeni na modelu očekivanog kreditnog gubitka. Model očekivanog gubitka zahtijeva procjenu mogućih gubitaka od umanjenja vrijednosti financijskih instrumenata prije pogoršanja financijske i kreditne sposobnosti dužnika odnosno prilikom stjecanja samog financijskog instrumenta.

Primjena modela očekivanog gubitka nalaže:

- a) određivanje očekivanog kreditnog gubitka od financijske imovine prilikom njezinog prvobitnog stjecanja;
- b) priznavanje ugovorenih prihoda od kamata umanjenih za inicijalni očekivani kreditni gubitak tijekom razdoblja dospijeca instrumenta;
- c) formiranje rezerviranja za očekivane kreditne gubitke tijekom cijelog roka dospijeca financijskog instrumenta;
- d) ponovnu procjenu očekivanog kreditnog gubitka u svakom razdoblju te
- e) trenutno priznavanje učinaka bilo koje promjene u očekivanjima kreditnog gubitka.

Glede potraživanja od kupaca društvo primjenjuje pojednostavljeni pristup MSFI-ja 9 za mjerenje očekivanih kreditnih gubitaka korištenjem očekivanih rezervacija za kreditne gubitke potraživanja od kupaca.

Budući da je Društvo tek započelo sa poslovanjem, te da na dan 31. prosinca 2020. godine nema iskazana potraživanja od kupaca, nije utvrđeno umanjnje vrijednosti temeljem očekivanih kreditnih gubitaka.

3.7. Potraživanja od kupaca

Potraživanja od kupaca predstavljaju prava na naplatu određenih iznosa od kupaca ili drugih dužnika kao rezultat poslovnih aktivnosti Društva. Potraživanja se iskazuju u ukupnom iznosu umanjenom za provedeni ispravak vrijednosti. Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca priznaje se u računu dobit i gubitka uz pomoću modela očekivanog gubitka. Očekivani kreditni gubici od potraživanja od kupaca procjenjuju se koristeći matricu rezerviranja na temelju iskustva prošlih kašnjenja dužnika, nad kojima je pokrenut stečaj, i analize trenutne financijske pozicije dužnika, prilagođenu čimbenicima za specifične dužnike, opće ekonomske pokazatelje industrije u kojoj dužnici posluju, te procjeni trenutačnih i predviđenih uvjeta poslovanja.

Društvo otpisuje potraživanja od kupaca kada postoje objektivni dokazi da je dužnik u ozbiljnim financijskim poteškoćama i da nema realnih izgleda za naplatu (npr. likvidacija, predstečajni

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

postupak, stečajni postupak) ili kada su potraživanja od kupca dospjela više od godine dana, ovisno i tome koji je uvjet ranije utvrđen.

Tijekom 2020. godine Društvo nije provodilo diskontiranje potraživanja, a temeljem transakcija sa odgodom plaćanja dužom od godine dana.

3.8. 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.

3.9. Dionički kapital

Dionički kapital sastoji se od redovnih dionica. Primici koji se iskazuju u glavnici pri izdavanju novih dionica ili opcija, iskazuju se umanjeno za pripadajuće troškove transakcije i porez na dobit. Iznos fer vrijednosti primljene naknade iznad nominalne vrijednosti izdanih dionica prikazan je u bilješkama kao kapitalna dobit.

Plaćena naknada za kupljene vlastite dionice, uključujući sve izravno pripadajuće troškove transakcije, umanjuje dionički kapital sve do povlačenja dionica, njihovog ponovnog izdavanja ili prodaje. Prilikom ponovnog izdavanja vlastitih dionica, svi primici, umanjeno za sve izravno pripadajuće troškove transakcije i porez na dobit, uključuju se u glavicu od dioničara društva.

Dividende se priznaju u izvještaju o promjenama kapitala i prikazuju kao obveza u razdoblju u kojem su odobrene od dioničara Društva.

3.10. Obveze prema dobavljačima

Obveze prema dobavljačima su nastale za nabavljena dobra ili usluge u redovnom poslovanju. Ove obveze su klasificirane kao tekuće ako plaćanje dopijeva u roku od jedne godine ili kraće, u suprotnom su klasificirane kao dugoročne.

Obveze prema dobavljačima se početno priznaju po fer vrijednosti, a u budućim razdobljima se iskazuju po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne kamatne stope.

3.11. Porez na dodanu vrijednost

Porez na dodanu vrijednost koji proizlazi iz transakcija prodaje i kupnje priznaje se i iskazuje u bilanci na neto osnovi, u skladu sa zakonskim okvirom. U slučaju umanjenja potraživanja za ispravak vrijednosti, gubitak od umanjenja iskazuje se u bruto iznosu potraživanja, uključujući porez na dodanu vrijednost.

3.12. Najmovi

Prilikom sklapanja ugovora o najmu Društvo procjenjuje sadrži li ugovor komponente najma odnosno sadrži li ugovor pravo kontrole nad korištenjem predmetne imovine tijekom određenog razdoblja u zamjenu za naknadu.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Društvo kao najmoprimac

Sa naslova ugovora o najmu, Društvo priznaje imovinu s pravom uporabe i pripadajuću obvezu po najmu. Izuzetak predstavljaju kratkoročni najmovi (definirani za ugovore sklopljene na rok do 12 mjeseci), te najmovi imovine male vrijednosti (što uključuje osobna računala, sitniji uredski namještaj, telefone i sl.), koji se priznaju pravocrtno kao operativni troškovi razdoblja tijekom trajanja ugovora o najmu.

Obveza po najmu prvobitno se mjeri u visini sadašnje vrijednosti budućih plaćanja najma, koji se diskontiraju primjenom stope implicirane u ugovoru u najmu. Ukoliko se ova diskontna stopa ne može lako utvrditi iz ugovora o najmu, najmoprimac koristi inkrementalnu stopu zaduženja. Plaćanja zakupa uključena u mjerenje obveze po najmu uključuju:

- fiksna plaćanja najмова umanjena za eventualna potraživanja sa naslova poticaja;
- promjenjiva plaćanja najмова koja ovise o indeksu ili stopi, početno mjerena primjenom indeksa ili stope koji vrijede na datum početka najma;
- iznosi za koje se očekuje da će ih najmoprimac plaćati na temelju jamstva za ostatak vrijednosti;
- cijena izvršenja mogućnosti kupnje ako je izvjesno da će najmoprimac iskoristiti tu mogućnost;
- plaćanja kazni za raskid ugovora o najmu ako razdoblje najma odražava da će najmoprimac iskoristiti mogućnost raskida najma.

Obveza po najmu iskazane je u zasebnom retku u *Izveštaju o financijskom položaju* | Obveze po najmu iskazane su u sklopu pozicije *Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama*.

Obveza po najmu naknadno se mjeri povećanjem knjigovodstvene vrijednosti koja odražava kamate sa naslova najмова primjenom metode efektivne kamatne stope, te smanjenjem knjigovodstvene vrijednosti koja održava izvršena plaćanja sa naslova najмова.

Društvo ponovno mjeri obvezu po najmu kada je:

- došlo do izmjene uvjeta iz ugovora o najmu ili kada je došlo do značajnog događaja ili promjena okolnosti koje su rezultirale promjenom procjena ostvarivanja mogućnosti kupnje. U tom slučaju obveza najma mjeri se diskontiranjem revidiranih plaćanja sa naslova najмова uz korištenje revidirane diskontne stope;
- promjena plaćanja sa naslova najma mijenjaju se zbog promjene indeksa, stope ili jamstva za ostatak vrijednosti. U tom slučaju obveza po najmu mjeri se diskontiranjem revidiranih plaćanja sa naslova najma korištenjem nepromijenjene diskontne stope (izuzev ukoliko je promjena plaćanja najma zbog promjene u visini kamatne stope);
- ukoliko dolazi do promjene (modifikacije) ugovora o najmu, koji se ne evidentira kao zaseban najam. U tom slučaju obveza po najmu mjeri se temeljem razdoblja modificiranog najma diskontiranjem revidiranog plaćanja sa naslova najмова korištenjem revidirane diskontne stope na dan stupanja na snagu promjene (modifikacije).

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Društvo nije imalo promjena ugovora o najmovima tijekom 2020. godine, a koja bi dovela do ponovnog mjerenja obveza po najmu.

Imovina s pravom uporabe sastoji se od početnog mjerenja obveze po najmu, plaćanja najma na dan ili prije početka ugovora, umanjena za sve primljene poticaje za najam, te uvećana za sve početne izravne troškove koji nastaju za najmoprimca. Ova je imovina naknadno mjerenja primjenom modela troška umanjenog za akumuliranu amortizaciju, te gubitke od umanjenja vrijednosti.

Ukoliko Društvo preuzima obvezu rastavljanja i uklanjanja odnosne imovine, obnove mjesta na kojem se imovina nalazi ili vraćanju odnosne imovine u stanje koje se zahtijeva na temelju uvjeta najma, obveze se priznaju u skladu sa odredbama *MRS 37 – Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina*. U mjeri u kojoj se troškovi odnose na pravo uporabe imovine, troškovi su uključeni u odnosnu imovinu s pravom uporabe, osim ako su ti troškovi nastali za potrebe formiranja zaliha u skladu sa *MRS 2 – Zalihe*.

Imovina s pravom uporabe se amortizira od datuma početka najma do kraja njezina korisnog vijeka uporabe ili do kraja razdoblja najma, ovisno o tome koji je datum raniji. Ukoliko se na temelju najma do kraja razdoblja najma vlasništvo nad odnosnom imovinom prenese na najmoprimca ili ako trošak imovine s pravom uporabe odražava da će najmoprimac iskoristiti mogućnost kupnje, Društvo predmetnu imovinu s pravom uporabe amortizira od datuma početka najma do kraja korisnog vijeka uporabe imovine.

Imovina s pravom uporabe prezentirana je u zasebnom retku u *Izvještaju o financijskom položaju*. / Imovina s pravom uporabe prezentirana je u sklopu pozicije *Dugotrajne nematerijalne imovine*.

Društvo primjenjuje *MRS 36 - Umanjenje imovine* kako bi utvrdilo da li postoje razlozi umanjenje vrijednosti u skladu sa odredbama u bilješci *3.5. – Umanjenje imovine*.

Promjenjivi najmovi koji ne ovise o indeksu ili stopu nisu uključeni u mjerenje obveze po najmu i imovine s pravom uporabe. Srodna plaćanja priznaju se kao trošak tekućeg razdoblja u sklopu pozicije *Ostalih vanjskih troškova* u sklopu *Izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti* u razdoblju kada se ostvaruje događaj i/ili aktiviraju plaćanja.

MSFI 16 dopušta najmoprimcu da ne razdvaja komponente koje nisu predmet najma, te umjesto toga priznaje najmove i povezane komponente najma, kao jedan jedinstvenu komponentu najma. Društvo nije koristilo ovu praktično pojednostavljenje. Društvo je ugovore koji sadrže komponentu najma, te jednu ili više dodatnih komponenti koji se ne odnose na najam raspodijelilo na svaku komponentu koja se odnosi na najam, na temelju relativne samostalne cjeline te komponente i ukupne samostalne cjeline komponenti koje se ne odnose na najam.

Društvo je prilikom izrade financijskih izvještaja primijenilo praktično rješenje definirano izmjenama MSFI 16 iz 2020. godine, a vezano uz olakšice za najmove uzrokovane COVID-19 pandemijom. Ovo praktično rješenje primjenjuje se na olakšice za najmove koji su izravna posljedica pandemije bolesti COVID-19 isključivo ukoliko su ispunjeni svi sljedeći uvjeti:

- promjena u plaćanjima najma rezultira revidiranom naknadom za najam koja je gotovo jednaka ili manja od naknade za najam neposredno prije promjene;

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

- svako smanjenje plaćanja najma utječe samo na plaćanja čije je dospjeće prvotno bilo 30.06.2021. godine ili prije tog datuma, te
- nema bitne promjene ostalih uvjeta najma.

Temeljem navedenih odredbi Društvo je svako smanjenje najmova, uzrokovano COVID-19 pandemijom tijekom 2020. godine priznalo kao prihod tekućeg razdoblja.

Budući da je Društvo ugovor o najmu vozila sklopilo u prosincu 2020. godine nije bilo situacija primjene ovog praktičnog izuzetka prilikom izrade financijskih izvještaja za 2020. godinu.

Društvo kao najmodavac

Društvo zaključuje ugovore o najmu za višak poslovnog prostora koji ne koristi / za najam opreme maloprodajnim trgovcima / za opremanje maloprodajnih trgovaca / u svrhu investicijskog ulaganja u nekretnine koje ne koristi.

Društvo ugovore o najmovima u svojstvu najmodavca klasificira kao financijski ili operativni najam. Kada ugovorom o najmu se prenose svi rizici i koristi vlasništva imovine na najmoprimca, ugovor se klasificira kao financijski najam. Svi ostali najmovi klasificirani su kao operativni najmovi. Društvo nema sklopljenih ugovora koji se utvrđuju kao financijski najmovi, te su svi postojeći ugovori klasificirani kao operativni najmovi.

Prihodi od operativnog najma priznaju se pravocrtno tijekom trajanja najma. Početni direktni troškovi operativnog najma nastali sa naslova pregovora uvećavaju nabavnu vrijednost imovine dane u operativni najam, te se pravocrtno amortiziraju tijekom razdoblja najma.

Kada ugovor uključuje komponentu najma i komponenti ugovora koje ne se ne odnose na najam, Društvo primjenjuje MSFI 15 za raspodjelu naknade prema ugovoru za svaku pojedinu komponentu.

3.13. Državne i lokalne potpore

Državne i lokalne potpore se ne priznaju sve dok ne postoji razumno uvjerenje da će Društvo zadovoljiti sve uvjete koji su definirani ugovorom o potpori i da će potpora biti primljena.

Državne i lokalne potpore čiji je primarni uvjet da Društvo kupi, izgradi ili na neki drugi način nabavi dugotrajnu imovinu, priznaju se kao odgođeni prihod u bilanci te se na sustavnoj i razumnoj osnovi priznaju kroz korisni vijek upotrebe sredstva u računu dobiti i gubitka.

Državne i lokalne potpore se priznaju kao prihodi tijekom razdoblja sukladno sučeljavanju sa odnosnim troškovima (za koje su namijenjeni da ih nadoknade) na sustavnoj osnovi. Državne i lokalne potpore koje se primaju kao nadoknada za rashode ili gubitke koji su već nastali, ili u svrhu pružanja izravne financijske podrške Društvu bez daljnjih povezanih troškova, priznaju se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem su primljeni.

Društvo je tijekom 2020. godine nije ostvarilo prava na državne potpore.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

3.14. Potencijalna imovina i obveze

Potencijalne obveze nisu priznate u financijskim izvještajima. One se objavljuju u bilješkama, osim ukoliko odljev ekonomskih koristi nije vjerojatan.

Potencijalna imovina nije iskazana u financijskim izvještajima već se iskazuje kada je priljev ekonomskih koristi vjerojatan.

3.15. Događaji nakon izvještajnog razdoblja

Događaji nakon izvještajnog razdoblja koji daju dodatne informacije o financijskom položaju Društva na datum bilance (događaji koji zahtijevaju usklađivanje) reflektirani su u financijskim izvještajima. Događaji nakon izvještajnog razdoblja koji se ne smatraju događajima koji zahtijevaju usklađivanje objavljuju se u bilješkama kada su značajni.

3.16. Izvještavanje o poslovnim segmentima

Društvo ne izvještava o operativnim segmentima, budući da u ovoj fazi posjeduje jednu nekretninu od koje ostvaruje prihode po najmovima od jednog kupca.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Bilješka 4 – Ključne računovodstvene procjene

U primjeni računovodstvenih politika Društva, koje su objašnjene u bilješci 3, Uprava je obvezna prosuditi, procijeniti i pretpostaviti knjigovodstvenu vrijednost imovine i obveza koje se ne mogu izvesti iz ostalih izvora. Procjene i povezane pretpostavke se temelje na ranijem iskustvu i ostalim faktorima koji su uzeti u obzir kao relevantni. Stvarni rezultati mogu se razlikovati od procijenjenih.

Procjene i temeljne pretpostavke se stalno revidiraju. Izmjene knjigovodstvenih procjena priznaju se u razdoblju izmjene ukoliko se odnose samo na to razdoblje, ili u razdoblje izmjene i budućim razdobljima ukoliko izmjena utječe na tekuće i buduće razdoblje.

U nastavku se navode procjene i pretpostavke koje bi mogle uzrokovati značajan rizik usklađivanja knjigovodstvenih iznosa imovine i obveza u sljedećoj financijskoj godini:

Korisni vijek trajanja nekretnina i opreme

Uprava pojedinih društava utvrđuje i pregledava korisni vijek uporabe i pripadajući trošak amortizacije nekretnina, postrojenja i opreme. Ova procjena se temelji na procijenjenom preostalom korisnom vijeku uporabe imovine i mogla bi se značajno promijeniti kao rezultat tehničkih inovacija i aktivnosti konkurencije. Uprava će povećati trošak amortizacije u slučaju procjene da je korisni vijek uporabe imovine niži nego prije procjene ili će otpisati zastarjelu i odbačenu imovinu. Korisni vijek trajanja sredstva dugotrajne materijalne imovine (ulaganja u nekretnine) opisan je u bilješci 3.4.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Bilješka 5 – Upravljanje financijskim rizikom

5.1. Čimbenici financijskog rizika

Poslovne aktivnosti Društva izložene su različitim vrstama financijskih rizika koje uključuju: tržišni rizik (valutni rizik, rizik fer vrijednosti kamatne stope, kamatni rizik novčanog toka, te rizik ulaganja u vrijednosne papire), kreditni rizik i rizik likvidnosti. Društvo nema formalne procedure upravljanja rizikom i nije koristilo derivativne financijske instrumente da bi se aktivnije štitilo od financijskog rizika, ali Uprava pažljivo prati rizike poslovanja Društva, uključujući uvođenje razine odobravanja i odgovornosti.

5.1.1. Tržišni rizik

5.1.1.1. Valutni rizik

Društvo djeluje na domaćem tržištu i nije izloženo valutnom riziku koji proizlazi iz raznih promjena tečajeva stranih valuta.

5.1.1.2. Rizik ulaganja u vrijednosne papire

Društvo na dan 31.12.2020. godine nema ulaganja u vrijednosne papire, zbog čega nije izloženo riziku ulaganja kroz rizike fer vrijednosti i rizike promjena cijena.

5.1.1.3. Kamatni rizik novčanog toka i rizik fer vrijednosti kamatne stope

Budući da Društvo nema imovine koja ostvaruje prihod od kamata, te također nema primljenih kratkoročnih i dugoročnih kredita, koji generiraju troškove kamata. Zbog toga društvo ne ovisi o promjenama tržišnih kamatnih stopa.

5.1.2. Kreditni rizik

Imovina Društva koja nosi kreditni rizik sastoji se uglavnom od novčanih sredstva i potraživanja od kupaca. Društvo trenutno posluje isključivo sa jednim kupcem za najam logističko-distributivnog centra u Sv. Heleni. Na dan 31. prosinca 2020. godine Društvo nema nenaplaćenih potraživanja od kupaca.

5.1.3. Rizik likvidnosti

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca, osiguravanje raspoloživosti financijskih sredstava adekvatnim iznosom ugovorenih kreditnih linija i sposobnost podmirenja svojih obveza. Društvo je provelo analizu očekivanih novčanih priljeva sa naslova naplate potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja, te ih usklađuje sa očekivanim novčanim odljevima sa naslova obveza prema dobavljačima i ostalim obvezama. Ove procjene Društva isključuju utjecaj ekstremnih okolnosti (kao npr. prirodne katastrofe) koje se ne mogu razumno predvidjeti. Cilj Društva je održavanje fleksibilnosti financiranja na način da ugovorene kreditne linije budu dostupne.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Obveze prema dobavljačima i ostale obveze, kao i obveze po kratkoročnim kreditima dospijevaju do 12 mjeseci poslije datuma bilance. Društvo na dan 31. prosinca 2020. godine nema iskazana potraživanja od kupaca, budući da su ista u cijelosti naplaćena.

5.2. Upravljanje kapitalom

Ciljevi Društva prilikom upravljanja kapitalom su očuvanje sposobnosti Društva da nastavi poslovanje pod pretpostavkom vremenske neograničenosti kako bi omogućilo povrat ulaganja dioničarima i koristi ostalim zainteresiranim stranama te da održi optimalnu strukturu kapitala kako bi umanjilo trošak kapitala. Budući da je Društvo tek započelo sa poslovanjem, na dan 31. prosinca 2020. godine 99,5% ukupne pasive Društva se odnosi na poziciju *Kapitala i rezervi*, stoga ne postoje rizici vezani uz zaduženost Društva.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Bilješka 6 – Prihodi od prodaje

	- u kunama -
Opis:	2020. godina
Prihodi od najмова	1.794.651
Prihodi od naplate troškova zajedničke potrošnje	203.727
UKUPNO:	1.998.378

Osnovna djelatnost Društva je davanje u najam logističkog-distributivnog centra u Sv. Heleni, sa naslova kojega ostvaruje prihod od najma, kao i prihode od prefakturiranih zajedničkih troškova potrošnje.

Bilješka 7 – Materijalni troškovi - Troškovi sirovina i materijala

	- u kunama -
Opis:	2020. godina
Troškovi uredskog materijala	189
Troškovi sitnog inventara	2.799
UKUPNO:	2.988

Bilješka 8 – Materijalni troškovi - Ostali vanjski troškovi

	- u kunama -
Opis:	2020. godina
Troškovi procjena vrijednosti i slične intelektualne usluge	450.525
Troškovi računovodstva, poreznih savjetnika i odvjetnika	396.815
Troškovi drugog dohotka	36.659
Troškovi najмова poslovnog prostora i opreme	11.373
Ostali troškovi	6.638
UKUPNO:	902.010

Troškovi najмова i poslovnog prostora odnose se na kratkoročne ugovore o najmovima (sklopljene na rok od godine dana), te troškove najмова imovine male vrijednosti. Najmovi za razdoblje duže od godine dana, te veće pojedinačne vrijednosti iskazani su u skladu sa MSFI 16 – Najmovi u sklopu pozicije *bilješka 15 – Kretanje dugotrajne nematerijalne imovine*.

Bilješka 9 – Troškovi osoblja

	- u kunama -
Opis:	2020. godina
Neto plaća	63.968
Porezi i doprinosi iz plaća	35.032
Doprinosi na plaće	16.335
UKUPNO:	115.335

Društvo na dan 31. prosinca 2020. godine zapošljava 1 djelatnika, člana Uprave.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Bilješka 10 – Amortizacija

	- u kunama -
Opis:	2020. godina
Amortizacija ulaganja u nekretnine	166.396
UKUPNO:	166.396

Bilješka 11 – Ostali troškovi

	- u kunama -
Opis:	2020. godina
Troškovi bankarskih naknada i SKDD-a	11.780
Troškovi osiguranja	9.671
Troškovi raznih poreznih davanja (turistička, HGK i sl.)	3.227
Troškovi sudskih pristojbi	930
UKUPNO:	25.608

Bilješka 12 – Financijski rashodi

	- u kunama -
Opis:	2020. godina
Negativne tečajne razlike	354.974
UKUPNO:	354.974

Bilješka 13 – Porez na dobit

	- u kunama -
Opis:	2020. godina
<i>Dobit prije oporezivanja</i>	431.067
<i>Uvećanje osnovice poreza na dobit</i>	293
- 50% troškova reprezentacije	293
<i>Umanjenje osnovice poreza na dobit</i>	-
<i>Osnovica poreza na dobit</i>	431.360
Porez na dobit	12%
Tekuća porezna obveza	51.763
Ukidanje odgođene porezne obveze	-
Formiranje odgođene porezne imovine	-
UKUPNO trošak poreza na dobit	51.763
Realna stopa poreza na dobit	12%

Iskazana obveza poreza na dobit odnosi se na tekuću poreznu obvezu. Društvo nema evidentiranu odgođenu poreznu imovinu i odgođene porezne obveze.

U skladu s propisima Republike Hrvatske, Porezna uprava može pregledati knjige i evidencije društva u razdoblju od tri (3) godine nakon isteka godine u kojoj je porezna obveza iskazana te može uvesti dodatne porezne obveze i kazne. Uprava Društva nije upoznata s okolnostima koje bi mogle dovesti do potencijalnih značajnih obveza u tom pogledu.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Nakon umanjenja za tekuću poreznu obvezu, Društvo je ostvarilo dobit nakon oporezivanja u iznosu od 379.304 kuna.

Bilješka 14 – Osnovna zarada po dionici

Osnovna zarada po dionici izračunava se na način da se dobit / gubitak poslije oporezivanja Društva podijeli s ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica tijekom godine. Navedeno ne uključuje dionice koje je Društvo kupilo i koje drži kao vlastite dionice.

Opis:	2020. godina
Dobit poslije oporezivanja (<i>u kunama</i>)	379.304
Prosječni ponderirani broj redovnih dionica bez vlastitih dionica	806.385
Osnovna zarada po dionici (<i>u kunama</i>)	0,47

Bilješka 15 – Kretanje dugotrajne nematerijalne imovine

Unutar ove pozicije iskazan je sklopljen ugovor o najmu za osobno vozilo na rok od pet (5) godina. Društvo je predmetni ugovor o najmu sklopilo krajem prosinca 2020. godine, te se cjelokupni iznos ove pozicije odnosi na imovinu sa pravom korištenje sa naslova ovog ugovora o najmu. Tijekom 2020. godine nije bilo amortizacije predmetne imovine.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Bilješka 16 – Kretanje dugotrajne materijalne imovine

- u kunama -

Opis	Ulaganja u nekretnine	UKUPNO
Nabavna vrijednost		
<i>Stanje 01.01.2020.</i>	-	-
Stjecanje uslijed spajanja	-	-
Nabavke	158.603.302	158.603.302
Stavljanje u upotrebu	-	-
Revalorizacija	-	-
Prodaja i rashod	-	-
Gubici uslijed umanjenja vrijednosti	-	-
Reklasifikacija	-	-
<i>Stanje 31.12.2020.</i>	<i>158.603.302</i>	<i>158.603.302</i>
Ispravak vrijednosti		
<i>Stanje 01.01.2020.</i>	-	-
Stjecanje uslijed spajanja	-	-
Amortizacija	166.396	166.396
Revalorizacija	-	-
Prodaja i rashod	-	-
Gubici uslijed umanjenja vrijednosti	-	-
Reklasifikacija	-	-
<i>Stanje 31.12.2020.</i>	<i>166.396</i>	<i>166.396</i>
Sadašnja vrijednost		
na dan 31.12.2019.	-	-
na dan 31.12.2020.	158.436.906	158.436.906

Unutar ove pozicije iskazana je kupovna vrijednost logističkog-distributivnog centra u Sv. Heleni (k.č. 517/1, k.o. 335827, Helena), koje je Društvo steklo u studenome 2020. godine. Predmetni logističko-distributivni centar Društvo iznajmljuje, te ostvaruje prihode od najмова.

Sukladno poreznim propisima amortizacija je obračunata za prosinac 2020. godine, te se obračunava na građevinski dio objekta. Procijenjena vrijednost zemljišta u kupovnoj cijeni ne podliježe amortizaciji.

Nad predmetnom nekretninom nisu upisane hipoteke.

Bilješka 17 – Potraživanja od kupaca

Društvo je tijekom 2020. godine poslovalo samo sa jednim kupcem – korisnikom najma logističko-distributivnog centra u Sv. Heleni. Na dan 31.12.2020. godine cjelokupni iznos potraživanja u cijelosti je naplaćen.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Bilješka 18 – Novac na računu i u blagajni

Cjelokupni iznos iskazanih novčanih sredstva na dan 31.12.2020. godine odnosi se na novčana sredstva na transakcijskom računu Društva otvorenom pri *Erste&Steiermärkische Bank* d.d., Rijeka. Novčana sredstva denominirala su u hrvatskim kunama (HRK).

Bilješka 19 – Aktivna vremenska razgraničenje

Unutar ove pozicije iskazani su razgraničeni troškovi osiguranja u visini od 106.379 kn, te razgraničeni nepriznatog PDV-a sa naslova leasinga vozila u visini od 4.571 kn.

Bilješka 20 – Upisani temeljni kapital

Temeljni (upisani) kapital iznosi 161.277.000 kuna, te se sastoji od 806.385 dionica nominalne vrijednosti 200 HRK / dionica.

Bilješka 21 – Dugoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama

Unutar ove pozicije Društvo je iskazalo obveze po najmovima u skladu sa odredbama MSFI 16 – Najmovi. Društvo ima sklopljen jedan ugovora o najmu osobnog vozila, koji je sklopljen u prosincu 2020. godine na rok od 60 mjeseci (5 godina).

	- u kunama -
Opis:	31.12.2020.
Erste & Steiermarkische S-Leasing d.o.o.	75.875
UKUPNO:	75.875
Tekuća dospjeća ugovora o najmovima	(16.766)
UKUPNO dugoročna dospjeća:	59.109

Diskontirani iznos obveza koje dospijevaju u budućim razdobljima dan je u nastavku:

	- u kunama -
Struktura obveza po dospjeću:	31.12.2020.
dospjelo i dospijeva u 2021. godini	13.663
dospijeva u 2022. godini	14.381
dospijeva u 2023. godini	15.135
dospijeva u 2024. godini	15.930
dospijeva u 2025. godini	16.766
UKUPNO:	75.875

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Bilješka 22 – Kratkoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama

Unutar ove pozicije iskazan je kratkoročni dio obveza sa naslova najmova (*bilješka 21 – Dugoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama*).

Bilješka 23 – Kratkoročne obveze prema dobavljačima

	- u kunama -
Opis:	<u>31.12.2020.</u>
Obveze prema dobavljačima u zemlji	352.113
UKUPNO:	<u>352.113</u>

Ukupno iskazani iznos obveza prema dobavljačima na dan 31.12.2020. godine odnosi se na nedospjele obveze.

Bilješka 24 – Kratkoročne obveze prema zaposlenicima

Iskazani iznos obveza prema zaposlenicima odnosi se na obračunatu plaću za prosinac 2020. godine, koja je podmirena u siječnju 2021. godine.

Bilješka 25 – Kratkoročne obveze za poreze, doprinose i slična davanja

	- u kunama -
Opis:	<u>31.12.2020.</u>
Obveze za porez na dodanu vrijednost	256.364
Obveze za porez na dobit	51.763
Obveze za poreze i doprinose za plaću djelatnika	16.525
Obveze za obračunatu turističku članarinu	3.228
UKUPNO:	<u>327.880</u>

Bilješka 26 – Nedovršeni sudski postupci

Do datuma izrade financijskih izvještaja Društvo nema pokrenutih sudskih postupaka.

Bilješka 27 – Odnosi sa povezanim društvima

Tijekom 2020. godine Društvo je od povezanih osoba poslovalo isključivo sa M7 Real Estate Hrvatska d.o.o., Zagreb.

Sa povezanim društvom M7 Real Estate Hrvatska d.o.o., Društvo je iskazalo ukupne troškove vezane uz pronalazak adekvatnih nekretnina u visini od 270.675 HRK. Na dan 31. prosinca 2020. godine nepodmireni i nedospjeli iznos obveza prema ovom povezanom društvu iznosi 89.733 HRK.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine

Sukladno izvaji Uprave Društva, cijene usluga primljenih od povezanih društava su tržišne te cijene pruženih usluga povezanim društvima nisu niže od tržišnih. Društvo nije pretrpjelo štetu u transakcijama s povezanim društvima i nije bilo prisiljeno ulaziti u transakcije sa trećima na svoju štetu, a prema zahtjevu Uprave većinskog vlasnika.

Bilješka 28 – Događaji nakon datuma bilance

Novi porezni propisi u 2021. godini

U Republici Hrvatskoj od 01. siječnja 2021. godine primjenjuju se novi porezni propisi i to:

- stopa poreza na dobit smanjena je sa 12% na 10% za poduzetnike sa prihodima manjim od 7,5 mil. kn. Navedena promjena stope poreza na dobit neće imati utjecaja na oporezivanje Društva, budući će Društvo u 2021. godini ostvariti prihode veće od 7,5 mil. kn;
- smanjuje se oporezivanje dohotka od nesamostalnog rada, što neće imati utjecaja na ukupno iskazane troškove plaća, ali će utjecati na povećanje neto isplata djelatnicima;
- smanjuje se stopa poreza na dohodak od kapitala prilikom isplate dividende vlasnicima (fizičkim osobama) sa 12% na 10%. Budući da su vlasnici društva pravne osobe, ova izmjena neće imati utjecaja na buduće oporezivanje;
- uvodi se mogućnost korištenja obračunskog plaćanja PDV-a prilikom uvoza robe iz trećih zemalja. Budući da Društvo ne uvozi robu iz trećih zemalja, ova izmjena neće imati utjecaja na buduće oporezivanje.

Bilješka 29 – Odobrenje financijskih izvještaja

Financijski izvještaji usvojeni su od strane Uprave te je odobrena njihova objava dana 05. ožujka 2021. godine.


Saša Novosel

Član Uprave

M7 Primo d.d.
ZAGREB ②



**Godišnje izvješće
Primo Real Estate d.d.
za 2021. godinu**

Ovaj pdf dokument nije službeni format za objavu godišnjeg izvješća

Primo Real Estate d.d.

Ulica Roberta Frangeša- Mihanovića 9
Zagreb

Financijski izvještaji za godinu koja završava
na dan 31. prosinca 2021. godine
zajedno s
Izvješćem neovisnog revizora

	<i>stranica</i>
Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje	3
Godišnje izvješće posloводства	4-11
Izvješće neovisnog revizora	12-18
Račun dobiti i gubitka i izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti	19
Izvještaj o financijskom položaju (bilanca)	20
Izvještaj o novčanim tokovima	21
Izvještaj o promjenama kapitala	22
Bilješke uz financijske izvještaje	23-49
Odobrenje financijskih izvještaja	49

Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje

Temeljem *Zakona o računovodstvu* Republike Hrvatske (*Narodne novine* 78/2015, 134/2015, 120/2016, 116/18, 42/20, 47/20), Uprava je dužna osigurati da financijski izvještaji za svaku financijsku godinu budu pripremljeni u skladu s *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije, tako da daju istiniti i fer prikaz financijskog stanja i rezultata poslovanja **Primo Real Estate** d.d., Zagreb ("Društvo") za to razdoblje.

Nakon provedbe odgovarajućih ispitivanja, Uprava opravdano očekuje da će Društvo u doglednoj budućnosti raspolagati odgovarajućim resursima, te stoga usvaja načelo vremenske neograničenosti poslovanja pri izradi financijskih izvještaja.

Odgovornost Uprave pri izradi financijskih izvještaja obuhvaća sljedeće:

- odabir i dosljednu primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika;
- razumne i opravdane prosudbe i procjene;
- postupanje u skladu s važećim računovodstvenim standardima, uz objavu i obrazloženje svih materijalno značajnih odstupanja u financijskim izvještajima, i
- sastavljanje financijskih izvještaja pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja, osim ukoliko ova pretpostavka nije primjerena.

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje u svakom trenutku s opravdanom točnošću prikazuju financijski položaj Društva, kao i njihovu usklađenost s hrvatskim *Zakonom o računovodstvu*. Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Društva, te za poduzimanje opravdanih mjera da bi se spriječile i otkrile prijevare i druge nepravilnosti.

Uprava je također odgovorna i za pripremu i objavu financijskih izvještaja u elektroničkom obliku koji je u skladu s Uredbom o ESEF-u.

U Zagrebu, 11. travnja 2022. godine



PRIMO
Real Estate
Primo Real Estate d.d.
R.F. Mihanovića 9, Zagreb

Saša Novosel

Primo Real Estate d.d.

Ulica Roberta Frangeša – Mihanovića 9

Zagreb

Republika Hrvatska

Godišnje izvješće posloводства

Uprava predstavlja Izvješće posloводства Primo Real Estate d.d. za 2021. godinu koje uključuje revidirane financijske izvještaje za 2021. godinu.

1. Rezultati poslovanja i daljnji razvoj društva

1.1. Poslovne aktivnosti društva

Društvo je osnovano upisom u sudski registar nadležnog Trgovačkog suda u Zagrebu rješenjem od 15. rujna 2020. godine. Na dan 31. prosinca 2021. godine Primo Real Estate d.d. ima temeljni kapital od 161.277.000 kuna, u cijelosti uplaćen u novcu i podijeljen na 806.385 redovnih dionica u vlasništvu AZ mirovinskih fondova kojima upravlja Allianz ZB d.o.o. društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima.

U skladu s poslovnim planovima i odlukom Glavne skupštine društvo Primo Real Estate d.d. ostvarilo je preduvjete za uvrštenje dionica društva na Zagrebačku burzu. Dana 2. lipnja 2021. HANFA je odobrila jedinstveni prospekt u vezi s uvrštenjem svih 806.385 redovnih dionica a 20. srpnja 2021. godine je Zagrebačka burza odobrila uvrštenje svih redovnih dionica Društva na redovito tržište.

Društvo je u poslovnoj godini 2020. realiziralo svoje prvo ulaganje u logističko – distributivni centar Sv. Helena te do kraja 2021. godine nije provelo dodatne akvizicije. 2021. godina bila je u znaku daljnje uspostave standarda korporativnog upravljanja, razvoja internih procesa, procedura i izvješća te zadovoljenja svih uvjeta koji su povezani uz uvrštenje dionica na redovito tržište Zagrebačke burze.

Glavna djelatnost Društva je kupnja, iznajmljivanje i upravljanje nekretninama odnosno generiranje prihoda od zakupa. Postojeća investicija u nekretninu je primjer ulaganja kakvo Društvo namjerava nadalje pronalaziti na hrvatskom tržištu komercijalnih nekretnina pri čemu je težište na razvoju poslovanja i pronalaženju atraktivnih dugoročnih ulaganja niske razine rizika. Ulaganja mogu uključivati poslovne zgrade, logističke i trgovačke centre s ciljem ostvarivanja prihoda po osnovi dugoročnog zakupa.

1.2. Financijski rezultati društva u 2021. godini

Društvo je u 2021. godini ostvarilo neto dobit od 7.911.056 kuna.

Ukupni prihodi Društva ostvareni u 2021. godini iznose 15.873.135 kuna a odnose se prvenstveno na prihode od zakupa poslovnog prostora.

Ukupni rashodi Društva ostvareni u 2021. godini iznose 6.222.922 kuna. Od navedenih ukupno ostvarenih rashoda najznačajniji su rashodi za administrativne troškove poslovanja.

Ukupna imovina Društva na dan 31. prosinca 2021. godine iznosi 172.051.435 kuna, a najveću stavku predstavlja dugotrajna materijalna imovina - ulaganje u nekretnine u iznosu 156.440.151 kuna.

1.3. Budući razvoj društva

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

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

Godišnje izvješće posloводства

U daljnjem razvoju poslovanja Društvo će kontinuirano pratiti poslovne prilike za ulaganja na tržištu nekretnina s posebnim težištem na komercijalne nekretnine. Prioriteti za buduće razdoblje su daljnja uspostava standarda korporativnog upravljanja te akvizicije nekretnina.

2. Događaji nakon kraja poslovne godine

Nije bilo značajnih događaja nakon datuma izvještavanja koji bi bili značajni za ovo izvješće.

3. Aktivnosti istraživanja i razvoja

Društvo u 2021. godini nije sudjelovalo u aktivnostima istraživanja i razvoja.

4. Podružnice društva

Društvo nema podružnica, niti planira njihovo osnivanje.

5. Korporativno upravljanje

5.1. Primjena načela korporativnog upravljanja

U 2021. godini društvo Primo Real Estate d.d., čije dionice su uvrštene na Redovito tržište ZSE, primjenjivalo je Kodeks korporativnog upravljanja koji su usvojili Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga (HANFA) i Zagrebačka burza d.d. Zagreb, u primjeni od 1. siječnja 2020. godine, a objavljen na internetskim stranicama Burze (www.zse.hr) i na internetskim stranicama HANFA-e (www.hanfa.hr).

U skladu s novim Kodeksom korporativnog upravljanja koji se primjenjuje od 1. siječnja 2020. Izdavatelji moraju jednom godišnje ispuniti dva upitnika najkasnije do 30. lipnja svake godine: jedan kojim izjavljuju je li se društvo pridržavalo svake odredbe Kodeksa (upitnik o usklađenosti) i drugi kojim pružaju detaljnije podatke o svojim praksama korporativnog upravljanja (upitnik o praksama upravljanja). Oba upitnika se dostavljaju Hanfi, a upitnik o usklađenosti se objavljuje.

Izdavatelji koji na dan 31. prosinca 2020. godine nisu bili uvršteno društvo na uređenom tržištu ne dostavljaju propisane Upitnike u 2021. godini. Slijedom toga, Primo Real Estate d.d. koji je uvršten na redovito tržište odlukom Zagrebačke burze od 20. srpnja 2021. godine nije bio obveznik dostave podataka iz navedenih upitnika u 2021. godini.

Međutim, Društvo je neovisno o toj obvezi provelo niz aktivnosti s ciljem usklađenja s Pravilima korporativnog upravljanja kroz definiranje internih pravilnika i procedura te namjerava nastaviti u daljnjem razdoblju s razvojem sustava korporativnog upravljanja.

U 2020. godini Nadzorni odbor je usvojio Poslovnik o radu Nadzornog odbora i proveo ažuriranje istog u 2021. godini. Predmetnim Poslovnikom definira se način rada i odlučivanja te druga pitanja značajna za rad Nadzornog odbora Društva, a osobito:

- organizacija rada Nadzornog odbora;

Godišnje izvješće posloводства

- prava i obveze članova Nadzornog odbora;
- priprema i sazivanje sjednica Nadzornog odbora;
- održavanje sjednica Nadzornog odbora i donošenje odluka;
- zapisnik i drugi akti Nadzornog odbora;
- druga pitanja značajna za rad Nadzornog odbora.

Nadalje, Poslovník o radu Uprave objavljen je u 2020. godini i ažuriran u 2021. godini te se istim uređuju zadaci, odgovornost, organizacija, način rada i odlučivanja Uprave Društva, a poglavito:

- zadaci Uprave,
- prava i odgovornosti članova Uprave
- prava i odgovornost Predsjednika Uprave
- ograničenja u vođenju poslova Društva,
- podjela poslova i nadležnosti
- pripremanje i sazivanje sjednica Uprave,
- rad na sjednicama i način donošenja odluka,
- suradnja i odnos prema Nadzornom odboru.

5.2. Izjava o primjeni kodeks korporativnog upravljanja

Društvo se pridržava preporuka Kodeksa korporativnog upravljanja uz iznimku onih odredbi koje se u ovom trenutku još ne primjenjuju budući da je Društvo tek u srpnju 2021. godine uvršteno na redovito tržište Zagrebačke burze te je sustav korporativnog upravljanja još u razvoju. Nadalje, određene odredbe u danom trenutku nisu praktične ili predviđena s obzirom na primjenjivi pravni okvir. Sva objašnjenja i eventualna odstupanja od navedenih pravila Kodeksa korporativnog upravljanja Društvo će objaviti u Upitniku o usklađenosti, sukladno odredbama Kodeksa korporativnog upravljanja u propisanom obliku i rokovima.

Članovi Nadzornog odbora i Uprave ne drže dionice i ostale financijske instrumente Društva.

Osim ugovora o radu koji ima sklopljen član Uprave s Društvom, članovi Uprave i Nadzornog odbora nemaju sklopljene ugovore s Društvom te nisu predviđene nikakve pogodnosti prestankom njihova članstva u Upravi i Nadzornom odboru. Članovi Uprave nisu sklopili međusobno ugovore i sporazume (nije primjenjivo jer je imenovan samo jedan član Uprave).

Društvo ne podliježe odredbama zakona kojima se uređuje preuzimanje dioničkih društava.

Na dan 31.12.2021. godine vlasnička struktura je sljedeća:

Dioničar:	Broj dionica:	Udio (%):
AZ obvezni mirovinski fond kategorije B	720.309	89,32%

Godišnje izvješće posloводства

AZ Profit otvoreni dobrovoljni mirovinski fond	46.574	5,78%
AZ Benefit otvoreni dobrovoljni mirovinski fond	19.974	2,48%
AZ Obvezni mirovinski fond kategorije A	9.039	1,12%
AZ ZABA zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	4.170	0,52%
AZ Zagreb zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	2.226	0,28%
AZ HKZP zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	2.153	0,27%
AZ Dalekovod zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	635	0,08%
Auto Hrvatska zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	591	0,07%
AZ A1 zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	560	0,07%
AZ treći horizont zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	154	0,02%
UKUPNO:	806.385	100,00%

5.3. Opis glavnih elemenata sustava unutarnje kontrole i upravljanja rizikom u odnosu na postupak financijskog izvještavanja

Glavni elementi sustava unutarnje kontrole i upravljanja rizikom koji se odnose na financijsko izvještavanje uključuju:

- Odgovarajuću organizacijsku strukturu na svim razinama s raspodjelom dužnosti i definiranim razinama ovlasti
- Unutarnje kontrole integrirane u poslovne procese i aktivnosti
- Sveobuhvatan set računovodstvenih politika i procedura koje se odnose na pripremu godišnjih izvješća u skladu s Međunarodnim Standardima Financijskog Izvještavanja usvojenim od strane Europske unije

Društvo se ne nalazi u odnosu uzajamnog dioničarstva s drugim društvima, nema vrijednosnih papira s posebnim pravima kontrole, niti vrijednosnih papira s ograničenjima prava glasa.

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

Rizik naplate

Ovaj rizik predstavlja mogućnost da druga ugovorna strana neće pravovremeno ispuniti svoje ugovorne obveze što bi se negativno odrazilo na financijski položaj Društva. Rizik naplate vezan je uz potraživanja s osnova zakupnina od zakupnika koje se sustavno prati.

Rizik nelikvidnosti

Rizik nelikvidnosti iskazuje se kao rizik da društvo po dospijeću neće moći ispuniti obveze prema vjerovnicima. Društvo u ovoj fazi ima samo jednog kupca – najmoprimca, budući da posjeduje jednu

Godišnje izvješće posloводства

nekretninu koju daje u najam. Društvo uslijed visoke izloženosti jednom kupcu kontinuirano prati poslovanje ovog poslovnog partnera. Društvo će u slučaju nelikvidnosti minimalizirati troškove te učiniti sve što je u mogućnosti kako bi smanjilo nastanak novih troškova za poslovanje.

Rizik prezaduženosti

Rizik prezaduženosti iskazuje se u prevelikom stupnju zaduženosti koji negativno utječe na financijsku stabilnost. Društvo se trenutačno sa 98,55% financira iz vlastitih izvora financiranja, te trenutačno ne postoji rizik prezaduženosti.

Valutni rizik

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

Rizici promjene poreznih propisa

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

Rizik promjene poreznih propisa u potpunosti je izvan utjecaja Društva, no društvo nastoji upravljati navedenim rizikom na način da se konstantno prate izmjene relevantnih propisa.

Rizik poslovnog okruženja - pandemija Covid – 19

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

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

Uzimajući u obzir da Društvo upravlja skladišno-distribucijskim centrom, za kojom namjenom je potražnja bila povećana i nakon pandemije ovaj rizik se svodi na najmanji mogući. Strukturne promjene koje se očekuju u maloprodaji očekivano će povećati potrebu za skladišnim prostorom uslijed jačanja internet prodaje.

Operativni rizik

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

5.4. Organizacija korporativnog upravljanja

Godišnje izvješće posloводства

U skladu s najboljim praksama Primo Real Estate teži visokim standardima korporativnog upravljanja i transparentnosti poslovanja kao jedinim ispravnim načinom postupanja na kojima počivaju sve poslovne aktivnosti. Struktura korporativnog upravljanja temelji se na dualističkom sustavu, koji se sastoji od Nadzornog odbora i Uprave Društva. Tijela Društva su Glavna skupština, Nadzorni odbor i Uprava.

Glavna skupština

Glavna skupština odlučuje o godišnjim financijskim izvješćima, izboru i opozivu članova Nadzornog odbora, upotrebi dobiti, davanju razrješnice članovima Uprave i Nadzornog odbora, imenovanju revizora Društva, izmjenama Statuta, povećanju i smanjenju temeljnoga kapitala Društva, uvrštenju dionica Društva na uređeno tržište radi trgovanja i o povlačenju dionica s tog uvrštenja, prestanku Društva kao i o svim drugim važnim pitanjima Društva te drugim pitanjima propisanim zakonom.

U 2021. godini održane su dvije sjednice Glavne skupštine. Na sjednici održanoj 24. veljače 2021. donesene su odluke o promjeni tvrtke Društva, izmijeni i dopuni Statuta te imenovanju revizora za 2021. godinu. Na sjednici održanoj 15. srpnja 2021. usvojene su odluke o davanju razrješnice članovima Uprave i Nadzornog odbora Društva, odluka o raspodjeli dobiti ostvarene u 2020. godini, te je imenovan revizor za financijsku godinu koja završava 31. prosinca 2021. godine.

Glavna skupština zasjeda u sjednicama koje se održavaju u nazočnosti javnog bilježnika. Poziv za sjednicu uz glavni red skupštine dostavlja se najmanje 30 dana prije održavanja sjednice.

Na skupštini se bira predsjednik skupštine koji rukovodi skupštinom.

Sukladno točkama dnevnog reda, na sjednici se raspravlja i glasuje o pojedinoj točki, a dopušteno je te je omogućeno stavljanje protuprijedloga, u kojem se slučaju prvo glasa o protuprijedlogu, a potom i o prijedlogu.

Prava dioničara su pravo na dividendu, pravo glasa na Glavnoj skupštini, pravo prvokupa u ponudama za upis vrijednosnih papira, pravo na isplatu ostataka likvidacijske odnosno stečajne mase, pravo na obavještenost o poslovanju Društva. U odnosu na pravo otkupa, napominje se da isto nije posebno regulirano Statutom Društva te se na otkup primjenjuju odredbe propisa kojima se uređuje navedeno pravo, konkretno odredbama Zakona o trgovačkim društvima, Zakona o preuzimanju dioničkih društava, propisa Središnjeg klirinškog depozitarnog društva. Nadalje, u odnosu na konverziju, napominje se da Statut Društva ne sadrži odredbe o konverziji te se na konverziju primjenjuju odredbe propisa kojima se uređuje navedeno pravo, konkretno odredbama Zakona o trgovačkim društvima i propisa Središnjeg klirinškog depozitarnog društva.

Nadzorni odbor

Nadzorni odbor imenuje i opoziva predsjednika i članove Uprave, nadzire vođenja poslova Društva, pregledava i ispituje poslovne knjige i dokumentaciju Društva, ispituje i utvrđuje godišnja financijska izvješća Društva, te ispituje izvješće Uprave o stanju Društva i prijedlog o upotrebi dobiti, utvrđuje politiku dividende Društva, podnosi Glavnoj skupštini pisano izvješće o obavljenom nadzoru i upozorava na eventualne propuste članova Uprave, utvrđuje pročišćeni tekst Statuta odnosno usklađuje njegov tekst, daje suglasnost za odluke Uprave u skladu s odredbama Statuta, daje suglasnost na stjecanje i otuđenje poslovnih udjela i/ili dionica, osnivanje trgovačkih društava, zaključivanje ugovora o primanju zajma i/ili kredita te zaključivanje ugovora o davanju zajma.

Nadzorni odbor ima tri člana koje bira i razrješava Glavna skupština.

Godišnje izvješće posloводства

Mandat članova Nadzornog odbora traje četiri godine, a iste osobe mogu biti ponovo imenovane.

Članovi Nadzornog odbora tijekom 2021. godine:

- Zrinka Galić Jakovljević, Predsjednica Nadzornog Odbora
- Ante Šekerija, Zamjenik Predsjednice nadzornog odbora
- Igor Komorski, Član Nadzornog odbora

U 2021. godini održano je pet sjednica Nadzornog odbora na kojem su svi članovi sudjelovali u odlučivanju na svim sjednicama.

Uprava i Nadzorni odbor usko surađuju za dobrobit Društva, putem održanih sjednica, ali i drugim kanalima komuniciranja kad za to postoji potreba. Uprava je redovno obavještavala Nadzorni odbor o svim važnijim poslovnim događajima, tijeku poslovanja, prihodima i rashodima te općem stanju Društva.

Odbori Nadzornog odbora:

U sklopu Nadzornog odbora, Poslovníkom o radu Nadzornog odbora predviđena su dva odbora koji svojim radom potpomažu rad i djelovanje Nadzornog odbora: Revizijski odbor, Odbor za imenovanje i primitke.

Revizijski odbor je uspostavljen a **Odbor za imenovanje i primitke** još nije imao konstitutivnu sjednicu te će se uspostaviti u 2022. godini. U Revizijskom odboru su svi članovi imenovani iz reda članova Nadzornog odbora a isto je planirano i za Odbor za imenovanje i primitke u budućnosti.

Revizijski odbor ovlašten je posebice pratiti postupak financijskog izvještavanja i dostavlja preporuke ili prijedloge za osiguravanje njegovog integriteta, prati učinkovitost sustava unutarnje kontrole, unutarnje revizije te sustav upravljanja rizicima, nadgledati provođenje revizije konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja, pratiti neovisnost samostalnih revizora ili revizorskih društava koji obavljaju reviziju, a posebno ugovore o dodatnim uslugama, raspravljati o planovima i godišnjem izvješću unutarnje revizije te o značajnim pitanjima koje se odnose na ovo područje, davati preporuke Nadzornom odboru za odabir samostalnog revizora ili revizorskog društva, izvješćivati nadzorni odbor ili neizvršne članove upravnog odbora o ishodu zakonske revizije te objašnjavati na koji način je zakonska revizija pridonijela integritetu financijskog izvještavanja i objašnjavati ulogu revizijskog odbora u tom procesu, pratiti obavljanje zakonske revizije godišnjih financijskih izvještaja i godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja, uzimajući u obzir sve nalaze i zaključke Ministarstva financija u skladu s člankom 26. stavkom 6. Uredbe (EU) br. 537/2014.

Predsjednica Revizijskog odbora je Zrinka Galić Jakovljević, zamjenik predsjednice Revizijskog odbora je Ante Šekerija i član Revizijskog odbora je Igor Komorski.

U 2021. godini održana je jedna sjednica Revizijskog odbora na kojoj su svi članovi Revizijskog odbora prisustvovali u odlučivanju.

Uprava

Uprava Društva vodi poslove Društva, utvrđuje poslovnu politiku i strategiju poslovanja Društva, donosi interne akte i odluke, vodi poslovne knjige Društva i izvještava druge organe Društva te podnosi izvješća Nadzornom odboru.

Godišnje izvješće posloводства

Uprava zastupa Društvo prema trećima. Ukoliko Uprava ima jednog člana on Društvo zastupa samostalno i pojedinačno. U slučaju višečlane Uprave, članovi Uprave zastupaju Društvo skupno.

Članovi Uprave koji su obnašali tu dužnost tijekom 2021. godine:

- Saša Novosel, Član Uprave

Nadzorni odbor ocijenio je da su Uprava i Nadzorni odbor u 2021. godini učinkovito surađivali u interesu Društva, putem redovitog kontakta. Uprava je uredno obavještavala Nadzorni odbor o svim važnijim poslovnim događajima, tijeku poslovanja, prihodima i rashodima te općem stanju Društva.

Rukovodstvo Društva

Članovi Uprave i Nadzornog odbora tijekom godine navedeni su u nastavku:

Uprava

Saša Novosel, Član Uprave

Nadzorni odbor

Zrinka Galić Jakovljević, Predsjednica Nadzornog Odbora

Ante Šekerija, Zamjenik Predsjednice nadzornog odbora

Igor Komorski, Član Nadzornog odbora

U Zagrebu, 11.04.2022. godine



PRIMO
Real Estate
Primo Real Estate d.d.
R.F. Mihanovića 9, Zagreb

Saša Novosel

Primo Real Estate d.d.

Ulica Roberta Frangeša – Mihanovića 9

Zagreb

Republika Hrvatska



IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Dioničarima društva **Primo Real Estate d.d.**

Izvješće o reviziji financijskih izvještaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju godišnjih financijskih izvještaja Društva **Primo Real Estate d.d.** (Društvo), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinca 2021., račun dobiti i gubitka, izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, izvještaj o novčanim tokovima, izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na 31. prosinca 2021. i njegovu financijsku uspješnost te njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s *Zakonom o računovodstvu* i *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* (MSFI-ima) koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije.

Osnova za mišljenje

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

Ključna revizijska pitanja

Ključna revizijska pitanja su ona pitanja koja su bila, po našoj profesionalnoj prosudbi, od najveće važnosti za našu reviziju godišnjih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i uključuje prepoznate najznačajnije rizike značajnog pogrešnog prikazivanja uslijed pogreške ili prijevare s najvećim učinkom na našu strategiju revizije, raspored naših raspoloživih resursa i utrošak vremena angažiranog revizijskog tima. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije godišnjih financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima, i mi ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima.

Vrednovanje ulaganja u nekretnine

Vidjeti *bilješku 3.5 – Ulaganja u nekretnine*, *bilješku 4 – Ključne računovodstvene procjene* i *bilješku 25 – Kretanje dugotrajne materijalne imovine*. Ukupno pozicija ulaganja u nekretnine (zemljište i građevinski objekti) na dan 31.12.2021. godine iznosi 156.450.668 kn (31.12.2020. = 158.436.906 kn), odnosno 90,93% (31.12.2020. = 97,54%) ukupne aktive Društva. Navedena se imovine mjeri



primjenom troška nabave, pri čemu je nekretnina u vlasništvu Društva stečena u studenom 2020. godine kupovinom na tržištu. Korisni vijek uporabe Društvo je utvrdilo temeljem procjene ovlaštenog sudskog vještaka, koji je prilikom procjene uzeo u obzir godinu izgradnje, kao i stanje nekretnine. Ova procjena provedena je u prosincu 2020. godine.

Budući da se radi o događajima pred kraj poslovne, 2020. godine, naše aktivnosti uključivale su detaljnu kontrolu kupoprodajnog ugovora, procjene ovlaštenog sudskog vještaka, te njihovo evidentiranje u poslovnim knjigama, kao i obračun amortizacije u 2021. godini.

Ostale informacije u godišnjem izvješću

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije sadrže informacije uključene u godišnje izvješće, ali ne uključuju godišnje financijske izvještaje i naše izvješće neovisnog revizora o njima.

Naše mišljenje o godišnjim financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije, osim u razmjeru u kojem je to izričito navedeno u dijelu našeg izvješća neovisnog revizora pod naslovom *Izvješće o drugim zakonskim zahtjevima*, i mi ne izražavamo bilo koji oblik zaključka s izražavanjem uvjerenja o njima.

U vezi s našom revizijom godišnjih financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije i, u provođenju toga, razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne godišnjim financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenih u reviziji ili se drugačije čini da su značajno pogrešno prikazane. Ako, temeljeno na poslu kojeg smo obavili, zaključimo da postoji značajni pogrešni prikaz tih ostalih informacija, od nas se zahtijeva da izvijestimo tu činjenicu. U tom smislu mi nemamo nešto za izvijestiti.

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

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

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

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



Revizorove odgovornosti za reviziju godišnjih financijskih izvještaja

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

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

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



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

Među pitanjima o kojima se komunicira s onima koji su zaduženi za upravljanje, određujemo ona koja su od najveće važnosti za reviziju financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i stoga su ključna revizorska pitanja. Ta pitanja opisujemo u našem izvješću neovisnog revizora, osim ukoliko zakon ili propisi sprječavaju javno objavljivanje tih pitanja ili, kada odlučimo, u iznimno rijetkim okolnostima, da ta pitanja ne trebamo komunicirati u našem izvješću neovisnog revizora, s obzirom da se razumno može očekivati da bi negativne posljedice njihove objave nadmašile dobrobiti javnog interesa.

Izvešće o drugim zakonskim i regulatornim zahtjevima

Izvešće temeljem zahtjeva iz Uredbe (EU) br. 537/2014

Dana 15.07.2021. godine odabrala nas je Skupština Društva da obavimo reviziju godišnjih financijskih izvještaja za 2021. godinu.

Na datum ovog izvješća neprekinuto smo angažirani u obavljanju zakonskih revizija Društva od revizije godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2020. godinu do revizije godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2021. godinu, što ukupno iznosi dvije godine.

Osim pitanja koja smo u našem izvješću neovisnog revizora naveli kao ključna revizijska pitanja unutar podnaslova Izvešće o reviziji godišnjih financijskih izvještaja nemamo nešto za izvijestiti u vezi s točkom (c) članka 10. Uredbe (EU) br. 537/2014.

Našom zakonskom revizijom godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2021. godinu sposobni smo otkriti nepravilnosti, uključujući i prijevaru sukladno Odjeljku 225, *Reagiranje na nepoštivanje zakona i regulativa* IESBA Kodeksa koji od nas zahtijeva da pri obavljanju revizijskog angažmana sagledamo je li Društvo poštivalo zakone i regulative za koje je opće priznato da imaju izravni učinak na određivanje značajnih iznosa i objava u njihovim godišnjim financijskim izvještajima, kao i druge zakone i regulative koji nemaju izravni učinak na određivanje značajnih iznosa i objava u njegovim godišnjim financijskim izvještajima, ali poštivanje kojih može biti ključno za operativne aspekte poslovanja Društva, njegovu sposobnost da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem ili da izbjegne značajne kazne.

Osim u slučaju kada nađemo na, ili saznamo za, nepoštivanje nekog od prethodno navedenih zakona ili regulativa koje je očigledno beznačajno, prema našoj prosudbi njegovog sadržaja i njegovog utjecaja, financijskog ili drugačijeg, za Društvo, njegove dionike i širu javnost, dužni smo o tome obavijestiti Društvo i tražiti da istraži taj slučaj i poduzme primjerene mjere za rješavanje nepravilnosti te za sprečavanje ponovnog pojavljivanja tih nepravilnosti u budućnosti. Ako Društvo sa stanjem na datum revidirane bilance ne ispravi nepravilnosti temeljem kojih su nastali pogrešni prikazi u revidiranim godišnjim financijskim izvještajima koji su kumulativno jednaki ili veći od iznosa značajnosti za financijske izvještaje kao cjelinu od nas se zahtijeva da modificiramo naše mišljenje u izvješću neovisnog revizora.



U reviziji godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2021. godinu odredili smo značajnost za financijske izvještaje kao cjelinu u iznosu od 400.000 kuna koji predstavlja približno 5% ostvarene neto dobiti za 2021. godinu.

Naše revizijsko mišljenje dosljedno je s dodatnim izvješćem za revizijski odbor Društva sastavljenim sukladno odredbama iz članka 11. Uredbe (EU) br. 537/2014.

Tijekom razdoblja između početnog datuma revidiranih godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2021. godinu i datuma ovog izvješća nismo Društvu pružili zabranjene nerevizorske usluge i nismo u poslovnoj godini prije prethodno navedenog razdoblja pružali usluge osmišljavanja i implementacije postupaka internih kontrola ili upravljanja rizicima povezanih s pripremom i/ili kontrolom financijskih informacija ili osmišljavanja i implementacije tehnoloških sustava za financijske informacije, te smo u obavljanju revizije sačuvali neovisnost u odnosu na Društvo.

Angažirani partner u reviziji koja ima za posljedicu ovo izvješće neovisnog revizora je Dubravka Kopun.

Izvješće temeljem zahtjeva iz Zakona o računovodstvu

Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, informacije u priloženom izvješću posloводства Društva za 2021. godinu usklađene su s priloženim godišnjim financijskim izvještajima Društva za 2021. godinu.

Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, priloženo izvješće posloводства Društva za 2021. godinu je sastavljeno u skladu sa *Zakonom o računovodstvu*.

Na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Društva i njegova okruženja stečenog u okviru revizije, nismo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u izvješću posloводства Društva.

Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, uključena u godišnje izvješće Društva za 2021. godinu je u skladu sa zahtjevima navedenim u članku 22. stavku 1. točkama 3. i 4. *Zakona o računovodstvu*.

Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, uključena u godišnje izvješće Društva za 2021. godinu, uključuje informacije iz članka 22. stavka 1. točaka 2., 5. i 6. *Zakona o računovodstvu*.

Izvješće temeljem zahtjeva iz 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

Izvješće o uvjerenju revizora o usklađenosti godišnjih pojedinačnih financijskih izvještaja (nastavno: financijski izvještaji), sastavljenih temeljem odredbe članka 462. stavka 5. *Zakona o tržištu kapitala (Narodne novine 65/18, 17/20, 83/21)* primjenom zahtjeva Delegirane uredbe (EU) 2018/815 kojom se za izdavatelje određuje jedinstveni elektronički format za izvještavanje (dalje: *Uredba o ESEF-u*).



Proveli smo angažman s izražavanjem razumnog uvjerenja o tome jesu li financijski izvještaji pripremljeni za potrebe objavljivanja javnosti temeljem članka 462. stavka 5. *Zakona o tržištu kapitala*, koji su sadržani u priloženoj elektroničkoj datoteci, u svim značajnijim aspektima pripremljeni u skladu s zahtjevima Uredbe o ESEF-u.

Odgovornost Uprave i onih zaduženi za upravljanje

Uprava Društva odgovorna je za pripremu i sadržaj financijskih izvještaja u skladu sa Uredbom o ESEF-u. Osim toga, Uprava Društva odgovorna je održavati sustav unutarnjih kontrola koji u razumnoj mjeri osigurava pripremu financijskih izvještaja bez značajnih neusklađenosti sa zahtjevima izvještavanja iz Uredbe o ESEF-u, bilo zbog prijevare ili pogreške.

Uprava Društva također je odgovorna za:

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

Oni koji su zaduženi za upravljanje odgovorni su za nadzor pripreme financijskih izvještaja u ESEF formatu kao dijelu procesa financijskog izvještavanja.

Odgovornost revizora

Naša je odgovornost izraziti zaključak, temeljen na prikupljenim revizijskim dokazima, o tome jesu li 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 angažmana 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 visok stupanj uvjerenja, međutim ne osigurava da će opseg testiranja otkriti svaku značajnu neusklađenost s Uredbom o ESEF-u.

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 oblikovali postupke za odgovor na procijenjene rizike i za dobivanje razumnog uvjerenja u svrhu izražavanja našeg zaključka.

Cilj naših postupaka bio je procijeniti jesu li:



- o pojedinačni financijski izvještaji, koji su uključeni u godišnji izvještaj, izrađeni u važećem XHTML formatu;
- o podaci, sadržani u financijskim izvještajima koji se zahtijevaju Uredbom o ESEF-u s najbližim računovodstvenim značajem, osim ako nije stvoren dodatni element taksonomije u skladu s Prilogom IV. Uredbe o ESEF-u;
- o oznake su u skladu sa zajedničkim pravilima za označavanje prema Uredbi o ESEF-u.

Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo prikupili dovoljni i prikladni da pruže osnovu za naš zaključak.

Zaključak

Prema našem uvjerenju, temeljem provedenih postupaka i pribavljanjem dokaza, 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 2021. godine.

Povrh ovog zaključka, kao i mišljenja sadržanog u ovom Izvješću neovisnog revizora za priložene financijske izvještaje i godišnje izvješće za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine, ne izražavamo nikakvo mišljenje o informacijama sadržanim u tim prikazima ili o drugim informacijama sadržanim u prethodno navedenoj datoteci.

Zagreb, 11. travnja 2022. godine



dr.sc. Dubravka Kopun, direktor i ovlaštenu revizor

KOPUN revizije d.o.o., Trg žrtava fašizma 14, 10 000 Zagreb

Račun dobiti i gubitka i izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>2020.</u>	<u>2021.</u>
POSLOVNI PRIHODI		1.998.378	15.873.006
Prihodi od prodaje	6.	1.998.378	15.866.843
Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga		-	6.163
POSLOVNI RASHODI		1.212.337	6.219.294
Materijalni troškovi - Troškovi sirovina i materijala	7.	2.988	21.300
Materijalni troškovi - Ostali vanjski troškovi	8.	902.010	3.341.483
Troškovi osoblja	9.	115.335	472.559
Amortizacija	10.	166.396	2.023.011
Ostali troškovi	11.	25.608	246.471
Rezerviranja	12.	-	114.470
FINANCIJSKI PRIHODI	13.	-	129
FINANCIJSKI RASHODI	14.	354.974	3.628
UKUPNI PRIHODI		1.998.378	15.873.135
UKUPNI RASHODI		1.567.311	6.222.922
Dobit prije oporezivanja		431.067	9.650.213
Porez na dobit	15.	51.763	1.739.157
DOBIT RAZDOBLJA		379.304	7.911.056
Ostala sveobuhvatna dobit prije poreza		-	-
UKUPNA SVEOBUHVAATNA DOBIT RAZDOBLJA		379.304	7.911.056

Popratne bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

Izvještaj o financijskom položaju (bilanca)

na dan 31. prosinca 2021. godine

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>31.12.2020.</u>	<u>31.12.2021.</u>
DUGOTRAJNA IMOVINA		158.550.665	156.562.280
Nematerijalna imovina	17.	113.759	91.007
Nekretnine, postrojenja i oprema	18.	-	10.517
Ulaganja u nekretnine	18.	158.436.906	156.440.151
Odgodena porezna imovina	19.	-	20.605
KRATKOTRAJNA IMOVINA		3.772.477	15.378.702
Potraživanja	20.	-	-
Novac u banci i blagajni	21.	3.772.477	15.378.702
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	22.	110.950	110.453
UKUPNA AKTIVA		162.434.092	172.051.435

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>31.12.2020.</u>	<u>31.12.2021.</u>
KAPITAL I REZERVE	23.	161.656.304	169.567.360
Temeljni (upisani) kapital		161.277.000	161.277.000
Zakonske rezerve		-	18.965
Zadržana dobit		-	360.339
Dobit poslovne godine		379.304	7.911.056
REZERVIRANJA		-	114.470
Druga rezerviranja	24.	-	114.470
DUGOROČNE OBVEZE		59.109	47.832
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	25.	59.109	47.832
KRATKOROČNE OBVEZE		718.679	2.321.773
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	26.	16.766	14.380
Obveze prema dobavljačima	27.	352.113	294.271
Obveze prema zaposlenicima	28.	21.920	21.920
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	29.	327.880	1.991.202
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA		-	-
UKUPNA PASIVA		162.434.092	172.051.435

Popratne bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

Izvještaj o novčanim tokovima

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>2020.</u>	<u>2021.</u>
NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI			
Dobit prije poreza		431.067	9.650.213
Usklađenja:		114.633	381.733
Amortizacija	10.	166.396	2.023.011
Prihodi od kamata i dividendi	13.	-	(92)
Rashodi od kamata	14.	-	3.609
Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke		(51.763)	(1.644.795)
Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu		545.700	10.031.946
Promjene u radnom kapitalu		590.963	1.719.561
Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza		701.913	1.719.561
Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala		(110.950)	-
Novac iz poslovanja		1.136.663	11.751.507
Novčani izdaci za kamate		-	(3.609)
Plaćeni porez na dobit		-	(116.467)
NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI		1.136.663	11.631.431
NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI			
Novčani primici od kamata		-	92
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine		(158.603.302)	(14.021)
Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti		(113.759)	-
NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI		(158.717.061)	(13.929)
NOVČANI TOKOVI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI			
Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala		161.277.000	-
Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti		75.875	-
Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata		-	(11.277)
NETO NOVČANI TOKOVI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI		161.352.875	(11.277)
Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima		-	-
NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA		3.772.477	11.606.225
NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	21.	-	3.772.477
NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA		3.772.477	15.378.702

Popratne bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

Izvještaj o promjenama kapitala

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

Opis	Temeljni (upisani) kapital	Zakonske rezerve	Zadržana dobit	Dobit poslovne godine	- u kunama - Ukupno kapital i rezerve
Stanje 01. siječnja 2020. godine	-	-	-	-	-
Uplate članova/dioničara	161.277.000	-	-	-	161.277.000
Dobit razdoblja	-	-	-	379.304	379.304
Ostala sveobuhvatna dobit za razdoblje	-	-	-	-	-
Stanje 31. prosinca 2020. godine	161.277.000	-	-	379.304	161.656.304
Stanje 01. siječnja 2021. godine	161.277.000	-	-	379.304	161.656.304
Prijenosi po godišnjem rasporedu	-	18.965	360.339	(379.304)	-
Dobit razdoblja	-	-	-	7.911.056	7.911.056
Ostala sveobuhvatna dobit za razdoblje	-	-	-	-	-
Stanje 31. prosinca 2021. godine	161.277.000	18.965	360.339	7.911.056	169.567.360

Popratne bilješke su sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

Bilješka 1 - Opći podaci

Društvo Primo Real Estate d.d. za poslovanje nekretninama je osnovano upisom u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu temeljem rješenja od 15. rujna 2020. godine. Glavna djelatnost Društva je kupnja, iznajmljivanje i upravljanje nekretninama odnosno generiranje prihoda od zakupa. Društvo je dana 17.03.2021. godine provelo promjenu imena Društva, te je prethodni naziv društva bio M7 Primo d.d.

Matični broj Društva (MBS) je 081328074, dok je osobni identifikacijski broj (OIB) 52157649749. Društvo je registrirano za sljedeće djelatnosti:

Pretežita djelatnost

68.20 Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing)

Ostale djelatnosti

- * poslovanje nekretninama
- * poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * posredovanje u prometu nekretnina
- * kupnja i prodaja robe
- * računovodstveni poslovi
- * usluge informacijskog društva
- * računalne i srodne djelatnosti
- * promidžba (reklama i propaganda)
- * istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- * zastupanje inozemnih tvrtki
- * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
- * savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * web dizajn
- * izrada i održavanje web stranica
- * organiziranje sajmova, priredbi, kongresa, koncerata, promocija, zabavnih manifestacija, izložbi, seminara, tečajeva i tribina
- * upravljačke djelatnosti holding društava

Početni temeljni kapital iznosio je 200.000 HRK, te je uplaćen u novcu. Temeljni kapital sastojao se je od 1.000 dionica svaki nominalne vrijednosti 200 HRK / dionica. Prilikom osnivanja jedini dioničar bilo je društvo M7 Real Estate Hrvatska d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 20.

Dana 30. listopada 2020. godine, temeljem odluke Skupštine i Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, povećan je temeljni kapital Društva uplatom u novcu, i to s iznosa od 200.000 kuna za iznos od 161.077.000 kuna na iznos od 161.277.000 kuna. Ukupno, nakon ovog povećanja temeljnog kapitala Društvo ima izdano 806.385 dionica nominalne vrijednosti 200 HRK/dionica.

Navedenu dokapitalizaciju izvršili su AZ mirovinski fondovi kojima upravlja Allianz ZB d.o.o. društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima te su time AZ mirovinski fondovi stekli vlasnički udio od 99,9 % u Društvu.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

Na dan 31.12.2021. godine vlasnička struktura je sljedeća:

Dioničar:	Broj dionica:	Udio (%):
AZ obvezni mirovinski fond kategorije B	720.309	89,32%
AZ Profit otvoreni dobrovoljni mirovinski fond	46.574	5,78%
AZ Benefit otvoreni dobrovoljni mirovinski fond	19.974	2,48%
AZ Obvezni mirovinski fond kategorije A	9.039	1,12%
AZ ZABA zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	4.170	0,52%
AZ Zagreb zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	2.226	0,28%
AZ HKZP zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	2.153	0,27%
AZ Dalekovod zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	635	0,08%
Auto Hrvatska zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	591	0,07%
AZ A1 zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	560	0,07%
AZ treći horizont zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	154	0,02%
UKUPNO:	806.385	100,00%

Društvo je započelo sa radom u 2020. godini, te je tijekom 2020. godine sredstva dokapitalizacije koristilo za preuzimanje logističkog-distributivnog centra u Sv. Heleni.

Tijekom 2020. i 2021. godine Društvo je zapošljavalo samo jednog djelatnika - člana uprave g. Sašu Novosela.

Društvo ima formiran i Nadzorni odbor, čiji su članovi:

- o Zrinka Galić Jakovljević, Predsjednica Nadzornog odbora;
- o Ante Šekerija, Zamjenik Predsjednice Nadzornog odbora;
- o Igor Komorski, član Nadzornog odbora.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

Bilješka 2 - Osnove pripreme

Slijedi prikaz značajnih računovodstvenih politika usvojenih za pripremu ovih financijskih izvještaja.

2.1. Osnova za sastavljanje financijskih izvještaja

2.1.1. Izjava o usklađenosti

Financijski izvještaji sastavljeni su u skladu sa odredbama *Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja* (nastavno: MSFI), koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije propisanim kao okvirom financijskog izvještavanja temeljem odredbi *Zakona o računovodstvu* (*Narodne novine* 78/15, 134/15, 120/16, 116/18, 42/20, 47/20).

Usvajanje novih i izmijenjenih Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja

U tekućoj godini Društvo je usvojilo u nastavku navedene nove i izmijenjene *Međunarodne standarde financijskog izvještavanja* koji su usvojeni u Europskoj uniji i njihova tumačenja. Navedene izmjene MSFI-eva i tumačenja su u primjeni za računovodstvena razdoblja koja započinju na dan 01.01.2021. godine.

Utjecaj inicijalne primjene reforme referentnih vrijednosti kamatnih stopa – IBOR – faza 2

Temeljem faze 2 reforme referentnih kamatnih stopa (izmjene i dopune MSFI 9, MRS 39, MSFI 7, MSFI 4 i MSFI 16) omogućen je prijelaz s međubankovnih ponuđenih stopa (IBOR) na alternativne referentne kamatne stope bez računovodstvenih utjecaja kako bi se korisnicima pružile korisne informacije. Navedene se izmjene odnose na računovodstvo zaštite (hedge) u situacijama izloženosti referentnim kamatnim stopama. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te nije bilo uskladbi na financijske izvještaje 2021. godine.

Prilikom usvajanja ovih financijskih izvještaja usvojeni su sljedeći novi ili revidirani MSFI-evi, koji još nisu stupili na snagu u Europskoj uniji:

MSFI 17 – Ugovori o osiguranju

Ovaj MSFI stupa na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2023. godine te se u cijelosti odnosi na poslovanja društava u segmentu osiguravajućih kuća zbog čega odredbe ovog MSFI-a nisu mjerodavne za poslovanje Društva.

Izmjene i dopune MSFI 3 – Poslovna spajanja

Izmjene i dopune MSFI 3 odnose se na zahtjev da stjecatelj mora primijeniti odredbe *MRS 37 - Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina* kako bi se utvrdilo postoji li na datum stjecanja sadašnja obveza kao rezultat prošlih događaja.

Za pristojbe, koje su djelokrugu *IFRIC 21 - Pristojbe*, stjecatelj primjenjuje IFRIC 21 kako bi utvrdio da li su događaji koji dovode do obveze plaćanja pristojbe postojali na datum stjecanja.

Izmjenama se dodaje izričita izjava da stjecatelj ne priznaje potencijalnu stečenu imovinu u poslovnoj kombinaciji.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za poslovne kombinacije za koje je datum stjecanja počevši od 01.01.2022. godine nadalje uz dopuštenu raniju primjenu. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MRS 37 – Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina

Izmjene i dopune preciziraju da "troškovi ispunjavanja ugovora" uključuju "troškove koji se direktno odnose na ugovor". Troškovi koji se izravno odnose na ugovor sastoje se od dodatnih troškova ispunjavanja tog ugovora (npr. izravan rad i materijal) i raspodjela svih ostalih troškova koji se izravno odnose na ispunjavanje ugovora (npr. raspodjela troškova amortizacije za nekretnine, postrojenja i opremu koja se koristi u ispunjavanju ugovora).

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za ugovore za koje Društvo još nije ispunilo sve svoje obveze počevši od 01.01.2022. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MRS 1 – Prezentiranje financijskih izvještaja

Izmjene i dopune MRS 1 utječu isključivo na prezentiranje kratkoročnih ili dugoročnih obveza u izvještaju o financijskom položaju (bilanci) te nemaju utjecaja na iznos i razdoblje priznavanja bilo koje imovine, obveza, prihoda ili rashoda vezanih uz ove stavke. Ove izmjene i dopune pojašnjavaju da se klasifikacija obveza kao kratkoročnih ili dugoročnih temelji na pravima koja postoje na kraju izvještajnog razdoblja. Definira se da na klasifikaciju nemaju utjecaja očekivanja hoće li Društvo iskoristiti svoje pravo odgađanja obveza te objašnjava da postoje prava ako su zadovoljeni uvjeti konvenata na kraju izvještajnog razdoblja. Uvodi se i definicija "poravnanja" koja se definira kao prijenos novca, vlasničkih instrumenata ostale imovine ili usluga drugoj strani.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2023. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MRS 16 – Nekretnine, postrojenja i oprema

Izmjene i dopune zabranjuju odbijanje od troškova nabave stavki nekretnina, postrojenja i opreme ostvarenih prihoda koje ova imovina ostvaruje prije stavljanja u upotrebu imovine - odnosno, dok se sredstvo ne postavi na lokaciju i uvjete neophodne da bi sredstvo moglo raditi na način kako je definirano od strane Uprave. Stoga se ovaj prihod i povezani troškovi priznaju u skladu sa *MRS 2 - Zalihe* kroz račun dobiti i gubitka.

Pojašnjava se i značenje "ispitivanja da li imovina ispravno funkcionira". MRS 16 precizira ovo kao procjenu da li je tehnička i fizička izvedba sredstva takva da se može koristiti u proizvodnji proizvoda / pružanju usluga, za iznajmljivanje trećima ili u administrativne svrhe.

Ukoliko nisu prikazani odvojeno u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti, u financijskim izvještajima mora biti objavljen iznos prihoda i troškova uključenih u dobit / gubitak razdoblja koji se ne odnose na uobičajene aktivnosti subjekte, te koje stavke u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti uključuju takve stavke prihoda i troškova.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2022. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena, te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

Izmjene i dopune MSFI 10 – Konsolidirani financijski izvještaji i MRS 28 – Ulaganja u povezana poduzeća i zajedničke poduhvate

Dopune MSFI-ja 10 i MRS-a 28 bave se situacijama u kojima postoji prodaja ili doprinos imovine između ulagatelja i njegovog pridruženog ili zajedničkog pothvata. Konkretno, dopune navode da se dobiti ili gubici koji proizlaze iz gubitka kontrole nad podružnicom koja ne sadrži posao u transakciji s pridruženim društvom ili zajedničkim pothvatom, koji se obračunava metodom udjela, priznaju u dobiti matičnog društva ili gubitak samo u visini interesa nepovezanih ulagača u tom pridruženom društvu ili zajedničkom pothvatu.

Slično tome, dobiti i gubici koji proizlaze iz ponovnog mjerenja ulaganja zadržanih u bilo kojoj bivšoj podružnici (koja je postala pridruženo društvo ili zajednički pothvat koji se obračunava korištenjem metode udjela) na fer vrijednost priznaju se u dobiti ili gubitku bivšeg matičnog društva samo do opsega interesa nepovezanih ulagača u novom pridruženom društvu ili zajedničkom pothvatu.

Za predmetne izmjene i dopune nije definiran datum stupanja na snagu, iako ranija primjena je dopuštena. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena, te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Godišnja poboljšanja MSFI-eva

Izmjene se odnose na 4 standarda, čija se poboljšanja odnose na razdoblje od 01.01.2022. godine, uz mogućnost ranije primjene:

- *MSFI 1 - Prva primjena MSFI-eva.* Budući da Društvo već primjenjuje MSFI-eve, poboljšanja vezana uz ovaj MSFI nemaju utjecaja na buduće financijske izvještaje;
- *MSFI 9 - Financijski instrumenti* - odnosi se na pojašnjenja "testa 10%" za procjenu da li će se neka financijska obveza prestati priznavati. Pojašnjava se da će Društvo uključiti samo plaćene naknade između najmoprimca i najmodavca, uključujući i naknade koje je u ime zajmoprimca uplatila treća strana;
- *MSFI 16 - Najmovi* - izmjene uklanjaju ilustrativne primjere vezane uz naknadna ulaganja u imovinu u najmu;
- *MRS 41 - Poljoprivreda.* Budući da Društvo nema imovinu koja se priznaje u skladu sa ovim standardom, poboljšanja vezana uz ovaj MSFI nemaju utjecaja na buduće financijske izvještaje.

Izmjene i dopune MRS 1 – Prezentiranje financijskih izvještaja – Donošenje materijalnih prosudbi – objavljivanje računovodstvenih politika

Izmjene mijenjaju zahtjeve MRS-a 1 u pogledu objavljivanja računovodstvenih politika. Izmjene i dopune zamjenjuju sve primjere izraza „značajne računovodstvene politike“ s „bitnim informacijama o računovodstvenim politikama“.

Informacije o računovodstvenoj politici materijalne su ako se, kada se razmatraju zajedno s drugim informacijama uključenim u financijske izvještaje subjekta, razumno može očekivati da će utjecati na odluke koje primarni korisnici financijskih izvještaja opće namjene donose na temelju tih financijskih izvještaja.

Popratni odlomci u MRS-u 1 također su izmijenjeni kako bi se pojasnilo da su informacije o računovodstvenoj politici koje se odnose na nematerijalne transakcije, druge događaje ili uvjete nebitne i da ih nije potrebno objavljivati. Informacije o računovodstvenoj politici mogu biti

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

materijalne zbog prirode povezanih transakcija, drugih događaja ili uvjeta, čak i ako su iznosi nebitni. Međutim, nisu sve informacije o računovodstvenim politikama koje se odnose na bitne transakcije, druge događaje ili uvjete same po sebi materijalne.

Odbor je također razvio smjernice i primjere koji objašnjavaju i demonstriraju primjenu „procesa materijalnosti u četiri koraka“ opisanog u Izjavi o praksi MSFI-ja 2.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2023. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MRS 8 – Računovodstvene politike, promjene računovodstvenih procjena i pogreške – definicija računovodstvenih procjena

Sukladno novoj definiciji, računovodstvene procjene predstavljaju „novčane iznose u financijskim izvještajima koji su podložni nesigurnosti mjerenja“. Definicija promjene računovodstvenih procjena je napuštena, ali zadržan je koncept promjene računovodstvenih procjena u MRS-u sa sljedećim pojašnjenjima:

- promjena računovodstvene procjene koja je rezultat novih informacija ili novih događaja nije ispravak pogreške,
- učinci procjene ulaznih podataka ili tehnike mjerenja korištene za izradu računovodstvene procjene su promjene u računovodstvenim procjenama ako nisu rezultat ispravljanja pogrešaka iz prethodnih razdoblja.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2023. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MRS 12 – Porez na dobit – odgođeni porez koji se odnosi na imovinu i obveze koje proizlaze iz jedinstvene transakcije

Izmjene i dopune uvode daljnju iznimku od izuzeća od početnog priznavanja. Prema izmjenama, subjekt ne primjenjuje početno izuzeće od priznavanja za transakcije koje dovode do jednakih oporezivih i odbitnih privremenih razlika.

Ovisno o primjenjivom poreznom zakonu, jednake oporezive i odbitne privremene razlike mogu nastati prilikom početnog priznavanja imovine i obveze u transakciji koja nije poslovna kombinacija i ne utječe ni na računovodstvenu ni oporezivu dobit. Na primjer, to može nastati nakon priznavanja obveze iz najma i odgovarajuće imovine s pravom korištenja primjenom MSFI-ja 16 na datum početka najma.

Slijedom izmjena MRS-a 12, subjekt je dužan priznati odgovarajuću odgođenu poreznu imovinu i obvezu, s tim da priznavanje bilo koje odgođene porezne imovine podliježe kriterijima nadoknadivosti iz MRS-a 12.

Izmjene se primjenjuju na transakcije koje se događaju na ili nakon početka najranijeg prikazanog usporednog razdoblja. Osim toga, na početku najranijeg usporednog razdoblja subjekt priznaje:

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

- odgođenu poreznu imovinu (u mjeri u kojoj je vjerojatno da će biti dostupna oporeziva dobit za koju se može iskoristiti odbitna privremena razlika) i odgođena porezna obveza za sve odbitne i oporezive privremene razlike povezane sa:
 - imovina prava korištenja i obveze po najmu;
 - stavljanje van pogona, obnova i slične obveze i odgovarajući iznosi priznati kao dio troška povezane imovine;
- kumulativni učinak početne primjene izmjena kao usklađivanja početnog stanja zadržane dobiti (ili druge komponente kapitala, prema potrebi) na taj datum.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2023. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Financijski izvještaji pripremljeni su po načelu povijesnog troška, izuzev određenih financijskih instrumenata, koji su iskazani po fer vrijednosti, te određene dugotrajne imovine, koji su iskazani u revaloriziranim iznosima. Detaljna objašnjenja dana su u sklopu svake pojedinačne pozicije.

Sastavljanje financijskih izvještaja u skladu s *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* zahtijeva od Uprave da daje procjene i izvodi pretpostavke koje utječu na iskazane iznose imovine i obveza, te objavu nepredviđene imovine i nepredviđenih obveza na datum financijskih izvještaja, kao i na iskazane prihode i rashode tijekom izvještajnog razdoblja. Procjene se temelje na povijesnom iskustvu, te informacijama koje su bile dostupne na datum sastavljanja financijskih izvještaja, te se stvarni iznosi mogu razlikovati od procijenjenih.

Financijski izvještaji odobreni su od strane Uprave Društva dana 11.04.2022. godine.

a) Funkcionalna i izvještajna valuta

Stavke uključene u financijske izvještaje Društva iskazane su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem Društvo posluje („funkcionalna valuta“). Financijski izvještaji prikazani su u kunama, što predstavlja funkcionalnu i izvještajnu valutu Društva. Na dan 31. prosinca tečaj kune u odnosu na ostale valute bio je:

31. prosinca 2020. godine	1 EUR = 7,536898 HRK	1 USD = 6,139039 HRK
31. prosinca 2021. godine	1 EUR = 7,517174 HRK	1 USD = 6,643548 HRK

b) Transakcije i stanje u stranoj valuti

Transakcije u stranim sredstvima plaćanja provode se u funkcionalnu valutu tako da se iznosi u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju po tečaju na dan transakcije. Dobici ili gubici od tečajnih razlika, koji nastaju prilikom podmirenja tih transakcija i preračuna monetarne imovine i obveza izrađenih u stranim valutama, priznaju se u računu dobiti i gubitka.

Tečajne razlike nastale na nemonetarnoj imovini u stranoj valuti kao što su glavničke vrijednosnice iskazane po fer vrijednosti u računu dobiti i gubitka iskazane su u računu dobiti i gubitka, kao dio njihovih dobitaka ili gubitaka od preračuna na fer vrijednost.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

2.2.2. Vremenska neograničenost poslovanja

Financijski izvještaji sastavljeni su po načelu nastanka poslovnog događaja i pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja.

Bilješka 3 - Značajne računovodstvene politike

3.1. Priznavanje prihoda

Prihodi se sastoje od fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja za prodane proizvode, robu ili usluge tijekom redovnog poslovanja Društva. Prihodi su iskazani u iznosima koji su umanjeni za porez na dodanu vrijednost, trošarine, procijenjene povrate, rabate i diskonte. Društvo priznaje prihode kada se iznos prihoda može pouzdano mjeriti, kada će Društvo imati buduće ekonomske koristi i kada su zadovoljeni specifični kriteriji za sve djelatnosti Društva koje su opisane u nastavku.

(a) Prihodi od najmova

Društvo ostvaruje prihode sa naslova najmova i pripadajućih fakturiranih zajedničkih troškova održavanja objekata. Prihodi od operativnog najma priznaju se pravocrtno tijekom trajanja najma.

Kada ugovor uključuje komponentu najma i komponentu ugovora koja se ne odnosi na najam, Društvo primjenjuje MSFI 15 za raspodjelu naknade prema ugovoru za svaku pojedinu komponentu.

(b) Prihodi od kamata

Prihodi od kamata priznaju se na vremenski proporcionalnoj osnovi koristeći metodu efektivne kamatne stope. Kada je vrijednost potraživanja umanjena, Društvo umanjuje knjigovodstvenu vrijednost potraživanja na njegovu nadoknadivu vrijednost, što predstavlja procijenjenu vrijednost očekivanih novčanih priljeva diskontiranih po originalnoj efektivnoj kamatnoj stopi instrumenata. Ravnomjerno ukidanje diskonta u budućim razdobljima, priznaje se kao prihod od kamata. Prihodi od kamata od zajmova čija je naplata upitna, priznaju se koristeći metodu originalne efektivne kamatne stope.

3.2. Primanja zaposlenih

Društvo priznaje rezerviranja za neiskorištene dane godišnjeg odmora na bazi ugovorne obveze.

3.3. Porez na dobit

Društvo obračunava obvezu za porez u skladu s hrvatskim zakonom. Trošak poreza na dobit sastoji se od tekućeg i odgođenog poreza. Porez na dobit iskazuje se u računu dobiti i gubitka do iznosa poreza na dobit koji se odnosi na stavke unutar glavnice kada se trošak poreza na dobit priznaje unutar glavnice.

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

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

Odgođeni porez priznaje se koristeći metodu bilančne obveze te uzima u obzir privremene razlike između knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza koje se koriste za potrebe financijskog izvještavanja i iznosa koji se koriste za porezne svrhe.

Društvo je formiralo odgođenu poreznu imovinu sa naslova formiranog rezerviranja za bonus djelatnika za 2021. godinu, a na bazi projekcije Uprave Društva. Odgođena porezna imovina priznaje se u visini u kojoj je vjerojatno da će se ostvariti budući dobiti koji će biti dostupni da ih privremene razlike neutraliziraju.

3.4. Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine, postrojenja i oprema vrednuju se po trošku nabave umanjenom za ispravak vrijednosti (osim zemljišta) i akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti. Trošak nabave obuhvaća nabavnu cijenu i sve troškove izravno povezane s dovođenjem sredstva u redovno stanje za namjeravanu uporabu.

Naknadni izdaci vezani za već priznate predmete nekretnina, postrojenja i opreme kapitaliziraju se kao povećanje vrijednosti imovine isključivo u slučaju kada je vjerojatno da će zbog tih dodatnih izdataka pritjecati dodatne buduće ekonomske koristi i kada ti izdaci unapređuju stanje imovine iznad originalno priznatog. Svi ostali naknadni troškovi priznaju se kao rashod u razdoblju kada su nastali.

Sredstva dugotrajne imovine pojedinačne nabavne vrijednosti niže od 3.500 kn otpisuju se u cijelosti prilikom stavljanja u upotrebu (sitan inventar).

Nabavna vrijednost vlastito izgrađenih sredstava uključuje trošak materijala i direktnog rada i druge troškove povezane s dovođenjem sredstva u namijenjeno radno stanje, kao i troškove demontiranja i uklanjanja dijelova, te obnove lokacije na kojoj se nalaze.

Dobici i gubici temeljem rashodovanja ili otuđenja dugotrajne materijalne imovine utvrđuju se kao razlika između priljeva ostvarenih prodajom i knjigovodstvene vrijednosti predmetnog sredstva, koja se priznaje u dobit ili gubitak.

Obračun amortizacije započinje u trenutku u kojem je sredstvo raspoloživo i spremno za namjeravanu upotrebu. Imovina u izgradnji i zemljišta se ne amortiziraju.

Rezidualna vrijednost imovine predstavlja procijenjeni iznos koji bi Društvo dobilo od prodaje imovine umanjena za procijenjeni trošak prodaje u slučaju da je imovina dosegla starost i stanje koje se očekuje na kraju vijeka trajanja imovine. Društvo je procijenilo da za sredstva nekretnina, postrojenja i opreme ne postoji rezidualna vrijednost, te stoga cjelokupni iznos nabavne vrijednosti podliježe amortizaciji. Amortizacija se prikazuje u računu dobiti i gubitka korištenjem linearne metode otpisa tijekom procijenjenog korisnog vijeka trajanja nekretnina, postrojenja i opreme. Procijenjeni korisni vijek trajanja za pojedinu imovinu je kako slijedi:

	Vijek uporabe
Informatička oprema	3 godine

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

3.5. Ulaganja u nekretnine

Ulaganja u nekretnine odnose se na poslovne zgrade i skladišne prostore koji se drže u svrhu dugoročnog stjecanja prihoda od najma ili zbog porasta njihove vrijednosti, te se Društvo njima ne koristi. Ulaganja u nekretnine tretiraju se kao dugotrajna ulaganja, osim ako nisu namijenjena prodaji u sljedećoj godini i kupac je identificiran, u kojem se slučaju svrstavaju u kratkotrajnu imovinu.

Ulaganja u nekretnine iskazuju se po povijesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju. Amortizacija zgrada obračunava se primjenom pravocrtne metode u svrhu alokacije troška tijekom njegovog procijenjenog korisnog vijeka uporabe, dok se pripadajuće zemljište ne amortizira. Društvo je temeljem procjene sudskog vještaka utvrdilo korisni vijek uporabe 67 godina logističko-distributivnog centra u Sv. Heleni.

Naknadni izdaci kapitaliziraju se samo kada je vjerojatno da će Društvo od toga imati buduće ekonomske koristi i kada se trošak može pouzdano mjeriti. Svi ostali troškovi popravaka i održavanja terete račun dobiti i gubitka kada nastanu. Ukoliko Društvo počne koristiti imovinu namijenjenu prodaji, ona se reklasificira u nekretnine, postrojenja i opremu, te njena knjigovodstvena vrijednost na dan reklasifikacije postaje iznos pretpostavljenog troška koji će se naknadno amortizirati.

3.6. Umanjenje vrijednosti nematerijalne i materijalne imovine

Na svaki datum bilance Društvo analizira sadašnju vrijednost nematerijalne i materijalne imovine kako bi se procijenilo da li postoje pokazatelji da vrijednost nekog sredstva treba biti umanjena. Ako takvi pokazatelji postoje, Društvo procjenjuje nadoknadivi iznos sredstva kako bi se utvrdio iznos gubitka od umanjenja vrijednosti (ukoliko on postoji). Ukoliko nije moguće procijeniti nadoknadivi iznos pojedinog sredstva, Društvo procjenjuje nadoknadivi iznos jedinice koja stvara novac kojoj to sredstvo pripada.

Kada se temelj raspodjele može utvrditi na razumnoj i dosljednoj osnovi, sredstva se također raspoređuju na pojedinu jedinicu koja stvara novac, a ukoliko to nije moguće, sredstva se raspoređuju na najmanje jedinice društva koje stvaraju novac i za koje se raspodjela može utvrditi na razumnoj i dosljednoj osnovi.

Nadoknadivi iznos jest viši iznos fer vrijednosti umanjene za troškove prodaje i vrijednosti sredstva u upotrebi. Pri utvrđivanju vrijednosti u upotrebi, procijenjeni budući novčani tokovi se diskontiraju na sadašnju vrijednost primjenjujući diskontnu stopu prije poreza koja odražava tekuće tržišne procjene sadašnje vrijednosti novca i rizika specifičnih za pojedino sredstvo.

Ako je nadoknadivi iznos sredstva (ili jedinice koja stvara novac) manji od knjigovodstvenog iznosa, knjigovodstveni iznos sredstva (ili jedinice koja stvara novac) umanjuje se do njegovog nadoknadivog iznosa. Gubitak od umanjenja imovine priznaje se odmah kao rashod u računu dobiti i gubitka, osim za revaloriziranu imovinu gdje se gubici prvi umanjuju na teret pripadajućih revalorizacijskih rezervi.

Kod naknadnog poništenja gubitka od umanjenja vrijednosti, knjigovodstveni iznos sredstva (jedinice koja stvara novac) povećava se do revidiranog procijenjenog nadoknadivog iznosa toga sredstva, pri čemu veća knjigovodstvena vrijednost ne premašuje knjigovodstvenu vrijednost koja bi bila utvrđena da u prethodnim godinama nije bilo priznatih gubitaka na tom sredstvu (jedinici koja stvara

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

novac) uslijed umanjenja vrijednosti. Poništenje gubitka od umanjenja vrijednosti odmah se priznaje kao prihod, osim ako se predmetno sredstvo ne iskazuje po procijenjenoj vrijednosti, u kojem slučaju se poništenje gubitka od umanjenja vrijednosti iskazuje kao povećanje uslijed revalorizacije.

3.7. Financijska imovina

Financijska imovina priznaje se ukoliko Društvo postane jedna od ugovornih strana na koju se primjenjuju ugovorni uvjeti instrumenta. Financijska imovina prestaje se priznavati ukoliko isteknu ugovorna prava Društva na novčane tokove od financijske imovine, te ako Društvo prenese financijsku imovinu bez zadržavanja kontrole ili prenese sve rizike i nagrade povezane s tom imovinom. Redovna kupnja i prodaja financijske imovine priznaje se na datum trgovanja, odnosno na datum kada se Društvo obveže kupiti ili prodati imovinu.

Financijska imovina koja se naknadno mjeri po amortiziranom trošku

Financijska imovina se klasificira u skupinu financijske imovine koja se mjeri po amortiziranom trošku ako su ispunjena oba ova uvjeta:

- a) financijska imovina se drži u okviru poslovnog modela čija je svrha držanje financijske imovine radi prikupljanja ugovornih novčanih tokova i
- b) na temelju ugovornih uvjeta financijske imovine na određene datume nastaju novčani tokovi koji su samo plaćanje glavnice i kamata na nepodmireni iznos glavnice.

Financijska imovina po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit

Financijska imovina se klasificira u skupinu financijske imovine koja se mjeri po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit ako su ispunjena oba ova uvjeta:

- a) financijska imovina se drži u okviru poslovnog modela čiji se cilj ostvaruje i prikupljanjem ugovornih novčanih tokova i prodajom financijske imovine te
- b) na temelju ugovornih uvjeta financijske imovine na određene datume nastaju novčani tokovi koji su samo plaćanje glavnice i kamata na nepodmireni iznos glavnice.

Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka

Financijska imovina koja nije klasificirana ni u skupinu financijske imovine po amortiziranom trošku ni u skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit klasificira se u skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka.

U skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka klasificiraju se:

- a) dužnički financijski instrumenti koji predstavljaju financijsku imovinu i kod kojih se novčani tokovi prikupljaju isključivo prodajom i/ili kod kojih ugovorni novčani tokovi nisu samo plaćanja glavnice i kamata na nepodmireni iznos glavnice,
- b) dužnički financijski instrumenti koji ispunjavaju uvjete za klasifikaciju u skupinu financijske imovine po amortiziranom trošku ili u skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit, ali ih je subjekt pri početnom priznavanju neopozivo odlučio mjeriti po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka jer se time otklanja ili znatno umanjuje

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

nedosljednost pri mjerenju ili priznavanju koja bi u protivnome nastala zbog mjerenja imovine ili obveza ili priznavanja dobiti i gubitka povezanih s tom imovinom ili obvezama na različitim osnovama,

- c) vlasnički financijski instrumenti koji predstavljaju financijsku imovinu i koji se drže radi trgovanja odnosno kojima se upravlja na temelju fer vrijednosti te
- d) derivativna financijska imovina koja nije određena kao instrument zaštite od rizika niti je ugovor o financijskom jamstvu.

Umanjenje vrijednosti financijske imovine

Zahtjevi za umanjem vrijednosti financijske imovine su temeljeni na modelu očekivanog kreditnog gubitka. Model očekivanog gubitka zahtijeva procjenu mogućih gubitaka od umanjenja vrijednosti financijskih instrumenata prije pogoršanja financijske i kreditne sposobnosti dužnika odnosno prilikom stjecanja samog financijskog instrumenta.

Primjena modela očekivanog gubitka nalaže:

- a) određivanje očekivanog kreditnog gubitka od financijske imovine prilikom njezinog prvobitnog stjecanja;
- b) priznavanje ugovorenih prihoda od kamata umanjenih za inicijalni očekivani kreditni gubitak tijekom razdoblja dospijeca instrumenta;
- c) formiranje rezerviranja za očekivane kreditne gubitke tijekom cijelog roka dospijeca financijskog instrumenta;
- d) ponovnu procjenu očekivanog kreditnog gubitka u svakom razdoblju te
- e) trenutno priznavanje učinaka bilo koje promjene u očekivanjima kreditnog gubitka.

Glede potraživanja od kupaca društvo primjenjuje pojednostavljeni pristup MSFI-ja 9 za mjerenje očekivanih kreditnih gubitaka korištenjem očekivanih rezervacija za kreditne gubitke potraživanja od kupaca.

Budući da Društvo na dan 31. prosinca 2020. i 31. prosinca 2021. godine nema iskazanih potraživanja od kupaca (budući da je cjelokupni iznos naplaćen), nije utvrđeno umanjenje vrijednosti temeljem očekivanih kreditnih gubitaka.

3.8. Potraživanja od kupaca

Potraživanja od kupaca predstavljaju prava na naplatu određenih iznosa od kupaca ili drugih dužnika kao rezultat poslovnih aktivnosti Društva. Potraživanja se iskazuju u ukupnom iznosu umanjenom za provedeni ispravak vrijednosti. Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca priznaje se u računu dobit i gubitka uz pomoću modela očekivanog gubitka. Očekivani kreditni gubici od potraživanja od kupaca procjenjuju se koristeći matricu rezerviranja na temelju iskustva prošlih kašnjenja dužnika, nad kojima je pokrenut stečaj, i analize trenutne financijske pozicije dužnika, prilagođenu

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

čimbenicima za specifične dužnike, opće ekonomske pokazatelje industrije u kojoj dužnici posluju, te procjeni trenutačnih i predviđenih uvjeta poslovanja.

Društvo otpisuje potraživanja od kupaca kada postoje objektivni dokazi da je dužnik u ozbiljnim financijskim poteškoćama i da nema realnih izgleda za naplatu (npr. likvidacija, predstečajni postupak, stečajni postupak) ili kada su potraživanja od kupca dospjela više od godine dana, ovisno i tome koji je uvjet ranije utvrđen.

Tijekom 2020. i 2021. godine Društvo nije provodilo diskontiranje potraživanja, a temeljem transakcija sa odgodom plaćanja dužom od godine dana.

3.9. 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.

3.10. Dionički kapital

Dionički kapital sastoji se od redovnih dionica. Primici koji se iskazuju u glavnici pri izdavanju novih dionica ili opcija, iskazuju se umanjeni za pripadajuće troškove transakcije i porez na dobit. Iznos fer vrijednosti primljene naknade iznad nominalne vrijednosti izdanih dionica prikazan je u bilješkama kao kapitalna dobit.

Plaćena naknada za kupljene vlastite dionice, uključujući sve izravno pripadajuće troškove transakcije, umanjuje dionički kapital sve do povlačenja dionica, njihovog ponovnog izdavanja ili prodaje. Prilikom ponovnog izdavanja vlastitih dionica, svi primici, umanjeni za sve izravno pripadajuće troškove transakcije i porez na dobit, uključuju se u glavicu od dioničara društva.

Dividende se priznaju u izvještaju o promjenama kapitala i prikazuju kao obveza u razdoblju u kojem su odobrene od dioničara Društva.

3.11. Rezerviranja

Rezerviranja se priznaju ako Društvo ima pravnu ili izvedenu obvezu kao posljedicu događaja iz prošlog razdoblja i ako je vjerojatno da će biti potreban odljev resursa radi podmirivanja obveza, te ako se može pouzdano procijeniti iznos obveze. Iznos priznat kao rezerviranje je najbolja procjena izdataka potrebnih za podmirenje sadašnje obveze na datum bilance, uzimajući u obzir rizike i neizvjesnost u vezi te obveze.

Iznos rezerviranja se utvrđuje diskontiranjem očekivanih budućih novčanih tokova korištenjem diskontne stope prije poreza koja odražava tekuću tržišnu procjenu vremenske vrijednosti novca i, gdje je primjenjivo, razlika specifičnih za obvezu.

Ako se očekuje da će neke ili sve izdatke potrebne za podmirenje rezerviranja nadoknaditi treća strana, potraživanje se priznaje kao imovina samo kada je doista izvjesno da će naknada biti primljena te da se iznos naknade može pouzdano izmjeriti.

3.12. Obveze prema dobavljačima

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

Obveze prema dobavljačima su nastale za nabavljena dobra ili usluge u redovnom poslovanju. Ove obveze su klasificirane kao tekuće ako plaćanje dopijeva u roku od jedne godine ili kraće, u suprotnom su klasificirane kao dugoročne.

Obveze prema dobavljačima se početno priznaju po fer vrijednosti, a u budućim razdobljima se iskazuju po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne kamatne stope.

3.13. Porez na dodanu vrijednost

Porez na dodanu vrijednost koji proizlazi iz transakcija prodaje i kupnje priznaje se i iskazuje u bilanci na neto osnovi, u skladu sa zakonskim okvirom. U slučaju umanjenja potraživanja za ispravak vrijednosti, gubitak od umanjenja iskazuje se u bruto iznosu potraživanja, uključujući porez na dodanu vrijednost.

3.14. Najmovi

Prilikom sklapanja ugovora o najmu Društvo procjenjuje sadrži li ugovor komponente najma odnosno sadrži li ugovor pravo kontrole nad korištenjem predmetne imovine tijekom određenog razdoblja u zamjenu za naknadu.

Društvo kao najmoprimac

Sa naslova ugovora o najmu, Društvo priznaje imovnu s pravom uporabe i pripadajuću obvezu po najmu. Izuzetak predstavljaju kratkoročni najmovi (definirani za ugovore sklopljene na rok do 12 mjeseci), te najmovi imovine male vrijednosti (što uključuje osobna računala, sitniji uredski namještaj, telefone i sl.), koji se priznaju pravocrtno kao operativni troškovi razdoblja tijekom trajanja ugovora o najmu.

Obveza po najmu prvobitno se mjeri u visini sadašnje vrijednosti budućih plaćanja najma, koji se diskontiraju primjenom stope implicirane u ugovoru u najmu. Ukoliko se ova diskontna stopa ne može lako utvrditi iz ugovora o najmu, najmoprimac koristi inkrementalnu stopu zaduženja. Plaćanja zakupa uključena u mjerenje obveze po najmu uključuju:

- fiksna plaćanja najmova umanjena za eventualna potraživanja sa naslova poticaja;
- promjenjiva plaćanja najmova koja ovise o indeksu ili stopi, početno mjerena primjenom indeksa ili stope koji vrijede na datum početka najma;
- iznosi za koje se očekuje da će ih najmoprimac plaćati na temelju jamstva za ostatak vrijednosti;
- cijena izvršenja mogućnosti kupnje ako je izvjesno da će najmoprimac iskoristiti tu mogućnost;
- plaćanja kazni za raskid ugovora o najmu ako razdoblje najma odražava da će najmoprimac iskoristiti mogućnost raskida najma.

Obveze po najmu iskazane su u sklopu pozicije *Dugoročnih / kratkoročnih obveza prema bankama i drugim financijskim institucijama*

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

Obveza po najmu naknadno se mjeri povećanjem knjigovodstvene vrijednosti koja odražava kamate sa naslova najмова primjenom metode efektivne kamatne stope, te smanjenjem knjigovodstvene vrijednosti koja održava izvršena plaćanja sa naslova najмова.

Društvo ponovno mjeri obvezu po najmu kada je:

- o došlo do izmjene uvjeta iz ugovora o najmu ili kada je došlo do značajnog događaja ili promjena okolnosti koje su rezultirale promjenom procjena ostvarivanja mogućnosti kupnje. U tom slučaju obveza najma mjeri se diskontiranjem revidiranih plaćanja sa naslova najмова uz korištenje revidirane diskontne stope;
- o promjena plaćanja sa naslova najma mijenjaju se zbog promjene indeksa, stope ili jamstva za ostatak vrijednosti. U tom slučaju obveza po najmu mjeri se diskontiranjem revidiranih plaćanja sa naslova najma korištenjem nepromijenjene diskontne stope (izuzev ukoliko je promjena plaćanja najma zbog promjene u visini kamatne stope);
- o ukoliko dolazi do promjene (modifikacije) ugovora o najmu, koji se ne evidentira kao zaseban najam. U tom slučaju obveza po najmu mjeri se temeljem razdoblja modificiranog najma diskontiranjem revidiranog plaćanja sa naslova najмова korištenjem revidirane diskontne stope na dan stupanja na snagu promjene (modifikacije).

Društvo nije imalo promjena ugovora o najmovima tijekom 2021. godine, a koja bi dovela do ponovnog mjerenja obveza po najmu.

Imovina s pravom uporabe sastoji se od početnog mjerenja obveze po najmu, plaćanja najma na dan ili prije početka ugovora, umanjena za sve primljene poticaje za najam, te uvećana za sve početne izravne troškove koji nastaju za najmoprimca. Ova je imovina naknadno mjerenja primjenom modela troška umanjenog za akumuliranu amortizaciju, te gubitke od umanjenja vrijednosti.

Ukoliko Društvo preuzima obvezu rastavljanja i uklanjanja odnosne imovine, obnove mjesta na kojem se imovina nalazi ili vraćanju odnosne imovine u stanje koje se zahtijeva na temelju uvjeta najma, obveze se priznaju u skladu sa odredbama *MRS 37 – Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina*. U mjeri u kojoj se troškovi odnose na pravo uporabe imovine, troškovi su uključeni u odnosnu imovinu s pravom uporabe, osim ako su ti troškovi nastali za potrebe formiranja zaliha u skladu sa *MRS 2 – Zalihe*.

Imovina s pravom uporabe se amortizira od datuma početka najma do kraja njezina korisnog vijeka uporabe ili do kraja razdoblja najma, ovisno o tome koji je datum raniji. Ukoliko se na temelju najma do kraja razdoblja najma vlasništvo nad odnosnom imovinom prenese na najmoprimca ili ako trošak imovine s pravom uporabe odražava da će najmoprimac iskoristiti mogućnost kupnje, Društvo predmetnu imovinu s pravom uporabe amortizira od datuma početka najma do kraja korisnog vijeka uporabe imovine.

Imovina s pravom uporabe prezentirana je u sklopu pozicije *Dugotrajne nematerijalne imovine*.

Društvo primjenjuje *MRS 36 - Umanjenje imovine* kako bi utvrdilo da li postoje razlozi umanjenje vrijednosti u skladu sa odredbama u bilješci *3.6. – Umanjenje imovine*.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

Promjenjivi najmovi koji ne ovise o indeksu ili stopu nisu uključeni u mjerenje obveze po najmu i imovine s pravom uporabe. Srodna plaćanja priznaju se kao trošak tekućeg razdoblja u sklopu pozicije *Ostalih vanjskih troškova* u sklopu *Izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti* u razdoblju kada se ostvaruje događaj i/ili aktiviraju plaćanja.

MSFI 16 dopušta najmoprimcu da ne razdvaja komponente koje nisu predmet najma, te umjesto toga priznaje najmove i povezane komponente najma, kao jedan jedinstvenu komponentu najma. Društvo nije koristilo ovu praktično pojednostavljenje. Društvo je ugovore koji sadrže komponentu najma, te jednu ili više dodatnih komponenti koji se ne odnose na najam raspodijelilo na svaku komponentu koja se odnosi na najam, na temelju relativne samostalne cjeline te komponente i ukupne samostalne cjeline komponenti koje se ne odnose na najam.

Društvo kao najmodavac

Budući da je osnovna djelatnost Društva davanje u najam poslovnih i skladišnih prostora, Društvo zaključuje ugovore o najmu u svrhu investicijskog ulaganja u nekretnina.

Društvo ugovore o najmovima u svojstvu najmodavca klasificira kao financijski ili operativni najam. Kada ugovorom o najmu se prenose svi rizici i koristi vlasništva imovine na najmoprimca, ugovor se klasificira kao financijski najam. Svi ostali najmovi klasificirani su kao operativni najmovi. Društvo nema sklopljenih ugovora koji se utvrđuju kao financijski najmovi, te su svi postojeći ugovori klasificirani kao operativni najmovi.

Prihodi od operativnog najma priznaju se pravocrtno tijekom trajanja najma. Početni direktni troškovi operativnog najma nastali sa naslova pregovora uvećavaju nabavnu vrijednost imovine dane u operativni najam, te se pravocrtno amortiziraju tijekom razdoblja najma.

Kada ugovor uključuje komponentu najma i komponenti ugovora koje ne se ne odnose na najam, Društvo primjenjuje MSFI 15 za raspodjelu naknade prema ugovoru za svaku pojedinu komponentu.

3.15. Državne i lokalne potpore

Državne i lokalne potpore se ne priznaju sve dok ne postoji razumno uvjerenje da će Društvo zadovoljiti sve uvjete koji su definirani ugovorom o potpori i da će potpora biti primljena.

Državne i lokalne potpore čiji je primarni uvjet da Društvo kupi, izgradi ili na neki drugi način nabavi dugotrajnu imovinu, priznaju se kao odgođeni prihod u bilanci te se na sustavnoj i razumnoj osnovi priznaju kroz korisni vijek upotrebe sredstva u računu dobiti i gubitka.

Državne i lokalne potpore se priznaju kao prihodi tijekom razdoblja sukladno sučeljavanju sa odnosnim troškovima (za koje su namijenjeni da ih nadoknade) na sustavnoj osnovi. Državne i lokalne potpore koje se primaju kao nadoknada za rashode ili gubitke koji su već nastali, ili u svrhu pružanja izravne financijske podrške Društvu bez daljnjih povezanih troškova, priznaju se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem su primljeni.

Društvo nije tijekom 2020. i 2021. godine ostvarilo prava na državne potpore.

3.16. Potencijalna imovina i obveze

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

Potencijalne obveze nisu priznate u financijskim izvještajima. One se objavljuju u bilješkama, osim ukoliko odljev ekonomskih koristi nije vjerojatan.

Potencijalna imovina nije iskazana u financijskim izvještajima već se iskazuje kada je priljev ekonomskih koristi vjerojatan.

3.17. Događaji nakon izvještajnog razdoblja

Događaji nakon izvještajnog razdoblja koji daju dodatne informacije o financijskom položaju Društva na datum bilance (događaji koji zahtijevaju usklađivanje) reflektirani su u financijskim izvještajima. Događaji nakon izvještajnog razdoblja koji se ne smatraju događajima koji zahtijevaju usklađivanje objavljuju se u bilješkama kada su značajni.

3.18. Izvještavanje o poslovnim segmentima

Društvo ne izvještava o operativnim segmentima, budući da u ovoj fazi posjeduje jednu nekretninu od koje ostvaruje prihode po najmovima od jednog kupca.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

Bilješka 4 – Ključne računovodstvene procjene

U primjeni računovodstvenih politika Društva, koje su objašnjene u bilješki 3, Uprava je obvezna prosuditi, procijeniti i pretpostaviti knjigovodstvenu vrijednost imovine i obveza koje se ne mogu izvesti iz ostalih izvora. Procjene i povezane pretpostavke se temelje na ranijem iskustvu i ostalim faktorima koji su uzeti u obzir kao relevantni. Stvarni rezultati mogu se razlikovati od procijenjenih.

Procjene i temeljne pretpostavke se stalno revidiraju. Izmjene knjigovodstvenih procjena priznaju se u razdoblju izmjene ukoliko se odnose samo na to razdoblje, ili u razdoblje izmjene i budućim razdobljima ukoliko izmjena utječe na tekuće i buduće razdoblje.

U nastavku se navode procjene i pretpostavke koje bi mogle uzrokovati značajan rizik usklađivanja knjigovodstvenih iznosa imovine i obveza u sljedećoj financijskoj godini:

Korisni vijek trajanja nekretnina i opreme

Uprava pojedinih društava utvrđuje i pregledava korisni vijek uporabe i pripadajući trošak amortizacije nekretnina, postrojenja i opreme. Ova procjena se temelji na procijenjenom preostalom korisnom vijeku uporabe imovine i mogla bi se značajno promijeniti kao rezultat tehničkih inovacija i aktivnosti konkurencije. Uprava će povećati trošak amortizacije u slučaju procjene da je korisni vijek uporabe imovine niži nego prije procjene ili će otpisati zastarjelu i odbačenu imovinu. Korisni vijek trajanja sredstva dugotrajne materijalne imovine (ulaganja u nekretnine) opisan je u bilješki 3.5.

Odgodena porezna imovina

Društvo je priznalo odgođenu poreznu imovinu za rezerviranja za bonuse djelatniku, a koji se ne temelje na postojećoj ugovornoj obvezi, već okviru definiranom Odlukom Nadzornog odbora, koja u trenutku usvajanja financijskih izvještaja nije potvrđena od strane Nadzornog odbora. Društvo će predmetni iznos odgođene porezne imovine priznati u 2022. godini nakon što se utvrdi točan iznos bonusa djelatniku Društva.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

Bilješka 5 – Upravljanje financijskim rizikom

Poslovne aktivnosti Društva izložene su različitim vrstama financijskih rizika koje uključuju: tržišni rizik (valutni rizik, rizik fer vrijednosti kamatne stope, kamatni rizik novčanog toka, te rizik ulaganja u vrijednosne papire), kreditni rizik i rizik likvidnosti. Društvo nema formalne procedure upravljanja rizikom i nije koristilo derivativne financijske instrumente da bi se aktivnije štitilo od financijskog rizika, ali Uprava pažljivo prati rizike poslovanja Društva, uključujući uvođenje razine odobravanja i odgovornosti.

5.1. Tržišni rizik

5.1.1. Valutni rizik

Društvo djeluje na domaćem tržištu, no cijene po kojima je Društvo ugovorilo pružanje usluga najma ugovorene su uz valutnu klauzulu EUR. Stoga, kretanje tečajeva stranih valuta može imati utjecaja na ostvarenje budućih prihoda i rezultata Društva.

Budući da Društvo na dan 31. prosinca 2020. i 2021. godine nema iskazanih niti potraživanja niti obveza iskazanih u stranoj valuti, nema niti utvrđenog valutnog rizika.

5.1.2. Rizik ulaganja u vrijednosne papire

Društvo na dan 31.12.2021. godine nema ulaganja u vrijednosne papire, zbog čega nije izloženo riziku ulaganja kroz rizike fer vrijednosti i rizike promjena cijena.

5.1.3. Kamatni rizik novčanog toka i rizik fer vrijednosti kamatne stope

Budući da Društvo nema imovine koja ostvaruje prihod od kamata, te također nema primljenih kratkoročnih i dugoročnih kredita, koji generiraju troškove kamata. Zbog toga društvo ne ovisi o promjenama tržišnih kamatnih stopa.

5.2. Kreditni rizik

Imovina Društva koja nosi kreditni rizik sastoji se uglavnom od novčanih sredstva i potraživanja od kupaca. Društvo trenutačno posluje isključivo sa jednim kupcem za najam logističko-distributivnog centra u Sv. Heleni. Na dan 31. prosinca 2021. godine Društvo nema nenaplaćenih potraživanja od kupaca.

Novčana sredstva deponirana su kod poslovne banke čija je kreditna ocjena Baa1 od strane Moody-a.

5.3. Rizik likvidnosti

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca, osiguravanje raspoloživosti financijskih sredstava adekvatnim iznosom ugovorenih kreditnih linija i sposobnost podmirenja svojih obveza. Društvo kontinuirano prati očekivane novčane priljeve sa naslova naplate potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja, te ih uspoređuje sa očekivanim

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

novčanim odljevima sa naslova obveza prema dobavljačima i ostalim obvezama. Ove procjene Društva isključuju utjecaj ekstremnih okolnosti (kao npr. prirodne katastrofe) koje se ne mogu razumno predvidjeti. Na dan 31.12.2021. godine ukupne obveze Društva iznose svega 15% od dostupnih novčanih sredstva na računima Društva.

Obveze prema dobavljačima i ostale obveze, kao i obveze po kratkoročnim kreditima dospijevaju do 12 mjeseci poslije datuma bilance, dok je dospijeće dugoročnih kredita prikazano u sklopu bilješki uz financijske izvještaje.

5.4. Upravljanje kapitalom

Ciljevi Društva prilikom upravljanja kapitalom su očuvanje sposobnosti Društva da nastavi poslovanje pod pretpostavkom vremenske neograničenosti kako bi omogućilo povrat ulaganja dioničarima i koristi ostalim zainteresiranim stranama te da održi optimalnu strukturu kapitala kako bi umanjilo trošak kapitala. Budući da je Društvo tek u 2020. godini započelo sa poslovanjem, na dan 31. prosinca 2021. godine 98,56% ukupne pasive Društva se odnosi na poziciju *Kapitala i rezervi*, stoga ne postoje rizici vezani uz zaduženost Društva.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

Bilješka 6 – Prihodi od prodaje

		- u kunama -	
	Opis:	2020. godina	2021. godina
	Prihodi od najmova	1.794.651	13.429.553
	Prihodi od zajedničke potrošnje	203.727	2.437.290
	UKUPNO:	1.998.378	15.866.843

Osnovna djelatnost Društva je davanje u najam logističkog-distributivnog centra u Sv. Heleni, sa naslova kojega ostvaruje prihod od najma, kao i prihode od prefakturiranih zajedničkih troškova potrošnje.

Bilješka 7 – Materijalni troškovi - Troškovi sirovina i materijala

		- u kunama -	
	Opis:	2020. godina	2021. godina
	Troškovi sitnog inventara i uredskog materijala	2.988	12.067
	Troškovi goriva	-	9.233
	UKUPNO:	2.988	21.300

Bilješka 8 – Materijalni troškovi - Ostali vanjski troškovi

		- u kunama -	
	Opis:	2020. godina	2021. godina
	Troškovi tekućeg održavanja zgrade u najmu	-	1.917.275
	Troškovi raznih usluga vezanih uz nekretninu u najmu	450.524	907.162
	Troškovi odvjetnika, bilježnika, računovodstva, revizije i poreznog savjetovanja	396.815	240.969
	Troškovi naknade članovima Nadzornog odbora	36.660	206.370
	Troškovi najmova	11.373	49.278
	Troškovi reprezentacije	587	5.328
	Troškovi poštarine, telefona i dostave	1.151	5.312
	Troškovi registracije vozila i garažiranja	-	1.482
	Ostali troškovi poslovanja	4.900	8.307
	UKUPNO:	902.010	3.341.483

Troškovi najmova i poslovnog prostora odnose se na kratkoročne ugovore o najmovima (sklopljene na rok od godine dana), te troškove najmova imovine male vrijednosti. Najmovi za razdoblje duže od godine dana, te veće pojedinačne vrijednosti iskazani su u skladu sa *MSFI 16 – Najmovi* u sklopu pozicije *bilješka 24 – Kretanje dugotrajne nematerijalne imovine*.

Bilješka 9 – Troškovi osoblja

		- u kunama -	
	Opis:	2020. godina	2021. godina
	Neto plaća	63.968	269.203
	Porezi i doprinosi iz plaća	35.032	136.427
	Doprinosi na plaće	16.335	66.929
	UKUPNO:	115.335	472.559

Društvo na dan 31. prosinca 2021. godine zapošljava 1 djelatnika (31.12.2020. = 1 djelatnika).

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

Bilješka 10 – Amortizacija

		- u kunama -
Opis:	2020. godina	2021. godina
Amortizacija imovine sa pravom korištenja	-	22.752
Amortizacija materijalne imovine	166.396	2.000.259
UKUPNO:	166.396	2.023.011

Bilješka 11 – Ostali troškovi

		- u kunama -
Opis:	2020. godina	2021. godina
Troškovi osiguranja	9.671	115.598
Troškovi raznih poreza i doprinosa	3.227	61.368
Troškovi bankarskih naknada	11.780	51.255
Troškovi naknada zaposlenicima	-	13.000
Troškovi raznih pristojbi	930	5.250
UKUPNO:	25.608	246.471

Bilješka 12 – Rezerviranja

Unutar predmetne pozicije Društvo je iskazalo rezerviranja za ostvareni bonus članu Uprave, a temeljem projekcije člana Uprave na bazi usvojene politike nagrađivanja od strane Nadzornog odbora. Točan iznos predmetnog bonusa biti će utvrđen nakon usvajanja financijskih izvještaja, uslijed čega ovaj izdatak ima tretman rezerviranja.

Bilješka 13 – Financijski prihodi

		- u kunama -
Opis:	2020. godina	2021. godina
Prihodi od kamata	-	92
Pozitivne tečajne razlike	-	37
UKUPNO:	-	129

Bilješka 14 – Financijski rashodi

		- u kunama -
Opis:	2020. godina	2021. godina
Negativne tečajne razlike	354.974	19
Troškovi redovnih kamata	-	3.573
Troškovi zateznih kamata	-	36
UKUPNO:	354.974	3.628

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

Bilješka 15 – Porez na dobit

Opis:	2020. godina	2021. godina
		- u kunama -
<i>Dobit prije oporezivanja</i>	431.067	9.650.213
<i>Uvećanje osnovice poreza na dobit</i>	293	126.241
- 50% troškova reprezentacije	293	2.664
- amortizacija iznad propisanih iznosa		9.107
- troškovi rezerviranja		114.470
<i>Umanjenje osnovice poreza na dobit</i>	-	-
<i>Porezni gubitak/dobit</i>	431.360	9.776.454
<i>Preneseni porezni gubitak</i>	-	-
<i>Porezni gubitak za prijenos</i>	-	-
<i>Osnovica poreza na dobit</i>	431.360	9.776.454
Stopa poreza na dobit	12%	18%
Tekuća porezna obveza	51.763	1.759.762
Formiranje odgođene porezne imovine	-	20.605
UKUPNO trošak poreza na dobit	51.763	1.739.157
Realna stopa poreza na dobit	12%	18%

Društvo je sa naslova troškova rezerviranja formiralo odgođenu poreznu imovinu 20.605 kn (*bilješka 19 – Odgođena porezna imovina*).

U skladu s propisima Republike Hrvatske, Porezna uprava može pregledati knjige i evidencije društva u razdoblju od tri (3) godine nakon isteka godine u kojoj je porezna obveza iskazana te može uvesti dodatne porezne obveze i kazne. Uprava Društva nije upoznata s okolnostima koje bi mogle dovesti do potencijalnih značajnih obveza u tom pogledu.

Nakon umanjenja za tekuću poreznu obvezu i formiranu odgođenu poreznu imovinu, Društvo je ostvarilo dobit nakon oporezivanja u iznosu od 1.739.157 kuna.

Bilješka 16 – Osnovna zarada po dionici

Osnovna zarada po dionici izračunava se na način da se dobit / gubitak poslije oporezivanja Društva podijeli s ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica tijekom godine. Navedeno ne uključuje dionice koje je Društvo kupilo i koje drži kao vlastite dionice.

Opis:	2020. godina	2021. godina
Dobit poslije oporezivanja (<i>u kunama</i>)	379.304	7.911.056
Prosječni ponderirani broj redovnih dionica bez vlastitih dionica	806.385	806.385
Osnovna zarada po dionici (<i>u kunama</i>)	0,47	9,81

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

Bilješka 17 – Kretanje dugotrajne nematerijalne imovine

Unutar ove pozicije iskazan je sklopljen ugovor o najmu za osobno vozilo na rok od pet (5) godina. Društvo je predmetni ugovor o najmu sklopilo krajem prosinca 2020. godine, te se cjelokupni iznos ove pozicije odnosi na imovinu sa pravom korištenje sa naslova ovog ugovora o najmu. Tijekom 2020. godine nije bilo amortizacije predmetne imovine, dok je amortizacija po ovoj poziciji za 2021. godinu iznosila 22.752 kn.

Bilješka 18 – Kretanje dugotrajne materijalne imovine

- u kunama -

Opis	Postrojenja i oprema	Ulaganja u nekretnine	UKUPNO
Nabavna vrijednost			
<i>Stanje 01.01.2020.</i>	-	-	-
Nabavke	-	158.603.302	158.603.302
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2020.</i>	-	<i>158.603.302</i>	<i>158.603.302</i>
Nabavke	14.022	-	14.022
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2021.</i>	<i>14.022</i>	<i>158.603.302</i>	<i>158.617.324</i>
Ispravak vrijednosti			
<i>Stanje 01.01.2020.</i>	-	-	-
Amortizacija	-	166.396	166.396
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2020.</i>	-	<i>166.396</i>	<i>166.396</i>
Amortizacija	3.505	1.996.755	2.000.260
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2021.</i>	<i>3.505</i>	<i>2.163.151</i>	<i>2.166.656</i>
Sadašnja vrijednost			
na dan 31.12.2020.	-	158.436.906	158.436.906
na dan 31.12.2021.	10.517	156.440.151	156.450.668

Unutar ove pozicije iskazana je kupovna vrijednost logističkog-distributivnog centra u Sv. Heleni (k.č. 517/1, k.o. 335827, Helena), koje je Društvo steklo u studenome 2020. godine. Predmetni logističko-distributivni centar Društvo iznajmljuje, te ostvaruje prihode od najмова.

Sukladno poreznim propisima amortizacija je obračunata za prosinac 2020. godine, te se obračunava na građevinski dio objekta. Procijenjena vrijednost zemljišta u kupovnoj cijeni ne podliježe amortizaciji.

Nad predmetnom nekretninom nisu upisane hipoteke.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

Bilješka 19 – Odgođena porezna imovina

Društvo je prilikom izrade financijskih izvještaja za 2021. godinu formiralo odgođenu poreznu imovinu sa naslova provedenog rezerviranja za bonus zaposlenom članu Uprave Društva.

Bilješka 20 – Potraživanja od kupaca

Društvo je tijekom 2020. i 2021. godine poslovalo samo sa jednim kupcem – korisnikom najma logističko-distributivnog centra u Sv. Heleni. Na dan 31.12.2020. i 31.12.2021. godine cjelokupni iznos potraživanja u cijelosti je naplaćen.

Bilješka 21 – Novac na računu i u blagajni

Cjelokupni iznos iskazanih novčanih sredstava na dan 31.12.2020. te 31.12.2021. godine odnosi se na novčana sredstva na transakcijskom računu Društva otvorenom pri *Erste&Steiermärkische Bank* d.d., Rijeka. Novčana sredstva denominirala su u hrvatskim kunama (HRK).

Bilješka 22 – Aktivna vremenska razgraničenja

Opis:	31.12.2020.	- u kunama - 31.12.2021.
Plaćeni troškovi osiguranja budućeg razdoblja	106.379	106.797
Unaprijed plaćena zakupnina iz poslovnog najma	4.571	3.656
UKUPNO:	110.950	110.453

Kretanje pozicije aktivnih vremenskih razgraničenja u 2021. godini bilo je sljedeće:

Opis:	Unaprijed plaćeni troškovi	UKUPNO:
Stanje na dan 01.01.	110.950	110.950
Ukidanje razgraničenja	(110.950)	(110.950)
Formiranje novih razgraničenja	110.453	110.453
Stanje na dan 31.12.	110.453	110.453

Bilješka 23 – Kapital i rezerve

Temeljni (upisani) kapital iznosi 161.277.000 kuna, te se sastoji od 806.385 dionica nominalne vrijednosti 200 HRK / dionica.

Društvo je temeljem odluke Skupštine Društva formiralo i zakonske rezerve u visini 5% ostvarenog neto rezultata 2020. godine, odnosno 18.965 kn.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

Bilješka 24 – Dugoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama

Unutar ove pozicije Društvo je iskazalo obveze po najmovima u skladu sa odredbama *MSFI 16 – Najmovi*. Društvo ima sklopljen jedan ugovor o najmu osobnog vozila, koji je sklopljen u prosincu 2020. godine na rok od 60 mjeseci (5 godina).

Opis:	- u kunama -	
	31.12.2020.	31.12.2021.
Erste & Steiermarkische S-Leasing d.o.o.	75.875	62.212
UKUPNO:	75.875	62.212
Tekuća dospjeća dugoročnih kredita	(16.766)	(14.380)
UKUPNO dugoročna dospjeća:	59.109	47.832

Diskontirani iznos obveza koje dospijevaju u budućim razdobljima dan je u nastavku:

Struktura obveza po dospjeću:	- u kunama -	
	31.12.2021.	
dospjelo i dospijeva u 2022. godini	14.380	
dospijeva u 2023. godini	15.135	
dospijeva u 2024. godini	15.930	
dospijeva u 2025. godini	16.767	
dospijeva u 2026. godini	-	
dospijeva nakon 2026. godine	-	
UKUPNO:	62.212	

Bilješka 25 – Kratkoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama

Unutar ove pozicije iskazan je kratkoročni dio obveza sa naslova najmova (*bilješka 24 – Dugoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama*).

Bilješka 26 – Kratkoročne obveze prema dobavljačima

Opis:	- u kunama -	
	31.12.2020.	31.12.2021.
Obveze prema dobavljačima u zemlji	352.113	294.271
UKUPNO:	352.113	294.271

Ukupno iskazani iznos obveza prema dobavljačima na dan 31.12.2021. godine gotovo u cijelosti se odnosi na nedospjele obveze.

Bilješka 27 – Kratkoročne obveze prema zaposlenicima

Iskazani iznos obveza prema zaposlenicima odnosi se na obračunatu plaću za prosinac 2021. godine, koja je podmirena u siječnju 2022. godine.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

Bilješka 28 – Kratkoročne obveze za poreze, doprinose i slična davanja

Opis:	- u kunama -	
	31.12.2020.	31.12.2021.
Obveze za porez na dodanu vrijednost	256.364	258.221
Obveze za porez na dobit	51.763	1.695.058
Obveze za poreze i doprinose za plaću djelatnika	16.525	16.525
Obveze za obračunatu turističku članarinu	3.228	21.398
UKUPNO:	327.880	1.991.202

Bilješka 29 – Nedovršeni sudski postupci

Do datuma izrade financijskih izvještaja Društvo nema pokrenutih sudskih postupaka.

Bilješka 30 – Odnosi sa povezanim društvima

Društvo tijekom 2021. godine nije poslovalo sa povezanim društvima.

Bilješka 31 – Odobrenje financijskih izvještaja

Financijski izvještaji usvojeni su od strane Uprave te je odobrena njihova objava dana 11.04.2022. godine.



PRIMO
Real Estate
Primo Real Estate d.d.
R.F. Mihanovića 9, Zagreb

Saša Novosel

Član Uprave

Zagreb, 11.04.2022.

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

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

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

IZJAVU:

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

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

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



PRIMO
Real Estate
Primo Real Estate d.d.
R.F. Mihanovića 9, Zagreb

Saša Novosel
Član Uprave

Zagreb, 15. travnja 2022.

Na temelju članka 220. i 280. stavak 3. Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19; dalje ZTD), članka 12. Statuta društva PRIMO REAL ESTATE d.d. i članka 6. Poslovnika o radu uprave društva PRIMO REAL ESTATE d.d., Uprava PRIMO REAL ESTATE d.d. je dana 15. travnja 2022. godine donijela

PRIJEDLOG ODLUKE

O upotrebi dobiti PRIMO REAL ESTATE d.d. za 2021. godinu

I.

Utvrđuje se da je neto dobit PRIMO REAL ESTATE d.d. Zagreb, MBS 081328074, OIB 52157649749 (dalje u tekstu: **Društvo**) za 2021. godinu iskazana u godišnjim revidiranim financijskim izvještajima Društva iznosi 7.911.055,75 kuna.

II.

Ostvarena neto Dobit Društva za 2021. godinu iz točke I. ove Odluke raspoređuje se kako slijedi:

- Iznos od 395.552,79 kuna za unos u zakonske rezerve.

III.

Dobit Društva raspoloživa za dividendu iznosi 7.515.502,96 kuna.

Zadržana dobit iz 2020. raspoloživa za dividendu iznosi 360.338,55 kuna.

Ukupna dobit raspoloživa za dividendu iznosi 7.875.841,51 kuna.

IV.

Odobrava se isplate dividende dioničarima Društva, imateljima redovnih dionica oznake M7PR-R-A iz iznosa Ukupne dobiti raspoložive za dividendu navedenom u točki III. Prijedloga odluke.

Dividenda će se isplatiti dioničarima u roku od 10 dana od dana donošenja odluke o isplati dividende, a koju odluku donosi Glavna skupština.

Nakon što se neto dobit Društva rasporedi sukladno točki III. i IV. Prijedloga Odluke, eventualni preostali dio neto dobiti prenijet će se u ostale rezerve.

V.

Ovaj Prijedlog odluke upućuje se Nadzornom odboru Društva radi davanja suglasnosti.

PRIMO
Real Estate
Primo Real Estate d.d.
R.F. Mihanovića 9, Zagreb



Član Uprave

Saša Novosel

Zagreb, 15. travnja 2022.

Na temelju članka 263. st.3. i čl. 280. Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19; dalje ZTD) i članka 16. Statuta društva PRIMO REAL ESTATE d.d., Nadzorni odbor PRIMO REAL ESTATE d.d. je dana 15. travnja 2022. godine donio

Odluku o

Utvrđivanju godišnjih financijskih izvještaja društva PRIMO REAL ESTATE d.d. za 2021. godinu

I.

Utvrđuje se da je Nadzornom odboru predstavljeni revidirani financijski izvještaja PRIMO REAL ESTATE d.d. Zagreb, MBS 081328074, OIB 52157649749 (dalje u tekstu: **Društvo**) za 2021.

II.

Utvrđuje se da je Revizijski odbor Društva svojom odlukom broj 2/2022 od 15. travnja 2022. dao preporuku za usvajanje financijskih izvještaja za 2021. godinu.

III.

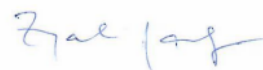
Utvrđuju se godišnji financijski izvještaji Društva.

IV.

Ova Odluka dostaviti će se Glavnoj skupštini.

Predsjednica Nadzornog odbora

Zrinka Galić Jakovljević



Zagreb, 15. travnja 2022.

Na temelju članka 263. st.3. i čl. 280. stavak 3. Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19; dalje ZTD) i članka 16. Statuta društva PRIMO REAL ESTATE d.d., Nadzorni odbor PRIMO REAL ESTATE d.d. je dana 15. travnja 2022. godine donio

PRIJEDLOG ODLUKE

O upotrebi dobiti PRIMO REAL ESTATE d.d. za 2021. godinu

I.

Utvrđuje se da je neto dobit PRIMO REAL ESTATE d.d. Zagreb, MBS 081328074, OIB 52157649749 (dalje u tekstu: **Društvo**) za 2021. godinu iskazana u godišnjim revidiranim financijskim izvještajima Društva iznosi 7.911.055,75 kuna.

II.

Ostvarena neto Dobit Društva za 2021. godinu iz točke I. ove Odluke raspoređuje se kako slijedi:

- Iznos od 395.552,79 kuna za unos u zakonske rezerve.

III.

Dobit Društva raspoloživa za dividendu iznosi 7.515.502,96 kuna.

Zadržana dobit iz 2020. raspoloživa za dividendu iznosi 360.338,55 kuna.

Ukupna dobit raspoloživa za dividendu iznosi 7.875.841,51 kuna.

IV.

Odobrava se isplate dividende dioničarima Društva, imateljima redovnih dionica oznake M7PR-R-A iz iznosa Ukupne dobiti raspoložive za dividendu navedenom u točki III. Prijedloga odluke.

Dividenda će se isplatiti dioničarima u roku od 10 dana od dana donošenja odluke o isplati dividende, a koju odluku donosi Glavna skupština.

V.

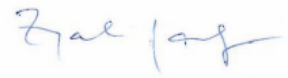
Nakon što se neto dobit Društva rasporedi sukladno točki III. i IV. Prijedloga Odluke, eventualni preostali dio neto dobiti prenijet će se u ostale rezerve.

VI.

Ovaj Prijedlog odluke upućuje se Glavnoj skupštini Društva na donošenje.

Predsjednica Nadzornog odbora

Zrinka Galić Jakovljević





**Godišnje izvješće
Primo Real Estate d.d.
za 2022. godinu**

Ovaj pdf dokument nije službeni format za objavu godišnjeg izvješća

Primo Real Estate d.d.

Ulica Miroslava Miholića 2

Zagreb

Financijski izvještaji za godinu koja završava
na dan 31. prosinca 2022. godine
zajedno s
Izvješćem neovisnog revizora

Sadržaj

	<i>stranica</i>
Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje	2
Godišnje izvješće posloводства	3-10
Izvješće neovisnog revizora	11-16
Račun dobiti i gubitka i izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti	17
Izvještaj o financijskom položaju (bilanca)	18
Izvještaj o novčanim tokovima	19
Izvještaj o promjenama kapitala	20
Bilješke uz financijske izvještaje	21-50
Odobrenje financijskih izvještaja	50

Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje

Temeljem *Zakona o računovodstvu* Republike Hrvatske (*Narodne novine* 78/2015, 134/2015, 120/2016, 116/18, 42/20, 47/20), Uprava je dužna osigurati da financijski izvještaji za svaku financijsku godinu budu pripremljeni u skladu s *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije, tako da daju istiniti i fer prikaz financijskog stanja i rezultata poslovanja **Primo Real Estate** d.d., Zagreb ("Društvo") za to razdoblje.

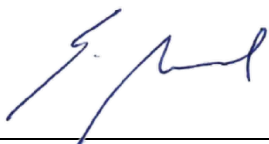
Nakon provedbe odgovarajućih ispitivanja, Uprava opravdano očekuje da će Društvo u doglednoj budućnosti raspolagati odgovarajućim resursima, te stoga usvaja načelo vremenske neograničenosti poslovanja pri izradi financijskih izvještaja.

Odgovornost Uprave pri izradi financijskih izvještaja obuhvaća sljedeće:

- odabir i dosljednu primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika;
- razumne i opravdane prosudbe i procjene;
- postupanje u skladu s važećim računovodstvenim standardima, uz objavu i obrazloženje svih materijalno značajnih odstupanja u financijskim izvještajima, i
- sastavljanje financijskih izvještaja pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja, osim ukoliko ova pretpostavka nije primjerena.

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje u svakom trenutku s opravdanom točnošću prikazuju financijski položaj Društva, kao i njihovu usklađenost s hrvatskim *Zakonom o računovodstvu*. Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Društva, te za poduzimanje opravdanih mjera da bi se spriječile i otkrile prijevare i druge nepravilnosti.

U Zagrebu, 18.04.2023. godine



Saša Novosei

Član Uprave

PRIMO
Real Estate
Primo Real Estate d.d.
Miroslava Miholića 2, Zagreb

Primo Real Estate d.d.

Ulica Miroslava Miholića 2

Zagreb

Republika Hrvatska

Godišnje izvješće Uprave

Temeljem odredbi članka 250.a., članka 300.a. i članka 428. *Zakona o trgovačkim društvima* (NN 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22) te odredbi članka 21. *Zakona o računovodstvu* (NN 78/2015, 134/2015, 120/2016, 116/2018, 42/2020, 47/20) Uprava Društva podnosi:

GODIŠNJE IZVJEŠĆE UPRAVE

o stanju Društva za 2022. godinu

1. Rezultati poslovanja i daljnji razvoj društva

1.1. Poslovne aktivnosti društva

Društvo je osnovano upisom u sudski registar nadležnog Trgovačkog suda u Zagrebu rješenjem od 15. rujna 2020. godine. U skladu s poslovnim planovima i odlukom Glavne skupštine društvo Primo Real Estate d.d. ostvarilo je preduvjete za uvrštenje dionica društva na Zagrebačku burzu što je i provedeno u lipnju 2021. godine. Na dan 31. prosinca 2022. godine Primo Real Estate d.d. ima temeljni kapital od 341.420.000,00 kuna, u cijelosti uplaćen u novcu i podijeljen na 1.707.100 redovnih dionica, svaka nominalne vrijednosti u iznosu od 200,00 kn, u vlasništvu AZ mirovinskih fondova kojima upravlja Allianz ZB d.o.o. društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima.

Društvo Primo Real Estate d.d. je dana 17. kolovoza 2022. godine potpisalo ugovor o kupoprodaji poslovnih udjela kojim je preuzelo društvo Imobilia Tehno Tri d.o.o. u transakciji vrijednoj 198.856.001,68 kuna. Tom akvizicijom Primo Real Estate d.d. preuzeo je kompaniju koja upravljanja vlastitim komercijalnim nekretninama ukupne površine otprilike 15.000 m² na tri lokacije u Zagrebu a portfelj se sastoji od dvije uredske zgrade i jedne nekretnine sa skladišnim i uredskim prostorima.

Nakon akvizicije promijenjeno je ime društva Imobilia Tehno Tri d.o.o. u Nekretnine Alfa Primo d.o.o. i započeto je poslovanje Primo Real Estate Grupe za koji će se izraditi dodatno konsolidirano financijsko izvješće za 2022. godinu.

Akvizicija je daljnji korak u razvoju Primo Real Estate d.d. usklađen s poslovnom strategijom, kojom se značajno povećava broj komercijalnih nekretnina u portfelju. Nakon prve kupnje logističko-distributivnog centra Sv. Helena, Društvo ovom transakcijom ulaže prvenstveno u uredske poslovne prostore čime se diversificira struktura nekretnina pod upravljanjem.

Implikacija Rusko–ukrajinske krize na poslovanje Društva

Tijekom 2022. godine geopolitička situacija, a posebice rusko-ukrajinski sukob nije izravno utjecala na imovinu i poslovanje Društva. Društvo će nadalje pratiti razvoj situacije kako bi mogli pravodobno procijeniti neizravan utjecaj na poslovanje slijedom makroekonomskog razvoja i po potrebi djelovati.

Financijski rezultati društva u 2022. godini

Društvo je u 2022. godini ostvarilo dobit poslije oporezivanja od 8.164.173 kuna.

Godišnje izvješće Uprave

Ukupni prihodi Društva ostvareni u 2022. godini iznose 16.828.880 kuna a odnose se prvenstveno na prihode od zakupa poslovnog prostora.

Ukupni rashodi Društva ostvareni u 2022. godini iznose 6.869.683 kuna. Od navedenih ukupno ostvarenih rashoda najznačajniji su materijalni troškovi- ostali vanjski troškovi.

Ukupna imovina Društva na dan 31. prosinca 2022. godine iznosi 369.439.180 kuna, a najveću stavku predstavljaju udjeli u dionice povezanih poduzetnika u iznosu 172.105.339 kuna.

Budući razvoj društva

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

Društvo će nastaviti poslovati u djelatnosti upravljanja nekretninama poštujući temeljna načela sigurnosti, razboritosti i opreza. Glavna djelatnost Društva je kupnja, iznajmljivanje i upravljanje nekretninama odnosno generiranje prihoda od zakupa. Težimo razvoju poslovanja i pronalaženju atraktivnih dugoročnih ulaganja niske razine rizika.

U daljnjem razvoju poslovanja Društvo će kontinuirano pratiti poslovne prilike za ulaganja na tržištu nekretnina sa posebnim težištem na komercijalne nekretnine. Prioriteti za buduće razdoblje su akvizicije nekretnina i ulaganja u obnovljive izvore energije.

Događaji nakon kraja poslovne godine

Nije bilo značajnih događaja nakon datuma izvještavanja koji bi bili značajni za ovo izvješće.

Aktivnosti istraživanja i razvoja

Društvo u 2022. godini nije sudjelovalo u aktivnostima istraživanja i razvoja.

Podružnice društva

Društvo nema podružnica, niti planira njihovo osnivanje.

Korporativno upravljanje

Primjena načela korporativnog upravljanja

U 2022. godini društvo Primo Real Estate d.d., čije dionice su uvrštene na Redovito tržište ZSE, primjenjivalo je Kodeks korporativnog upravljanja koji su usvojili Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga (HANFA) i Zagrebačka burza d.d. Zagreb, u primjeni od 1. siječnja 2020. godine, a objavljen na internetskim stranicama Burze (www.zse.hr) i na internetskim stranicama HANFA-e (www.hanfa.hr).

U skladu s Kodeksom korporativnog upravljanja koji se primjenjuje od 1. siječnja 2020. Izdavatelji moraju jednom godišnje ispuniti dva upitnika svake godine: jedan kojim izjavljuju je li se društvo pridržavalo svake odredbe Kodeksa (upitnik o usklađenosti) i drugi kojim pružaju detaljnije podatke o svojim praksama korporativnog upravljanja (upitnik o praksama upravljanja).

U 2020. godini Nadzorni odbor je usvojio Poslovnik o radu Nadzornog odbora i proveo ažuriranje istog u 2021. godini. Predmetnim Poslovnikom definira se način rada i odlučivanja te druga pitanja značajna za rad Nadzornog odbora Društva, a osobito:

- organizacija rada Nadzornog odbora;
- prava i obveze članova Nadzornog odbora;

Godišnje izvješće Uprave

- priprema i sazivanje sjednica Nadzornog odbora;
- održavanje sjednica Nadzornog odbora i donošenje odluka;
- zapisnik i drugi akti Nadzornog odbora;
- druga pitanja značajna za rad Nadzornog odbora.

Nadalje, Poslovnik o radu Uprave objavljen je u 2020. godini i ažuriran u 2021. godini te se istim uređuju zadaci, odgovornost, organizacija, način rada i odlučivanja Uprave Društva, a poglavito:

- zadaci Uprave,
- prava i odgovornosti članova Uprave
- prava i odgovornost Predsjednika Uprave
- ograničenja u vođenju poslova Društva,
- podjela poslova i nadležnosti
- pripremanje i sazivanje sjednica Uprave,
- rad na sjednicama i način donošenja odluka,
- suradnja i odnos prema Nadzornom odboru.

Izjava o primjeni kodeks korporativnog upravljanja

Društvo se pridržava preporuka Kodeksa korporativnog upravljanja uz iznimku onih odredbi koje se u ovom trenutku još ne primjenjuju budući da je Društvo tek u srpnju 2021. godine uvršteno na redovito tržište Zagrebačke burze te je sustav korporativnog upravljanja još u razvoju. Nadalje, određene odredbe u danom trenutku nisu praktične ili predviđena s obzirom na primjenjivi pravni okvir. Sva objašnjenja i eventualna odstupanja od navedenih pravila Kodeksa korporativnog upravljanja Društvo će objaviti u Upitniku o usklađenosti, sukladno odredbama Kodeksa korporativnog upravljanja u propisanom obliku i rokovima.

Članovi Nadzornog odbora i Uprave ne drže dionice i ostale financijske instrumente Društva.

Osim ugovora o radu koji ima sklopljen član Uprave s Društvom, članovi Uprave i Nadzornog odbora nemaju sklopljene ugovore s Društvom te nisu predviđene nikakve pogodnosti prestankom njihova članstva u Upravi i Nadzornom odboru. Članovi Uprave nisu sklopili međusobno ugovore i sporazume (nije primjenjivo jer je imenovan samo jedan član Uprave).

Društvo ne podliježe odredbama zakona kojima se uređuje preuzimanje dioničkih društava.

Na dan 31.12.2022. godine vlasnička struktura je sljedeća:

Dioničar:	Broj dionica:	Udio (%):
AZ obvezni mirovinski fond kategorije B	1.550.153	90,81%
AZ Profit otvoreni dobrovoljni mirovinski fond	86.574	5,07%
AZ Benefit otvoreni dobrovoljni mirovinski fond	28.874	1,69%
AZ Obvezni mirovinski fond kategorije A	23.669	1,39%
AZ ZABA zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	6.840	0,40%
AZ Zagreb zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	3.931	0,23%
AZ HKZP zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	3.763	0%

Godišnje izvješće Uprave

AZ Dalekovod zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	971	0,06%
Auto Hrvatska zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	1076	0,06%
AZ A1 zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	1020	0,06%
AZ treći horizont zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	229	0,01%
UKUPNO:	1.707.100	100,00%

Opis glavnih elemenata sustava unutarnje kontrole i upravljanja rizikom u odnosu na postupak financijskog izvještavanja

Glavni elementi sustava unutarnje kontrole i upravljanja rizikom koji se odnose na financijsko izvještavanje uključuju:

- Odgovarajuću organizacijsku strukturu na svim razinama s raspodjelom dužnosti i definiranim razinama ovlasti
- Unutarnje kontrole integrirane u poslovne procese i aktivnosti
- Sveobuhvatan set računovodstvenih politika i procedura koje se odnose na pripremu godišnjih izvješća u skladu s Međunarodnim Standardima Financijskog Izvještavanja usvojenim od strane Europske unije

Društvo se ne nalazi u odnosu uzajamnog dioničarstva s drugim društvima, nema vrijednosnih papira s posebnim pravima kontrole, niti vrijednosnih papira s ograničenjima prava glasa.

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

Rizik naplate

Ovaj rizik predstavlja mogućnost da druga ugovorna strana neće pravovremeno ispuniti svoje ugovorne obveze što bi se negativno odrazilo na financijski položaj Društva. Rizik naplate vezan je uz potraživanja s osnova zakupnina od zakupnika koje se sustavno prati.

Rizik nelikvidnosti

Rizik nelikvidnosti iskazuje se kao rizik da društvo po dospijeću neće moći ispuniti obveze prema vjerovnicima. Društvo u ovoj fazi ima samo jednog kupca – najmoprimca, budući da posjeduje jednu nekretninu koju daje u najam. Društvo uslijed visoke izloženosti jednom kupcu kontinuirano prati poslovanje ovog poslovnog partnera. Društvo će u slučaju nelikvidnosti minimalizirati troškove te učiniti sve što je u mogućnosti kako bi smanjilo nastanak novih troškova za poslovanje.

Rizik prezaduženosti

Rizik prezaduženosti iskazuje se u prevelikom stupnju zaduženosti koji negativno utječe na financijsku stabilnost. Društvo se u velikoj mjeri financira iz vlastitih izvora financiranja, te trenutačno ne postoji rizik prezaduženosti.

Godišnje izvješće Uprave

Valutni rizik

Valutni rizik Društva vezan je uz moguće značajnije promjene tečaja inozemnih valuta koje su značajne za poslovanje Društva. Ovaj rizik se prvenstveno odnosi na kretanje tečaja EUR-a. Ovaj rizik će biti minimalan u idućoj poslovnoj godini.

Rizici promjene poreznih propisa

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

Rizik promjene poreznih propisa u potpunosti je izvan utjecaja Društva, no društvo nastoji upravljati navedenim rizikom na način da se konstantno prate izmjene relevantnih propisa.

Operativni rizik

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

Organizacija korporativnog upravljanja

U skladu s najboljim praksama Primo Real Estate teži visokim standardima korporativnog upravljanja i transparentnosti poslovanja kao jedinom ispravnim načinom postupanja na kojima počivaju sve poslovne aktivnosti. Struktura korporativnog upravljanja temelji se na dualističkom sustavu, koji se sastoji od Nadzornog odbora i Uprave Društva. Tijela Društva su Glavna skupština, Nadzorni odbor i Uprava.

Glavna skupština

Glavna skupština odlučuje o godišnjim financijskim izvješćima, izboru i opozivu članova Nadzornog odbora, upotrebi dobiti, davanju razrješnice članovima Uprave i Nadzornog odbora, imenovanju revizora Društva, izmjenama Statuta, povećanju i smanjenju temeljnoga kapitala Društva, uvrštenju dionica Društva na uređeno tržište radi trgovanja i o povlačenju dionica s tog uvrštenja, prestanku Društva kao i o svim drugim važnim pitanjima Društva te drugim pitanjima propisanim zakonom.

U 2022. godini održana je jedna sjednica Glavne skupštine dana 30. lipnja 2022. gdje su donijete odluke o dokapitalizaciji Društva, raspodjeli dobiti i isplati dividende.

Glavna skupština zasjeda u sjednicama koje se održavaju u nazočnosti javnog bilježnika. Poziv za sjednicu uz glavni red skupštine dostavlja se najmanje 30 dana prije održavanja sjednice, osim u izvanrednim okolnostima u kraćem roku.

Na skupštini se bira predsjednik skupštine koji rukovodi skupštinom.

Sukladno točkama dnevnog reda, na sjednici se raspravlja i glasuje o pojedinoj točki, a dopušteno je te je omogućeno stavljanje protuprijedloga, u kojem se slučaju prvo glasa o protuprijedlogu, a potom i o prijedlogu.

Prava dioničara su pravo na dividendu, pravo glasa na Glavnoj skupštini, pravo prvokupa u ponudama za upis vrijednosnih papira, pravo na isplatu ostatak likvidacijske odnosno stečajne mase, pravo na obavještenost o poslovanju Društva. U odnosu na pravo otkupa, napominje se da isto nije posebno regulirano Statutom Društva te se na otkup primjenjuju odredbe propisa kojima se

Godišnje izvješće Uprave

uređuje navedeno pravo, konkretno odredbama Zakona o trgovačkim društvima, Zakona o preuzimanju dioničkih društava, propisa Središnjeg klirinškog depozitarnog društva. Nadalje, u odnosu na konverziju, napominje se da Statut Društva ne sadrži odredbe o konverziji te se na konverziju primjenjuju odredbe propisa kojima se uređuje navedeno pravo, konkretno odredbama Zakona o trgovačkim društvima i propisa Središnjeg klirinškog depozitarnog društva.

Nadzorni odbor

Nadzorni odbor imenuje i opoziva predsjednika i članove Uprave, nadzire vođenja poslova Društva, pregledava i ispituje poslovne knjige i dokumentaciju Društva, ispituje i utvrđuje godišnja financijska izvješća Društva, te ispituje izvješće Uprave o stanju Društva i prijedlog o upotrebi dobiti, utvrđuje politiku dividende Društva, podnosi Glavnoj skupštini pisano izvješće o obavljenom nadzoru i upozorava na eventualne propuste članova Uprave, utvrđuje pročišćeni tekst Statuta odnosno usklađuje njegov tekst, daje suglasnost za odluke Uprave u skladu s odredbama Statuta, daje suglasnost na stjecanje i otuđenje poslovnih udjela i/ili dionica, osnivanje trgovačkih društava, zaključivanje ugovora o primanju zajma i/ili kredita te zaključivanje ugovora o davanju zajma.

Nadzorni odbor ima tri člana koje bira i razrješava Glavna skupština.

Mandat članova Nadzornog odbora traje četiri godine, a iste osobe mogu biti ponovo imenovane.

Članovi Nadzornog odbora tijekom 2022. godine:

- Zrinka Galić Jakovljević, Predsjednica Nadzornog Odbora
- Ante Šekerija, Zamjenik Predsjednice nadzornog odbora
- Igor Komorski, Član Nadzornog odbora

U 2022. godini održano je sedam sjednica Nadzornog odbora na kojem su svi članovi sudjelovali u odlučivanju na svim sjednicama.

Uprava i Nadzorni odbor usko surađuju za dobrobit Društva, putem održanih sjednica, ali i drugim kanalima komuniciranja kad za to postoji potreba. Uprava je redovno obavještavala Nadzorni odbor o svim važnijim poslovnim događajima, tijeku poslovanja, prihodima i rashodima te općem stanju Društva.

Odbori Nadzornog odbora:

U sklopu Nadzornog odbora, Poslovnikom o radu Nadzornog odbora predviđena su dva odbora koji svojim radom potpomažu rad i djelovanje Nadzornog odbora: Revizijski odbor, Odbor za imenovanje i primitke.

Revizijski odbor i **Odbor za imenovanje i primitke** održavali su sjednice u 2022. godini. U oba odbora su svi članovi imenovani iz reda članova Nadzornog odbora.

Revizijski odbor ovlašten je posebice pratiti postupak financijskog izvještavanja i dostavlja preporuke ili prijedloge za osiguravanje njegovog integriteta, prati učinkovitost sustava unutarnje kontrole, unutarnje revizije te sustav upravljanja rizicima, nadgledati provođenje revizije konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja, pratiti neovisnost samostalnih revizora ili revizorskih društava koji obavljaju reviziju, a posebno ugovore o dodatnim uslugama, raspravljati o planovima i godišnjem izvješću unutarnje revizije te o značajnim pitanjima koje se odnose na ovo područje, davati preporuke Nadzornom odboru za odabir samostalnog revizora ili revizorskog društva, izvješćivati nadzorni odbor ili neizvršne članove upravnog odbora o ishodu zakonske revizije te objašnjavati na koji način je zakonska revizija pridonijela integritetu financijskog

Godišnje izvješće Uprave

izvještavanja i objašnjavati ulogu revizijskog odbora u tom procesu, pratiti obavljanje zakonske revizije godišnjih financijskih izvještaja i godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja, uzimajući u obzir sve nalaze i zaključke Ministarstva financija u skladu s člankom 26. stavkom 6. Uredbe (EU) br. 537/2014.

Predsjednica Revizijskog odbora je Zrinka Galić Jakovljević, zamjenik predsjednice Revizijskog odbora je Ante Šekerija i član Revizijskog odbora je Igor Komorski.

U 2022. godini održane su dvije sjednice Revizijskog odbora na kojoj su svi članovi prisustvovali u odlučivanju.

Predsjednik Odbora za imenovanje i primitke je Igor Komorski, zamjenik Predsjednika Odbora za imenovanje i primitke je Ante Šekerija i član Odbora za imenovanje i primitke je Zrinka Galić Jakovljević.

U 2022. godini održane su dvije sjednice Odbora za imenovanje i primitke na kojoj su svi članovi prisustvovali u odlučivanju.

Uprava

Uprava Društva vodi poslove Društva, utvrđuje poslovnu politiku i strategiju poslovanja Društva, donosi interne akte i odluke, vodi poslovne knjige Društva i izvještava druge organe Društva te podnosi izvješća Nadzornom odboru.

Uprava zastupa Društvo prema trećima. Ukoliko Uprava ima jednog člana on Društvo zastupa samostalno i pojedinačno. U slučaju višečlane Uprave, članovi Uprave zastupaju Društvo skupno.

Članovi Uprave koji su obnašali tu dužnost tijekom 2022. godine:

- Saša Novosel, Član Uprave

Nadzorni odbor ocijenio je da su Uprava i Nadzorni odbor u 2022. godini učinkovito surađivali u interesu Društva, putem redovitog kontakta. Uprava je uredno obavještavala Nadzorni odbor o svim važnijim poslovnim događajima, tijeku poslovanja, prihodima i rashodima te općem stanju Društva.

Rukovodstvo Društva

Članovi Uprave i Nadzornog odbora tijekom godine navedeni su u nastavku:

Uprava

Saša Novosel, Član Uprave

Nadzorni odbor

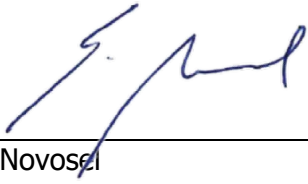
Zrinka Galić Jakovljević, Predsjednica Nadzornog Odbora

Ante Šekerija, Zamjenik Predsjednice nadzornog odbora

Igor Komorski, Član Nadzornog odbora

Godišnje izvješće Uprave

U Zagrebu, 18.04.2023. godine



PRIMO
Real Estate
Primo Real Estate d.d.
Miroslava Miholića 2, Zagreb

Saša Novosel

Član Uprave

Primo Real Estate d.d.

Ulica Miroslava Miholića 2

Zagreb

Republika Hrvatska



IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Dioničarima društva Primo Real Estate d.d.

Izvješće o reviziji godišnjih financijskih izvještaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju godišnjih financijskih izvještaja Društva **Primo Real Estate** d.d. (Društvo), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinca 2022., račun dobiti i gubitka, izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, izvještaj o novčanim tokovima, izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz godišnje financijske izvještaje, uključujući i značajne računovodstvene politike.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na 31. prosinca 2022. godine, njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* usvojenima od strane Europske unije (MSFI).

Obavili smo našu reviziju u skladu s *Međunarodnim revizijskim standardima* (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću revizora u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju godišnjih financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Društva u skladu s Međunarodnim kodeksom etike za profesionalne računovođe, uključujući Međunarodne standarde neovisnosti koje je izdao Odbor za međunarodne standarde etike za računovođe (IESBA) (IESBA Kodeks), kao i u skladu s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju godišnjih financijskih izvještaja 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 godišnjih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i uključuje prepoznate najznačajnije rizike značajnog pogrešnog prikazivanja uslijed pogreške ili prijevare s najvećim učinkom na našu strategiju revizije, raspored naših raspoloživih resursa i utrošak vremena angažiranog revizijskog tima. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije godišnjih financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima, i mi ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima.

Vrednovanje ulaganja u nekretnine

Vidjeti *bilješku 3.5 – Ulaganja u nekretnine, bilješku 4 – Ključne računovodstvene procjene i bilješku 19 – Kretanje nekretnina, postrojenja i opreme*. Ukupno pozicija ulaganja u nekretnine (zemljište i građevinski objekti) na dan 31.12.2022. godine iznosi 154.443.397 kn (31.12.2020. = 156.450.668 kn), odnosno 41,80% (31.12.2021. = 90,93%) ukupne aktive Društva. Navedena se imovina mjeri primjenom troška nabave, pri čemu je nekretnina u vlasništvu Društva stečena u



studenom 2020. godine kupovinom na tržištu. Korisni vijek uporabe Društvo je utvrdilo temeljem procjene ovlaštenog sudskog vještaka, koji je prilikom procjene uzeo u obzir godinu izgradnje, kao i stanje nekretnine. Ova procjena provedena je u prosincu 2020. godine.

Budući da se radi o događajima pred kraj poslovne, 2020. godine, naše aktivnosti uključivale su detaljnu kontrolu kupoprodajnog ugovora u godini stjecanja, procjene ovlaštenog sudskog vještaka, te njihovo evidentiranje u poslovnim knjigama, kao i obračun amortizacije za 2021. i 2022. godinu.

Ostala pitanja

Društvo je u fazi izrade zasebnih konsolidiranih izvještaja Primo Grupe na dan 31. prosinca 2022. godine i za godinu tada završenu.

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

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

U sastavljanju godišnjih financijskih izvještaja, uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Društva da nastavi s 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 Društvo ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

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

Odgovornosti revizora za reviziju godišnjih financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li godišnji financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati izvješće 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 godišnjih 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 godišnjih financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed



prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevarena može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje 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 Društva.
- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila uprava.
- zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću revizora na povezane objave u godišnjim financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo prekine s vremenski neograničenim poslovanjem.
- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj godišnjih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i održavaju li godišnji financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.

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

Mi također dajemo izjavu onima koji su zaduženi za upravljanje 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 onima koji su zaduženi za upravljanje, mi određujemo ona pitanja koja su od najveće važnosti u reviziji 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 revizora jer se razumno može očekivati da bi negativne posljedice priopćavanja nadmašile dobrobiti javnog interesa od takvog priopćavanja.



Izvešće o ostalim zakonskim i regulatornim zahtjevima

Dana 30.06.2022. godine odabrala nas je Skupština Društva da obavimo reviziju godišnjih financijskih izvještaja za 2022. godinu.

Na datum ovog izvješća neprekinuto smo angažirani u obavljanju zakonskih revizija Društva od revizije financijskih izvještaja Društva za 2020. godine do revizije financijskih izvještaja Društva za 2022. godinu što ukupno iznosi tri godine.

U reviziji godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2022. godinu odredili smo značajnost za financijske izvještaje kao cjelinu u iznosu od 400.000 kuna koji predstavlja približno 5% ostvarene neto dobiti za 2021. godinu, budući da ključni korisnici financijskih izvještaja formiraju odluku o investicijama na temelju ostvarenog dobitka poslovanja Društva.

Naše revizijsko mišljenje dosljedno je s dodatnim izvješćem za revizijski odbor Društva sastavljenim sukladno odredbama iz članka 11. Uredbe (EU) br. 537/2014.

Tijekom razdoblja između početnog datuma revidiranih financijskih izvještaja Društva za 2022. godinu i datuma ovog izvješća nismo Društvu i njegovim društvima koja su pod njegovom kontrolom pružili zabranjene nerevizorske usluge i nismo u poslovnoj godini prije prethodno navedenog razdoblja pružali usluge osmišljavanja i implementacije postupaka internih kontrola ili upravljanja rizicima povezanih s pripremom i/ili kontrolom financijskih informacija ili osmišljavanja i implementacije tehnoloških sustava za financijske informacije, te smo u obavljanju revizije sačuvali neovisnost u odnosu na Društvo.

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 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 financijski izvještaji pripremljeni za potrebe objavljivanja javnosti temeljem članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala, koji su sadržani u priloženoj elektroničkoj datoteci primorealestate-2022-12-31-hr.zip, u svim značajnim odrednicama pripremljeni u skladu sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u.

Odgovornosti uprave i onih zaduženih za upravljanje

Uprava Društva odgovorna je za pripremu i sadržaj 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 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 financijskih izvještaja sadržanih u godišnjem izvješću u važećem XHTML formatu i
- odabir i korištenje XBRL oznaka u skladu sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u.

Oni koji su zaduženi za upravljanje odgovorni su za nadzor pripreme 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 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.

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 prijave 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:

- financijski izvještaji, koji su uključeni u godišnje izvješće, izrađeni u važećem XHTML formatu,
- podaci, sadržani u 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.

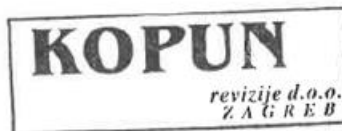
Zaključak

Prema našem uvjerenju, temeljem provedenih postupaka i pribavljenih dokaza, 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 2022. godine.

Povrh ovog zaključka, kao i mišljenja sadržanog u ovom izvješću neovisnog revizora za priložene financijske izvještaje i godišnje izvješće za godinu završenu 31. prosinca 2022. 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 gđa. Dubravka Kopun.

Zagreb, 18.04.2023.



dr.sc. Dubravka Kopun

Direktor i ovlašteni revizor

KOPUN revizije d.o.o.

Trg žrtava fašizma 14

10 000 Zagreb

Republika Hrvatska

Račun dobiti i gubitka i izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>2021.</u>	<u>2022.</u>
POSLOVNI PRIHODI		15.873.006	16.559.179
Prihodi od prodaje	6.	15.866.843	16.406.711
Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga		6.163	6.225
Ostali poslovni prihodi	7.	-	146.243
POSLOVNI RASHODI		6.219.294	6.866.606
Materijalni troškovi - troškovi sirovina i materijala	8.	21.300	16.115
Materijalni troškovi- ostali vanjski troškovi	9.	3.341.483	3.849.872
Troškovi osoblja	10.	472.559	586.276
Amortizacija	11.	2.023.011	2.032.598
Ostali troškovi	12.	246.471	243.913
Vrijednosno usklađivanje		-	-
Rezerviranja	13.	114.470	137.832
Ostali poslovni rashodi		-	-
FINANCIJSKI PRIHODI	14.	129	269.701
FINANCIJSKI RASHODI	15.	3.628	3.077
UKUPNI PRIHODI		15.873.135	16.828.880
UKUPNI RASHODI		6.222.922	6.869.683
Dobit prije oporezivanja		9.650.213	9.959.197
Porez na dobit	16.	1.739.157	1.795.024
DOBIT RAZDOBLJA		7.911.056	8.164.173
Ostala sveobuhvatna dobit razdoblja		-	-
UKUPNA SVEOBUH VATNA DOBIT RAZDOBLJA		7.911.056	8.164.173

Popratne bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o financijskom položaju (bilanca)

na dan 31. prosinca 2022. godine

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>31.12.2021.</u>	<u>31.12.2022.</u>
DUGOTRAJNA IMOVINA		156.562.280	354.261.133
Nematerijalna imovina	18.	91.007	68.255
Nekretnine, postrojenja i oprema	19.	10.517	221.928
Ulaganja u nekretnine	19.	156.440.151	154.443.397
Udjeli u dionice povezanih poduzetnika	20.	-	172.105.339
Dani zajmovi poduzetnicima unutar grupe	21.	-	27.400.000
Odgodena porezna imovina	22.	20.605	22.214
KRATKOTRAJNA IMOVINA		15.378.702	15.058.477
Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	23.	-	269.615
Potraživanja od kupaca	24.	-	-
Potraživanja od države i drugih institucija		-	3.996
Novac u banci i blagajni	25.	15.378.702	14.784.866
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	26.	110.453	119.570
UKUPNA AKTIVA		172.051.435	369.439.180

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>31.12.2021.</u>	<u>31.12.2022.</u>
KAPITAL I REZERVE	27.	169.567.360	368.018.515
TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL		161.277.000	341.420.000
KAPITALNE REZERVE		-	18.014.300
REZERVE IZ DOBITI		18.965	420.042
Zakonske rezerve		18.965	414.518
Ostale rezerve		-	5.524
ZADRŽANA DOBIT		360.339	-
DOBIT POSLOVNE GODINE		7.911.056	8.164.173
REZERVIRANJA	28.	114.470	137.832
DUGOROČNE OBVEZE		47.832	32.552
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	29.	47.832	32.552
KRATKOROČNE OBVEZE		2.321.773	1.250.281
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	30.	14.380	15.280
Obveze prema dobavljačima	31.	294.271	357.581
Obveze prema zaposlenicima	32.	21.920	21.920
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	33.	1.991.202	855.500
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA		-	-
UKUPNA PASIVA		172.051.435	369.439.180

Popratne bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

Izvještaj o novčanim tokovima

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>2021.</u>	<u>2022.</u>
NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI			
Dobit prije poreza		9.650.213	9.959.197
Usklađenja:		381.733	1.778.398
Amortizacija	11.	2.023.011	2.032.598
Prihodi od kamata i dividendi	14.	(92)	(269.691)
Rashodi od kamata	15.	3.609	2.855
Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke		(1.644.795)	12.636
Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu		10.031.946	11.737.595
Promjene u radnom kapitalu		1.719.561	(1.047.749)
Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza		1.719.561	745.746
Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja		-	(3.995)
Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala		-	(1.789.500)
Novac iz poslovanja		11.751.507	10.689.846
Novčani izdaci za kamate	15.	(3.609)	(2.855)
Plaćeni porez na dobit	16.	(116.467)	(1.817.238)
NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI		11.631.431	8.869.753
NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI			
Novčani primici od kamata	14.	92	75
Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti		92	75
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine		(14.021)	(224.503)
Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata		-	-
Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za razdoblje		-	(27.400.000)
Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac		-	(172.105.339)
Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti		-	-
Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti		(14.021)	(199.729.842)
NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI		(13.929)	(199.729.767)
NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI			
Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala		-	180.143.000
Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata		-	18.014.300
Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti		-	198.157.300
Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata		(11.277)	(15.280)
Novčani izdaci za isplatu dividendi		-	(7.875.842)
Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti		(11.277)	(7.891.122)
NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI		(11.277)	190.266.178
Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima		-	-
NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA		11.606.225	(593.836)
NOVAC I NOVČANI EKVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	25.	3.772.477	15.378.702
NOVAC I NOVČANI EKVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA	25.	15.378.702	14.784.866

Popratne bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

Izvještaj o promjenama kapitala

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Opis	Temeljni (upisani) kapital	Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Ostale rezerve	Zadržana dobit	Dobit poslovne godine	- u kunama - Ukupno kapital i rezerve
Stanje na prvi dan prethodnog razdoblja	161.277.000	-	-	-	-	379.304	161.656.304
Dobit razdoblja	-	-	-	-	-	7.911.056	7.911.056
Prijenos po godišnjem rasporedu	-	-	18.965	-	360.339	(379.304)	-
Stanje na zadnji dan prethodnog razdoblja	161.277.000	-	18.965	-	360.339	7.911.056	169.567.360
Stanje na prvi dan tekućeg razdoblja	161.277.000	-	18.965	-	360.339	7.911.056	169.567.360
Dobit razdoblja	-	-	-	-	-	8.164.173	8.164.173
Uplate članova/dioničara	180.143.000	18.014.300	-	-	-	-	198.157.300
Isplata udjela u dobiti/dividende	-	-	-	-	(7.870.318)	-	(7.870.318)
Prijenosi po godišnjem rasporedu	-	-	395.553	5.524	7.509.979	(7.911.056)	-
Stanje na zadnji dan tekućeg razdoblja	341.420.000	18.014.300	414.518	5.524	-	8.164.173	368.018.515

Popratne bilješke su sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 1 - Opći podaci

Društvo **Primo Real Estate** d.d. za poslovanje nekretninama je osnovano upisom u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu temeljem rješenja od 15. rujna 2020. godine. Glavna djelatnost Društva je kupnja, iznajmljivanje i upravljanje nekretninama odnosno generiranje prihoda od zakupa. Društvo je dana 17.03.2021. godine provelo promjenu imena Društva, te je prethodni naziv društva bio M7 Primo d.d.

Matični broj Društva (MBS) je 081328074, dok je osobni identifikacijski broj (OIB) 52157649749. Društvo je registrirano za sljedeće djelatnosti:

Pretežita djelatnost

68.20 Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing)

Ostale djelatnosti

- * poslovanje nekretninama
- * poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * posredovanje u prometu nekretnina
- * kupnja i prodaja robe
- * računovodstveni poslovi
- * usluge informacijskog društva
- * računalne i srodne djelatnosti
- * promidžba (reklama i propaganda)
- * istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- * zastupanje inozemnih tvrtki
- * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
- * savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * web dizajn
- * izrada i održavanje web stranica
- * organiziranje sajmova, priredbi, kongresa, koncerata, promocija, zabavnih manifestacija, izložbi, seminara, tečajeva i tribina
- * upravljačke djelatnosti holding društava

Početni temeljni kapital iznosio je 200.000 HRK, te je uplaćen u novcu. Temeljni kapital sastojao se je od 1.000 dionica svaki nominalne vrijednosti 200 HRK / dionica. Prilikom osnivanja jedini dioničar bilo je društvo M7 Real Estate Hrvatska d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 20.

Dana 30. listopada 2020. godine, temeljem odluke Skupštine i Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, povećan je temeljni kapital Društva uplatom u novcu, i to s iznosa od 200.000 kuna za iznos od 161.077.000 kuna na iznos od 161.277.000 kuna. Ukupno, nakon ovog povećanja temeljnog kapitala Društvo ima izdano 806.385 dionica nominalne vrijednosti 200 HRK/dionica.

Temeljem odluke Skupštine Društva održane 30. lipnja 2022. godine, provedeno je povećanje temeljnog kapitala za iznos od 180.143.000 kn, nakon čega temeljni kapital iznosi 341.420.000 kn. Predmetno povećanje provedeno je izdavanjem 900.715 dionica nominalne vrijednosti 200 HRK/dionica.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Predmetno povećanje temeljnog kapitala Društvo je koristilo za stjecanje ovisnog društva Nekretnine Alfa Primo d.o.o., koje je stečeno u srpnju 2022. godine.

Na dan 31.12.2022. godine vlasnička struktura je sljedeća:

Dioničar:	Broj dionica:	Udio (%):
AZ obvezni mirovinski fond kategorije B	1.550.153	90,81%
AZ Profit otvoreni dobrovoljni mirovinski fond	86.574	5,07%
AZ Benefit otvoreni dobrovoljni mirovinski fond	28.874	1,69%
AZ Obvezni mirovinski fond kategorije A	23.669	1,39%
AZ ZABA zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	6.840	0,40%
AZ Zagreb zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	3.931	0,23%
AZ HKZP zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	3.763	0%
AZ Dalekovod zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	971	0,06%
Auto Hrvatska zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	1076	0,06%
AZ A1 zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	1020	0,06%
AZ treći horizont zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	229	0,01%
UKUPNO:	1.707.100	100,00%

Tijekom 2021. i 2022. godine Društvo je zapošljavalo samo jednog djelatnika - člana uprave g. Sašu Novosela.

Društvo ima formiran i Nadzorni odbor, čiji su članovi:

- o gđa. Zrinka Galić Jakovljević, Predsjednica Nadzornog odbora;
- o g. Ante Šekerija, Zamjenik Predsjednice Nadzornog odbora;
- o g. Igor Komorski, član Nadzornog odbora.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 2 - Osnove pripreme

Slijedi prikaz značajnih računovodstvenih politika usvojenih za pripremu ovih financijskih izvještaja.

2.1. Osnova za sastavljanje financijskih izvještaja

2.1.1. Izjava o usklađenosti

Financijski izvještaji sastavljeni su u skladu sa odredbama *Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja* (nastavno: MSFI), koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije propisanim kao okvirom financijskog izvještavanja temeljem odredbi *Zakona o računovodstvu* (*Narodne novine* 78/15, 134/15, 120/16, 116/18, 42/20, 47/20).

Usvajanje novih i izmijenjenih Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja

U tekućoj godini Društvo je usvojilo u nastavku navedene nove i izmijenjene *Međunarodne standarde financijskog izvještavanja* koji su usvojeni u Europskoj uniji i njihova tumačenja. Navedene izmjene MSFI-eva i tumačenja su u primjeni za računovodstvena razdoblja koja započinju na dan 01.01.2022. godine. Njihovo usvajanje nije imalo značajan utjecaj na objave ili iznose navedene u ovim financijskim izvješćima.

Izmjene i dopune MSFI 3 – Poslovna spajanja

Izmjene i dopune MSFI 3 odnose se na zahtjev da stjecatelj mora primijeniti odredbe *MRS 37 - Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina* kako bi se utvrdilo postoji li na datum stjecanja sadašnja obveza kao rezultat prošli događaj.

Za pristojbe, koje su djelokrugu *IFRIC 21 - Pristojbe*, stjecatelj primjenjuje IFRIC 21 kako bi utvrdio da li su događaji koji dovode do obveze plaćanja pristojbe postojali na datum stjecanja.

Izmjenama se dodaje izričita izjava da stjecatelj ne priznaje potencijalnu stečenu imovinu u poslovnoj kombinaciji.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za poslovne kombinacije za koje je datum stjecanja počevši od 01.01.2022. godine nadalje uz dopuštenu raniju primjenu. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MRS 16 – Nekretnine, postrojenja i oprema

Izmjene i dopune zabranjuju odbijanje od troškova nabave stavki nekretnina, postrojenja i opreme ostvarenih prihoda koje ova imovina ostvaruje prije stavljanja u upotrebu imovine - odnosno, dok se sredstvo ne postavi na lokaciju i uvjete neophodne da bi sredstvo moglo raditi na način kako je definirano od strane Uprave. Stoga se ovaj prihod i povezani troškovi priznaju u skladu sa *MRS 2 - Zalihe* kroz račun dobiti i gubitka.

Pojašnjava se i značenje "*ispitivanja da li imovina ispravno funkcionira*". MRS 16 precizira ovo kao procjenu da li je tehnička i fizička izvedba sredstva takva da se može koristiti u proizvodnji proizvoda / pružanju usluga, za iznajmljivanje trećima ili u administrativne svrhe.

Ukoliko nisu prikazani odvojeno u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti, u financijskim izvještajima mora biti objavljen iznos prihoda i troškova uključenih u dobit / gubitak razdoblja koji se ne odnose

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

na uobičajene aktivnosti subjekte, te koje stavke u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti uključuju takve stavke prihoda i troškova.

Predmetne izmjene i dopune stupile su na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2022. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena, te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MRS 37 – Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina

Izmjene i dopune preciziraju da "troškovi ispunjavanja ugovora" uključuju "troškove koji se direktno odnose na ugovor". Troškovi koji se izravno odnose na ugovor sastoje se od dodatnih troškova ispunjavanja tog ugovora (npr. izravan rad i materijal) i raspodjela svih ostalih troškova koji se izravno odnose na ispunjavanje ugovora (npr. raspodjela troškova amortizacije za nekretnine, postrojenja i opremu koja se koristi u ispunjavanju ugovora).

Predmetne izmjene i dopune stupile su na snagu za ugovore za koje Društvo još nije ispunilo sve svoje obveze počevši od 01.01.2022. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Godišnja poboljšanja MSFI-eva

Izmjene se odnose na 4 standarda, čija se poboljšanja odnose na razdoblje od 01.01.2022. godine, uz mogućnost ranije primjene:

- *MSFI 1 - Prva primjena MSFI-eva.* Budući da Društvo već primjenjuje MSFI-eva, poboljšanja vezana uz ovaj MSFI nemaju utjecaja na buduće financijske izvještaje;
- *MSFI 9 - Financijski instrumenti* - odnosi se na pojašnjenja "testa 10%" za procjenu da li će se neka financijska obveza prestati priznavati. Pojašnjava se da će Društvo uključiti samo plaćene naknade između najmoprimca i najmodavca, uključujući i naknade koje je u ime zajmoprimca uplatila treća strana;
- *MSFI 16 - Najmovi* - izmjene uklanjaju ilustrativne primjere vezane uz naknadna ulaganja u imovinu u najmu;
- *MRS 41 - Poljoprivreda.* Budući da Društvo nema imovinu koja se priznaje u skladu sa ovim standardom, poboljšanja vezana uz ovaj MSFI nemaju utjecaja na buduće financijske izvještaje.

Prilikom usvajanja ovih financijskih izvještaja usvojeni su sljedeći novi ili revidirani MSFI-evi, koji još nisu stupili na snagu u Europskoj uniji:

Izmjene i dopune MSFI 17 Ugovori o osiguranju

MSFI 17 – Ugovori o osiguranju utvrđuje načela za priznavanje, mjerenje, prezentiranje i objavljivanje osiguranja, te zamjenjuje MSFI 4 - Ugovori o osiguranju.

MSFI 17 daje opći model, koji je modificiran za ugovore o osiguranju sa značajkama izravnog sudjelovanja, opisan kao pristup varijabilne naknade. Opći model je pojednostavljen ako su mjerenjem zadovoljeni određeni kriteriji za preostalo pokriće korištenjem pristupa raspodjele premije.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Opći model koristi trenutne pretpostavke za procjenu iznosa, vremena i neizvjesnosti budućih novčanih tokova i eksplicitno mjeri cijenu te neizvjesnosti. Uzima u obzir tržišne kamatne stope i utjecaj opcije i jamstva osiguranika.

U lipnju 2020. godine, Odbor je izdao izmjene i dopune MSFI-ja 17, kako bi riješio izazove u provedbi koje su identificirani nakon objave MSFI-ja 17. Izmjene i dopune odgađaju datum prve primjene MSFI-ja 17 (uključujući izmjene i dopune) za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023. godine.

U prosincu 2021. Odbor je objavio početnu primjenu MSFI-ja 17 za rješavanje izazova provedbe koji su identificirani nakon objave MSFI-ja 17. Izmjena i dopuna bavi se izazovima u prezentaciji komparativnih informacija. MSFI 17 mora se primjenjivati retrospektivno osim ako je neizvedivo, u kojem slučaju se primjenjuje modificirani retrospektivni pristup ili primjenjuje se pristup fer vrijednosti. U svrhu prijelaznih zahtjeva, datum prve primjene je početak godišnjeg izvješćivanja razdoblje u kojem subjekt prvi put primjenjuje Standard, a datum prijelaza je početak razdoblja neposredno prije datuma prve primjene.

Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MSFI 10 – Konsolidirani financijski izvještaji i MRS 28 – Ulaganja u povezana poduzeća i zajedničke poduhvate

Dopune MSFI-ja 10 i MRS-a 28 bave se situacijama u kojima postoji prodaja ili doprinos imovine između ulagatelja i njegovog pridruženog ili zajedničkog pothvata. Konkretno, dopune navode da se dobiti ili gubici koji proizlaze iz gubitka kontrole nad podružnicom koja ne sadrži posao u transakciji s pridruženim društvom ili zajedničkim pothvatom, koji se obračunava metodom udjela, priznaju u dobiti matičnog društva ili gubitak samo u visini interesa nepovezanih ulagača u tom pridruženom društvu ili zajedničkom pothvatu.

Slično tome, dobiti i gubici koji proizlaze iz ponovnog mjerenja ulaganja zadržanih u bilo kojoj bivšoj podružnici (koja je postala pridruženo društvo ili zajednički pothvat koji se obračunava korištenjem metode udjela) na fer vrijednost priznaju se u dobiti ili gubitku bivšeg matičnog društva samo do opseg interesa nepovezanih ulagača u novom pridruženom društvu ili zajedničkom pothvatu.

Za predmetne izmjene i dopune nije definiran datum stupanja na snagu, iako ranija primjena je dopuštena. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena, te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MRS 1 – Prezentiranje financijskih izvještaja – klasifikacija dugoročnih i kratkoročnih obveza

Izmjene i dopune MRS 1 utječu isključivo na prezentiranje kratkoročnih ili dugoročnih obveza u izvještaju o financijskom položaju (bilanci) te nemaju utjecaja na iznos i razdoblje priznavanja bilo koje imovine, obveza, prihoda ili rashoda vezanih uz ove stavke. Ove izmjene i dopune pojašnjavaju da se klasifikacija obveza kao kratkoročnih ili dugoročnih temelji na pravima koja postoje na kraju izvještajnog razdoblja. Definira se da na klasifikaciju nemaju utjecaja očekivanja hoće li Društvo iskoristiti svoje pravo odgađanja obveza te objašnjava da postoje prava ako su

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

zadovoljeni uvjeti kovenata na kraju izvještajnog razdoblja. Uvodi se i definicija "poravnanja" koja se definira kao prijenos novca, vlasničkih instrumenata ostale imovine ili usluga drugoj strani.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2023. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MRS 1 – Prezentiranje financijskih izvještaja – Donošenje materijalnih prosudbi – objavljivanje računovodstvenih politika

Izmjene mijenjaju zahtjeve MRS-a 1 u pogledu objavljivanja računovodstvenih politika. Izmjene i dopune zamjenjuju sve primjere izraza „značajne računovodstvene politike” s „bitnim informacijama o računovodstvenim politikama”.

Informacije o računovodstvenoj politici materijalne su ako se, kada se razmatraju zajedno s drugim informacijama uključenim u financijske izvještaje subjekta, razumno može očekivati da će utjecati na odluke koje primarni korisnici financijskih izvještaja opće namjene donose na temelju tih financijskih izvještaja.

Popratni odlomci u MRS-u 1 također su izmijenjeni kako bi se pojasnilo da su informacije o računovodstvenoj politici koje se odnose na nematerijalne transakcije, druge događaje ili uvjete nebitne i da ih nije potrebno objavljivati. Informacije o računovodstvenoj politici mogu biti materijalne zbog prirode povezanih transakcija, drugih događaja ili uvjeta, čak i ako su iznosi nebitni. Međutim, nisu sve informacije o računovodstvenim politikama koje se odnose na bitne transakcije, druge događaje ili uvjete same po sebi materijalne.

Odbor je također razvio smjernice i primjere koji objašnjavaju i demonstriraju primjenu „procesu materijalnosti u četiri koraka” opisanog u Izjavi o praksi MSFI-ja 2.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2023. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MRS 8 – Računovodstvene politike, promjene računovodstvenih procjena i pogreške – definicija računovodstvenih procjena

Sukladno novoj definiciji, računovodstvene procjene predstavljaju „novčane iznose u financijskim izvještajima koji su podložni nesigurnosti mjerenja”. Definicija promjene računovodstvenih procjena je napuštena, ali zadržan je koncept promjene računovodstvenih procjena u MRS-u sa sljedećim pojašnjenjima:

- promjena računovodstvene procjene koja je rezultat novih informacija ili novih događaja nije ispravak pogreške
- učinci procjene ulaznih podataka ili tehnike mjerenja korištene za izradu računovodstvene procjene su promjene u računovodstvenim procjenama ako nisu rezultat ispravljanja pogrešaka iz prethodnih razdoblja

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2023. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Izmjene i dopune MRS 12 – Porez na dobit – odgođeni porez koji se odnosi na imovinu i obveze koje proizlaze iz jedinstvene transakcije

Izmjene i dopune uvode daljnju iznimku od izuzeća od početnog priznavanja. Prema izmjenama, subjekt ne primjenjuje početno izuzeće od priznavanja za transakcije koje dovode do jednakih oporezivih i odbitnih privremenih razlika.

Ovisno o primjenjivom poreznom zakonu, jednake oporezive i odbitne privremene razlike mogu nastati prilikom početnog priznavanja imovine i obveze u transakciji koja nije poslovna kombinacija i ne utječe ni na računovodstvenu ni oporezivu dobit. Na primjer, to može nastati nakon priznavanja obveze iz najma i odgovarajuće imovine s pravom korištenja primjenom MSFI-ja 16 na datum početka najma.

Slijedom izmjena MRS-a 12, subjekt je dužan priznati odgovarajuću odgođenu poreznu imovinu i obvezu, s tim da priznavanje bilo koje odgođene porezne imovine podliježe kriterijima nadoknativnosti iz MRS-a 12.

Izmjene se primjenjuju na transakcije koje se događaju na ili nakon početka najranijeg prikazanog usporednog razdoblja. Osim toga, na početku najranijeg usporednog razdoblja subjekt priznaje:

- odgođenu poreznu imovinu (u mjeri u kojoj je vjerojatno da će biti dostupna oporeziva dobit za koju se može iskoristiti odbitna privremena razlika) i odgođena porezna obveza za sve odbitne i oporezive privremene razlike povezane sa:
 - imovina prava korištenja i obveze po najmu;
 - stavljanje van pogona, obnova i slične obveze i odgovarajući iznosi priznati kao dio troška povezane imovine;
- kumulativni učinak početne primjene izmjena kao usklađivanja početnog stanja zadržane dobiti (ili druge komponente kapitala, prema potrebi) na taj datum.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2023. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Financijski izvještaji pripremljeni su po načelu povijesnog troška, izuzev određenih financijskih instrumenata, koji su iskazani po fer vrijednosti, te određene dugotrajne imovine, koji su iskazani u revaloriziranim iznosima. Detaljna objašnjenja dana su u sklopu svake pojedinačne pozicije.

Sastavljanje financijskih izvještaja u skladu s *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* zahtijeva od Uprave da daje procjene i izvodi pretpostavke koje utječu na iskazane iznose imovine i obveza, te objavu nepredviđene imovine i nepredviđenih obveza na datum financijskih izvještaja, kao i na iskazane prihode i rashode tijekom izvještajnog razdoblja. Procjene se temelje na povijesnom iskustvu, te informacijama koje su bile dostupne na datum sastavljanja financijskih izvještaja, te se stvarni iznosi mogu razlikovati od procijenjenih.

Konsolidirani financijski izvještaji pripremljeni u skladu s *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* za matično društvo Primo Real Estate d.d., Zagreb i povezano društvo Nekretnine Alfa Primo d.o.o., Zagreb, (pod zajedničkim nazivom „Grupa“) još uvijek nisu objavljeni. Konsolidirani financijski izvještaji bit će izdani tijekom travnja 2023. godine. Radi boljeg

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

razumijevanja Grupe kao cjeline, korisnici ove financijske izvještaje trebaju čitati zajedno s konsolidiranim financijskim izvještajima, nakon što budu izdani.

Financijski izvještaji odobreni su od strane Uprave Društva dana 18.04.2023. godine.

a) Funkcionalna i izvještajna valuta

Stavke uključene u financijske izvještaje Društva iskazane su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem Društvo posluje („funkcionalna valuta“). Financijski izvještaji prikazani su u kunama, što predstavlja funkcionalnu i izvještajnu valutu Društva. Na dan 31. prosinca tečaj kune u odnosu na ostale valute bio je:

31. prosinca 2021. godine	1 EUR = 7,517174 HRK	1 USD = 6,643548 HRK
31. prosinca 2022. godine	1 EUR = 7,534500 HRK	1 USD = 7,064035 HRK

b) Transakcije i stanje u stranoj valuti

Transakcije u stranim sredstvima plaćanja provode se u funkcionalnu valutu tako da se iznosi u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju po tečaju na dan transakcije. Dobici ili gubici od tečajnih razlika, koji nastaju prilikom podmirenja tih transakcija i preračuna monetarne imovine i obveza izrađenih u stranim valutama, priznaju se u računu dobiti i gubitka.

Tečajne razlike nastale na nemonetarnoj imovini u stranoj valuti kao što su glavničke vrijednosnice iskazane po fer vrijednosti u računu dobiti i gubitka iskazane su u računu dobiti i gubitka, kao dio njihovih dobitaka ili gubitaka od preračuna na fer vrijednost.

2.2.2. Vremenska neograničenost poslovanja

Financijski izvještaji sastavljeni su po načelu nastanka poslovnog događaja i pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 3 - Značajne računovodstvene politike

3.1. Priznavanje prihoda

Prihodi se sastoje od fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja za prodane proizvode, robu ili usluge tijekom redovnog poslovanja Društva. Prihodi su iskazani u iznosima koji su umanjeni za porez na dodanu vrijednost, trošarine, procijenjene povrate, rabate i diskonte. Društvo priznaje prihode kada se iznos prihoda može pouzdano mjeriti, kada će Društvo imati buduće ekonomske koristi i kada su zadovoljeni specifični kriteriji za sve djelatnosti Društva koje su opisane u nastavku.

(a) Prihodi od najmova

Društvo ostvaruje prihode sa naslova najmova i pripadajućih fakturiranih zajedničkih troškova održavanja objekata. Prihodi od operativnog najma priznaju se pravocrtno tijekom trajanja najma.

Kada ugovor uključuje komponentu najma i komponentu ugovora koja se ne odnosi na najam, Društvo primjenjuje MSFI 15 za raspodjelu naknade prema ugovoru za svaku pojedinu komponentu.

(b) Prihodi od kamata

Prihodi od kamata priznaju se na vremenski proporcionalnoj osnovi koristeći metodu efektivne kamatne stope. Kada je vrijednost potraživanja umanjena, Društvo umanjuje knjigovodstvenu vrijednost potraživanja na njegovu nadoknadivu vrijednost, što predstavlja procijenjenu vrijednost očekivanih novčanih priljeva diskontiranih po originalnoj efektivnoj kamatnoj stopi instrumenata. Ravnomjerno ukidanje diskonta u budućim razdobljima, priznaje se kao prihod od kamata. Prihodi od kamata od zajmova čija je naplata upitna, priznaju se koristeći metodu originalne efektivne kamatne stope.

3.2. Primanja zaposlenih

Društvo priznaje rezerviranja za bonuse i za neiskorištene dane godišnjeg odmora, a na bazi ugovorne obveze.

3.3. Porez na dobit

Društvo obračunava obvezu za porez u skladu s hrvatskim zakonom. Trošak poreza na dobit sastoji se od tekućeg i odgođenog poreza. Porez na dobit iskazuje se u računu dobiti i gubitka do iznosa poreza na dobit koji se odnosi na stavke unutar glavnice kada se trošak poreza na dobit priznaje unutar glavnice.

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

Odgođeni porez priznaje se koristeći metodu bilančne obveze te uzima u obzir privremene razlike između knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza koje se koriste za potrebe financijskog izvještavanja i iznosa koji se koriste za porezne svrhe.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Društvo je formiralo odgođenu poreznu imovinu sa naslova ukalkuliranih troškova bonusa Upravi, a temeljem preliminarnih kalkulacija. Odgođena porezna imovina priznaje se u visini u kojoj je vjerojatno da će se ostvariti budući dobiti koji će biti dostupni da ih privremene razlike neutraliziraju. Odgođena porezna imovina umanjuje se za iznos za koji više nije vjerojatno da će se moći iskoristiti kao porezna olakšica.

3.4. Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine, postrojenja i oprema vrednuju se po trošku nabave umanjenom za ispravak vrijednosti (osim zemljišta) i akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti. Trošak nabave obuhvaća nabavnu cijenu i sve troškove izravno povezane s dovođenjem sredstva u redovno stanje za namjeravanu uporabu.

Naknadni izdaci vezani za već priznate predmete nekretnina, postrojenja i opreme kapitaliziraju se kao povećanje vrijednosti imovine isključivo u slučaju kada je vjerojatno da će zbog tih dodatnih izdataka pritićati dodatne buduće ekonomske koristi i kada ti izdaci unapređuju stanje imovine iznad originalno priznatog. Svi ostali naknadni troškovi priznaju se kao rashod u razdoblju kada su nastali.

Sredstva dugotrajne imovine pojedinačne nabavne vrijednosti niže od 3.500 kn otpisuju se u cijelosti prilikom stavljanja u upotrebu (sitan inventar).

Nabavna vrijednost vlastito izgrađenih sredstava uključuje trošak materijala i direktnog rada i druge troškove povezane s dovođenjem sredstva u namijenjeno radno stanje, kao i troškove demontiranja i uklanjanja dijelova, te obnove lokacije na kojoj se nalaze.

Dobici i gubici temeljem rashodovanja ili otuđenja dugotrajne materijalne imovine utvrđuju se kao razlika između priljeva ostvarenih prodajom i knjigovodstvene vrijednosti predmetnog sredstva, koja se priznaje u dobit ili gubitak.

Obračun amortizacije započinje u trenutku u kojem je sredstvo raspoloživo i spremno za namjeravanu upotrebu. Imovina u izgradnji i zemljišta se ne amortiziraju.

Rezidualna vrijednost imovine predstavlja procijenjeni iznos koji bi Društvo dobilo od prodaje imovine umanjena za procijenjeni trošak prodaje u slučaju da je imovina dosegla starost i stanje koje se očekuje na kraju vijeka trajanja imovine. Društvo je procijenilo da za sredstva nekretnina, postrojenja i opreme ne postoji rezidualna vrijednost, te stoga cjelokupni iznos nabavne vrijednosti podliježe amortizaciji. Amortizacija se prikazuje u računu dobiti i gubitka korištenjem linearne metode otpisa tijekom procijenjenog korisnog vijeka trajanja nekretnina, postrojenja i opreme. Procijenjeni korisni vijek trajanja za pojedinu imovinu je kako slijedi:

	Vijek uporabe
Informatička oprema	3 godine
Sustavi vatrodjave	20 godina

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

3.5. Ulaganja u nekretnine

Ulaganja u nekretnine odnose se na poslovne zgrade i skladišne prostore koji se drže u svrhu dugoročnog stjecanja prihoda od najma ili zbog porasta njihove vrijednosti, te se Društvo njima ne koristi. Ulaganja u nekretnine tretiraju se kao dugotrajna ulaganja, osim ako nisu namijenjena prodaji u sljedećoj godini i kupac je identificiran, u kojem se slučaju svrstavaju u kratkotrajnu imovinu.

Ulaganja u nekretnine iskazuju se po povijesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju. Amortizacija zgrada obračunava se primjenom pravocrtne metode u svrhu alokacije troška tijekom njegovog procijenjenog korisnog vijeka uporabe, dok se pripadajuće zemljište ne amortizira. Društvo je temeljem procjene sudskog vještaka utvrdilo korisni vijek uporabe 67 godina logističko-distributivnog centra u Sv. Heleni.

Naknadni izdaci kapitaliziraju se samo kada je vjerojatno da će Društvo od toga imati buduće ekonomske koristi i kada se trošak može pouzdano mjeriti. Svi ostali troškovi popravaka i održavanja terete račun dobiti i gubitka kada nastanu. Ukoliko Društvo počne koristiti imovinu namijenjenu prodaji, ona se reklasificira u nekretnine, postrojenja i opremu, te njena knjigovodstvena vrijednost na dan reklasifikacije postaje iznos pretpostavljenog troška koji će se naknadno amortizirati.

3.6. Umanjenje vrijednosti nematerijalne i materijalne imovine

Na svaki datum bilance Društvo analizira sadašnju vrijednost nematerijalne i materijalne imovine kako bi se procijenilo da li postoje pokazatelji da vrijednost nekog sredstva treba biti umanjena. Ako takvi pokazatelji postoje, Društvo procjenjuje nadoknadivi iznos sredstva kako bi se utvrdio iznos gubitka od umanjenja vrijednosti (ukoliko on postoji). Ukoliko nije moguće procijeniti nadoknadivi iznos pojedinog sredstva, Društvo procjenjuje nadoknadivi iznos jedinice koja stvara novac kojoj to sredstvo pripada.

Kada se temelj raspodjele može utvrditi na razumnoj i dosljednoj osnovi, sredstva se također raspoređuju na pojedinu jedinicu koja stvara novac, a ukoliko to nije moguće, sredstva se raspoređuju na najmanje jedinice društva koje stvaraju novac i za koje se raspodjela može utvrditi na razumnoj i dosljednoj osnovi.

Nadoknadivi iznos jest viši iznos fer vrijednosti umanjene za troškove prodaje i vrijednosti sredstva u upotrebi. Pri utvrđivanju vrijednosti u upotrebi, procijenjeni budući novčani tokovi se diskontiraju na sadašnju vrijednost primjenjujući diskontnu stopu prije poreza koja odražava tekuće tržišne procjene sadašnje vrijednosti novca i rizika specifičnih za pojedino sredstvo.

Ako je nadoknadivi iznos sredstva (ili jedinice koja stvara novac) manji od knjigovodstvenog iznosa, knjigovodstveni iznos sredstva (ili jedinice koja stvara novac) umanjuje se do njegovog nadoknadivog iznosa. Gubitak od umanjenja imovine priznaje se odmah kao rashod u računu dobiti i gubitka, osim za revaloriziranu imovinu gdje se gubici prvi umanjuju na teret pripadajućih revalorizacijskih rezervi.

Kod naknadnog poništenja gubitka od umanjenja vrijednosti, knjigovodstveni iznos sredstva (jedinice koja stvara novac) povećava se do revidiranog procijenjenog nadoknadivog iznosa toga sredstva, pri čemu veća knjigovodstvena vrijednost ne premašuje knjigovodstvenu vrijednost koja

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

bi bila utvrđena da u prethodnim godinama nije bilo priznatih gubitaka na tom sredstvu (jedinici koja stvara novac) uslijed umanjenja vrijednosti. Poništenje gubitka od umanjenja vrijednosti odmah se priznaje kao prihod, osim ako se predmetno sredstvo ne iskazuje po procijenjenoj vrijednosti, u kojem slučaju se poništenje gubitka od umanjenja vrijednosti iskazuje kao povećanje uslijed revalorizacije.

3.7. Ulaganja u ovisna i pridružena društva

Ulaganja u ovisna društva

Ovisna društva su društva u kojima Društvo, posredno ili neposredno, ima kontrolu nad njihovim aktivnostima. Kontrola je postignuta ukoliko Društvo upravlja financijskim i poslovnim politikama društva tako da se ostvare koristi od njegovih aktivnosti. Ulaganja u ovisna društva iskazana su po trošku nabave.

3.8. Financijska imovina

Financijska imovina priznaje se ukoliko Društvo postane jedna od ugovornih strana na koju se primjenjuju ugovorni uvjeti instrumenta. Financijska imovina prestaje se priznavati ukoliko isteknu ugovorna prava Društva na novčane tokove od financijske imovine, te ako Društvo prenese financijsku imovinu bez zadržavanja kontrole ili prenese sve rizike i nagrade povezane s tom imovinom. Redovna kupnja i prodaja financijske imovine priznaje se na datum trgovanja, odnosno na datum kada se Društvo obveže kupiti ili prodati imovinu.

Financijska imovina koja se naknadno mjeri po amortiziranom trošku

Financijska imovina se klasificira u skupinu financijske imovine koja se mjeri po amortiziranom trošku ako su ispunjena oba ova uvjeta:

- a) financijska imovina se drži u okviru poslovnog modela čija je svrha držanje financijske imovine radi prikupljanja ugovornih novčanih tokova i
- b) na temelju ugovornih uvjeta financijske imovine na određene datume nastaju novčani tokovi koji su samo plaćanje glavnice i kamata na nepodmireni iznos glavnice.

Financijska imovina po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit

Financijska imovina se klasificira u skupinu financijske imovine koja se mjeri po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit ako su ispunjena oba ova uvjeta:

- a) financijska imovina se drži u okviru poslovnog modela čiji se cilj ostvaruje i prikupljanjem ugovornih novčanih tokova i prodajom financijske imovine te
- b) na temelju ugovornih uvjeta financijske imovine na određene datume nastaju novčani tokovi koji su samo plaćanje glavnice i kamata na nepodmireni iznos glavnice.

Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka

Financijska imovina koja nije klasificirana ni u skupinu financijske imovine po amortiziranom trošku ni u skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit klasificira se u skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

U skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka klasificiraju se:

- a) dužnički financijski instrumenti koji predstavljaju financijsku imovinu i kod kojih se novčani tokovi prikupljaju isključivo prodajom i/ili kod kojih ugovorni novčani tokovi nisu samo plaćanja glavnice i kamata na nepodmireni iznos glavnice,
- b) dužnički financijski instrumenti koji ispunjavaju uvjete za klasifikaciju u skupinu financijske imovine po amortiziranom trošku ili u skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit, ali ih je subjekt pri početnom priznavanju neopozivo odlučio mjeriti po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka jer se time otklanja ili znatno umanjuje nedosljednost pri mjerenju ili priznavanju koja bi u protivnome nastala zbog mjerenja imovine ili obveza ili priznavanja dobiti i gubitka povezanih s tom imovinom ili obvezama na različitim osnovama,
- c) vlasnički financijski instrumenti koji predstavljaju financijsku imovinu i koji se drže radi trgovanja odnosno kojima se upravlja na temelju fer vrijednosti te
- d) derivativna financijska imovina koja nije određena kao instrument zaštite od rizika niti je ugovor o financijskom jamstvu.

Umanjenje vrijednosti financijske imovine

Zahtjevi za umanjnjem vrijednosti financijske imovine su temeljeni na modelu očekivanog kreditnog gubitka. Model očekivanog gubitka zahtijeva procjenu mogućih gubitaka od umanjenja vrijednosti financijskih instrumenata prije pogoršanja financijske i kreditne sposobnosti dužnika odnosno prilikom stjecanja samog financijskog instrumenta.

Primjena modela očekivanog gubitka nalaže:

- a) određivanje očekivanog kreditnog gubitka od financijske imovine prilikom njezinog prvobitnog stjecanja;
- b) priznavanje ugovorenih prihoda od kamata umanjenih za inicijalni očekivani kreditni gubitak tijekom razdoblja dospijeca instrumenta;
- c) formiranje rezerviranja za očekivane kreditne gubitke tijekom cijelog roka dospijeca financijskog instrumenta;
- d) ponovnu procjenu očekivanog kreditnog gubitka u svakom razdoblju te
- e) trenutno priznavanje učinaka bilo koje promjene u očekivanjima kreditnog gubitka.

Glede potraživanja od kupaca društvo primjenjuje pojednostavljeni pristup MSFI-ja 9 za mjerenje očekivanih kreditnih gubitaka korištenjem očekivanih rezervacija za kreditne gubitke potraživanja od kupaca.

Glede potraživanja od kupaca društvo primjenjuje pojednostavljeni pristup MSFI-ja 9 za mjerenje očekivanih kreditnih gubitaka korištenjem očekivanih rezervacija za kreditne gubitke potraživanja od kupaca.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Budući da Društvo na dan 31. prosinca 2021. i 31. prosinca 2022. godine nema iskazanih potraživanja od kupaca od trećih (budući da je cjelokupni iznos naplaćen), nije utvrđeno umanjenje vrijednosti temeljem očekivanih kreditnih gubitaka.

3.9. Potraživanja od kupaca

Potraživanja od kupaca predstavljaju prava na naplatu određenih iznosa od kupaca ili drugih dužnika kao rezultat poslovnih aktivnosti Društva. Potraživanja se iskazuju u ukupnom iznosu umanjenom za provedeni ispravak vrijednosti. Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca priznaje se u računu dobit i gubitka uz pomoću modela očekivanog gubitka. Očekivani kreditni gubici od potraživanja od kupaca procjenjuju se koristeći matricu rezerviranja na temelju iskustva prošlih kašnjenja dužnika, nad kojima je pokrenut stečaj, i analize trenutne financijske pozicije dužnika, prilagođenu čimbenicima za specifične dužnike, opće ekonomske pokazatelje industrije u kojoj dužnici posluju, te procjeni trenutačnih i predviđenih uvjeta poslovanja.

Društvo otpisuje potraživanja od kupaca kada postoje objektivni dokazi da je dužnik u ozbiljnim financijskim poteškoćama i da nema realnih izgleda za naplatu (npr. likvidacija, predstečajni postupak, stečajni postupak) ili kada su potraživanja od kupca dospjela više od godine dana, ovisno i tome koji je uvjet ranije utvrđen.

Tijekom 2021. i 2022. godine Društvo nije provodilo diskontiranje potraživanja, a temeljem transakcija sa odgodom plaćanja dužom od godine dana.

3.10. 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.

3.11. Dionički kapital

Dionički kapital sastoji se od redovnih dionica. Primici koji se iskazuju u glavnici pri izdavanju novih dionica ili opcija, iskazuju se umanjeno za pripadajuće troškove transakcije i porez na dobit. Iznos fer vrijednosti primljene naknade iznad nominalne vrijednosti izdanih dionica prikazan je u bilješkama kao kapitalna dobit.

Plaćena naknada za kupljene vlastite dionice, uključujući sve izravno pripadajuće troškove transakcije, umanjuje dionički kapital sve do povlačenja dionica, njihovog ponovnog izdavanja ili prodaje. Prilikom ponovnog izdavanja vlastitih dionica, svi primici, umanjeno za sve izravno pripadajuće troškove transakcije i porez na dobit, uključuju se u glavicu od dioničara društva.

Dividende se priznaju u izvještaju o promjenama kapitala i prikazuju kao obveza u razdoblju u kojem su odobrene od dioničara Društva.

3.12. Rezerviranja

Rezerviranja se priznaju ako Društvo ima pravnu ili izvedenu obvezu kao posljedicu događaja iz prošlog razdoblja i ako je vjerojatno da će biti potreban odljev resursa radi podmirivanja obveza, te ako se može pouzdano procijeniti iznos obveze. Iznos priznat kao rezerviranje je najbolja procjena izdataka potrebnih za podmirenje sadašnje obveze na datum bilance, uzimajući u obzir rizike i neizvjesnost u vezi te obveze.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Iznos rezerviranja se utvrđuje diskontiranjem očekivanih budućih novčanih tokova korištenjem diskontne stope prije poreza koja odražava tekuću tržišnu procjenu vremenske vrijednosti novca i, gdje je primjenjivo, razlika specifičnih za obvezu.

Ako se očekuje da će neke ili sve izdatke potrebne za podmirenje rezerviranja nadoknaditi treća strana, potraživanje se priznaje kao imovina samo kada je doista izvjesno da će naknada biti primljena te da se iznos naknade može pouzdano izmjeriti.

3.13. Obveze prema dobavljačima

Obveze prema dobavljačima su nastale za nabavljena dobra ili usluge u redovnom poslovanju. Ove obveze su klasificirane kao tekuće ako plaćanje dospijeva u roku od jedne godine ili kraće, u suprotnom su klasificirane kao dugoročne.

Obveze prema dobavljačima se početno priznaju po fer vrijednosti, a u budućim razdobljima se iskazuju po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne kamatne stope.

3.14. Porez na dodanu vrijednost

Porez na dodanu vrijednost koji proizlazi iz transakcija prodaje i kupnje priznaje se i iskazuje u bilanci na neto osnovi, u skladu sa zakonskim okvirom. U slučaju umanjenja potraživanja za ispravak vrijednosti, gubitak od umanjenja iskazuje se u bruto iznosu potraživanja, uključujući porez na dodanu vrijednost.

3.15. Najmovi

Prilikom sklapanja ugovora o najmu Društvo procjenjuje sadrži li ugovor komponente najma odnosno sadrži li ugovor pravo kontrole nad korištenjem predmetne imovine tijekom određenog razdoblja u zamjenu za naknadu.

Društvo kao najmoprimac

Sa naslova ugovora o najmu, Društvo priznaje imovnu s pravom uporabe i pripadajuću obvezu po najmu. Izuzetak predstavljaju kratkoročni najmovi (definirani za ugovore sklopljene na rok do 12 mjeseci), te najmovi imovine male vrijednosti (što uključuje osobna računala, sitniji uredski namještaj, telefone i sl.), koji se priznaju pravocrtno kao operativni troškovi razdoblja tijekom trajanja ugovora o najmu.

Obveza po najmu prvobitno se mjeri u visini sadašnje vrijednosti budućih plaćanja najma, koji se diskontiraju primjenom stope implicirane u ugovoru u najmu. Ukoliko se ova diskontna stopa ne može lako utvrditi iz ugovora o najmu, najmoprimac koristi inkrementalnu stopu zaduženja. Plaćanja zakupa uključena u mjerenje obveze po najmu uključuju:

- fiksna plaćanja najmova umanjena za eventualna potraživanja sa naslova poticaja;
- promjenjiva plaćanja najmova koja ovise o indeksu ili stopi, početno mjerena primjenom indeksa ili stope koji vrijede na datum početka najma;
- iznosi za koje se očekuje da će ih najmoprimac plaćati na temelju jamstva za ostatak vrijednosti;

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

- o cijena izvršenja mogućnosti kupnje ako je izvjesno da će najmoprimac iskoristiti tu mogućnost;
- o plaćanja kazni za raskid ugovora o najmu ako razdoblje najma odražava da će najmoprimac iskoristiti mogućnost raskida najma.

Obveza po najmu iskazane je u zasebnom retku u *Izvještaju o financijskom položaju* / Obveze po najmu iskazane su u sklopu pozicije *Dugoročnih / kratkoročnih obveza prema financijskim institucijama*.

Obveza po najmu naknadno se mjeri povećanjem knjigovodstvene vrijednosti koja odražava kamate sa naslova najмова primjenom metode efektivne kamatne stope, te smanjenjem knjigovodstvene vrijednosti koja održava izvršena plaćanja sa naslova najмова.

Društvo ponovno mjeri obvezu po najmu kada je:

- o došlo do izmjene uvjeta iz ugovora o najmu ili kada je došlo do značajnog događaja ili promjena okolnosti koje su rezultirale promjenom procjena ostvarivanja mogućnosti kupnje. U tom slučaju obveza najma mjeri se diskontiranjem revidiranih plaćanja sa naslova najмова uz korištenje revidirane diskontne stope;
- o promjena plaćanja sa naslova najma mijenjaju se zbog promjene indeksa, stope ili jamstva za ostatak vrijednosti. U tom slučaju obveza po najmu mjeri se diskontiranjem revidiranih plaćanja sa naslova najma korištenjem nepromijenjene diskontne stope (izuzev ukoliko je promjena plaćanja najma zbog promjene u visini kamatne stope);
- o ukoliko dolazi do promjene (modifikacije) ugovora o najmu, koji se ne evidentira kao zaseban najam. U tom slučaju obveza po najmu mjeri se temeljem razdoblja modificiranog najma diskontiranjem revidiranog plaćanja sa naslova najмова korištenjem revidirane diskontne stope na dan stupanja na snagu promjene (modifikacije).

Društvo nije imalo promjena ugovora o najmovima tijekom 2022. godine, a koja bi dovela do ponovnog mjerenja obveza po najmu.

Imovina s pravom uporabe sastoji se od početnog mjerenja obveze po najmu, plaćanja najma na dan ili prije početka ugovora, umanjena za sve primljene poticaje za najam, te uvećana za sve početne izravne troškove koji nastaju za najmoprimca. Ova je imovina naknadno mjerenja primjenom modela troška umanjenog za akumuliranu amortizaciju, te gubitke od umanjenja vrijednosti.

Ukoliko Društvo preuzima obvezu rastavljanja i uklanjanja odnosne imovine, obnove mjesta na kojem se imovina nalazi ili vraćanju odnosne imovine u stanje koje se zahtijeva na temelju uvjeta najma, obveze se priznaju u skladu sa odredbama *MRS 37 – Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina*. U mjeri u kojoj se troškovi odnose na pravo uporabe imovine, troškovi su uključeni u odnosnu imovinu s pravom uporabe, osim ako su ti troškovi nastali za potrebe formiranja zaliha u skladu sa *MRS 2 – Zalihe*.

Imovina s pravom uporabe se amortizira od datuma početka najma do kraja njezina korisnog vijeka uporabe ili do kraja razdoblja najma, ovisno o tome koji je datum raniji. Ukoliko se na

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

temelju najma do kraja razdoblja najma vlasništvo nad odnosnom imovinom prenese na najmoprimca ili ako trošak imovine s pravom uporabe odražava da će najmoprimac iskoristiti mogućnost kupnje, Društvo predmetnu imovinu s pravom uporabe amortizira od datuma početka najma do kraja korisnog vijeka uporabe imovine.

Imovina s pravom uporabe prezentirana je u zasebnom retku u *Izvještaju o financijskom položaju*. / Imovina s pravom uporabe prezentirana je u sklopu pozicije *Dugotrajne nematerijalne imovine*.

Društvo primjenjuje *MRS 36 - Umanjenje imovine* kako bi utvrdilo da li postoje razlozi umanjenje vrijednosti u skladu sa odredbama u bilješci *3.6. – Umanjenje imovine*.

Promjenjivi najmovi koji ne ovise o indeksu ili stopu nisu uključeni u mjerenje obveze po najmu i imovine s pravom uporabe. Srodna plaćanja priznaju se kao trošak tekućeg razdoblja u sklopu pozicije *Ostalih vanjskih troškova* u sklopu *Izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti* u razdoblju kada se ostvaruje događaj i/ili aktiviraju plaćanja.

MSFI 16 dopušta najmoprimcu da ne razdvaja komponente koje nisu predmet najma, te umjesto toga priznaje najmove i povezane komponente najma, kao jedan jedinstvenu komponentu najma. Društvo nije koristilo ovu praktično pojednostavljenje. Društvo je ugovore koji sadrže komponentu najma, te jednu ili više dodatnih komponenti koji se ne odnose na najam raspodijelilo na svaku komponentu koja se odnosi na najam, na temelju relativne samostalne cjeline te komponente i ukupne samostalne cjeline komponenti koje se ne odnose na najam.

Društvo kao najmodavac

Društvo zaključuje ugovore o najmu za višak poslovnog prostora koji ne koristi / za najam opreme maloprodajnim trgovcima / za opremanje maloprodajnih trgovaca / u svrhu investicijskog ulaganja u nekretnine koje ne koristi.

Društvo ugovore o najmovima u svojstvu najmodavca klasificira kao financijski ili operativni najam. Kada ugovorom o najmu se prenose svi rizici i koristi vlasništva imovine na najmoprimca, ugovor se klasificira kao financijski najam. Svi ostali najmovi klasificirani su kao operativni najmovi. Društvo nema sklopljenih ugovora koji se utvrđuju kao financijski najmovi, te su svi postojeći ugovori klasificirani kao operativni najmovi.

Prihodi od operativnog najma priznaju se pravocrtno tijekom trajanja najma. Početni direktni troškovi operativnog najma nastali sa naslova pregovora uvećavaju nabavnu vrijednost imovine dane u operativni najam, te se pravocrtno amortiziraju tijekom razdoblja najma.

Kada ugovor uključuje komponentu najma i komponenti ugovora koje se ne odnose na najam, Društvo primjenjuje MSFI 15 za raspodjelu naknade prema ugovoru za svaku pojedinu komponentu.

3.16. Potencijalna imovina i obveze

Potencijalne obveze nisu priznate u financijskim izvještajima. One se objavljuju u bilješkama, osim ukoliko odljev ekonomskih koristi nije vjerojatan.

Potencijalna imovina nije iskazana u financijskim izvještajima već se iskazuje kada je priljev ekonomskih koristi vjerojatan.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

3.17. Događaji nakon izvještajnog razdoblja

Događaji nakon izvještajnog razdoblja koji daju dodatne informacije o financijskom položaju Društva na datum bilance (događaji koji zahtijevaju usklađivanje) reflektirani su u financijskim izvještajima. Događaji nakon izvještajnog razdoblja koji se ne smatraju događajima koji zahtijevaju usklađivanje objavljuju se u bilješkama kada su značajni.

3.18. Izvještavanje o poslovnim segmentima

Društvo ne izvještava o operativnim segmentima, budući da u ovoj fazi posjeduje jednu nekretninu od koje ostvaruje prihode po najmovima od jednog kupca.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 4 – Ključne računovodstvene procjene

U primjeni računovodstvenih politika Društva, koje su objašnjene u bilješki 3, Uprava je obvezna prosuditi, procijeniti i pretpostaviti knjigovodstvenu vrijednost imovine i obveza koje se ne mogu izvesti iz ostalih izvora. Procjene i povezane pretpostavke se temelje na ranijem iskustvu i ostalim faktorima koji su uzeti u obzir kao relevantni. Stvarni rezultati mogu se razlikovati od procijenjenih.

Procjene i temeljne pretpostavke se stalno revidiraju. Izmjene knjigovodstvenih procjena priznaju se u razdoblju izmjene ukoliko se odnose samo na to razdoblje, ili u razdoblje izmjene i budućim razdobljima ukoliko izmjena utječe na tekuće i buduće razdoblje.

U nastavku se navode procjene i pretpostavke koje bi mogle uzrokovati značajan rizik usklađivanja knjigovodstvenih iznosa imovine i obveza u sljedećoj financijskoj godini:

Korisni vijek trajanja nekretnina i opreme

Uprava pojedinih društava utvrđuje i pregledava korisni vijek uporabe i pripadajući trošak amortizacije nekretnina, postrojenja i opreme. Ova procjena se temelji na procijenjenom preostalom korisnom vijeku uporabe imovine i mogla bi se značajno promijeniti kao rezultat tehničkih inovacija i aktivnosti konkurencije. Uprava će povećati trošak amortizacije u slučaju procjene da je korisni vijek uporabe imovine niži nego prije procjene ili će otpisati zastarjelu i odbačenu imovinu. Korisni vijek trajanja sredstva ulaganja u nekretnine opisan je u bilješki 3.5.

Odgodena porezna imovina

Društvo je priznalo odgođenu poreznu imovinu za rezerviranja za bonuse djelatniku, a koji se ne temelje na postojećoj ugovornoj obvezi, već okviru definiranom Odlukom Nadzornog odbora, koja u trenutku usvajanja financijskih izvještaja nije potvrđena od strane Nadzornog odbora. Društvo će predmetni iznos odgođene porezne imovine priznati u 2023. godini nakon što se utvrdi točan iznos bonusa djelatniku Društva.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 5 – Upravljanje financijskim rizikom

Poslovne aktivnosti Društva izložene su različitim vrstama financijskih rizika koje uključuju: tržišni rizik (valutni rizik, rizik fer vrijednosti kamatne stope, kamatni rizik novčanog toka, te rizik ulaganja u vrijednosne papire), kreditni rizik i rizik likvidnosti. Društvo nema formalne procedure upravljanja rizikom i nije koristilo derivativne financijske instrumente da bi se aktivnije štitilo od financijskog rizika, ali Uprava pažljivo prati rizike poslovanja Društva, uključujući uvođenje razine odobravanja i odgovornosti.

5.1. Tržišni rizik

5.1.1. Valutni rizik

Društvo djeluje na domaćem tržištu, no cijene po kojima je Društvo ugovorilo pružanje usluga najma ugovorene su uz valutnu klauzulu EUR. Stoga, kretanje tečajeva stranih valuta može imati utjecaja na ostvarenje budućih prihoda i rezultata Društva.

Budući da Društvo na dan 31. prosinca 2020. i 2021. godine nema iskazanih niti potraživanja niti obveza iskazanih u stranoj valuti, nema niti utvrđenog valutnog rizika.

5.1.2. Rizik ulaganja u vrijednosne papire

Društvo je izloženo riziku ulaganja u vrijednosne papire kroz rizike fer vrijednosti i rizike promjena cijena, jer su ulaganja klasificirana u bilanci kao raspoloživa za prodaju i po fer vrijednosti u računu dobiti i gubitka. Ulaganja u vrijednosne papire klasificirana kao raspoloživa za prodaju ne kotiraju na burzi, dok se vrijednosnim papirima klasificiranim po fer vrijednosti u računu dobiti i gubitka trguje na burzi vrijednosnih papira. Upravljanje rizicima koji proizlaze iz njihove fer vrijednosti i promjene cijena Društvo prati kroz tržišne transakcije i rezultate subjekta ulaganja.

5.1.3. Kamatni rizik novčanog toka i rizik fer vrijednosti kamatne stope

Izuzev odobrenog zajma povezanom društvu, i to po stopama definiranim poreznim propisima, Društvo nema druge imovine koja ostvaruje prihod od kamata, te također nema primljenih kratkoročnih i dugoročnih kredita, koji generiraju troškove kamata. Zbog toga društvo ne ovisi o promjenama tržišnih kamatnih stopa.

5.2. Kreditni rizik

Imovina Društva koja nosi kreditni rizik sastoji se uglavnom od novčanih sredstva i potraživanja od kupaca. Društvo trenutačno posluje isključivo sa jednim kupcem za najam logističko-distributivnog centra u Sv. Heleni. Na dan 31. prosinca 2021. godine i 31. prosinca 2022. godine Društvo nema nenaplaćenih potraživanja od kupaca.

Novčana sredstva deponirana su kod poslovne banke čija je kreditna ocjena Baa2 od strane Međunarodne agencije za ocjenu kreditnog rejtinga Moody` s.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

5.3. Rizik likvidnosti

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca, osiguravanje raspoloživosti financijskih sredstava adekvatnim iznosom ugovorenih kreditnih linija i sposobnost podmirenja svojih obveza. Društvo kontinuirano prati očekivane novčane priljeve sa naslova naplate potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja, te ih uspoređuje sa očekivanim novčanim odljevima sa naslova obveza prema dobavljačima i ostalim obvezama. Ove procjene Društva isključuju utjecaj ekstremnih okolnosti (kao npr. prirodne katastrofe) koje se ne mogu razumno predvidjeti. Na dan 31.12.2022. godine ukupne obveze Društva iznose svega 8% od dostupnih novčanih sredstva na računima Društva (31.12.2021. godine = 15%).

Obveze prema dobavljačima i ostale obveze, kao i obveze po kratkoročnim kreditima dospijevaju do 12 mjeseci poslije datuma bilance, dok je dospijeće dugoročnih kredita prikazano u sklopu bilješki uz financijske izvještaje.

5.4. Upravljanje kapitalom

Ciljevi Društva prilikom upravljanja kapitalom su očuvanje sposobnosti Društva da nastavi poslovanje pod pretpostavkom vremenske neograničenosti kako bi omogućilo povrat ulaganja dioničarima i koristi ostalim zainteresiranim stranama te da održi optimalnu strukturu kapitala kako bi umanjilo trošak kapitala. Budući da je Društvo tek u 2020. godini započelo sa poslovanjem, na dan 31. prosinca 2022. godine 99,62% ukupne pasive Društva se odnosi na poziciju *Kapitala i rezervi*, stoga ne postoje rizici vezani uz zaduženost Društva (31.12.2021. godine = 98,56%).

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 6 – Prihodi od prodaje

		- u kunama -	
	Opis:	2021. godina	2022. godina
Prihodi od najmova		13.429.553	14.163.950
Prihodi od zajedničke potrošnje		2.437.290	2.242.761
UKUPNO:		15.866.843	16.406.711

Osnovna djelatnost Društva je davanje u najam logističkog-distributivnog centra u Sv. Heleni, sa naslova kojega ostvaruje prihod od najma, kao i prihode od prefakturiranih zajedničkih troškova potrošnje.

Bilješka 7 – Ostali poslovni prihodi

		- u kunama -	
	Opis:	2021. godina	2022. godina
Prihodi od ukidanja dugoročnih rezerviranja		-	114.470
Prihodi od naplaćenih premija osiguranja		-	31.773
UKUPNO:		-	146.243

Bilješka 8 – Materijalni troškovi - Troškovi sirovina i materijala

		- u kunama -	
	Opis:	2021. godina	2022. godina
Troškovi goriva		9.233	10.470
Troškovi sitnog inventara i uredskog materijala		12.067	5.645
UKUPNO:		21.300	16.115

Bilješka 9 – Materijalni troškovi - Ostali vanjski troškovi

		- u kunama -	
	Opis:	2021. godina	2022. godina
Troškovi tekućeg održavanja zgrade u najmu		1.917.276	2.813.311
Troškovi raznih usluga vezanih uz nekretninu u najmu		907.162	568.045
Troškovi naknade članovima Nadzornog odbora		206.370	206.371
Troškovi odvjetnika, bilježnika, računovodstva, revizije i poreznog savjetovanja		240.969	183.872
Troškovi najmova		49.278	50.440
Troškovi reprezentacije		5.328	9.998
Troškovi poštarine, telefona i dostave		5.311	5.362
Troškovi održavanja, registracije i garažiranja vozila		1.482	2.516
Ostali troškovi poslovanja		8.307	9.957
UKUPNO:		3.341.483	3.849.872

Najznačajniji iznos troškova odnosi se na troškove tekućeg održavanja i raznih sličnih usluga nekretnine u vlasništvu Društva, a koje Društvo daje u najam.

Troškovi najmova i poslovnog prostora odnose se na kratkoročne ugovore o najmovima (sklopljene na rok od godine dana), te troškove najmova imovine male vrijednosti. Najmovi za razdoblje duže

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

od godine dana, te veće pojedinačne vrijednosti iskazani su u skladu sa *MSFI 16 – Najmovi* u sklopu pozicije *bilješka 19 – Kretanje nekretnina, postrojenja i opreme*.

Bilješka 10 – Troškovi osoblja

- u kunama -

Opis:	2021. godina	2022. godina
Neto plaća	269.203	324.571
Porezi i doprinosi iz plaća	136.427	178.670
Doprinosi na plaće	66.929	83.035
UKUPNO:	472.559	586.276

Društvo na dan 31. prosinca 2022. godine zapošljava 1 djelatnika (31.12.2021. = 1 djelatnika).

Bilješka 11 – Amortizacija

- u kunama -

Opis:	2021. godina	2022. godina
Amortizacija imovine sa pravom korištenja	22.752	22.752
Amortizacija nekretnina postrojenja i opreme	2.000.259	2.009.846
UKUPNO:	2.023.011	2.032.598

Bilješka 12 – Ostali troškovi

- u kunama -

Opis:	2021. godina	2022. godina
Troškovi osiguranja	115.598	106.797
Troškovi raznih poreza i doprinosa	61.368	77.702
Troškovi bankarskih naknada	51.255	38.409
Troškovi naknada zaposlenicima	13.000	13.000
Troškovi raznih pristojbi	5.250	6.404
Troškovi edukacije	-	1.601
UKUPNO:	246.471	243.913

Bilješka 13 – Rezerviranja

- u kunama -

Opis:	2021. godina	2022. godina
Troškovi rezerviranja za očekivani trošak isplate bonusa	114.470	123.408
Rezerviranja za neiskorištene godišnje odmore	-	14.424
UKUPNO:	114.470	137.832

Unutar predmetne pozicije Društvo je iskazalo rezerviranja za ostvareni bonus članu Uprave, a temeljem projekcije člana Uprave na bazi usvojene politike nagrađivanja od strane Nadzornog odbora. Točan iznos predmetnog bonusa biti će utvrđen nakon usvajanja financijskih izvještaja, uslijed čega ovaj izdatak ima tretman rezerviranja.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 14 – Financijski prihodi

Opis:	- u kunama -	
	2021. godina	2022. godina
Prihodi od kamata	92	269.691
Prihodi od tečajnih razlika	37	10
UKUPNO:	129	269.701

Bilješka 15 – Financijski rashodi

Opis:	- u kunama -	
	2021. godina	2022. godina
Troškovi redovnih kamata	3.572	2.855
Negativne tečajne razlike	19	222
Troškovi zateznih kamata	37	-
UKUPNO:	3.628	3.077

Bilješka 16 – Porez na dobit

Opis:	- u kunama -	
	2021. godina	2022. godina
<i>Dobit prije oporezivanja</i>	<i>9.650.213</i>	<i>9.959.197</i>
<i>Uvećanje osnovice poreza na dobit</i>	<i>126.241</i>	<i>136.567</i>
- 50% troškova reprezentacije	2.664	4.999
- amortizacija iznad propisanih iznosa	9.107	8.160
- troškovi rezerviranja	114.470	123.408
<i>Umanjenje osnovice poreza na dobit</i>	<i>-</i>	<i>(114.470)</i>
- ukidanja porezno nepriznatih rashoda prethodnih razdoblja		(114.470)
<i>Porezni gubitak/dobit</i>	<i>9.776.454</i>	<i>9.981.294</i>
<i>Preneseni porezni gubitak</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Porezni gubitak za prijenos</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Osnovica poreza na dobit</i>	<i>9.776.454</i>	<i>9.981.294</i>
Stopa poreza na dobit	18%	18%
Tekuća porezna obveza	1.759.762	1.796.633
Formiranje odgođene porezne imovine	20.605	1.609
UKUPNO trošak poreza na dobit	1.739.157	1.795.024
Realna stopa poreza na dobit	18%	18%

Društvo je sa naslova troškova rezerviranja formiralo odgođenu poreznu imovinu 1.609 kn (*bilješka 22 – Odgođena porezna imovina*).

Društvo nema obvezu obračuna i plaćanja dodatnog poreza na dobit, sukladno objavljenom *Zakonu o dodatnom porezu na dobit (NN 151/2022)*, koji definira obveznikom ovog dodatnog poreza na dobit sve poduzetnike koji su ostvarili prihode veće od 300 mil. kn u 2022. godini.

U skladu s propisima Republike Hrvatske, Porezna uprava može pregledati knjige i evidencije društva u razdoblju od tri (3) godine nakon isteka godine u kojoj je porezna obveza iskazana te može uvesti dodatne porezne obveze i kazne. Uprava Društva nije upoznata s okolnostima koje bi mogle dovesti do potencijalnih značajnih obveza u tom pogledu.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Nakon umanjenja za trošak poreznu obvezu, Društvo je ostvarilo dobit nakon oporezivanja u iznosu od 8.164.173 kuna.

Bilješka 17 – Osnovna zarada po dionici

Osnovna zarada po dionici izračunava se na način da se dobit / gubitak poslije oporezivanja Društva podijeli s ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica tijekom godine. Navedeno ne uključuje dionice koje je Društvo kupilo i koje drži kao vlastite dionice.

Opis:	2021. godina	2022. godina
Dobit poslije oporezivanja (<i>u kunama</i>)	7.911.056	8.164.173
Prosječni ponderirani broj redovnih dionica bez vlastitih dionica	806.385	1.181.683
Osnovna zarada po dionici (<i>u kunama</i>)	9,81	6,91

Bilješka 18 – Kretanje dugotrajne nematerijalne imovine

Unutar ove pozicije iskazan je sklopljen ugovor o najmu za osobno vozilo na rok od pet (5) godina. Društvo je predmetni ugovor o najmu sklopilo krajem prosinca 2020. godine, te se cjelokupni iznos ove pozicije odnosi na imovinu sa pravom korištenje sa naslova ovog ugovora o najmu. Društvo je provelo amortizaciju po ovoj poziciji za svaku godinu (2021. i 2022. godina) iznosila je 22.752 kn.

Bilješka 19 – Kretanje nekretnina, postrojenja i opreme

- u kunama -

Opis	Postrojenja i oprema	Ulaganja u nekretnine	UKUPNO
Nabavna vrijednost			
<i>Stanje 01.01.2021.</i>	-	158.603.302	158.603.302
Nabavke	14.022	-	14.022
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2021.</i>	14.022	158.603.302	158.617.324
Nabavke	224.503	-	224.503
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2022.</i>	238.525	158.603.302	158.841.827
Ispravak vrijednosti			
<i>Stanje 01.01.2021.</i>	-	166.396	166.396
Amortizacija	3.505	1.996.755	2.000.260
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2021.</i>	3.505	2.163.151	2.166.656
Stjecanje uslijed spajanja	-	-	-
Amortizacija	13.092	1.996.754	2.009.846
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2022.</i>	16.597	4.159.905	4.176.502
Sadašnja vrijednost			
na dan 31.12.2021.	10.517	156.440.151	156.450.668
na dan 31.12.2022.	221.928	154.443.397	154.665.325

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Unutar pozicije *Ulaganja u nekretnine* iskazana je kupovna vrijednost logističkog-distributivnog centra u Sv. Heleni (k.č. 517/1, k.o. 335827, Helena), koje je Društvo steklo u studenome 2020. godine. Predmetni logističko-distributivni centar Društvo iznajmljuje, te ostvaruje prihode od najмова. Društvo obračunava amortizaciju na vrijednost građevinskog objekta, dok na vrijednost zemljišta (24.592.941 kn) amortizacija nije obračunata

Nad predmetnom nekretninom nisu upisane hipoteke.

Bilješka 20 – Udjeli u dionice povezanih poduzetnika

Unutar predmetne pozicije Društvo je iskazalo troškove stjecanja udjela u društvu Nekretnine Alfa Primo d.o.o., Zagreb. Predmetno Društvo u vlasništvu ima tri nekretnine, sa naslova kojih ostvaruje prihode od najмова.

Bilješka 21 – Dani dugoročni zajmovi poduzetnicima unutar grupe

Društvo je tijekom 2022. godine odobrilo pozajmicu povezanom društvu Nekretnine Alfa Primo d.o.o., Zagreb, u visini od 27,4 mil. kn, te uz kamatnu stopu u visini od 2,68%/godišnje. Predmetna je kamatna stopa promjenjiva sukladno promjenama poreznih propisa o visini porezno dopustive kamate između povezanih poduzetnika.

Bilješka 22 – Odgođena porezna imovina

Društvo je prilikom izrade financijskih izvještaja za 2021. i 2022. godinu formiralo odgođenu poreznu imovinu sa naslova provedenog rezerviranja za bonus zaposlenom članu Uprave Društva.

Bilješka 23 – Potraživanja od poduzetnika unutar grupe

Unutar predmetne pozicije Društvo je iskazalo potraživanja od povezanog društva Nekretnine Alfa Primo d.o.o., Zagreb, u visini od 269.615 kn, a koje se odnose na obračunate kamate po pozajmici odobrenoj predmetnom povezanom društvu (*bilješka 21 – Dani dugoročni zajmovi poduzetnicima unutar grupe*).

Bilješka 24 – Potraživanja od kupaca

Društvo je tijekom 2021. i 2022. godine poslovalo samo sa jednim kupcem – korisnikom najma logističko-distributivnog centra u Sv. Heleni. Na dan 31.12.2021. i 31.12.2023. godine cjelokupni iznos potraživanja u cijelosti je naplaćen.

Bilješka 25 – Novac na računu i u blagajni

Cjelokupni iznos iskazanih novčanih sredstava na dan 31.12.2021. te 31.12.2022. godine odnosi se na novčana sredstva na transakcijskom računu Društva otvorenom pri *Erste&Steiermärkische Bank* d.d., Rijeka. Novčana sredstva denominirala su u hrvatskim kunama (HRK).

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 26 – Aktivna vremenska razgraničenja

Opis:	- u kunama -	
	31.12.2021.	31.12.2022.
Plaćeni troškovi osiguranja budućeg razdoblja	106.797	116.829
Unaprijed plaćena zakupnina iz poslovnog najma	3.656	2.741
UKUPNO:	110.453	119.570

Kretanje aktivnih vremenskih razgraničenja u promatranom je razdoblju bilo sljedeće:

Opis:	- u kunama -		
	Troškovi osiguranja	Troškovi najma	UKUPNO:
Stanje na dan 01.01.	106.797	3.656	110.453
Ukidanje razgraničenja	(106.797)	(915)	(107.712)
Formiranje novih razgraničenja	116.829	-	116.829
Stanje na dan 31.12.	116.829	2.741	119.570

Bilješka 27 – Kapital i rezerve

Temeljni (upisani) kapital iznosi 341.420.000 kuna, te se sastoji od 1.707.100 dionica nominalne vrijednosti 200 HRK / dionica.

Društvo ima formirane zakonske rezerve u visini 5% ostvarenog dobitka 2020. i 2021. godine, odnosno u ukupnom iznosu od 414.518 kn.

Vlasnici Društva su također uplatili i kapitalne pričuve prilikom povećanja temeljnog kapitala u srpnju 2022. godine u visini od 18.014.300 kn.

Isplata dividendi

Prema odluci Glavne skupštine/Uprave Društva održane 30.06.2022. godine, odobrena je isplata dividende/udjela u dobiti u iznosu od 9,76 kuna po dionici odnosno sveukupno 7.875.842 kuna. Isplata dividende realizirana je u srpnju 2022. godine.

U 2021. godini nije bilo isplate dividende.

Bilješka 28 – Dugoročna rezerviranja

Opis:	- u kunama -	
	31.12.2021.	31.12.2022.
Rezerviranja za bonuse članovima Uprave	114.470	123.408
Rezerviranja za neiskorištene godišnje odmore	-	14.424
UKUPNO:	114.470	137.832

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 29 – Dugoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama

Unutar ove pozicije Društvo je iskazalo obveze po najmovima u skladu sa odredbama *MSFI 16 – Najmovi*. Društvo ima sklopljen jedan ugovor o najmu osobnog vozila, koji je sklopljen u prosincu 2020. godine na rok od 60 mjeseci (5 godina).

	- u kunama -	
Opis:	31.12.2021.	31.12.2022.
Erste & Steiermarkische S-Leasing d.o.o.	62.212	47.832
UKUPNO:	62.212	47.832
Tekuća dospijeca dugoročnih kredita	(14.380)	(15.280)
UKUPNO dugoročna dospijeca:	47.832	32.552

Diskontirani iznos obveza koje dospijevaju u budućim razdobljima dan je u nastavku:

	- u kunama -
Struktura obveza po dospijeću:	31.12.2022.
dospjelo i dospijeva u 2023. godini	15.280
dospijeva u 2024. godini	15.785
dospijeva u 2025. godini	16.767
UKUPNO:	47.832

Bilješka 30 – Kratkoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama

Unutar ove pozicije iskazan je kratkoročni dio obveza sa naslova najmovi (*bilješka 29 – Dugoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama*).

Bilješka 31 – Kratkoročne obveze prema dobavljačima

	- u kunama -	
Opis:	31.12.2021.	31.12.2022.
Obveze prema dobavljačima u zemlji	294.271	357.581
UKUPNO:	294.271	357.581

Ukupno iskazani iznos obveza prema dobavljačima na dan 31.12.2022. godine gotovo u cijelosti se odnosi na nedospjele obveze.

Bilješka 32 – Kratkoročne obveze prema zaposlenicima

Iskazani iznos obveze prema zaposlenicima odnose se na obračunatu plaću za prosinac 2022. godine, koja je podmirena u siječnju 2023. godine.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 33 – Kratkoročne obveze za poreze, doprinose i slična davanja

Opis:	- u kunama -	
	31.12.2021.	31.12.2022.
Obveze za porez na dodanu vrijednost	258.221	238.990
Obveze za porez na dobit	1.695.058	591.106
Obveze za poreze i doprinose za plaću djelatnika	16.525	16.525
Obveze za obračunatu turističku članarinu	21.398	8.879
UKUPNO:	1.991.202	855.500

Bilješka 34 – Nedovršeni sudski postupci

Društvo nema aktivnih sudskih postupaka.

Bilješka 35 – Transakcije s povezanim stranama

Povezanim društvom se smatra isključivo društvo-kćer Nekretnine Alfa Primo d.o.o., Zagreb. Pregled transakcija sa ovim povezanim društvom bio je sljedeći:

Prihodi

Opis:	- u kunama -	
	2021. godina	2022. godina
<i>Prihodi od kamata po odobrenim zajmovima</i>		
- Nekretnine Alfa Primo d.o.o.	-	269.615
UKUPNO prihodi iz transakcija sa povezanim društvima:	-	269.615

Rashodi

Opis:	- u kunama -	
	2021. godina	2022. godina
<i>Troškovi najmova</i>		
- Nekretnine Alfa Primo d.o.o.	-	10.192
UKUPNO troškovi iz transakcija sa povezanim društvima:	-	10.192

Financijska imovina i potraživanja

Opis:	- u kunama -	
	31.12.2021.	31.12.2022.
<i>Dani dugoročni zajmovi</i>		
- Nekretnine Alfa Primo d.o.o.	-	27.400.000
<i>Potraživanja sa naslova redovnih obračunatih kamata</i>		269.615
- Nekretnine Alfa Primo d.o.o.	-	
UKUPNO potraživanja iz transakcija sa povezanim društvima:	-	27.669.615

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Obveze

Opis:	- u kunama -	
	31.12.2021.	31.12.2022.
Kratkoročne obveze sa naslova redovnih isporuka usluga - Nekretnine Alfa Primo d.o.o.	-	2.240
UKUPNO obveze iz transakcija sa povezanim društvima:	-	2.240

Sukladno izvaji Uprave Društva, cijene usluga primljenih od povezanih društava su tržišne te cijene pruženih usluga povezanim društvima nisu niže od tržišnih. Društvo nije pretrpjelo štetu u transakcijama s povezanim društvima i nije bilo prisiljeno ulaziti u transakcije sa trećima na svoju štetu, a prema zahtjevu Uprave većinskog vlasnika.

Bilješka 36 – Događaji nakon datuma bilance

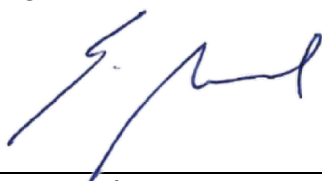
Uvođenje eura u Republici Hrvatskoj

Republika Hrvatska usvojila je promjenu funkcionalne valute iz kuna u eure, primjenom fiksnog tečaja konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK. Sve transakcije počevši od 01.01.2023. godine iskazuju se i podmiruju u euru, te će financijski izvještaji za 2023. godinu (zajedno sa usporednim podacima za 2022. godinu) biti izrađeni u eurima.

Uslijed promjene funkcionalne valute, Društvo je u obvezi provesti sve neophodne uskladbe, te preračune iz kuna u eure, uključujući i uskladbu temeljnog kapitala, kojeg je u obvezi provesti u roku godine dana na prvoj Skupštini društva.

Bilješka 37 – Odobrenje financijskih izvještaja

Financijski izvještaji usvojeni su od strane Uprave te je odobrena njihova objava dana 18.04.2023. godine.



Saša Novosel

Član Uprave

PRIMO
Real Estate
Primo Real Estate d.d.
Miroslava Miholića 2, Zagreb

Zagreb, 18.04.2023.

Primo Real Estate d.d.
Miroslava Miholića 2
Zagreb

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE REVIDIRANOG IZVJEŠTAJA ZA
GODINU ZAVRŠENU 31. PROSINCA 2022. GODINE**

Temeljem odredbi Zakona o tržištu kapitala, Saša Novosel, član Uprave kao osoba odgovorna za sastavljanje nekonsolidiranih revidiranih financijskih rezultata društva Primo Real Estate d.d., Zagreb, Ulica Miroslava Miholića 2, OIB 52157649749 („Društvo“), ovime daje sljedeću

IZJAVU:

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

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

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



PRIMO
Real Estate
Primo Real Estate d.d.
Miroslava Miholića 2, Zagreb

Saša Novosel
Član Uprave

Zagreb, 26. travnja 2023.

Na temelju članka 220. i 280. stavak 3. Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19; dalje ZTD), članka 12. Statuta društva PRIMO REAL ESTATE d.d. i članka 6. Poslovnika o radu uprave društva PRIMO REAL ESTATE d.d., Uprava PRIMO REAL ESTATE d.d. je dana 26. travnja 2023. godine donijela

PRIJEDLOG ODLUKE

O upotrebi dobiti PRIMO REAL ESTATE d.d. za 2022. godinu

I.

Utvrđuje se da je neto dobit PRIMO REAL ESTATE d.d. Zagreb, MBS 081328074, OIB 52157649749 (dalje u tekstu: **Društvo**) za 2022. godinu iskazana u godišnjim revidiranim financijskim izvještajima Društva iznosi 8.164.172,86 kuna to jest 1.083.571,95 EUR*.

II.

Ostvarena neto Dobit Društva za 2022. godinu iz točke I. ove Odluke raspoređuje se kako slijedi:

- Iznos od 408.208,64 kuna to jest 54.178,60 EUR za unos u zakonske rezerve.

III.

Dobit Društva raspoloživa za dividendu iznosi 7.755.964,22 kuna to jest 1.029.393,35 EUR.

IV.

Odobrava se isplate dividende dioničarima Društva, i to: imateljima redovnih dionica oznake M7PR-R-A te imateljima redovnih dionica oznake M7PR-R-B iz iznosa Ukupne dobiti raspoložive za dividendu navedenom u točki III. Prijedloga odluke.

Dividenda će se isplatiti dioničarima u roku od 10 dana od dana donošenja odluke o isplati dividende, a koju odluku donosi Glavna skupština.

V.

Nakon što se neto dobit Društva rasporedi sukladno točki III. i IV. Prijedloga Odluke, eventualni preostali dio neto dobiti prenijet će se u ostale rezerve.

VI.

Ovaj Prijedlog odluke upućuje se Nadzornom odboru Društva radi davanja suglasnosti.



PRIMO
Real Estate
Primo Real Estate d.d.
Miroslava Miholića 2, Zagreb

Član Uprave
Saša Novosel

*Napomena: iznos u eurima preračunat je sukladno tečaju konverzije 7,53450

Zagreb, 26. travnja 2023.

Na temelju članka 263. st.3. i čl. 280. Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19; dalje ZTD) i članka 16. Statuta društva PRIMO REAL ESTATE d.d., Nadzorni odbor PRIMO REAL ESTATE d.d. je dana 26. travnja 2023. godine donio

Odluku o

Utvrđivanju godišnjih financijskih izvještaja društva PRIMO REAL ESTATE d.d. za 2022. godinu

I.

Utvrđuje se da su Nadzornom odboru predstavljeni revidirani financijski izvještaji PRIMO REAL ESTATE d.d. Zagreb, MBS 081328074, OIB 52157649749 (dalje u tekstu: **Društvo**) za 2022.

II.

Utvrđuje se da je Revizijski odbor Društva svojom odlukom broj 2/2023 od 26. travnja 2023. dao preporuku za usvajanje financijskih izvještaja za 2022. godinu.

III.

Utvrđuju se godišnji financijski izvještaji Društva.

IV.

Ova Odluka dostaviti će se Glavnoj skupštini.



Predsjednica Nadzornog odbora

Zrinka Galić Jakovljević

Zagreb, 26. travnja 2023.

Na temelju članka 263. st.3. i čl. 280. stavak 3. Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19; dalje ZTD) i članka 16. Statuta društva PRIMO REAL ESTATE d.d., Nadzorni odbor PRIMO REAL ESTATE d.d. je dana 26. travnja 2023. godine donio

PRIJEDLOG ODLUKE

O upotrebi dobiti PRIMO REAL ESTATE d.d. za 2022. godinu

I.

Utvrđuje se da je neto dobit PRIMO REAL ESTATE d.d. Zagreb, MBS 081328074, OIB 52157649749 (dalje u tekstu: **Društvo**) za 2022. godinu iskazana u godišnjim revidiranim financijskim izvještajima Društva iznosi 8.164.172,86 kuna to jest 1.083.571,95 EUR*.

II.

Ostvarena neto Dobit Društva za 2022. godinu iz točke I. ove Odluke raspoređuje se kako slijedi:

- Iznos od 408.208,64 kuna to jest 54.178,60 EUR za unos u zakonske rezerve.

III.

Dobit Društva raspoloživa za dividendu iznosi 7.755.964,22 kuna to jest 1.029.393,35 EUR.

IV.

Odobrava se isplate dividende dioničarima Društva, i to: imateljima redovnih dionica oznake M7PR-R-A te imateljima redovnih dionica oznake M7PR-R-B iz iznosa Ukupne dobiti raspoložive za dividendu navedenom u točki III. Prijedloga odluke.

Dividenda će se isplatiti dioničarima u roku od 10 dana od dana donošenja odluke o isplati dividende, a koju odluku donosi Glavna skupština.

V.

Nakon što se neto dobit Društva rasporedi sukladno točki III. i IV. Prijedloga Odluke, eventualni preostali dio neto dobiti prenijet će se u ostale rezerve.

VI.

Ovaj Prijedlog odluke upućuje se Glavnoj skupštini Društva na donošenje.



Predsjednica Nadzornog odbora

Zrinka Galić Jakovljević

*Napomena: iznos u eurima preračunat je sukladno tečaju konverzije 7,53450



**Godišnje izvješće
Primo Real Estate Grupe
za 2022. godinu**

Ovaj pdf dokument nije službeni format za objavu godišnjeg izvješća

Primo Real Estate d.d. i ovisno društvo

Ulica Miroslava Miholića 2

Zagreb

Konsolidirani financijski izvještaji za godinu koja završava

na dan 31. prosinca 2022. godine

zajedno s

Izvješćem neovisnog revizora

Sadržaj

	<i>stranica</i>
Odgovornost Uprave za godišnje konsolidirane financijske izvještaje	2
Godišnje izvješće Uprave	3-8
Izvješće neovisnog revizora	9-14
Konsolidirani račun dobiti i gubitka	15
Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju (bilanca)	16
Konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima	17
Konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala	18
Bilješke uz konsolidirani financijske izvještaje	19-49
Odobrenje konsolidiranih financijskih izvještaja	50

Odgovornost Uprave za konsolidirane godišnje financijske izvještaje

Temeljem *Zakona o računovodstvu* Republike Hrvatske (*Narodne novine* 78/2015, 134/2015, 120/2016, 116/18, 42/20, 47/20), Uprava matičnog društva je dužna osigurati da konsolidirani financijski izvještaji za svaku financijsku godinu budu pripremljeni u skladu s *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije, tako da daju istiniti i fer prikaz financijskog stanja i rezultata poslovanja **Primo Real Estate** d.d. i ovisnog društva, Zagreb ("Grupa") za to razdoblje.

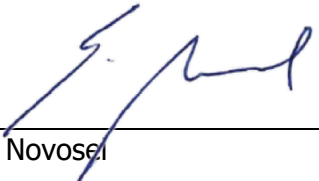
Nakon provedbe odgovarajućih ispitivanja, Uprava matičnog društva opravdano očekuje da će Grupa u doglednoj budućnosti raspolagati odgovarajućim resursima, te stoga usvaja načelo vremenske neograničenosti poslovanja pri izradi konsolidiranih financijskih izvještaja.

Odgovornost Uprave pri izradi konsolidiranih financijskih izvještaja obuhvaća sljedeće:

- odabir i dosljednu primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika;
- razumne i opravdane prosudbe i procjene;
- postupanje u skladu s važećim računovodstvenim standardima, uz objavu i obrazloženje svih materijalno značajnih odstupanja u financijskim izvještajima, i
- sastavljanje konsolidiranih financijskih izvještaja pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja, osim ukoliko ova pretpostavka nije primjerena.

Uprava matičnog društva je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje u svakom trenutku s opravdanom točnošću prikazuju financijski položaj Grupe, kao i njihovu usklađenost s hrvatskim *Zakonom o računovodstvu*. Uprava matičnog društva je također odgovorna za čuvanje imovine Grupe, te za poduzimanje opravdanih mjera da bi se spriječile i otkrile prijevare i druge nepravilnosti.

U Zagrebu, 21. travnja 2023. godine


Saša Novoselec

Član Uprave

PRIMO
Real Estate
Primo Real Estate d.d.
Miroslava Miholića 2, Zagreb

Primo Real Estate d.d.

Ulica Miroslava Miholića 2

Zagreb

Republika Hrvatska

Godišnje izvješće Uprave

Temeljem odredbi članka 250.a., članka 300.a. i članka 428. *Zakona o trgovačkim društvima* (NN 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22) te odredbi članka 21. *Zakona o računovodstvu* (NN 78/2015, 134/2015, 120/2016, 116/2018, 42/2020, 47/20) Uprava Društva podnosi:

GODIŠNJE IZVJEŠĆE UPRAVE

o stanju Grupe za 2022. godinu

Uprava predstavlja izvještaj rukovodstva Primo Real Estate Grupe za poslovanje nekretninama (dalje Primo Real Estate Grupa ili Grupa) za 2022. godinu koje uključuje revidirane financijske izvještaje za 2022. godinu.

1. Rezultati poslovanja i daljnji razvoj Grupe

1.1. Poslovne aktivnosti Grupe

Primo Real Estate d.d. je osnovano upisom u sudski registar nadležnog Trgovačkog suda u Zagrebu rješenjem od 15. rujna 2020. godine. U skladu s poslovnim planovima i odlukom Glavne skupštine društvo Primo Real Estate d.d. ostvarilo je preduvjete za uvrštenje dionica na Zagrebačku burzu što je i provedeno u lipnju 2021. godine. Na dan 31. prosinca 2022. godine Primo Real Estate d.d. ima temeljni kapital od 341.420.000,00 kuna, u cijelosti uplaćen u novcu i podijeljen na 1.707.100 redovnih dionica, svaka nominalne vrijednosti u iznosu od 200,00 kn, u vlasništvu AZ mirovinskih fondova kojima upravlja Allianz ZB d.o.o. društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima.

Društvo Primo Real Estate d.d. je dana 17. kolovoza 2022. godine potpisalo ugovor o kupoprodaji poslovnih udjela kojim je preuzelo društvo Imobilia Tehno Tri d.o.o. sa sjedištem u Rugvici, u transakciji vrijednoj 198.856.001,68 kuna. Tom akvizicijom Primo Real Estate d.d. preuzeo je kompaniju koja upravljanja vlastitim komercijalnim nekretninama ukupne površine otprilike 15.000 m² na tri lokacije u Zagrebu a portfelj se sastoji od dvije uredske zgrade i jedne nekretnine sa skladišnim i uredskim prostorima. Nakon akvizicije promijenjeno je ime društva Imobilia Tehno Tri d.o.o. u Nekretnine Alfa Primo d.o.o. i započeto je poslovanje Primo Real Estate Grupe koja se nadalje prikazuje konsolidirano u ovom izvještaju.

Akvizicija je daljnji korak u razvoju Primo Real Estate Grupe usklađen s poslovnom strategijom, kojom se značajno povećava broj komercijalnih nekretnina u portfelju. Nakon prve kupnje logističko-distributivnog centra Sv. Helena, Grupa ovom transakcijom ulaže prvenstveno u uredske poslovne prostore čime se diversificira struktura nekretnina pod upravljanjem.

Godišnje izvješće Uprave

Implikacija Rusko–ukrajinske krize na poslovanje Grupe

Krajem prosinca 2022. godine geopolitička situacija, a posebice rusko-ukrajinski sukob nije izravno utjecala na imovinu i poslovanje Grupe.

Međutim, Grupa će nadalje pratiti razvoj situacije kako bi mogli pravodobno procijeniti neizravan utjecaj na poslovanje slijedom makroekonomskog razvoja i po potrebi djelovati.

1.2. Financijski rezultati Grupe u 2022. godini

Primo Real Estate Grupa je u 2022. godini ostvarila dobit poslije oporezivanja od 9.734.018 kuna.

Ukupni prihodi Grupe ostvareni u 2022. godini iznose 24.673.729 kuna a odnose se prvenstveno na prihode od zakupa poslovnog prostora.

Ukupni rashodi Primo Real Estate Grupe ostvareni u 2022. godini iznose 11.972.806 kuna. Od navedenih ukupno ostvarenih rashoda najznačajniji su materijalni troškovi - ostali vanjski troškovi.

Ukupna imovina Grupe na dan 31. prosinca 2022. godine iznosi 374.138.099 kuna, a najveću stavku predstavljaju ulaganja u nekretnine u iznosu 351.193.377 kuna.

1.3. Budući razvoj Grupe

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

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

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

2. Događaji nakon kraja poslovne godine

Nije bilo značajnih događaja nakon datuma izvještavanja koji bi bili značajni za ovo izvješće.

3. Aktivnosti istraživanja i razvoja

Grupa u 2022. godini nije sudjelovalo u aktivnostima istraživanja i razvoja.

4. Podružnice društva

Primo Real Estate Grupa nema podružnica, niti planira njihovo osnivanje.

5. Korporativno upravljanje

5.1. Primjena načela korporativnog upravljanja

U 2022. godini društvo Primo Real Estate d.d., čije dionice su uvrštene na Redovito tržište ZSE, primjenjivalo je Kodeks korporativnog upravljanja koji su usvojili Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga (HANFA) i Zagrebačka burza d.d. Zagreb, u primjeni od 1. siječnja 2020. godine, a objavljen na internetskim stranicama Burze (www.zse.hr) i na internetskim stranicama HANFA-e (www.hanfa.hr).

U skladu s Kodeksom korporativnog upravljanja koji se primjenjuje od 1. siječnja 2020. Izdavatelji moraju jednom godišnje ispuniti dva upitnika svake godine: jedan kojim izjavljuju je li se društvo pridržavalo svake odredbe Kodeksa (upitnik o usklađenosti) i drugi kojim pružaju detaljnije podatke o svojim praksama korporativnog upravljanja (upitnik o praksama upravljanja).

5.2. Izjava o primjeni kodeks korporativnog upravljanja

Grupa se pridržava preporuka Kodeksa korporativnog upravljanja uz iznimku onih odredbi koje se u ovom trenutku još ne primjenjuju budući da je Društvo Primo Real Estate d.d. tek u srpnju 2021. godine uvršteno na redovito tržište Zagrebačke burze te je sustav korporativnog upravljanja još u razvoju. Nadalje, određene odredbe u danom trenutku nisu praktične ili predviđena s obzirom na primjenjivi pravni okvir. Sva objašnjenja i eventualna odstupanja od navedenih pravila Kodeksa korporativnog upravljanja Društvo će objaviti u Upitniku o usklađenosti, sukladno odredbama Kodeksa korporativnog upravljanja u propisanom obliku i rokovima.

5.3. Opis glavnih elemenata sustava unutarnje kontrole i upravljanja rizikom u odnosu na postupak financijskog izvještavanja

Glavni elementi sustava unutarnje kontrole i upravljanja rizikom koji se odnose na financijsko izvještavanje uključuju:

- Odgovarajuću organizacijsku strukturu na svim razinama s raspodjelom dužnosti i definiranim razinama ovlasti
- Unutarnje kontrole integrirane u poslovne procese i aktivnosti

Godišnje izvješće Uprave

- Sveobuhvatan set računovodstvenih politika i procedura koje se odnose na pripremu godišnjih izvješća u skladu s Međunarodnim Standardima Financijskog Izvještavanja usvojenim od strane Europske unije

Grupa aktivno upravlja rizicima u sklopu svog poslovanja. Okvir upravljanja rizicima pokriva sve dijelove poslovanja što osigurava da su rizici identificirani, analizirani, procijenjeni i da se njima stalno i sustavno upravlja. U nastavku su navedeni neki od najvažnijih rizika kojima je izloženo Društvo i njegovo područje poslovanja.

Rizik poslovnog okruženja - pandemija Covid – 19

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

Nadalje, zakupnici nekretnina Grupe su pravne osobe – trgovačka društva čije poslovanje također ovisi o općenitom stanju hrvatske, europske i svjetske ekonomije. Stoga postoji mogućnost otkazivanja Ugovora o zakupu te rizik pada prometa Grupe to jest pad prihoda iz Ugovora o zakupu.

Rizici promjene poreznih propisa

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

Valutni rizik

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

Operativni rizik

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

Godišnje izvješće Uprave

Rizik novoosnovanog društva i rizik akviziranog društva odnosno rizik nove Grupe

Društvo Primo Real Estate d.d. je osnovano u rujnu 2020. godine te je novo na tržištu upravljanja komercijalnim nekretninama. Također u kolovozu 2022. godine je kupljeno novo društvo Nekretnine Alfa Primo d.o.o. te je nastala Primo Real Estate Grupa. Ovaj rizik predstavlja mogućnost da će pri uspostavi i realizaciji novih poslovnih odnosa, biti potrebno iznositi dodatna pojašnjenja u odnosu na Grupu ili biti potrebno dostaviti dodatnu dokumentaciju Grupe.

Rizik ostvarenja prihoda

Ovaj rizik predstavlja mogućnost da druga ugovorna strana neće pravovremeno ispuniti svoje ugovorne obveze što bi se negativno odrazilo na financijski položaj Grupe. Rizik naplate vezan je uz potraživanja s osnova zakupnina od zakupnika koje se sustavno prati. Prilikom ugovaranja zakupa pribavljena su sredstva osiguranja naplate. Slijedom navedenog je rizik ostvarenja prihoda nizak. Obzirom da je Grupa proširila poslovanje s novim nekretninama povećan je portfelj nekretnina i broj Zakupnika čime se značajno smanjio utvrđeni specifični rizik.

Rizik nelikvidnosti

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

Rukovodstvo Grupe

Članovi Uprave i Nadzornog odbora Primo Real Estate d.d. tijekom godine navedeni su u nastavku:

Uprava

Saša Novosel, Član Uprave

Nadzorni odbor

Zrinka Galić Jakovljević, Predsjednica Nadzornog Odbora

Ante Šekerija, Zamjenik Predsjednice nadzornog odbora

Igor Komorski, Član Nadzornog odbora

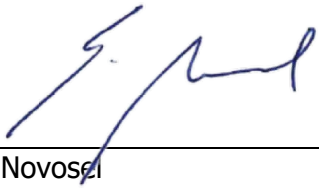
Članovi Uprave Nekretnine Alfa Primo d.o.o. tijekom godine navedeni su u nastavku:

Uprava

Saša Novosel, Direktor

Godišnje izvješće Uprave

U Zagrebu, 21. travnja 2023. godine



Saša Novosel

Član Uprave

PRIMO
Real Estate
Primo Real Estate d.d.
Miroslava Miholića 2, Zagreb

Primo Real Estate d.d.

Ulica Miroslava Miholića 2

Zagreb

Republika Hrvatska



IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Dioničarima društva Primo Real Estate d.d. i ovisnog društva

Izvješće o reviziji godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja Primo Real Estate d.d. (Društvo) i njegovo ovisno društvo (Grupa), koji obuhvaćaju konsolidirani izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinca 2022., konsolidirani račun dobiti i gubitka, konsolidirani izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima, konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz godišnje konsolidirane financijske izvještaje, uključujući i značajne računovodstvene politike.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji konsolidirani financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Grupe na 31. prosinca 2022. godine, njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* usvojenima od strane Europske unije (MSFI).

Ključna revizijska pitanja

Ključna revizijska pitanja su ona pitanja koja su bila, po našoj profesionalnoj prosudbi, od najveće važnosti za našu reviziju godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima, i mi ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima.

Vrednovanje ulaganja u nekretnine

Vidjeti *bilješku 3.5 – Ulaganja u nekretnine, bilješku 4 – Ključne računovodstvene procjene* i *bilješku 21 – Kretanje nekretnina, postrojenja i opreme*. Ukupno pozicija ulaganja u nekretnine (zemljište i građevinski objekti) na dan 31.12.2022. godine iznosi 351.193.377 kn, odnosno 93,87% ukupne aktive Grupe. Navedena se imovina mjeri primjenom troška nabave, te su predmetni iznosi uspoređeni sa procijenjenim iznosima u trenutku stjecanja. Korisni vijek uporabe Grupa je utvrdila temeljem procjene ovlaštenog sudskog vještaka, koji je prilikom procjene uzeo u obzir godinu izgradnje, kao i stanje nekretnina. Za nekretninu u vlasništvu matičnog društva procjena provedena je u prosincu 2020. godine, dok za nekretnine u vlasništvu ovisnog društva procjena je provedena u siječnju 2023. godine.

Budući da se radi o događajima u skorijem razdoblju, naše aktivnosti uključivale su detaljnu kontrolu kupoprodajnog ugovora u godini stjecanja nekretnina i ovisnog društva, procjene od neovisnih ovlaštenih sudskih vještaka, te njihovo evidentiranje u poslovnim knjigama, kao i obračun amortizacije za 2022. godinu.



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

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

U sastavljanju godišnjih 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 članice Grupe ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Oni koji su zaduženi za upravljanje su odgovorni za nadziranje procesa financijskog izvještavanja kojeg je ustanovila Grupa.

Odgovornosti revizora za reviziju godišnjih financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li godišnji 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 godišnjih 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 godišnjih 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 prijevarama može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje 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.



- 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 godišnjim 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 godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i održavaju li godišnji konsolidirani financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.

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

Mi također dajemo izjavu onima koji su zaduženi za upravljanje 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 onima koji su zaduženi za upravljanje, 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 revizora jer se razumno može očekivati da bi negativne posljedice priopćavanja nadmašile dobrobiti javnog interesa od takvog priopćavanja.

Izvešće o ostalim zakonskim i regulatornim zahtjevima

Dana 30.06.2022. imenovala nas je Glavna skupština Društva temeljem prijedloga Nadzornog odbora da obavimo reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja za 2022. godinu.

Na datum ovog izvješća, 2022. godina je prva godina za koju smo angažirani za obavljanje zakonske revizije godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe (treća godina za pojedinačne financijske izvještaje).

U reviziji financijskih izvještaja Grupe za 2022. godinu odredili smo značajnost za financijske izvještaje kao cjelinu u iznosu od 500.000 HRK koji predstavlja približno 5% od ukupne konsolidirane neto dobiti Grupe. Odabrali smo predmetnu kategoriju uslijed činjenice da ključni korisnici financijskih izvještaja formiraju odluku o investicijama na temelju ostvarenog dobitka poslovanja Društva.



Naše revizijsko mišljenje dosljedno je s dodatnim izvješćem za revizijski odbor Društva sastavljenim sukladno odredbama iz članka 11. Uredbe (EU) br. 537/2014.

Tijekom razdoblja između početnog datuma revidiranih konsolidiranih financijskih izvještaja grupe za 2022. godinu i datuma ovog izvješća nismo Grupi pružili zabranjene nerevizorske usluge i nismo u poslovnoj godini prije prethodno navedenog razdoblja pružali usluge osmišljavanja i implementacije postupaka internih kontrola ili upravljanja rizicima povezanih s pripremom i/ili kontrolom financijskih informacija ili osmišljavanja i implementacije tehnoloških sustava za financijske informacije, te smo u obavljanju revizije sačuvali neovisnost u odnosu na Grupi.

Izvješće 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

Izvješće 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 ***primokonsolidirano-2022-12-31-hr.zip***, u svim značajnim odrednicama pripremljeni u skladu sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u.

Odgovornosti uprave i onih zaduženih za upravljanje

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

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

Uprava Grupe također je odgovorna za:

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

Oni koji su zaduženi za upravljanje odgovorni su za nadzor pripreme 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.

U sklopu odabranih postupaka obavili smo sljedeće aktivnosti:

- pročitali smo zahtjeve Uredbe o ESEF-u,
- stekli smo razumijevanje internih kontrola Grupe relevantnih za primjenu zahtjeva Uredbe o ESEF-u,
- identificirali smo i procijenili rizike značajne neusklađenosti s Uredbom o ESEF-u zbog prijave 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 godišnje izvješće, 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



KOPUN REVIZIJE
Kopun

Trg žrtava fašizma 14

10 000 Zagreb

www.kopun.hr

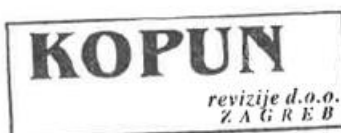
revizija@kopun.hr

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 2022. godine.

Povrh ovog zaključka, kao i mišljenja sadržanog u ovom izvješću neovisnog revizora za priložene konsolidirane financijske izvještaje i godišnje izvješće za godinu završenu 31. prosinca 2022. 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 gđa. Dubravka Kopun.

Zagreb, 21. travnja 2023. godine



dr.sc. Dubravka Kopun

Direktor i ovlaštenu revizor

KOPUN revizije d.o.o.

Trg žrtava fašizma 14

10 000 Zagreb

Republika Hrvatska

Konsolidirani račun dobiti i gubitka i izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>2022.</u>
POSLOVNI PRIHODI		24.673.643
Prihodi od prodaje	6.	24.190.634
Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga		6.225
Ostali poslovni prihodi	7.	476.784
POSLOVNI RASHODI		11.969.647
Materijalni troškovi - troškovi sirovina i materijala	9.	1.419.642
Materijalni troškovi - ostali vanjski troškovi	10.	5.710.171
Troškovi osoblja	11.	586.276
Amortizacija	12.	3.057.892
Ostali troškovi	13.	248.085
Vrijednosno usklađivanje dugotrajne imovine	14.	809.749
Rezerviranja	15.	137.832
Ostali poslovni rashodi		-
FINANCIJSKI PRIHODI	16.	86
FINANCIJSKI RASHODI	17.	3.159
UKUPNI PRIHODI		24.673.729
UKUPNI RASHODI		11.972.806
Dobit prije oporezivanja		12.700.923
Porez na dobit	18.	2.966.905
DOBIT RAZDOBLJA		9.734.018
Ostala sveobuhvatna dobit		-
UKUPNA SVEOBUH VATNA DOBIT RAZDOBLJA		9.734.018

Popratne bilješke sastavni su dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja

Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>31.12.2022.</u>
Potraživanja za upisani a neplaćeni kapital		-
DUGOTRAJNA IMOVINA		351.538.637
Nematerijalna imovina	20.	75.401
Postrojenja i oprema	21.	247.645
Ulaganja u nekretnine	21.	351.193.377
Odgodena porezna imovina		22.214
KRATKOTRAJNA IMOVINA		22.291.618
Zalihe		-
Potraživanja od kupaca	22.	1.082.384
Potraživanja od države i drugih institucija		6.746
Ostala potraživanja		4.511
Novac u banci i blagajni	23.	21.197.977
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	24.	307.844
UKUPNA AKTIVA		374.138.099

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>31.12.2022.</u>
KAPITAL I REZERVE	25.	369.588.360
TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL		341.420.000
KAPITALNE REZERVE		18.014.300
REZERVE IZ DOBITI		420.042
Zakonske rezerve		414.518
Ostale rezerve		5.524
DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE		9.734.018
REZERVIRANJA	26.	137.832
DUGOROČNE OBVEZE		62.358
Obveze za zajmove, depozite i slično		29.806
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	27.	32.552
KRATKOROČNE OBVEZE		4.349.549
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	28.	15.280
Obveze prema dobavljačima	29.	1.451.032
Obveze prema zaposlenicima	30.	21.920
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	31.	2.861.137
Ostale kratkoročne obveze		180
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA		-
UKUPNA PASIVA		374.138.099

Popratne bilješke sastavni su dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>2022.</u>
NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI		
Dobit prije poreza		12.700.923
Usklađenja:		(184.797.667)
Amortizacija	12.	3.057.892
Prihodi od kamata i dividendi	16.	(75)
Rashodi od kamata	17.	2.937
Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke		(-187.858.421)
Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu		(172.096.744)
Promjene u radnom kapitalu		5.073.146
Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza		6.166.787
Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja		(1.093.641)
Novac iz poslovanja		(167.023.598)
Novčani izdaci za kamate	17.	(2.937)
Plaćeni porez na dobit	18.	(1.817.238)
NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI		(168.843.773)
NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI		
Novčani primici od kamata	16.	75
Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti		75
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	21.	(224.503)
Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti		(224.503)
NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI		(224.428)
NOVČANI TOKOVI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI		
Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	25.	180.143.000
Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	25.	18.014.300
Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti		198.157.300
Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	27.,28.	(15.280)
Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala	25.	(7.875.842)
Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti		(7.891.122)
NETO NOVČANI TOKOVI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI		190.266.178
Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima		-
NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA		21.197.977
NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA		-
NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA		21.197.977

Popratne bilješke sastavni su dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

**Konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala
za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine**

- u kunama -

Opis	Temeljni (upisani) kapital	Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Ostale rezerve	Dobit poslovne godine	Ukupno raspodjeljivo imateljima kapitala matice	Manjinski (nekontrolirajući) interes	Ukupno kapital i rezerve
Stanje na prvi dan tekućeg razdoblja	161.277.000	-	18.965	-	7.911.056	169.207.021	-	169.207.021
Dobit razdoblja	-	-	-	-	9.734.018	9.734.018	-	9.734.018
Uplate dioničara	180.143.000	18.014.300	-	-	-	198.157.300	-	198.157.300
Isplata udjela u dividende	-	-	-	-	(7.870.318)	(7.870.318)	-	(7.870.318)
Prijenosi po godišnjem rasporedu	-	-	395.553	5.524	(40.738)	360.339	-	360.339
Stanje na zadnji dan tekućeg razdoblja	341.420.000	18.014.300	414.518	5.524	9.734.018	369.588.360	-	369.588.360

Popratne bilješke su sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 1 - Opći podaci

Matično društvo **Primo Real Estate** d.d. za poslovanje nekretninama je osnovano upisom u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu temeljem rješenja od 15. rujna 2020. godine. Glavna djelatnost Društva je kupnja, iznajmljivanje i upravljanje nekretninama odnosno generiranje prihoda od zakupa. Društvo je dana 17.03.2021. godine provelo promjenu imena Društva, te je prethodni naziv društva bio M7 Primo d.d.

Matični broj Društva (MBS) je 081328074, dok je osobni identifikacijski broj (OIB) 52157649749.

Društvo je dana 17.08.2022. godine steklo udjele (100%) u povezanom društvu Nekretnine Alfa Primo d.o.o., Zagreb. Matični broj Društva (MBS) je 081434075, dok je osobni identifikacijski broj (OIB) 16303842226. Predmetno Društvo također se bavi iznajmljivanjem i upravljanjem nekretninama (3 lokacije u vlasništvu), te su stjecanjem predmetnog povezanog društva ujedno preneseni i ugovori o najmovima za ove lokacije. Za potrebe izrade konsolidacije rezultati povezanog društva konsolidirani su za razdoblje od 01.08.2022. godine – 31.12.2022. godine.

Temeljni kapital matičnog društva na dan 31. prosinca 2022. godine iznosi 341.420.000 kn, te je raspodijeljen na 1.707.100 dionica nominalne vrijednosti 200,00 kn / dionica.

Na dan 31.12.2022. godine vlasnička struktura matičnog društva je sljedeća:

Dioničar:	Broj dionica:	Udio (%):
AZ obvezni mirovinski fond kategorije B	1.550.153	90,81%
AZ Profit otvoreni dobrovoljni mirovinski fond	86.574	5,07%
AZ Benefit otvoreni dobrovoljni mirovinski fond	28.874	1,69%
AZ Obvezni mirovinski fond kategorije A	23.669	1,39%
AZ ZABA zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	6.840	0,40%
AZ Zagreb zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	3.931	0,23%
AZ HKZP zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	3.763	0%
AZ Dalekovod zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	971	0,06%
Auto Hrvatska zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	1076	0,06%
AZ A1 zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	1020	0,06%
AZ treći horizont zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	229	0,01%
UKUPNO:	1.707.100	100,00%

Tijekom 2021. i 2022. godine Grupa je zapošljavala samo jednog djelatnika - člana uprave g. Sašu Novosela.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Društvo ima formiran i Nadzorni odbor, čiji su članovi:

- gđa. Zrinka Galić Jakovljević, Predsjednica Nadzornog odbora;
- g. Ante Šekerija, Zamjenik Predsjednice Nadzornog odbora;
- g. Igor Komorski, član Nadzornog odbora.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 2 - Osnove pripreme

Slijedi prikaz značajnih računovodstvenih politika usvojenih za pripremu ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

2.1. Osnova za sastavljanje konsolidiranih financijskih izvještaja

2.1.1. Izjava o usklađenosti

Konsolidirani financijski izvještaji sastavljeni su u skladu sa odredbama *Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja* (nastavno: MSFI), koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije propisanim kao okvirom financijskog izvještavanja temeljem odredbi *Zakona o računovodstvu* (*Narodne novine* 78/15, 134/15, 120/16, 116/18, 42/20, 47/20).

Usvajanje novih i izmijenjenih Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja

U tekućoj godini Grupa je usvojila u nastavku navedene nove i izmijenjene *Međunarodne standarde financijskog izvještavanja* koji su usvojeni u Europskoj uniji i njihova tumačenja. Navedene izmjene MSFI-eva i tumačenja su u primjeni za računovodstvena razdoblja koja započinju na dan 01.01.2022. godine. Njihovo usvajanje nije imalo značajan utjecaj na objave ili iznose navedene u ovim financijskim izvješćima.

Izmjene i dopune MSFI 3 – Poslovna spajanja

Izmjene i dopune MSFI 3 odnose se na zahtjev da stjecatelj mora primijeniti odredbe *MRS 37 - Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina* kako bi se utvrdilo postoji li na datum stjecanja sadašnja obveza kao rezultat prošli događaj.

Za pristojbe, koje su djelokrugu *IFRIC 21 - Pristojbe*, stjecatelj primjenjuje IFRIC 21 kako bi utvrdio da li su događaji koji dovode do obveze plaćanja pristojbe postojali na datum stjecanja.

Izmjenama se dodaje izričita izjava da stjecatelj ne priznaje potencijalnu stečenu imovinu u poslovnoj kombinaciji.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za poslovne kombinacije za koje je datum stjecanja počevši od 01.01.2022. godine nadalje uz dopuštenu raniju primjenu. Grupa je analizirala utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MRS 16 – Nekretnine, postrojenja i oprema

Izmjene i dopune zabranjuju odbijanje od troškova nabave stavki nekretnina, postrojenja i opreme ostvarenih prihoda koje ova imovina ostvaruje prije stavljanja u upotrebu imovine - odnosno, dok se sredstvo ne postavi na lokaciju i uvjete neophodne da bi sredstvo moglo raditi na način kako je definirano od strane Uprave. Stoga se ovaj prihod i povezani troškovi priznaju u skladu sa *MRS 2 - Zalihe* kroz račun dobiti i gubitka.

Pojašnjava se i značenje "*ispitivanja da li imovina ispravno funkcionira*". MRS 16 precizira ovo kao procjenu da li je tehnička i fizička izvedba sredstva takva da se može koristiti u proizvodnji proizvoda / pružanju usluga, za iznajmljivanje trećima ili u administrativne svrhe.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Ukoliko nisu prikazani odvojeno u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti, u financijskim izvještajima mora biti objavljen iznos prihoda i troškova uključenih u dobit / gubitak razdoblja koji se ne odnose na uobičajene aktivnosti subjekte, te koje stavke u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti uključuju takve stavke prihoda i troškova.

Predmetne izmjene i dopune stupile su na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2022. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Grupa je analizirala utjecaj ovih izmjena, te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MRS 37 – Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina

Izmjene i dopune preciziraju da "troškovi ispunjavanja ugovora" uključuju "troškove koji se direktno odnose na ugovor". Troškovi koji se izravno odnose na ugovor sastoje se od dodatnih troškova ispunjavanja tog ugovora (npr. izravan rad i materijal) i raspodjela svih ostalih troškova koji se izravno odnose na ispunjavanje ugovora (npr. raspodjela troškova amortizacije za nekretnine, postrojenja i opremu koja se koristi u ispunjavanju ugovora).

Predmetne izmjene i dopune stupile su na snagu za ugovore za koje Grupa još nije ispunila sve svoje obveze počevši od 01.01.2022. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Grupa je analizirala utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Godišnja poboljšanja MSFI-eva

Izmjene se odnose na četiri (4) standarda, čija se poboljšanja odnose na razdoblje od 01.01.2022. godine, uz mogućnost ranije primjene:

- *MSFI 1 - Prva primjena MSFI-eva.* Budući da Društvo već primjenjuje MSFI-eva, poboljšanja vezana uz ovaj MSFI nemaju utjecaja na buduće financijske izvještaje;
- *MSFI 9 - Financijski instrumenti* - odnosi se na pojašnjenja "testa 10%" za procjenu da li će se neka financijska obveza prestati priznavati. Pojašnjava se da će Grupa uključiti samo plaćene naknade između najmoprimca i najmodavca, uključujući i naknade koje je u ime zajmoprimca uplatila treća strana;
- *MSFI 16 - Najmovi* - izmjene uklanjaju ilustrativne primjere vezane uz naknadna ulaganja u imovinu u najmu;
- *MRS 41 - Poljoprivreda.* Budući da Grupa nema imovinu koja se priznaje u skladu sa ovim standardom, poboljšanja vezana uz ovaj MSFI nemaju utjecaja na buduće financijske izvještaje.

Prilikom usvajanja ovih financijskih izvještaja usvojeni su sljedeći novi ili revidirani MSFI-evi, koji još nisu stupili na snagu u Europskoj uniji:

Izmjene i dopune MSFI 17 Ugovori o osiguranju

MSFI 17 – Ugovori o osiguranju utvrđuje načela za priznavanje, mjerenje, prezentiranje i objavljivanje osiguranja, te zamjenjuje *MSFI 4 - Ugovori o osiguranju*.

MSFI 17 daje opći model, koji je modificiran za ugovore o osiguranju sa značajkama izravnog sudjelovanja, opisan kao pristup varijabilne naknade. Opći model je pojednostavljen ako su mjerenjem zadovoljeni određeni kriteriji za preostalo pokrivanje korištenjem pristupa raspodjele premije.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Opći model koristi trenutne pretpostavke za procjenu iznosa, vremena i neizvjesnosti budućih novčanih tokova i eksplicitno mjeri cijenu te neizvjesnosti. Uzima u obzir tržišne kamatne stope i utjecaj opcije i jamstva osiguranika.

U lipnju 2020. godine, Odbor je izdao izmjene i dopune MSFI-ja 17, kako bi riješio izazove u provedbi koje su identificirani nakon objave MSFI-ja 17. Izmjene i dopune odgađaju datum prve primjene MSFI-ja 17 (uključujući izmjene i dopune) za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023. godine.

U prosincu 2021. Odbor je objavio početnu primjenu MSFI-ja 17 za rješavanje izazova provedbe koji su identificirani nakon objave MSFI-ja 17. Izmjena i dopuna bavi se izazovima u prezentaciji komparativnih informacija. MSFI 17 mora se primjenjivati retrospektivno osim ako je neizvedivo, u kojem slučaju se primjenjuje modificirani retrospektivni pristup ili primjenjuje se pristup fer vrijednosti. U svrhu prijelaznih zahtjeva, datum prve primjene je početak godišnjeg izvješćivanja razdoblje u kojem subjekt prvi put primjenjuje Standard, a datum prijelaza je početak razdoblja neposredno prije datuma prve primjene.

Grupa je analizirala utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MSFI 10 – Konsolidirani financijski izvještaji i MRS 28 – Ulaganja u povezana poduzeća i zajedničke poduhvate

Dopune MSFI-ja 10 i MRS-a 28 bave se situacijama u kojima postoji prodaja ili doprinos imovine između ulagatelja i njegovog pridruženog ili zajedničkog pothvata. Konkretno, dopune navode da se dobiti ili gubici koji proizlaze iz gubitka kontrole nad podružnicom koja ne sadrži posao u transakciji s pridruženim društvom ili zajedničkim pothvatom, koji se obračunava metodom udjela, priznaju u dobiti matičnog društva ili gubitak samo u visini interesa nepovezanih ulagača u tom pridruženom društvu ili zajedničkom pothvatu.

Slično tome, dobiti i gubici koji proizlaze iz ponovnog mjerenja ulaganja zadržanih u bilo kojoj bivšoj podružnici (koja je postala pridruženo društvo ili zajednički pothvat koji se obračunava korištenjem metode udjela) na fer vrijednost priznaju se u dobiti ili gubitku bivšeg matičnog društva samo do opseg interesa nepovezanih ulagača u novom pridruženom društvu ili zajedničkom pothvatu.

Za predmetne izmjene i dopune nije definiran datum stupanja na snagu, iako ranija primjena je dopuštena. Grupa je analizirala utjecaj ovih izmjena, te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MRS 1 – Prezentiranje financijskih izvještaja – klasifikacija dugoročnih i kratkoročnih obveza

Izmjene i dopune MRS 1 utječu isključivo na prezentiranje kratkoročnih ili dugoročnih obveza u izvještaju o financijskom položaju (bilanci) te nemaju utjecaja na iznos i razdoblje priznavanja bilo koje imovine, obveza, prihoda ili rashoda vezanih uz ove stavke. Ove izmjene i dopune pojašnjavaju da se klasifikacija obveza kao kratkoročnih ili dugoročnih temelji na pravima koja postoje na kraju izvještajnog razdoblja. Definira se da na klasifikaciju nemaju utjecaja očekivanja hoće li Grupa iskoristiti svoje pravo odgađanja obveza te objašnjava da postoje prava ako su zadovoljeni uvjeti

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

kovenata na kraju izvještajnog razdoblja. Uvodi se i definicija "poravnanja" koja se definira kao prijenos novca, vlasničkih instrumenata ostale imovine ili usluga drugoj strani.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2023. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Grupa je analizirala utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MRS 1 – Prezentiranje financijskih izvještaja – Donošenje materijalnih prosudbi – objavljivanje računovodstvenih politika

Izmjene mijenjaju zahtjeve MRS-a 1 u pogledu objavljivanja računovodstvenih politika. Izmjene i dopune zamjenjuju sve primjere izraza „značajne računovodstvene politike” s „bitnim informacijama o računovodstvenim politikama”.

Informacije o računovodstvenoj politici materijalne su ako se, kada se razmatraju zajedno s drugim informacijama uključenim u financijske izvještaje subjekta, razumno može očekivati da će utjecati na odluke koje primarni korisnici financijskih izvještaja opće namjene donose na temelju tih financijskih izvještaja.

Popratni odlomci u MRS-u 1 također su izmijenjeni kako bi se pojasnilo da su informacije o računovodstvenoj politici koje se odnose na nematerijalne transakcije, druge događaje ili uvjete nebitne i da ih nije potrebno objavljivati. Informacije o računovodstvenoj politici mogu biti materijalne zbog prirode povezanih transakcija, drugih događaja ili uvjeta, čak i ako su iznosi nebitni. Međutim, nisu sve informacije o računovodstvenim politikama koje se odnose na bitne transakcije, druge događaje ili uvjete same po sebi materijalne.

Odbor je također razvio smjernice i primjere koji objašnjavaju i demonstriraju primjenu „procesa materijalnosti u četiri koraka” opisanog u Izjavi o praksi MSFI-ja 2.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2023. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Grupa je analizirala utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MRS 8 – Računovodstvene politike, promjene računovodstvenih procjena i pogreške – definicija računovodstvenih procjena

Sukladno novoj definiciji, računovodstvene procjene predstavljaju „novčane iznose u financijskim izvještajima koji su podložni nesigurnosti mjerenja”. Definicija promjene računovodstvenih procjena je napuštena, ali zadržan je koncept promjene računovodstvenih procjena u MRS-u sa sljedećim pojašnjenjima:

- promjena računovodstvene procjene koja je rezultat novih informacija ili novih događaja nije ispravak pogreške
- učinci procjene ulaznih podataka ili tehnike mjerenja korištene za izradu računovodstvene procjene su promjene u računovodstvenim procjenama ako nisu rezultat ispravljanja pogrešaka iz prethodnih razdoblja

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2023. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Grupa je analizirala utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Izmjene i dopune MRS 12 – Porez na dobit – odgođeni porez koji se odnosi na imovinu i obveze koje proizlaze iz jedinstvene transakcije

Izmjene i dopune uvode daljnju iznimku od izuzeća od početnog priznavanja. Prema izmjenama, subjekt ne primjenjuje početno izuzeće od priznavanja za transakcije koje dovode do jednakih oporezivih i odbitnih privremenih razlika.

Ovisno o primjenjivom poreznom zakonu, jednake oporezive i odbitne privremene razlike mogu nastati prilikom početnog priznavanja imovine i obveze u transakciji koja nije poslovna kombinacija i ne utječe ni na računovodstvenu ni oporezivu dobit. Na primjer, to može nastati nakon priznavanja obveze iz najma i odgovarajuće imovine s pravom korištenja primjenom MSFI-ja 16 na datum početka najma.

Slijedom izmjena MRS-a 12, subjekt je dužan priznati odgovarajuću odgođenu poreznu imovinu i obvezu, s tim da priznavanje bilo koje odgođene porezne imovine podliježe kriterijima nadoknadivosti iz MRS-a 12.

Izmjene se primjenjuju na transakcije koje se događaju na ili nakon početka najranijeg prikazanog usporednog razdoblja. Osim toga, na početku najranijeg usporednog razdoblja subjekt priznaje:

- odgođenu poreznu imovinu (u mjeri u kojoj je vjerojatno da će biti dostupna oporeziva dobit za koju se može iskoristiti odbitna privremena razlika) i odgođena porezna obveza za sve odbitne i oporezive privremene razlike povezane sa:
 - imovina prava korištenja i obveze po najmu;
 - stavljanje van pogona, obnova i slične obveze i odgovarajući iznosi priznati kao dio troška povezane imovine;
- kumulativni učinak početne primjene izmjena kao usklađivanja početnog stanja zadržane dobiti (ili druge komponente kapitala, prema potrebi) na taj datum.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2023. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Grupa je analizirala utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Konsolidirani financijski izvještaji pripremljeni su po načelu povijesnog troška, izuzev određenih financijskih instrumenata, koji su iskazani po fer vrijednosti, te određene dugotrajne imovine, koji su iskazani u revaloriziranim iznosima. Detaljna objašnjenja dana su u sklopu svake pojedinačne pozicije.

Sastavljanje konsolidiranih financijskih izvještaja u skladu s *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* zahtijeva od Uprave da daje procjene i izvodi pretpostavke koje utječu na iskazane iznose imovine i obveza, te objavu nepredviđene imovine i nepredviđenih obveza na datum financijskih izvještaja, kao i na iskazane prihode i rashode tijekom izvještajnog razdoblja. Procjene se temelje na povijesnom iskustvu, te informacijama koje su bile dostupne na datum sastavljanja konsolidiranih financijskih izvještaja, te se stvarni iznosi mogu razlikovati od procijenjenih.

Financijski izvještaji odobreni su od strane Uprave Društva dana 21.04.2023. godine.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

a) Funkcionalna i izvještajna valuta

Stavke uključene u konsolidirane financijske izvještaje Grupe iskazane su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem Društvo posluje („funkcionalna valuta“). Konsolidirani financijski izvještaji prikazani su u kunama, što predstavlja funkcionalnu i izvještajnu valutu Grupe. Na dan 31. prosinca tečaj kune u odnosu na ostale valute bio je:

31. prosinca 2021. godine	1 EUR = 7,517174 HRK	1 USD = 6,643548 HRK
31. prosinca 2022. godine	1 EUR = 7,534500 HRK	1 USD = 7,064035 HRK

b) Transakcije i stanje u stranoj valuti

Transakcije u stranim sredstvima plaćanja provode se u funkcionalnu valutu tako da se iznosi u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju po tečaju na dan transakcije. Dobici ili gubici od tečajnih razlika, koji nastaju prilikom podmirenja tih transakcija i preračuna monetarne imovine i obveza izrađenih u stranim valutama, priznaju se u računu dobiti i gubitka.

Tečajne razlike nastale na nemonetarnoj imovini u stranoj valuti kao što su glavničke vrijednosnice iskazane po fer vrijednosti u računu dobiti i gubitka iskazane su u računu dobiti i gubitka, kao dio njihovih dobitaka ili gubitaka od preračuna na fer vrijednost.

2.2.2. Vremenska neograničenost poslovanja

Financijski izvještaji sastavljeni su po načelu nastanka poslovnog događaja i pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 3 - Značajne računovodstvene politike

3.1. Osnova konsolidacije

Priloženi konsolidirani financijski izvještaji obuhvaćaju financijske izvještaje Društva i subjekata pod njegovom kontrolom, tj. njegova ovisna društva, uključujući strukturirane subjekte. Kontrola je postignuta ako:

- Društvo ima prevlast, tj. moć raspolaganja u subjektu
- je Društvo izloženo ili ima prava u odnosu na varijabilni prinos temeljem svog sudjelovanja u tom subjektu i
- sposobno je temeljem svoje prevlasti, tj. moći raspolaganja utjecati na svoj prinos.

Društvo ponovno procjenjuje da li ima kontrolu ako činjenice i okolnosti ukazuju na to da je došlo do promjene jednog ili više od triju gore navedenih elemenata kontrole.

Kad Društvo u nekom subjektu ima manje od većine glasačkih prava, ima prevlast u njemu ako su njegova glasačka prava dostatna jer mu u praksi omogućuju jednoglasno usmjeravanje bitnih aktivnosti subjekta. Društvo u procjenjivanju da li su njegova glasačka prava u subjektu dostatna da bi imalo prevlast razmatra sve bitne činjenice i okolnosti, uključujući:

- udjel svojih glasačkih prava u odnosu na veličinu i podjelu glasačkih prava drugih osoba s pravom glasa
- potencijalna glasačka prava ulagatelja, drugih osoba s pravom glasa ili drugih osoba
- prava iz drugih ugovornih odnosa i
- sve dodatne činjenice i okolnosti koje ukazuju na to da Društvo ima ili nema sadašnju mogućnost voditi relevantne poslove u vrijeme u koje je potrebno donijeti takve odluke, što uključuje kako se glasovalo na prethodnim skupštinama dioničara.

Ovisno društvo konsolidira se, odnosno prestaje se konsolidirati od trenutka u kojem Društvo stekne, odnosno izgubi kontrolu nad njim. Prihodi i rashodi ovisnih društava stečenih ili otuđenih tijekom Ovisno društvo konsolidira se, odnosno prestaje se konsolidirati od trenutka u kojem Društvo stekne, odnosno izgubi kontrolu nad njim. Prihodi i rashodi ovisnih društava stečenih ili otuđenih tijekom godine uključuju se u konsolidirani izvještaj o dobiti ili gubitku te ostaloj sveobuhvatnoj dobiti od datuma na koji je Društvo steklo kontrolu do datuma na koji Društvo izgubi kontrolu nad ovisnim društvom.

Matično društvo Primo Real Estate d.d., Zagreb, steklo je kontrolu nad ovisnim društvom Nekretnine Alfa Primo d.o.o., Zagreb, počevši od 01.08.2022. godine, te su prihodi i rashodi predmetnog povezanog društva konsolidirani na razdoblje od 01.08.2022. godine do 31.12.2022. godine.

Dobit ili gubitak te svaka komponenta ostale sveobuhvatne dobiti razdvajaju se na dio koji pripada vlasnicima matice (Društva) i dio koji pripada vlasnicima nekontrolirajućih udjela. Ukupna sveobuhvatna dobit ovisnih društava se pripisuje vlasnicima društva i vlasnicima nekontrolirajućih udjela, čak i ako time dolazi do negativnog salda nekontrolirajućih udjela.

Kada Grupa izgubi kontrolu nad ovisnim društvom, dobit ili gubitak od prodaje se utvrđuje kao razlika između i) ukupne fer vrijednosti primljene naknade za stjecanje i fer vrijednosti eventualnog zadržanog udjela i ii) prethodne knjigovodstvene vrijednosti imovine (uključujući goodwill) i obveza

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

ovisnoga društva te svakog nekontrolirajućeg udjela. Svi iznosi koji su po osnovi ovisnog društva ranije bili iskazani u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti obračunavaju se kao da je Grupa izravno prodala imovinu ili obveze toga društva, tj. prenose se u dobit ili gubitak ili u neku od komponenata vlasničke glavnice sukladno važećem MSFI-ju.

3.2. Goodwill

Goodwill koji nastaje poslovnim spajanjem, knjiži se po trošku utvrđenom na datum preuzimanja, tj. stjecanja subjekta, umanjenom za eventualne gubitke zbog umanjenja vrijednosti.

Radi testiranja na umanjenje, goodwill se raspoređuje na svaku jedinicu Grupe koja stvara novac (ili skupine takvih jedinica) od koje se očekuju koristi od sinergija koje proizlaze iz spajanja.

Jedinica koja stvara novac na koju je goodwill raspoređen podvrgava se provjeri umanjenja vrijednosti jednom godišnje ili češće ako postoje naznake o mogućem umanjenju njene vrijednosti. Ako je nadoknadi 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 i zatim razmjerno na ostalu imovinu jedinice koja stvara novac na temelju knjigovodstvenog iznosa svakog sredstva u jedinici koja stvara novac. Svaka dobit i svaki gubitak uslijed svođenja na fer vrijednost iskazuju se kroz dobit i gubitak. Jednom priznati gubitak od umanjenja goodwilla se ne poništava u idućim razdobljima.

Prilikom otuđenja jedinice koja stvara novac, pripadajući iznos goodwilla ulazi u utvrđivanje dobiti i gubitka od prodaje.

3.3. Priznavanje prihoda

Prihodi se sastoje od fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja za prodane proizvode, robu ili usluge tijekom redovnog poslovanja Grupe. Prihodi su iskazani u iznosima koji su umanjeni za porez na dodanu vrijednost, trošarine, procijenjene povrate, rabate i diskonte. Društvo priznaje prihode kada se iznos prihoda može pouzdano mjeriti, kada će Grupa imati buduće ekonomske koristi i kada su zadovoljeni specifični kriteriji za sve djelatnosti Grupe koje su opisane u nastavku.

(a) Prihodi od najmova

Društvo ostvaruje prihode sa naslova najmova i pripadajućih fakturiranih zajedničkih troškova održavanja objekata. Prihodi od operativnog najma priznaju se pravocrtno tijekom trajanja najma.

Kada ugovor uključuje komponentu najma i komponentu ugovora koja se ne odnosi na najam, Društvo primjenjuje MSFI 15 za raspodjelu naknade prema ugovoru za svaku pojedinu komponentu.

(b) Prihodi od kamata

Prihodi od kamata priznaju se na vremenski proporcionalnoj osnovi koristeći metodu efektivne kamatne stope. Kada je vrijednost potraživanja umanjena, Grupa umanjuje knjigovodstvenu vrijednost potraživanja na njegovu nadoknadivu vrijednost, što predstavlja procijenjenu vrijednost očekivanih novčanih priljeva diskontiranih po originalnoj efektivnoj kamatnoj stopi instrumenata. Ravnomjerno ukidanje diskonta u budućim razdobljima, priznaje se kao prihod od kamata. Prihodi od kamata od zajmova čija je naplata upitna, priznaju se koristeći metodu originalne efektivne kamatne stope.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

3.4. Primanja zaposlenih

Grupa priznaje rezerviranja za bonuse i za neiskorištene dane godišnjeg odmora, a na bazi ugovorne obveze.

3.5. Porez na dobit

Grupa obračunava obvezu za porez u skladu s hrvatskim zakonom. Trošak poreza na dobit sastoji se od tekućeg poreza, budući da Grupa nema odgođene porezne imovine/odgođene porezne obveze, te nema/ima obvezu obračuna i plaćanja dodatnog poreza na dobit sukladno Zakonu.

3.6. Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine, postrojenja i oprema vrednuju se po trošku nabave umanjenom za ispravak vrijednosti (osim zemljišta) i akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti. Trošak nabave obuhvaća nabavnu cijenu i sve troškove izravno povezane s dovođenjem sredstva u redovno stanje za namjeravanu uporabu.

Naknadni izdaci vezani za već priznate predmete nekretnina, postrojenja i opreme kapitaliziraju se kao povećanje vrijednosti imovine isključivo u slučaju kada je vjerojatno da će zbog tih dodatnih izdataka pritićati dodatne buduće ekonomske koristi i kada ti izdaci unapređuju stanje imovine iznad originalno priznatog. Svi ostali naknadni troškovi priznaju se kao rashod u razdoblju kada su nastali.

Sredstva dugotrajne imovine pojedinačne nabavne vrijednosti niže od 3.500 kn otpisuju se u cijelosti prilikom stavljanja u upotrebu (sitan inventar).

Nabavna vrijednost vlastito izgrađenih sredstava uključuje trošak materijala i direktnog rada i druge troškove povezane s dovođenjem sredstva u namijenjeno radno stanje, kao i troškove demontiranja i uklanjanja dijelova, te obnove lokacije na kojoj se nalaze.

Dobici i gubici temeljem rashodovanja ili otuđenja dugotrajne materijalne imovine utvrđuju se kao razlika između priljeva ostvarenih prodajom i knjigovodstvene vrijednosti predmetnog sredstva, koja se priznaje u dobit ili gubitak.

Nekretnine u izgradnji iskazane su po trošku nabave umanjenom za eventualne gubitke od umanjenja (bilješka 3.8.).

Obračun amortizacije započinje u trenutku u kojem je sredstvo raspoloživo i spremno za namjeravanu upotrebu. Imovina u izgradnji i zemljišta se ne amortiziraju.

Rezidualna vrijednost imovine predstavlja procijenjeni iznos koji bi Grupa dobila od prodaje imovine umanjena za procijenjeni trošak prodaje u slučaju da je imovina dosegla starost i stanje koje se očekuje na kraju vijeka trajanja imovine. Grupa je procijenila da za sredstva nekretnina, postrojenja i opreme ne postoji rezidualna vrijednost, te stoga cjelokupni iznos nabavne vrijednosti podliježe amortizaciji. Amortizacija se prikazuje u računu dobiti i gubitka korištenjem linearne metode otpisa tijekom procijenjenog korisnog vijeka trajanja nekretnina, postrojenja i opreme. Procijenjeni korisni vijek trajanja za pojedinu imovinu je kako slijedi:

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

	Vijek uporabe
Informatička oprema	3 godine
Namještaj	4 godine
Sustavi vatrodojave, klima uređaji, dizala, kontrola pristupa	10-20 godina

3.7. Ulaganja u nekretnine

Ulaganja u nekretnine odnose se na poslovne zgrade i skladišne prostore koji se drže u svrhu dugoročnog stjecanja prihoda od najma ili zbog porasta njihove vrijednosti, te se Društvo njima ne koristi. Ulaganja u nekretnine tretiraju se kao dugotrajna ulaganja, osim ako nisu namijenjena prodaji u sljedećoj godini i kupac je identificiran, u kojem se slučaju svrstavaju u kratkotrajnu imovinu.

Ulaganja u nekretnine iskazuju se po povijesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju. Amortizacija zgrada obračunava se primjenom pravocrtne metode u svrhu alokacije troška tijekom njegovog procijenjenog korisnog vijeka uporabe, dok se pripadajuće zemljište ne amortizira. Društvo je temeljem procjene sudskog vještaka utvrdilo korisni vijek uporabe svakog pojedinog objekta, te u ovisnosti o navedenom provodi amortizaciju istih.

Naknadni izdaci kapitaliziraju se samo kada je vjerojatno da će Društvo od toga imati buduće ekonomske koristi i kada se trošak može pouzdano mjeriti. Svi ostali troškovi popravaka i održavanja terete račun dobiti i gubitka kada nastanu. Ukoliko Društvo počne koristiti imovinu namijenjenu prodaji, ona se reklasificira u nekretnine, postrojenja i opremu, te njena knjigovodstvena vrijednost na dan reklasifikacije postaje iznos pretpostavljenog troška koji će se naknadno amortizirati.

3.8. Umanjenje vrijednosti nematerijalne i materijalne imovine

Na svaki datum bilance Grupa analizira sadašnju vrijednost nematerijalne i materijalne imovine kako bi se procijenilo da li postoje pokazatelji da vrijednost nekog sredstva treba biti umanjena. Ako takvi pokazatelji postoje, Grupa procjenjuje nadoknadivi iznos sredstva kako bi se utvrdio iznos gubitka od umanjenja vrijednosti (ukoliko on postoji). Ukoliko nije moguće procijeniti nadoknadivi iznos pojedinog sredstva, Grupa procjenjuje nadoknadivi iznos jedinice koja stvara novac kojoj to sredstvo pripada.

Kada se temelj raspodjele može utvrditi na razumnoj i dosljednoj osnovi, sredstva se također raspoređuju na pojedinu jedinicu koja stvara novac, a ukoliko to nije moguće, sredstva se raspoređuju na najmanje jedinice društva koje stvaraju novac i za koje se raspodjela može utvrditi na razumnoj i dosljednoj osnovi.

Nadoknadivi iznos jest viši iznos fer vrijednosti umanjene za troškove prodaje i vrijednosti sredstva u upotrebi. Pri utvrđivanju vrijednosti u upotrebi, procijenjeni budući novčani tokovi se diskontiraju na sadašnju vrijednost primjenjujući diskontnu stopu prije poreza koja odražava tekuće tržišne procjene sadašnje vrijednosti novca i rizika specifičnih za pojedino sredstvo.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Ako je nadoknadivi iznos sredstva (ili jedinice koja stvara novac) manji od knjigovodstvenog iznosa, knjigovodstveni iznos sredstva (ili jedinice koja stvara novac) umanjuje se do njegovog nadoknadivog iznosa. Gubitak od umanjenja imovine priznaje se odmah kao rashod u računu dobiti i gubitka, osim za revaloriziranu imovinu gdje se gubici prvi umanjuju na teret pripadajućih revalorizacijskih rezervi.

Kod naknadnog poništenja gubitka od umanjenja vrijednosti, knjigovodstveni iznos sredstva (jedinice koja stvara novac) povećava se do revidiranog procijenjenog nadoknadivog iznosa toga sredstva, pri čemu veća knjigovodstvena vrijednost ne premašuje knjigovodstvenu vrijednost koja bi bila utvrđena da u prethodnim godinama nije bilo priznatih gubitaka na tom sredstvu (jedinici koja stvara novac) uslijed umanjenja vrijednosti. Poništenje gubitka od umanjenja vrijednosti odmah se priznaje kao prihod, osim ako se predmetno sredstvo ne iskazuje po procijenjenoj vrijednosti, u kojem slučaju se poništenje gubitka od umanjenja vrijednosti iskazuje kao povećanje uslijed revalorizacije.

3.9. Financijska imovina

Financijska imovina priznaje se ukoliko Grupa postane jedna od ugovornih strana na koju se primjenjuju ugovorni uvjeti instrumenta. Financijska imovina prestaje se priznavati ukoliko isteknu ugovorna prava Grupe na novčane tokove od financijske imovine, te ako Grupa prenese financijsku imovinu bez zadržavanja kontrole ili prenese sve rizike i nagrade povezane s tom imovinom. Redovna kupnja i prodaja financijske imovine priznaje se na datum trgovanja, odnosno na datum kada se Grupa obveže kupiti ili prodati imovinu.

Financijska imovina koja se naknadno mjeri po amortiziranom trošku

Financijska imovina se klasificira u skupinu financijske imovine koja se mjeri po amortiziranom trošku ako su ispunjena oba ova uvjeta:

- a) financijska imovina se drži u okviru poslovnog modela čija je svrha držanje financijske imovine radi prikupljanja ugovornih novčanih tokova i
- b) na temelju ugovornih uvjeta financijske imovine na određene datume nastaju novčani tokovi koji su samo plaćanje glavnice i kamata na nepodmireni iznos glavnice.

Financijska imovina po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit

Financijska imovina se klasificira u skupinu financijske imovine koja se mjeri po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit ako su ispunjena oba ova uvjeta:

- a) financijska imovina se drži u okviru poslovnog modela čiji se cilj ostvaruje i prikupljanjem ugovornih novčanih tokova i prodajom financijske imovine te
- b) na temelju ugovornih uvjeta financijske imovine na određene datume nastaju novčani tokovi koji su samo plaćanje glavnice i kamata na nepodmireni iznos glavnice.

Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka

Financijska imovina koja nije klasificirana ni u skupinu financijske imovine po amortiziranom trošku ni u skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit klasificira se u skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

U skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka klasificiraju se:

- a) dužnički financijski instrumenti koji predstavljaju financijsku imovinu i kod kojih se novčani tokovi prikupljaju isključivo prodajom i/ili kod kojih ugovorni novčani tokovi nisu samo plaćanja glavnice i kamata na nepodmireni iznos glavnice,
- b) dužnički financijski instrumenti koji ispunjavaju uvjete za klasifikaciju u skupinu financijske imovine po amortiziranom trošku ili u skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit, ali ih je subjekt pri početnom priznavanju neopozivo odlučio mjeriti po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka jer se time otklanja ili znatno umanjuje nedosljednost pri mjerenju ili priznavanju koja bi u protivnome nastala zbog mjerenja imovine ili obveza ili priznavanja dobiti i gubitka povezanih s tom imovinom ili obvezama na različitim osnovama,
- c) vlasnički financijski instrumenti koji predstavljaju financijsku imovinu i koji se drže radi trgovanja odnosno kojima se upravlja na temelju fer vrijednosti te
- d) derivativna financijska imovina koja nije određena kao instrument zaštite od rizika niti je ugovor o financijskom jamstvu.

Umanjenje vrijednosti financijske imovine

Zahtjevi za umanjem vrijednosti financijske imovine su temeljeni na modelu očekivanog kreditnog gubitka. Model očekivanog gubitka zahtijeva procjenu mogućih gubitaka od umanjenja vrijednosti financijskih instrumenata prije pogoršanja financijske i kreditne sposobnosti dužnika odnosno prilikom stjecanja samog financijskog instrumenta.

Primjena modela očekivanog gubitka nalaže:

- a) određivanje očekivanog kreditnog gubitka od financijske imovine prilikom njezinog prvobitnog stjecanja;
- b) priznavanje ugovorenih prihoda od kamata umanjenih za inicijalni očekivani kreditni gubitak tijekom razdoblja dospijuća instrumenta;
- c) formiranje rezerviranja za očekivane kreditne gubitke tijekom cijelog roka dospijuća financijskog instrumenta;
- d) ponovnu procjenu očekivanog kreditnog gubitka u svakom razdoblju te
- e) trenutno priznavanje učinaka bilo koje promjene u očekivanjima kreditnog gubitka.

Glede potraživanja od kupaca društvo primjenjuje pojednostavljeni pristup MSFI-ja 9 za mjerenje očekivanih kreditnih gubitaka korištenjem očekivanih rezervacija za kreditne gubitke potraživanja od kupaca.

Za mjerenje očekivanih kreditnih gubitaka potraživanja od kupaca, Grupa je grupirala kupce u određene skupine. Budući da je temeljna djelatnost Grupe organizacija poslovanja holding društva, pretežiti dio potraživanja od kupaca i potraživanja za dane pozajmice se odnosi na članice Grupe /

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

povezane osobe. Temeljem postojećih analiza, za predmetne povezane osobe ne postoji rizik nemogućnosti naplate.

Za ostala potraživanja, a koja se odnose na pojedinačne prodaje dugotrajne imovine tijekom postupka restrukturiranja, predmetna je naplata osigurana, uslijed čega, a temeljem povijesnih analiza (2 godine) stopa gubitaka po predmetnim potraživanjima nije utvrđena.

U ovoj fazi Grupa nema ostalih potraživanja od kupaca, za koje bi bilo potrebno izraditi „matricu umanjenja vrijednosti“.

Grupa će i u buduću, na svaki datum izrade financijskih izvještaja ponovno proanalizirati stanje na izvještajni datum, kretanja u promatranom razdoblju te ekonomske čimbenike u okruženju, te temeljem istih vršiti potrebne korekcije utvrđenih stopa tj. očekivanih kreditnih gubitaka.

3.10. Potraživanja od kupaca

Potraživanja od kupaca predstavljaju prava na naplatu određenih iznosa od kupaca ili drugih dužnika kao rezultat poslovnih aktivnosti Grupe. Potraživanja se iskazuju u ukupnom iznosu umanjenom za provedeni ispravak vrijednosti. Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca priznaje se u računu dobit i gubitka uz pomoću modela očekivanog gubitka. Očekivani kreditni gubici od potraživanja od kupaca procjenjuju se koristeći matricu rezerviranja na temelju iskustva prošlih kašnjenja dužnika, nad kojima je pokrenut stečaj, i analize trenutne financijske pozicije dužnika, prilagođenu čimbenicima za specifične dužnike, opće ekonomske pokazatelje industrije u kojoj dužnici posluju, te procjeni trenutačnih i predviđenih uvjeta poslovanja.

Grupa otpisuje potraživanja od kupaca kada postoje objektivni dokazi da je dužnik u ozbiljnim financijskim poteškoćama i da nema realnih izgleda za naplatu (npr. likvidacija, predstečajni postupak, stečajni postupak) ili kada su potraživanja od kupca dospjela više od godine dana, ovisno i tome koji je uvjet ranije utvrđen. Opis metode ispravka vrijednosti definiran je detaljnije u sklopu računovodstvene politike *3.9. Financijska imovina*.

Tijekom 2022. godine Grupa nije provodila diskontiranje potraživanja, a temeljem transakcija sa odgodom plaćanja dužom od godine dana.

3.11. 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.

3.12. Dionički kapital

Dionički kapital sastoji se od redovnih dionica. Primici koji se iskazuju u glavnici pri izdavanju novih dionica ili opcija, iskazuju se umanjeni za pripadajuće troškove transakcije i porez na dobit. Iznos fer vrijednosti primljene naknade iznad nominalne vrijednosti izdanih dionica prikazan je u bilješkama kao kapitalna dobit.

Plaćena naknada za kupljene vlastite dionice, uključujući sve izravno pripadajuće troškove transakcije, umanjuje dionički kapital sve do povlačenja dionica, njihovog ponovnog izdavanja ili prodaje. Prilikom ponovnog izdavanja vlastitih dionica, svi primici, umanjeni za sve izravno pripadajuće troškove transakcije i porez na dobit, uključuju se u glavicu od dioničara društva.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Dividende se priznaju u izvještaju o promjenama kapitala i prikazuju kao obveza u razdoblju u kojem su odobrene od dioničara matičnog društva.

3.13. Rezerviranja

Rezerviranja se priznaju ako Grupa ima pravnu ili izvedenu obvezu kao posljedicu događaja iz prošlog razdoblja i ako je vjerojatno da će biti potreban odljev resursa radi podmirivanja obveza, te ako se može pouzdano procijeniti iznos obveze. Iznos priznat kao rezerviranje je najbolja procjena izdataka potrebnih za podmirenje sadašnje obveze na datum bilance, uzimajući u obzir rizike i neizvjesnost u vezi te obveze.

Iznos rezerviranja se utvrđuje diskontiranjem očekivanih budućih novčanih tokova korištenjem diskontne stope prije poreza koja odražava tekuću tržišnu procjenu vremenske vrijednosti novca i, gdje je primjenjivo, razlika specifičnih za obvezu.

Ako se očekuje da će neke ili sve izdatke potrebne za podmirenje rezerviranja nadoknaditi treća strana, potraživanje se priznaje kao imovina samo kada je doista izvjesno da će naknada biti primljena te da se iznos naknade može pouzdano izmjeriti.

3.14. Obveze prema dobavljačima

Obveze prema dobavljačima su nastale za nabavljena dobra ili usluge u redovnom poslovanju. Ove obveze su klasificirane kao tekuće ako plaćanje dospijeva u roku od jedne godine ili kraće, u suprotnom su klasificirane kao dugoročne.

Obveze prema dobavljačima se početno priznaju po fer vrijednosti, a u budućim razdobljima se iskazuju po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne kamatne stope.

3.15. Porez na dodanu vrijednost

Porez na dodanu vrijednost koji proizlazi iz transakcija prodaje i kupnje priznaje se i iskazuje u bilanci na neto osnovi, u skladu sa zakonskim okvirom. U slučaju umanjenja potraživanja za ispravak vrijednosti, gubitak od umanjenja iskazuje se u bruto iznosu potraživanja, uključujući porez na dodanu vrijednost.

3.16. Najmovi

Prilikom sklapanja ugovora o najmu Grupa procjenjuje sadrži li ugovor komponente najma odnosno sadrži li ugovor pravo kontrole nad korištenjem predmetne imovine tijekom određenog razdoblja u zamjenu za naknadu.

Grupa kao najmoprimac

Društvo nema sklopljenih značajnijih ugovora o primljenim najmovima.

Grupa kao najmodavac

Grupa zaključuje ugovore o najmu za višak poslovnog prostora koji ne koristi / za najam opreme maloprodajnim trgovcima / za opremanje maloprodajnih trgovaca / u svrhu investicijskog ulaganja u nekretnine koje ne koristi.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Grupa ugovore o najmovima u svojstvu najmodavca klasificira kao financijski ili operativni najam. Kada ugovorom o najmu se prenose svi rizici i koristi vlasništva imovine na najmoprimca, ugovor se klasificira kao financijski najam. Svi ostali najmovi klasificirani su kao operativni najmovi. Grupa nema sklopljenih ugovora koji se utvrđuju kao financijski najmovi, te su svi postojeći ugovori klasificirani kao operativni najmovi.

Prihodi od operativnog najma priznaju se pravocrtno tijekom trajanja najma. Početni direktni troškovi operativnog najma nastali sa naslova pregovora uvećavaju nabavnu vrijednost imovine dane u operativni najam, te se pravocrtno amortiziraju tijekom razdoblja najma.

Kada ugovor uključuje komponentu najma i komponenti ugovora koje ne se ne odnose na najam, Grupa primjenjuje MSFI 15 za raspodjelu naknade prema ugovoru za svaku pojedinu komponentu.

Grupa kao najmoprimac

Sa naslova ugovora o najmu, Grupa priznaje imovnu s pravom uporabe i pripadajuću obvezu po najmu. Izuzetak predstavljaju kratkoročni najmovi (definirani za ugovore sklopljene na rok do 12 mjeseci), te najmovi imovine male vrijednosti (što uključuje osobna računala, sitniji uredski namještaj, telefone i sl.), koji se priznaju pravocrtno kao operativni troškovi razdoblja tijekom trajanja ugovora o najmu.

Obveza po najmu prvobitno se mjeri u visini sadašnje vrijednosti budućih plaćanja najma, koji se diskontiraju primjenom stope implicirane u ugovoru u najmu. Ukoliko se ova diskontna stopa ne može lako utvrditi iz ugovora o najmu, najmoprimac koristi inkrementalnu stopu zaduženja. Plaćanja zakupa uključena u mjerenje obveze po najmu uključuju:

- fiksna plaćanja najmovi umanjena za eventualna potraživanja sa naslova poticaja;
- promjenjiva plaćanja najmovi koja ovise o indeksu ili stopi, početno mjerena primjenom indeksa ili stope koji vrijede na datum početka najma;
- iznosi za koje se očekuje da će ih najmoprimac plaćati na temelju jamstva za ostatak vrijednosti;
- cijena izvršenja mogućnosti kupnje ako je izvjesno da će najmoprimac iskoristiti tu mogućnost;
- plaćanja kazni za raskid ugovora o najmu ako razdoblje najma odražava da će najmoprimac iskoristiti mogućnost raskida najma.

Obveza po najmu iskazane je u zasebnom retku u *Izvještaju o financijskom položaju* Obveze po najmu iskazane su u sklopu pozicije *Dugoročnih / kratkoročnih obveza prema financijskim institucijama*.

Obveza po najmu naknadno se mjeri povećanjem knjigovodstvene vrijednosti koja odražava kamate sa naslova najmovi primjenom metode efektivne kamatne stope, te smanjenjem knjigovodstvene vrijednosti koja održava izvršena plaćanja sa naslova najmovi.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Grupa ponovno mjeri obvezu po najmu kada je:

- o došlo do izmjene uvjeta iz ugovora o najmu ili kada je došlo do značajnog događaja ili promjena okolnosti koje su rezultirale promjenom procjena ostvarivanja mogućnosti kupnje. U tom slučaju obveza najma mjeri se diskontiranjem revidiranih plaćanja sa naslova najmova uz korištenje revidirane diskontne stope;
- o promjena plaćanja sa naslova najma mijenjaju se zbog promjene indeksa, stope ili jamstva za ostatak vrijednosti. U tom slučaju obveza po najmu mjeri se diskontiranjem revidiranih plaćanja sa naslova najma korištenjem nepromijenjene diskontne stope (izuzev ukoliko je promjena plaćanja najma zbog promjene u visini kamatne stope);
- o ukoliko dolazi do promjene (modifikacije) ugovora o najmu, koji se ne evidentira kao zaseban najam. U tom slučaju obveza po najmu mjeri se temeljem razdoblja modificiranog najma diskontiranjem revidiranog plaćanja sa naslova najmova korištenjem revidirane diskontne stope na dan stupanja na snagu promjene (modifikacije).

Grupa nije imala promjena ugovora o najmovima tijekom 2022. godine, a koja bi dovela do ponovnog mjerenja obveza po najmu.

Imovina s pravom uporabe sastoji se od početnog mjerenja obveze po najmu, plaćanja najma na dan ili prije početka ugovora, umanjena za sve primljene poticaje za najam, te uvećana za sve početne izravne troškove koji nastaju za najmoprimca. Ova je imovina naknadno mjerena primjenom modela troška umanjenog za akumuliranu amortizaciju, te gubitke od umanjenja vrijednosti.

Ukoliko Grupa preuzima obvezu rastavljanja i uklanjanja odnosne imovine, obnove mjesta na kojem se imovina nalazi ili vraćanju odnosne imovine u stanje koje se zahtijeva na temelju uvjeta najma, obveze se priznaju u skladu sa odredbama *MRS 37 – Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina*. U mjeri u kojoj se troškovi odnose na pravo uporabe imovine, troškovi su uključeni u odnosnu imovinu s pravom uporabe, osim ako su ti troškovi nastali za potrebe formiranja zaliha u skladu sa *MRS 2 – Zalihe*.

Imovina s pravom uporabe se amortizira od datuma početka najma do kraja njezina korisnog vijeka uporabe ili do kraja razdoblja najma, ovisno o tome koji je datum raniji. Ukoliko se na temelju najma do kraja razdoblja najma vlasništvo nad odnosnom imovinom prenese na najmoprimca ili ako trošak imovine s pravom uporabe odražava da će najmoprimac iskoristiti mogućnost kupnje, Grupa predmetnu imovinu s pravom uporabe amortizira od datuma početka najma do kraja korisnog vijeka uporabe imovine.

Imovina s pravom uporabe prezentirana je u zasebnom retku u *Izvještaju o financijskom položaju*. / Imovina s pravom uporabe prezentirana je u sklopu pozicije *Dugotrajne nematerijalne imovine*.

Grupa primjenjuje *MRS 36 - Umanjenje imovine* kako bi utvrdilo da li postoje razlozi umanjenje vrijednosti u skladu sa odredbama u bilješci 3.8. – *Umanjenje imovine*.

Promjenjivi najmovi koji ne ovise o indeksu ili stopu nisu uključeni u mjerenje obveze po najmu i imovine s pravom uporabe. Srodna plaćanja priznaju se kao trošak tekućeg razdoblja u sklopu

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

pozicije *Ostalih vanjskih troškova* u sklopu *Izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti* u razdoblju kada se ostvaruje događaj i/ili aktiviraju plaćanja.

MSFI 16 dopušta najmoprimcu da ne razdvaja komponente koje nisu predmet najma, te umjesto toga priznaje najmove i povezane komponente najma, kao jedan jedinstvenu komponentu najma. Grupa nije koristila ovu praktično pojednostavljenje. Grupa je ugovore koji sadrže komponentu najma, te jednu ili više dodatnih komponenti koji se ne odnose na najam raspodijelilo na svaku komponentu koja se odnosi na najam, na temelju relativne samostalne cjeline te komponente i ukupne samostalne cjeline komponenti koje se ne odnose na najam.

3.17. Potencijalna imovina i obveze

Potencijalne obveze nisu priznate u financijskim izvještajima. One se objavljuju u bilješkama, osim ukoliko odljev ekonomskih koristi nije vjerojatan.

Potencijalna imovina nije iskazana u financijskim izvještajima već se iskazuje kada je priljev ekonomskih koristi vjerojatan.

3.18. Događaji nakon izvještajnog razdoblja

Događaji nakon izvještajnog razdoblja koji daju dodatne informacije o financijskom položaju Društva na datum bilance (događaji koji zahtijevaju usklađivanje) reflektirani su u financijskim izvještajima. Događaji nakon izvještajnog razdoblja koji se ne smatraju događajima koji zahtijevaju usklađivanje objavljuju se u bilješkama kada su značajni.

3.19. Izvještavanje o poslovnim segmentima

Grupa ne izvještava o operativnim segmentima, budući da u ovoj fazi ostvaruje isključivo prihode od najмова nekretnina u vlasništvu. Ostalih djelatnosti Grupa u ovoj fazi nema.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 4 – Ključne računovodstvene procjene

U primjeni računovodstvenih politika Grupe, koje su objašnjene u bilješci 3, Uprava je obvezna prosuditi, procijeniti i pretpostaviti knjigovodstvenu vrijednost imovine i obveza koje se ne mogu izvesti iz ostalih izvora. Procjene i povezane pretpostavke se temelje na ranijem iskustvu i ostalim faktorima koji su uzeti u obzir kao relevantni. Stvarni rezultati mogu se razlikovati od procijenjenih.

Procjene i temeljne pretpostavke se stalno revidiraju. Izmjene knjigovodstvenih procjena priznaju se u razdoblju izmjene ukoliko se odnose samo na to razdoblje, ili u razdoblje izmjene i budućim razdobljima ukoliko izmjena utječe na tekuće i buduće razdoblje.

U nastavku se navode procjene i pretpostavke koje bi mogle uzrokovati značajan rizik usklađivanja knjigovodstvenih iznosa imovine i obveza u sljedećoj financijskoj godini:

Korisni vijek trajanja nekretnina i opreme

Uprava pojedinih društava utvrđuje i pregledava korisni vijek uporabe i pripadajući trošak amortizacije nekretnina, postrojenja i opreme. Ova procjena se temelji na procijenjenom preostalom korisnom vijeku uporabe imovine i mogla bi se značajno promijeniti kao rezultat tehničkih inovacija i aktivnosti konkurencije. Uprava će povećati trošak amortizacije u slučaju procjene da je korisni vijek uporabe imovine niži nego prije procjene ili će otpisati zastarjelu i odbačenu imovinu. Korisni vijek trajanja sredstva nekretnine, postrojenja i oprema opisan je u bilješkama 3.6. i 3.7.

Sudske tužbe i postupci

Rezerviranja za sudske tužbe i postupke iskazuju se na temelju procjene Uprave vezane za potencijalne gubitke nakon savjetovanja s odvjetnikom. Na temelju postojećih saznanja u razumnoj mjeri je moguće da će se ishodi sudskih postupaka razlikovati od procijenjenih potencijalnih gubitaka.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 5 – Upravljanje financijskim rizikom

Poslovne aktivnosti Društva izložene su različitim vrstama financijskih rizika koje uključuju: tržišni rizik (valutni rizik, rizik fer vrijednosti kamatne stope, kamatni rizik novčanog toka, te rizik ulaganja u vrijednosne papire), kreditni rizik i rizik likvidnosti. Društvo nema formalne procedure upravljanja rizikom i nije koristilo derivativne financijske instrumente da bi se aktivnije štitilo od financijskog rizika, ali Uprava pažljivo prati rizike poslovanja Društva, uključujući uvođenje razine odobravanja i odgovornosti.

5.1. Tržišni rizik

5.1.1. Valutni rizik

Grupa djeluje na međunarodnoj razini i izložena je valutnom riziku koji proizlazi iz raznih promjena tečajeva stranih valuta vezanih uglavnom uz EUR. Valutni rizik nastaje iz budućih komercijalnih transakcija, priznate imovine i obveza i neto ulaganja u kapitalne i poslovne aktivnosti u inozemstvu.

Budući da Grupa na dan 31. prosinca 2022. godine nema iskazanih niti potraživanja niti obveza iskazanih u stranoj valuti, nema niti utvrđenog valutnog rizika.

5.1.2. Rizik ulaganja u vrijednosne papire

Grupa je izložena riziku ulaganja u vrijednosne papire kroz rizike fer vrijednosti i rizike promjena cijena, jer su ulaganja klasificirana u bilanci kao raspoloživa za prodaju i po fer vrijednosti u računu dobiti i gubitka. Ulaganja u vrijednosne papire klasificirana kao raspoloživa za prodaju ne kotiraju na burzi, dok se vrijednosnim papirima klasificiranim po fer vrijednosti u računu dobiti i gubitka trguje na burzi vrijednosnih papira. Upravljanje rizicima koji proizlaze iz njihove fer vrijednosti i promjene cijena Grupa prati kroz tržišne transakcije i rezultate subjekta ulaganja.

5.1.3. Kamatni rizik novčanog toka i rizik fer vrijednosti kamatne stope

Grupa je nije riziku kamatne stope iz razloga što Grupa nema iskazanih eksternih obveza za primljene zajmove / kredite.

5.1.4. Analiza osjetljivosti na kamatni rizik

Analize osjetljivosti prikazane u nastavku su određene na temelju izloženosti kamatnim stopama na kraju izvještajnog razdoblja po neizvedenim instrumentima. Analiza osjetljivosti po obvezama s promjenjivom kamatom je pripremljena pod pretpostavkom da je otvoreni iznos obveza na kraju izvještajnog razdoblja bio nepodmiren cijele godine. U internim izvještajima o kamatnom riziku koji se podnose ključnim rukovoditeljima se koristi povećanja ili smanjenje za 50 baznih bodova i predstavlja procjenu rukovodstva o realno mogućim promjenama kamatnih stopa.

Budući da Grupa na dan 31. prosinca 2022. godine nema iskazanih kreditnih obveza, stoga kamatni rizik nije prisutan.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

5.2. Kreditni rizik

Imovina Grupe koja nosi kreditni rizik sastoji se uglavnom od novčanih sredstva i potraživanja od kupaca. Trenutačno, na dan 31. prosinca 2022. godine Grupa nema potraživanja od kupaca za koja je upitna naplata.

Novčana sredstva deponirana su kod poslovne banke čija je kreditna ocjena Baa2 od strane Međunarodne agencije za ocjenu kreditnog rejtinga Moody` s.

5.3. Rizik likvidnosti

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca, osiguravanje raspoloživosti financijskih sredstava adekvatnim iznosom ugovorenih kreditnih linija i sposobnost podmirenja svojih obveza. Grupa kontinuirano prati očekivane novčane priljeve sa naslova naplate potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja, te ih uspoređuje sa očekivanim novčanim odljevima sa naslova obveza prema dobavljačima i ostalim obvezama. Ove procjene Grupa isključuju utjecaj ekstremnih okolnosti (kao npr. prirodne katastrofe) koje se ne mogu razumno predvidjeti. Na dan 31.12.2022. godine ukupne obveze Grupe iznose svega 5,67% od dostupnih novčanih sredstva na računima Grupe.

Obveze prema dobavljačima i ostale obveze, kao i obveze po kratkoročnim kreditima dospijevaju do 12 mjeseci poslije datuma bilance, dok je dospijeće dugoročnih kredita prikazano u sklopu bilješki uz financijske izvještaje.

5.4. Upravljanje kapitalom

Ciljevi Grupe prilikom upravljanja kapitalom su očuvanje sposobnosti Društva da nastavi poslovanje pod pretpostavkom vremenske neograničenosti kako bi omogućilo povrat ulaganja dioničarima i koristi ostalim zainteresiranim stranama te da održi optimalnu strukturu kapitala kako bi umanjilo trošak kapitala. Na dan 31. prosinca 2022. godine 98,78% ukupne pasive Grupe se odnosi na poziciju *Kapitala i rezervi*, stoga ne postoje rizici vezani uz zaduženost Grupe.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 6 – Prihodi od prodaje

	- u kunama -
Opis:	<u>2022. godina</u>
Prihodi od zakupa	19.866.606
Prihodi od zajedničke potrošnje	3.086.917
Prihodi od prefakturiranih troškova	<u>1.237.111</u>
UKUPNO:	<u>24.190.634</u>

Osnovna djelatnost Grupe je davanje u najam tri poslovne zgrade u Zagrebu (Oreškovićeve 3/d, Ljudevita Posavskog 29, te Miroslava Miholića 2), te jednog logističkog-distributivnog centra u Sv. Heleni, sa naslova kojega ostvaruje prihod od najma, kao i prihode od prefakturiranih zajedničkih troškova potrošnje.

Bilješka 7 – Ostali poslovni prihodi

	- u kunama -
Opis:	<u>2022. godina</u>
Prihodi od subvencija	330.541
Prihodi od ukidanja dugoročnih rezerviranja	114.470
Prihodi od naplaćenih premija osiguranja	<u>31.773</u>
UKUPNO:	<u>476.784</u>

Bilješka 8 – Poslovni segmenti

Grupa ne izvještava o operativnim segmentima, budući da u ovoj fazi ostvaruje isključivo prihode od najmova nekretnina u vlasništvu. Ostalih djelatnosti Grupa u ovoj fazi nema.

Bilješka 9 – Materijalni troškovi - Troškovi sirovina i materijala

	- u kunama -
Opis:	<u>2022. godina</u>
Troškovi energenata	1.323.741
Troškovi sitnog inventara i uredskog materijala	85.431
Troškovi goriva	<u>10.470</u>
UKUPNO:	<u>1.419.642</u>

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 10 – Materijalni troškovi - Ostali vanjski troškovi

	- u kunama -
Opis:	2022. godina
Troškovi tekućeg održavanja zgrade u najmu	3.712.256
Troškovi raznih usluga vezanih uz nekretninu u najmu	1.097.462
Troškovi komunalnih usluga nekretnina u najmu	285.903
Troškovi odvjetnika, bilježnika, računovodstva, revizije i poreznog savjetovanja	253.932
Troškovi naknade članovima Nadzornog odbora	206.371
Troškovi najмова	125.051
Troškovi reprezentacije	9.998
Troškovi poštarine, telefona i dostave	6.600
Troškovi održavanja, registracije i garažiranja vozila	2.516
Ostali troškovi poslovanja	10.082
UKUPNO:	5.710.171

Najznačajniji iznos troškova odnosi se na troškove tekućeg održavanja i raznih sličnih usluga nekretnina u vlasništvu Grupe, a koje Grupa daje u najam (*bilješka 6 – Prihodi od prodaje*).

Troškovi najмова i poslovnog prostora odnose se na kratkoročne ugovore o najmovima (sklopljene na rok od godine dana), te troškove najмова imovine male vrijednosti. Najmovi za razdoblje duže od godine dana, te veće pojedinačne vrijednosti iskazani su u skladu sa *MSFI 16 – Najmovi* u sklopu pozicije *bilješka 20 – Kretanje nekretnina, postrojenja i opreme*.

Bilješka 11 – Troškovi osoblja

	- u kunama -
Opis:	2022. godina
Neto plaća	324.571
Porezi i doprinosi iz plaća	178.670
Doprinosi na plaće	83.035
UKUPNO:	586.276

Društvo na dan 31. prosinca 2022. godine zapošljava 1 djelatnika (31.12.2021. = 1 djelatnika).

Bilješka 12 – Amortizacija

	- u kunama -
Opis:	2022. godina
Amortizacija nematerijalne imovine	25.216
Amortizacija materijalne imovine	3.032.676
UKUPNO:	3.057.892

Troškovi amortizacije odnose se na obračunatu amortizaciju nematerijalnu imovinu, te sredstva nekretnina, postrojenja i opreme (dugotrajna materijalna imovina). Detaljan pregled dan je u sklopu *bilješke 20 – Kretanje nematerijalne imovine* i *bilješke 21 – Kretanje nekretnina, postrojenja i opreme*.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 13 – Ostali troškovi

	- u kunama -
Opis:	2022. godina
Troškovi osiguranja	106.797
Troškovi raznih poreza, doprinosa i pristojbi	88.729
Troškovi bankarskih naknada	37.958
Troškovi naknada zaposlenicima	13.000
Troškovi edukacije	1.601
UKUPNO:	248.085

Bilješka 14 – Vrijednosno usklađenje

Društvo je provelo vrijednosno usklađenje zemljišta u vlasništvu objekata koje daje u najam, a temeljem procjene ovlaštenog vještaka za građevinsku struku.

Bilješka 15 – Rezerviranja

	- u kunama -
Opis:	2022. godina
Troškovi rezerviranja za očekivani trošak isplate bonusa	123.408
Rezerviranja za neiskorištene godišnje odmore	14.424
UKUPNO:	137.832

Unutar predmetne pozicije matično društvo je iskazalo rezerviranja za ostvareni bonus članu Uprave, a temeljem projekcije člana Uprave na bazi usvojene politike nagrađivanja od strane Nadzornog odbora. Točan iznos predmetnog bonusa biti će utvrđen nakon usvajanja financijskih izvještaja, uslijed čega ovaj izdatak ima tretman rezerviranja.

Bilješka 16 – Financijski prihodi

	- u kunama -
Opis:	2022. godina
Prihodi od kamata	75
Pozitivne tečajne razlike	11
UKUPNO:	86

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 17 – Financijski rashodi

	- u kunama -
Opis:	2022. godina
Troškovi redovnih kamata	2.855
Negativne tečajne razlike	222
Troškovi zateznih kamata	82
UKUPNO:	3.159

Bilješka 18 – Porez na dobit

	- u kunama -
Opis:	2022. godina
<i>Dobit prije oporezivanja</i>	<i>12.700.923</i>
<i>Uvećanje osnovice poreza na dobit</i>	<i>3.896.353</i>
- uvećanje za vrijednosno usklađenje dugotrajne imovine	486.108
- uvećanja za ostale pozicije	2.187.314
- 50% troškova reprezentacije	4.999
- amortizacija iznad propisanih iznosa	8.160
- troškovi rezerviranja	123.408
- uskladba za konsolidacijske uskladbe	1.086.364
<i>Umanjenje osnovice poreza na dobit</i>	<i>(114.470)</i>
- ukidanja porezno nepriznatih rashoda prethodnih razdoblja	(114.470)
<i>Osnovica poreza na dobit</i>	<i>16.482.806</i>
Stopa poreza na dobit	18%
Tekuća porezna obveza	2.966.905
UKUPNO trošak poreza na dobit	2.966.905
Realna stopa poreza na dobit	23%

U skladu s propisima Republike Hrvatske, Porezna uprava može pregledati knjige i evidencije društva u razdoblju od tri (3) godine nakon isteka godine u kojoj je porezna obveza iskazana te može uvesti dodatne porezne obveze i kazne. Uprava matičnog društva nije upoznata s okolnostima koje bi mogle dovesti do potencijalnih značajnih obveza u tom pogledu.

Nakon umanjenja za trošak poreznu obvezu, Grupa je ostvarilo dobit nakon oporezivanja u iznosu od 9.734.018 kuna.

Bilješka 19 – Osnovna zarada po dionici

Osnovna zarada po dionici izračunava se na način da se dobit / gubitak poslije oporezivanja Grupe podijeli s ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica tijekom godine. Navedeno ne uključuje dionice koje je Grupa kupila i koje drži kao vlastite dionice.

Opis:	2022. godina
Dobit poslije oporezivanja (<i>u kunama</i>)	9.734.018
Prosječni ponderirani broj redovnih dionica bez vlastitih dionica	1.181.683
Osnovna zarada po dionici (<i>u kunama</i>)	8,24

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 20 – Kretanje nematerijalne imovine

- u kunama -

Opis	Koncesije, patenti, licencije, softwer...	Ostala nematerijalna imovina	UKUPNO
Nabavna vrijednost			
<i>Stanje 31.12.2021.</i>	-	113.759	113.759
Stjecanje uslijed spajanja	81.017	-	81.017
Nabavke	-	-	-
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2022.</i>	<i>81.017</i>	<i>113.759</i>	194.776
Ispravak vrijednosti			
<i>Stanje 31.12.2021.</i>	-	22.752	22.752
Stjecanje uslijed spajanja	71.407	-	71.407
Amortizacija	2.464	22.752	25.216
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2022.</i>	<i>73.871</i>	<i>45.504</i>	119.375
Sadašnja vrijednost			
na dan 31.12.2021.	-	91.007	91.007
na dan 31.12.2022.	7.146	68.255	75.401

Unutar pozicije *Ostale nematerijalne imovine* iskazan je sklopljen ugovor o najmu za osobno vozilo na rok od pet (5) godina. Matično društvo je predmetni ugovor o najmu sklopilo krajem prosinca 2020. godine, te se cjelokupni iznos ove pozicije odnosi na imovinu sa pravom korištenje sa naslova ovog ugovora o najmu.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 21 – Kretanje nekretnine, postrojenja i opreme

- u kunama -

Opis	Postrojenja i oprema	Ulaganja u nekretnine	UKUPNO
Nabavna vrijednost			
<i>Stanje 31.12.2021.</i>	14.022	158.603.302	158.617.324
Stjecanje uslijed spajanja	930.361	197.763.835	198.694.196
Nabavke	224.503	-	224.503
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2022.</i>	1.168.886	356.367.137	357.536.023
Ispravak vrijednosti			
<i>Stanje 31.12.2021.</i>	3.505	2.163.151	2.166.656
Stjecanje uslijed spajanja	895.669	-	895.669
Amortizacija	22.067	3.010.609	3.032.676
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2022.</i>	921.241	5.173.760	6.095.001
Sadašnja vrijednost			
na dan 31.12.2021.	10.517	156.440.151	156.450.668
na dan 31.12.2022.	247.645	351.193.377	351.441.022

Unutar pozicije *Ulaganja u nekretnine*, iskazana je sadašnja vrijednost zemljišta i građevinskih objekata sljedeće tri nekretnine, koje Društvo daje u najam:

Lokacija:	k.o., k.č.
Sesvete, Ljudevita posavskog 29	Resnik, 925/5
Zagreb, Miroslava Miholića 2	Zaprudski otok, 1595/1
Zagreb, Oreškovićeve 3/d	Zaprudski otok, 1618/2
Sveta Helena, Sv. Helena 162	Helena, 517/1

Nad predmetnim nekretninama nisu upisane hipoteke.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 22 – Potraživanja od kupaca

Iskazani iznos potraživanja od kupaca odnosi se na potraživanja sa naslova ugovora o najmovima sa najmoprimcima. Struktura predmetnog potraživanja po dospijeću je sljedeća:

	- u kunama -
Opis:	<u>31.12.2022.</u>
Nedospjelo:	996.839
Dospjelo do:	85.545
- 30 dana	61.316
- 60 dana	24.229
UKUPNO:	<u>1.082.384</u>

Grupa nema potencijalno nenaplativih potraživanja, te stoga nije bilo niti ispravka vrijednosti istih.

Bilješka 23 – Novac na računu i u blagajni

Cjelokupni iznos iskazanih novčanih sredstava na dan 31.12.2022. godine odnosi se na novčana sredstva na transakcijskim računima članica Grupe otvorenih pri *Erste&Steiermärkische Bank* d.d., Rijeka. Novčana sredstva denominirala su u hrvatskim kunama (HRK).

Bilješka 24 – Aktivna vremenska razgraničenja

	- u kunama -
Opis:	<u>31.12.2022.</u>
Plaćeni troškovi osiguranja budućeg razdoblja	305.103
Unaprijed plaćena zakupnina iz poslovnog najma	2.741
UKUPNO:	<u>307.844</u>

Bilješka 25 – Kapital i rezerve

Temeljni (upisani) kapital iznosi 341.420.000 kuna, te se sastoji od 1.707.100 dionica nominalne vrijednosti 200 HRK / dionica u matičnom društvu.

Matično društvo ima formirane zakonske rezerve u visini 5% ostvarenog dobitka 2020. i 2021. godine, odnosno u ukupnom iznosu od 414.518 kn.

Vlasnici matičnog društva su također uplatili i kapitalne pričuve prilikom povećanja temeljnog kapitala u srpnju 2022. godine u visini od 18.014.300 kn.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Isplata dividendi

Prema odluci Glavne skupštine/Uprave matičnog društva održane 30.06.2022. godine, odobrena je isplata dividende/udjela u dobiti u iznosu od 9,76 kuna po dionici odnosno sveukupno 7.875.842 kuna. Isplata dividende realizirana je u srpnju 2022. godine.

Bilješka 26 – Dugoročna rezerviranja

	- u kunama - 31.12.2022.
Opis:	
Rezerviranja za bonuse članovima Uprave	123.408
Rezerviranja za neiskorištene godišnje odmore	14.424
UKUPNO:	137.832

Bilješka 27 – Dugoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama

Unutar ove pozicije Grupa je iskazala obveze po najmovima u skladu sa odredbama *MSFI 16 – Najmovi*. Društvo ima sklopljen jedan ugovor o najmu osobnog vozila, koji je sklopljen u prosincu 2020. godine na rok od 60 mjeseci (5 godina).

	- u kunama - 31.12.2022.
Opis:	
Erste & Steiermarkische S-Leasing d.o.o.	47.832
UKUPNO:	47.832
Tekuća dospijeca dugoročnih kredita	(15.280)
UKUPNO dugoročna dospijeca:	32.552

Diskontirani iznos obveza koje dospijevaju u budućim razdobljima dan je u nastavku:

	- u kunama - 31.12.2022.
Struktura obveza po dospijecu:	
dospjelo i dospijeva u 2023. godini	15.280
dospijeva u 2024. godini	15.785
dospijeva u 2025. godini	16.767
UKUPNO:	47.832

Bilješka 28 – Kratkoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama

Unutar ove pozicije iskazan je kratkoročni dio obveza sa naslova najmovi (*bilješka 27 – Dugoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama*).

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 29 – Kratkoročne obveze prema dobavljačima

	- u kunama -
Opis:	31.12.2022.
Obveze prema dobavljačima u zemlji	1.451.032
UKUPNO:	1.451.032

Bilješka 30 – Kratkoročne obveze prema zaposlenicima

Iskazani iznos obveze prema zaposlenicima odnose se na obračunatu plaću za prosinac 2022. godine, koja je podmirena u siječnju 2023. godine.

Bilješka 31 – Kratkoročne obveze za poreze, doprinose i slična davanja

	- u kunama -
Opis:	31.12.2022.
Obveze za porez na dobit	2.253.396
Obveze za porez na dodanu vrijednost	579.213
Obveze za poreze i doprinose za plaću djelatnika	16.525
Obveze za ostale poreze, doprinose, naknade i sl.	12.003
UKUPNO:	2.861.137

Bilješka 32 – Nedovršeni sudski postupci

Grupa nema aktivnih sudskih postupaka.

Bilješka 33 – Događaji nakon datuma bilance

Uvođenje eura u Republici Hrvatskoj

Republika Hrvatska usvojila je promjenu funkcionalne valute iz kuna u eure, primjenom fiksnog tečaja konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK. Sve transakcije počevši od 01.01.2023. godine iskazuju se i podmiruju u euru, te će financijski izvještaji za 2023. godinu (zajedno sa usporednim podacima za 2022. godinu) biti izrađeni u eurima.

Usljed promjene funkcionalne valute, matično društvo i povezana društva je u obvezi provesti sve neophodne uskladbe, te preračune iz kuna u eure, uključujući i uskladbu temeljnog kapitala. Pri tome matično društvo je predmetnu uskladbu dužno provesti u roku godine dana na Skupštini društva.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 34 – Odobrenje financijskih izvještaja

Financijski izvještaji usvojeni su od strane Uprave te je odobrena njihova objava dana 21.04.2023. godine.



Saša Novosel

Član Uprave

PRIMO
Real Estate
Primo Real Estate d.d.
Miroslava Miholića 2, Zagreb

Zagreb, 21.04.2023.

Primo Real Estate d.d.
Miroslava Miholića 2
Zagreb

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE REVIDIRANOG IZVJEŠTAJA ZA
GODINU ZAVRŠENU 31. PROSINCA 2022. GODINE**

Temeljem odredbi Zakona o tržištu kapitala, Saša Novosel, član Uprave kao osoba odgovorna za sastavljanje konsolidiranih revidiranih financijskih rezultata Primo Real Estate d.d. i ovisnog društva odnosno Primo Real Estate Grupe, Zagreb, Ulica Miroslava Miholića 2, OIB 52157649749 („Grupa“), ovime daje sljedeću

IZJAVU:

Prema našem najboljem saznanju godišnji revidirani financijski izvještaji Primo Real Estate d.d. i ovisnog društva odnosno Primo Real Estate Grupe sastavljeni su uz primjenu Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja, a u skladu sa Zakonom o računovodstvu važećim na dan sastavljanja ovog izvještaja.

Konsolidirani revidirani financijski rezultati za godinu završenu 31. prosinca 2021. daju cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, financijskog položaja i poslovanja Grupe.

Izvještaj rukovodstva uz revidirane financijske izvještaje sadrži objektivan prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja Grupe kao i opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Grupa izložena.



PRIMO
Real Estate
Primo Real Estate d.d.
Miroslava Miholića 2, Zagreb

Saša Novosel
Član Uprave

Zagreb, 26. travnja 2023.

Na temelju članka 220. i 280. stavak 3. Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19; dalje ZTD), članka 12. Statuta društva PRIMO REAL ESTATE d.d. i članka 6. Poslovnika o radu uprave društva PRIMO REAL ESTATE d.d., Uprava PRIMO REAL ESTATE d.d. je dana 26. travnja 2023. godine donijela

PRIJEDLOG ODLUKE

O upotrebi dobiti PRIMO REAL ESTATE d.d. za 2022. godinu

I.

Utvrđuje se da je neto dobit PRIMO REAL ESTATE d.d. Zagreb, MBS 081328074, OIB 52157649749 (dalje u tekstu: **Društvo**) za 2022. godinu iskazana u godišnjim revidiranim financijskim izvještajima Društva iznosi 8.164.172,86 kuna to jest 1.083.571,95 EUR*.

II.

Ostvarena neto Dobit Društva za 2022. godinu iz točke I. ove Odluke raspoređuje se kako slijedi:

- Iznos od 408.208,64 kuna to jest 54.178,60 EUR za unos u zakonske rezerve.

III.

Dobit Društva raspoloživa za dividendu iznosi 7.755.964,22 kuna to jest 1.029.393,35 EUR.

IV.

Odobrava se isplate dividende dioničarima Društva, i to: imateljima redovnih dionica oznake M7PR-R-A te imateljima redovnih dionica oznake M7PR-R-B iz iznosa Ukupne dobiti raspoložive za dividendu navedenom u točki III. Prijedloga odluke.

Dividenda će se isplatiti dioničarima u roku od 10 dana od dana donošenja odluke o isplati dividende, a koju odluku donosi Glavna skupština.

V.

Nakon što se neto dobit Društva rasporedi sukladno točki III. i IV. Prijedloga Odluke, eventualni preostali dio neto dobiti prenijet će se u ostale rezerve.

VI.

Ovaj Prijedlog odluke upućuje se Nadzornom odboru Društva radi davanja suglasnosti.



PRIMO
Real Estate
Primo Real Estate d.d.
Miroslava Miholića 2, Zagreb

Član Uprave
Saša Novosel

*Napomena: iznos u eurima preračunat je sukladno tečaju konverzije 7,53450

Zagreb, 26. travnja 2023.

Na temelju članka 263. st.3. i čl. 280. Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19; dalje ZTD) i članka 16. Statuta društva PRIMO REAL ESTATE d.d., Nadzorni odbor PRIMO REAL ESTATE d.d. je dana 26. travnja 2023. godine donio

Odluku o

Utvrđivanju godišnjih financijskih izvještaja društva PRIMO REAL ESTATE d.d. za 2022. godinu

I.

Utvrđuje se da su Nadzornom odboru predstavljeni revidirani financijski izvještaji PRIMO REAL ESTATE d.d. Zagreb, MBS 081328074, OIB 52157649749 (dalje u tekstu: **Društvo**) za 2022.

II.

Utvrđuje se da je Revizijski odbor Društva svojom odlukom broj 2/2023 od 26. travnja 2023. dao preporuku za usvajanje financijskih izvještaja za 2022. godinu.

III.

Utvrđuju se godišnji financijski izvještaji Društva.

IV.

Ova Odluka dostaviti će se Glavnoj skupštini.



Predsjednica Nadzornog odbora

Zrinka Galić Jakovljević

Zagreb, 26. travnja 2023.

Na temelju članka 263. st.3. i čl. 280. stavak 3. Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19; dalje ZTD) i članka 16. Statuta društva PRIMO REAL ESTATE d.d., Nadzorni odbor PRIMO REAL ESTATE d.d. je dana 26. travnja 2023. godine donio

PRIJEDLOG ODLUKE

O upotrebi dobiti PRIMO REAL ESTATE d.d. za 2022. godinu

I.

Utvrđuje se da je neto dobit PRIMO REAL ESTATE d.d. Zagreb, MBS 081328074, OIB 52157649749 (dalje u tekstu: **Društvo**) za 2022. godinu iskazana u godišnjim revidiranim financijskim izvještajima Društva iznosi 8.164.172,86 kuna to jest 1.083.571,95 EUR*.

II.

Ostvarena neto Dobit Društva za 2022. godinu iz točke I. ove Odluke raspoređuje se kako slijedi:

- Iznos od 408.208,64 kuna to jest 54.178,60 EUR za unos u zakonske rezerve.

III.

Dobit Društva raspoloživa za dividendu iznosi 7.755.964,22 kuna to jest 1.029.393,35 EUR.

IV.

Odobrava se isplate dividende dioničarima Društva, i to: imateljima redovnih dionica oznake M7PR-R-A te imateljima redovnih dionica oznake M7PR-R-B iz iznosa Ukupne dobiti raspoložive za dividendu navedenom u točki III. Prijedloga odluke.

Dividenda će se isplatiti dioničarima u roku od 10 dana od dana donošenja odluke o isplati dividende, a koju odluku donosi Glavna skupština.

V.

Nakon što se neto dobit Društva rasporedi sukladno točki III. i IV. Prijedloga Odluke, eventualni preostali dio neto dobiti prenijet će se u ostale rezerve.

VI.

Ovaj Prijedlog odluke upućuje se Glavnoj skupštini Društva na donošenje.



Predsjednica Nadzornog odbora

Zrinka Galić Jakovljević

*Napomena: iznos u eurima preračunat je sukladno tečaju konverzije 7,53450

Na temelju članka 275. Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 197/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15 i 40/19), Glavna skupština društva Primo Real Estate d.d. Zagreb, Ulica Roberta Frangeša - Mihanovića 9, OIB: 52157649749 (dalje: „Društvo“ ili „PRIMO REAL ESTATE d.d.“) održana dana 30. lipnja 2022. donijela je

ODLUKU O IZMJENAMA I DOPUNAMA STATUTA

Statut Društva mijenja se u cijelosti na način da se usvaja u tekstu kako glasi:

STATUT

Primo Real Estate d.d. za poslovanje nekretninama

OSNOVNE ODREDBE

Članak 1.

PREDMET STATUTA

Ovim Statutom, uređuje se ustroj i poslovanje Društva.

Članak 2.

TVRTKA

Društvo posluje pod tvrtkom:

Primo Real Estate d.d. za poslovanje nekretninama

Društvo ima skraćenu tvrtku koja glasi:

Primo Real Estate d.d.

Članak 3.

SJEDIŠTE

Sjedište Društva je u Zagrebu.

Odluku o promjeni sjedišta Društva donosi Glavna skupština Društva.

Uprava Društva posebnom odlukom određuje prvu poslovnu adresu u mjestu sjedišta Društva, te posebnom odlukom odlučuje o promjeni poslovne adrese u mjestu sjedišta Društva.

Članak 4.

PREDMET POSLOVANJA

Predmet poslovanja Društva sastoji se od obavljanja sljedećih djelatnosti:

- * poslovanje nekretninama
- * poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * posredovanje u prometu nekretnina
- * kupnja i prodaja robe
- * računovodstveni poslovi
- * usluge informacijskog društva

- * računalne i srodne djelatnosti
- * promidžba (reklama i propaganda)
- * istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- * zastupanje inozemnih tvrtki
- * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
- * savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * web dizajn
- * izrada i održavanje web stranica
- * organiziranje sajмова, priredbi, kongresa, koncerata, promocija, zabavnih manifestacija, izložaba, seminara, tečajeva i tribina
- * upravljačke djelatnosti holding-društava

TEMELJNI KAPITAL DRUŠTVA I NOMINALNI IZNOSI DIONICA

Članak 5.

TEMELJNI KAPITAL

Temeljni kapital Društva iznosi od 341.420.000,00 kn .

Društvo formira rezerve u skladu sa Zakonom.

Članak 6.

NOMINALNI IZNOS DIONICA

Temeljni kapital podijeljen je na 1.707.100 redovnih dionica nominalnog iznosa 200,00 kuna.

Članak 7.

DIONICE

Dionice Društva su nematerijalizirani vrijednosni papiri koji postoje samo u obliku elektroničkog zapisa u računalnom sustavu (u daljnjem tekstu "Depozitorij") Središnjeg klirinškog depozitarnog društva dioničko društvo (u daljnjem tekstu "SKDD").

U odnosu prema Društvu dioničarom Društva smatrat će se samo onaj tko je evidentiran u Depozitoriju SKDD-a.

Društvo može voditi i knjigu dionica kao pomoćnu evidenciju.

ORGANI DRUŠTVA

Članak 8.

Društvo ima sljedeće organe:

- Upravu,
- Nadzorni odbor,
- Glavnu skupštinu.

UPRAVA

Članak 9.

SASTAV UPRAVE

Uprava ima najmanje jednog, a najviše tri člana Uprave, a u slučaju višečlane Uprave jedan od članova uprave mora biti Predsjednik Uprave.

Mandat članova Uprave traje do 4 (slovima: četiri) godine i mogu se, nakon isteka mandata, ponovno imenovati bez ograničenja broja mandata.

Predsjednika i članove Uprave imenuje i razrješuje Nadzorni odbor Društva.

Članak 10.

VOĐENJE POSLOVA I ZASTUPANJE

Uprava vodi poslove Društva na vlastitu odgovornost.

Ukoliko Uprava ima jednog člana on Društvo zastupa samostalno i pojedinačno. U slučaju višečlane Uprave, članovi Uprave zastupaju Društvo skupno.

Poslovnik o radu uprave donosi Nadzorni odbor, a Uprava može predložiti tekst poslovnika.

Uprava može dati drugoj osobi punomoć za sklapanje pravnih poslova i za poduzimanje drugih pravnih radnji.

Članak 11.

PROKURA

Uprava može svojom odlukom, uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora, dati prokuru jednoj ili više osoba.

Prokurist ne može bez posebne ovlasti: otuđiti ni opteretiti nekretnine Društva, ne može davati izjave ni poduzimati pravne radnje kojima se započinje stečajni ili drugi postupak koji dovodi do prestanka Društva.

Članak 12.

OBAVLJANJE POSLOVA

Članovi Uprave dužni su između ostalog obavljati i sljedeće poslove:

- voditi poslove Društva;
- utvrđivati poslovnu politiku Društva;
- pripremati odluke i opće akte Društva za donošenje kojih je nadležna Glavna Skupština;
- sazivati Glavnu skupštinu u slučajevima određenim zakonom i ovim Statutom;
- donositi interne akte i odluke iz područja poslovanja Društva sukladno propisima i Statutu;
- podnositi izvješće Nadzornom odboru do 20-og u mjesecu za prethodni mjesec, a detaljnija financijska izvješća jednom kvartalno;
- voditi poslovne knjige Društva i izvještavati druge organe Društva;
- obavljati i druge poslove sukladno zakonu i drugim propisima.

Uprava ne može bez posebne odluke Nadzornog odbora donositi odluke niti poduzimati pravne poslove u odnosu na:

- svaki oblik stjecanja, raspolaganja ili opterećivanja nekretnina u vlasništvu Društva, a osobito o svakom obliku stjecanja, raspolaganja ili opterećivanja poslovnih udjela koje Društvo drži u povezanim društvima kao i o otuđenju i/ili opterećivanju vlastitih dionica;
- svaki oblik statusne promjene Društva, uključujući svaki oblik stjecanja, pripajanja ili spajanja, prijenosa, osnivanja novog društva i restrukturiranja te prestanka Društva, uključujući prodaju i raspolaganje udjelima u drugim društvima;
- svako ulaganje u opremu Društva u iznosu većem od 250.000,00 HRK (slovima: dvjesto pedeset tisuća kuna), kumulativno ili pojedinačno, tokom jedne poslovne godine;
- o ishođenju ili davanju zajma u iznosu većem od 500.000,00 HRK (slovima: petsto tisuća kuna), kumulativno ili pojedinačno, tokom jedne poslovne godine;
- sklapanje svih oblika materijalnih i financijskih ugovora čija vrijednost prelazi 1.000.000,00 HRK (slovima: milijun kuna) tokom jedne poslovne godine;
- sklapanje ugovora o zakupu i/ili najmu, uključujući ugovor o zakupu i/ili najmu nekretnina;
- transakcije s povezanim osobama;
- donošenje odluke o davanju prokure;
- utvrđenje godišnjeg financijskog plana Društva;
- preuzimanje obveza osiguranja ispunjenja obveza, naročito jamstava i sličnih obaveza, uključujući davanje zadužnica tokom jedne poslovne godine ili na razdoblje duže od godinu dana;
- osnivanje trgovačkih društava;

Uprava je dužna pisanim putem najmanje jednom u svaka 3 (slovima: tri) mjeseca izvještavati sve dioničare Društva o svim značajnim transakcijama i pravnim poslovima koji su zaključeni u prethodna 3 (slovima: tri) mjeseca između Društva i s Društvom povezanim osobama.

NADZORNI ODBOR

Članak 13.

SASTAV NADZORNOG ODBORA

Nadzorni odbor ima 3 (slovima: tri) člana nadzornog odbora.

Mandat članova Nadzornog odbora traje do 4 (slovima: četiri) godine počevši od dana donošenja odluke o izboru ili imenovanju, a iste osobe mogu biti ponovno birane ili imenovane.

Glavna skupština ima pravo opozvati članove Nadzornog odbora u skladu sa zakonom.

Članove Nadzornog odbora bira Glavna skupština Društva. Izbor članova Nadzornog odbora na Glavnoj skupštini vrši se glasovanjem za svakog člana pojedinačno, a odluka o izboru donosi se kvalificiranom većinom tj. glasovima koji predstavljaju najmanje 75% (slovima: sedamdeset pet posto) temeljnog kapitala Društva zastupljenog na Glavnoj skupštini.

Jednog člana Nadzornog odbora imaju pravo imenovati radnici sukladno odredbama posebnog zakona kojim se uređuju radno-pravni odnosi.

Članak 14.

Članovi Nadzornog odbora između sebe biraju predsjednika i njegovog zamjenika.

Zamjenik predsjednika Nadzornog odbora zamjenjuje predsjednika u njegovoj odsutnosti.

Nadzorni odbor može imenovati komisije u svrhe pripreme odluka Nadzornog odbora i nadzora njihova provođenja. Članovi Nadzornog odbora imaju pravo na nagradu za njihov rad, a koji iznos nagrade članovima Nadzornog odbora određuje Glavna skupština Društva pisanom odlukom.

Članak 15.

SAZIVANJE SJEDNICA NADZORNOG ODBORA

Obrazloženi zahtjev za sazivanje sjednice Nadzornog odbora s prijedlogom dnevnog reda može predsjedniku Nadzornog odbora postaviti svaki član Nadzornog odbora i Uprave.

Poziv za sjednicu Nadzornog odbora šalje se članovima Nadzornog odbora najmanje 8 (slovima: osam) dana prije održavanja sjednice. U hitnim slučajevima sjednica Nadzornog odbora može se sazvati telefonskim putem i bez poštivanja tog roka. Poziv treba sadržavati vrijeme i mjesto održavanja sjednice, dnevni red i odgovarajuću dokumentaciju.

Ako su svi članovi Nadzornog odbora prisutni na sjednici, ona se može održati i ako nije sazvana u skladu s onim što je ovim Statutom predviđeno za sazivanje sjednice.

Člana Nadzornog odbora na sjednici može zastupati druga osoba, ali samo na temelju posebne pisane punomoći u kojoj je navedena obvezna uputa za glasovanje o pitanjima koja su na dnevnom redu sjednice.

Nadzorni odbor radi i donosi svoje odluke na sjednicama, a može odlučivati ako je na sjednici prisutna najmanje polovina od propisanoga broja njegovih članova.

Nadzorni odbor može donositi odluke i bez održavanja sjednice, elektronskim putem, pismom, telefonom, telegrafom, telefaksom i korištenjem drugih za to potrebnih tehničkih sredstava. Takve odluke obavezno se verificiraju na prvoj sljedećoj sjednici Nadzornog odbora.

Nadzorni odbor donosi pravilnik o svom radu i načinu glasovanja te drugim pitanjima iz svoje nadležnosti.

Nadzorni odbor održava sjednice najmanje 4 (slovima: četiri) puta godišnje.

Članak 16.

NADLEŽNOST I DONOŠENJE ODLUKA NADZORNOG ODBORA

Nadzorni odbor obavlja sljedeće poslove:

- imenuje i opoziva predsjednika i članove Uprave;
- nadzire vođenja poslova Društva;
- pregledava i ispituje poslovne knjige i dokumentaciju Društva
- ispituje i utvrđuje godišnja financijska izvješća Društva, te ispituje izvješće Uprave o stanju Društva i prijedlog o upotrebi dobiti;
- utvrđuje politiku dividende Društva;
- podnosi Glavnoj skupštini pisano izvješće o obavljenom nadzoru i upozorava na eventualne propuste članova Uprave;
- utvrđuje pročišćeni tekst Statuta odnosno usklađuje njegov tekst;
- daje suglasnost za odluke Uprave u skladu s odredbama Statuta;
- zastupa Društvo prema članovima Uprave;
- po potrebi saziva Glavnu skupštinu, a pod uvjetima propisanim Zakonom o trgovačkim društvima;
- daje suglasnost na stjecanje i otuđenje poslovnih udjela i/ili dionica, osnivanje trgovačkih društava, zaključivanje ugovora o primanju zajma i/ili kredita, zaključivanje ugovora o davanju zajma;

- obavlja druge poslove utvrđene ovim Statutom.

Svaki član Nadzornog odbora ima jedan glas. Nadzorni odbor odluke donosi natpolovičnom većinom glasova.

Svaki član Nadzornog odbora ima pravo uvida u poslovne knjige i dokumentaciju Društva.

GLAVNA SKUPŠTINA

Članak 17.

SASTAV GLAVNE SKUPŠTINE

Glavnu skupštinu čine svi dioničari Društva.

Pravo glasa ostvaruje se prema broju dionica bez nominalnog iznosa. Svaka dionica daje pravo na jedan glas.

Dioničara na Glavnoj skupštini može zastupati punomoćnik ovlašten na temelju pisane punomoći.

Glavna skupština je nadležna odlučivati o pitanjima koja su izričito određena zakonom i ovim Statutom, a osobito o:

- godišnjim financijskim izvješćima,
- izboru i opozivu članova Nadzornog odbora;
- upotrebi dobiti;
- davanju razrješnice članovima Uprave i Nadzornog odbora;
- imenovanju revizora Društva;
- izmjenama Statuta;
- povećanju i smanjenju temeljnoga kapitala Društva;
- uvrštenju dionica Društva na uređeno tržište radi trgovanja i o povlačenju dionica s tog uvrštenje prestanku Društva;
- kao i o svim drugim važnim pitanjima Društva te drugim pitanjima propisanim zakonom.

Odluke na Glavnoj skupštini donose se većinom danih glasova (obična većina), osim kada je zakonom ili Statutom propisana veća, kvalificirana većina za donošenje određenih odluka.

Odluka o povlačenju dionica Društva s uvrštenja na uređenom tržištu ili prelaska u niži segment tržišta donosi se kvalificiranom većinom tj. glasovima koji predstavljaju najmanje 75% (slovima: sedamdeset pet posto) temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini pri donošenju odluke.

Članak 18.

PREDSJEDNIK I ZAMJENIK PREDSJEDNIKA GLAVNE SKUPŠTINE

Glavnom skupštinom predsjedava predsjednik Nadzornog odbora. U slučaju njegove spriječenosti, Glavnom skupštinom predsjedava zamjenik predsjednika Nadzornog odbora.

Predsjednik predsjedava sjednicama Glavne skupštine, potpisuje Statut, izmjene i dopune Statuta, zapisnike i odluke Glavne skupštine i predstavlja Glavnu skupštinu u odnosu na druge organe Društva i treće osobe.

Članak 19.

SAZIVANJE SKUPŠTINE

Glavnu skupštinu mora se sazvati u slučajevima određenim zakonom i ovim Statutom kao i uvijek kada to zahtijevaju interesi Društva.

Glavnu skupštinu saziva Uprava koja o tome odlučuje običnom većinom glasova.

Nadzorni odbor može sazvati Glavnu skupštinu u skladu sa zakonom.

Uprava je dužna sazvati Glavnu skupštinu na pisani zahtjev dioničara koji zajedno imaju udjele u temeljnom kapitalu u visini od dvadesetog dijela temeljnog kapitala i koji navedu svrhu i razlog sazivanja te skupštine.

Uprava je dužna sazvati Glavnu skupštinu u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od dana primitka zahtjeva iz prethodnog stavka ovoga članka. Ako Uprava ne sazove skupštinu u određenom roku, dioničari koji su uputili zahtjev mogu, u skladu sa zakonom, zatražiti da ih sud ovlasti na sazivanje sjednice.

Na Glavnoj skupštini Društva mogu sudjelovati dioničari koji su prijavili Društvu svoje sudjelovanje na Glavnoj skupštini najkasnije 6 (slovima: šest) dana prije održavanja Glavne skupštine. U taj rok se ne uračunava dan prispjeća prijave Društvu.

Glavna skupština se mora održati u rokovima propisanim za odlučivanje o godišnjim financijskim izvješćima Društva (redovna skupština) te u roku od 30 dana od dana kada se utvrdi da Društvo posluje s gubitkom.

Glavna skupština mora se sazvati najmanje 30 (trideset) dana prije dana njezina održavanja. U taj rok se ne uračunava dan objave poziva.

Sazivanje Glavne skupštine objavljuje se u glasilu Društva iz članka 25. ovog Statuta uz naznaku dnevnog reda i s navođenjem podataka propisanih zakonom.

Članak 20.

DONOŠENJE ODLUKA NA GLAVNOJ SKUPŠTINI

Glavna skupština može donositi odluke ako u njenom radu sudjeluju dioničari koji raspolažu s dionicama čiji ukupni nominalni iznos čini više od polovice iznosa temeljnog kapitala Društva (kvorum).

U pozivu za Glavnu skupštinu naznačit će se dan kada će se održati druga Glavna skupština ako na sazvanoj Skupštini ne bude kvoruma. Za održavanje te Glavne skupštine nije potreban kvorum.

Glavna skupština donosi odluke običnom većinom glasova, ako zakonom ili Statutom nije propisana neka druga većina. O radu Glavne skupštine vodi se zapisnik koji sastavlja javni bilježnik, a potpisuje ga predsjednik Glavne skupštine odnosno osoba koja rukovodi radom te skupštine.

OSTALE ODREDBE

Članak 21.

VOĐENJE POSLOVNIH KNJIGA

Društvo vodi poslovne knjige u skladu sa zakonom. O urednom vođenju poslovnih knjiga brine Uprava.

Članak 22.

SASTAVLJANJE POSLOVNIH IZVJEŠĆA

Društvo utvrđuje rezultat poslovanja u godišnjim obračunima na način i u rokovima propisanim zakonom.

Članak 23.

NAČIN RASPOREĐIVANJA DOBITI I POKRIVANJA GUBITKA

O raspodjeli dobiti i pokrivanja gubitka odlučuje Glavna skupština Društva.

Članak 24.

POLITIKA DIVIDENDE

Dividenda se isplaćuje jednom godišnje pod pretpostavkom da glavna skupština donese odluku o podjeli dobiti i isplati dividende.

Odluka o upotrebi dobiti donosi se glasovima koji predstavljaju najmanje 75% (slovima: sedamdeset pet posto) temeljnog kapitala Društva zastupljenog na Glavnoj skupštini.

Članak 25.

OBJAVA PRIOPĆENJA DRUŠTVA

Sva zakonski obvezna priopćenja Društva objavljujati će se na internetskoj stranici na kojoj se nalazi sudski registar.

Ako dionice Društva budu uvrštene na uređeno tržište ili na drugo mjesto trgovanja u Republici Hrvatskoj, podatci i priopćenja društva objavljujati će se u skladu s propisima koji reguliraju obveze izdavatelja čiji su instrumenti uvršteni na uređeno tržište ili na drugo mjesto trgovanja te u skladu s primjenjivim pravilima odnosnog uređenog tržišta odnosno drugog mjesta trgovanja.

Članak 26.

POSLOVNA TAJNA

Poslovnom tajnom smatraju se isprave i podaci čije bi priopćavanje trećima zbog njihove prirode i značaja moglo nanijeti štetu Društvu.

Pored podataka koji su zakonom proglašeni kao poslovna tajna, poslovnom tajnom smatraju se i:

- podaci o uvjetima prodaje i pružanja usluga do dana njihova objavljivanja,
- ugovori i sastojci ugovora,
- mjere poslovne politike Društva,
- mjere i način postupanja za slučaj izvanrednih okolnosti,
- podaci iz poslovnog informacijskog sustava.

Član Uprave može podatke koji se smatraju poslovnom tajnom priopćiti ovlaštenim organima ili organizacijama kojima se ti podaci mogu priopćiti na temelju propisa ili ovlasti koje proizlaze iz funkcije koju obavljaju ti organi ili organizacije.

Uvid u dokumente koji predstavljaju poslovnu tajnu Društva dopušten je samo u poslovnim prostorijama Društva.

Materijal koji predstavlja poslovnu tajnu čuva se odvojeno od drugih materijala na način kojim se osigurava njegova tajnost.

Poslovnu tajnu su dužni čuvati svi djelatnici i organi Društva koji na bilo koji način saznaju za dokumente ili podatke koji se smatraju poslovnom tajnom. Ta obveza traje i nakon prestanka ugovora o radu odnosno obavljanja dužnosti u Društvu.

Članak 27.

TRAJANJE I PRESTANAK DRUŠTVA

Trajanje Društva nije vremenski ograničeno.

Društvo prestaje temeljem odluke Glavne skupštine u skladu s odredbama Statuta i u drugim zakonom propisanim slučajevima.

PRIJELAZNE ODREDBE

Članak 28.

Ovaj Statut Društva stupa na snagu danom upisa u sudski registar.

PREDSJEDNIK GLAVNE SKUPŠTINE
Lovro Kovačić





**REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK**

TIHANA SUDAR
ZAGREB, Frankopanska 2a

Zagreb, 24.04.2023.-----
(dvadesetčetvrtogtravnjadvijetisućedvadesettrećegodine)-----

Ja, javni bilježnik Tihana Sudar iz Zagreba, Frankopanska 2A,
sastavila sam ovaj-----

Z A P I S N I K

**Sa 7. Glavne skupštine dioničkog društva
Primo Real Estate d.d.**

sa sjedištem u Zagrebu, Grad Zagreb, Ulica Miroslava Miholića 2,
upisanog u registar Trgovačkog suda u Zagrebu, pod brojem MBS:
081328074, OIB 52157649749, koja je održana dana
24.04.2023. (dvadesetčetvrtogtravnjadvijetisućedvadesettreće) u 10,00
(deset sati) u ovom javnobilježničkom uredu. -----

Glavnu Skupštinu Društva otvorit će gospođa **ZRINKA GALIĆ
JAKOVLJEVIĆ, OIB 59429660040, ZAGREB, HERMANOVA ULICA 16**, rođena
datumu 21.06.1981., čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu
iskaznicu br. 483220 PU Zagrebačka **Predsjednica Nadzornog odbora.**

Gospođa Zrinka Galić Jakovljević otvorila je rad ove Skupštine u
10.00 (deset) sati u uredu javnog bilježnika u Zagrebu, Frankopanska
2a, koja je sazvana odlukom Uprave društva od dana 23.
(dvadesettrećeg) ožujka 2022. (dvijetisućedvadesettreće).-----

Predsjednica Nadzornog odbora utvrđuje da je na skupštini nazočno
odnosno zastupljeno: -----

- 806.385 (osamstošest tisuća tristoosamdestpet) dionica oznake
M7PR-R-A to jest 806.385 (osamstošest tisuća tristoosamdestpet)
glasova -----
- 900.715 (devetsto tisuća sedamstopetnaest) dionica oznake M7PR-
R-B to jest 900.715 (devetsto tisuća sedamstopetnaest glasova --
što ukupno predstavlja 100% (sto posto) ukupnog broja dionica
društva s pravom glasa te da su ispunjeni svi uvjeti za valjano
donošenje odluka. -----

Predsjednica Nadzornog odbora predaje popis nazočnih pozvavši
dioničare da ga pregledaju, te potvrđuje da su na skupštini nazočni
kako slijedi:-----

- Za **OTP BANKA d.d./ AZ OMF A, OIB 52508873833**, zastupan po
punomoćniku **MISLAVU KRIŽANOVIĆ, OIB 10089613625, ZAGREB, GRAD
ZAGREB, PLIVSKA ULICA 17**, rođen datumu 25.01.1990., čiju sam
istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 114789439

PU Zagrebačka temeljem **Punomoći** od 13. (trinaestog) travnja 2023. (dvijetisućedvadesettreće) godine, na kojoj je potpis ovjerio javni bilježnik Marina Debelić iz Zagreba broj OV-2354/2023; imatelj 9.039 (devet tisuća tridesetdevet) redovnih dionica oznake M7PR-R-A s nominalnom vrijednošću po dionici od 200,00 kn (dvjesto kuna) što mu daje pravo na 9.039 (devet tisuća tridesetdevet) glasova te imatelj 14.630 (četрнаest tisuća šesto trideset) redovnih dionica oznake M7PR-R-B s nominalnom vrijednošću po dionici od 200,00 kn (dvjesto kuna) što mu daje pravo na 14.630 (četрнаest tisuća šesto trideset) glasova.-----

- Za **OTP BANKA d.d./ AZ OMF B**, OIB 52508873833, zastupan po punomoćniku **Mislavu Križanoviću, rođ. 25.01.1990., OIB 10089613625**, Zagreb, Plivska ulica 17, čiju istovjetnost sam utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 114789439 izdanu od PU Zagrebačka, temeljem **Punomoći** od 13. (trinaestog) travnja 2023. (dvijetisućedvadesettreće) godine, na kojoj je potpis ovjerio javni bilježnik Marina Debelić iz Zagreba broj OV-2354/2023; imatelj 720.309 (sedamstodvadeset tisuća tristodevet) redovnih dionica oznake M7PR-R-A s nominalnom vrijednošću po dionici od 200,00 kn (dvjesto kuna) što mu daje pravo na 720.309 (sedamstodvadeset tisuća tristodevet) glasova te imatelj 829.844 (osamstodvadesetdevet tisuća osamstočetrestčetiri) redovnih dionica oznake M7-PR-R-B s nominalnom vrijednošću po dionici od 200,00 kn (dvjesto kuna) što mu daje pravo na 829.844 (osamstodvadesetdevet tisuća osamstočetrestčetiri) glasova.-----

- Za **Zagrebačka banka d.d./ AZ PROFIT OTVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND**, OIB 92963223473, zastupan po punomoćniku **Mislavu Križanoviću, rođ. 25.01.1990., OIB 10089613625**, Zagreb, Plivska ulica 17, čiju istovjetnost sam utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 114789439 izdanu od PU Zagrebačka, temeljem Punomoći broj 37/2023 od 11. (jedanaestog) travnja 2023. (dvijetisućedvadesettreće) godine na kojoj je potpis ovjerio javni bilježnik Anita Škurjanec iz Zagreba broj OV-2214/2023, imatelj 46.574 (četrestšet tisuća petstosedamdesetčetiri) redovne dionice oznake M7PR-R-A s nominalnom vrijednošću po dionici od 200,00 kn (dvjesto kuna) što mu daje pravo na 46.574 (četrestšet tisuća petstosedamdesetčetiri) glasova; te temeljem **Punomoći** broj **46/2023** od 11. (jedanaestog) travnja 2023. (dvijetisućedvadesettreće) godine, na kojoj je potpis ovjerio javni bilježnik Anita Škurjanec iz Zagreba broj OV-2223/2023; imatelj 40.000 (četrestšet tisuća) redovnih dionica oznake M7PR-R-B s nominalnom vrijednošću po dionici od 200,00 kn (dvjesto kuna) što mu daje pravo na 40.000 (četrestšet tisuća) glasova.-----

- Za **ZAGREBAČKA BANKA d.d. / AZ BENEFIT OTVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND**, OIB 92963223473, zastupan po punomoćniku **Mislavu Križanoviću, rođ. 25.01.1990., OIB 10089613625**, Zagreb, Plivska ulica 17, čiju istovjetnost sam utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 114789439 izdanu od PU Zagrebačka,

temeljem Punomoći broj 41/2023 od 11. (jedanaestog) travnja 2023. (dvijetisućdvadesettreće) godine na kojoj je potpis ovjerio javni bilježnik Anita Škurjanec iz Zagreba broj OV-2218/2023; imatelj 19.974 (devetnaesttisućadevetsočetrdesetsedam) redovne dionice oznake M7PR-R-A s nominalnom vrijednošću po dionici od 200,00 kn (dvjesto kuna) što mu daje pravo na 19.974 (devetnaesttisućadevetsočetrdesetsedam) glasova; te temeljem **Punomoći broj 48/2023** od 11. (jedanaestog) travnja 2023. (dvije tisuće dvadesettreće) godine na kojoj je potpis ovjerio javni bilježnik Anita Škurjanec iz Zagreba broj OV-2226/2023; imatelj 8.900 (osam tisuća devetsto) redovnih dionica oznake M7PR-R-B s nominalnom vrijednošću po dionici od 200,00 kn (dvjesto kuna) što mu daje pravo na 8.900 (osam tisuća devetsto) glasova . ---

-
- Za **ZAGREBAČKA BANKA d.d./ AZ A1 ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND, OIB 92963223473** zastupan po punomoćniku **Mislavu Križanoviću, rođ. 25.01.1990., OIB 10089613625**, Zagreb, Plivska ulica 17, čiju istovjetnost sam utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 114789439 izdanu od PU Zagrebačka, temeljem **Punomoći broj 36/2023** od 11. (jedanaestog) travnja 2023. (dvijetisućdvadesettreće) godine na kojoj je potpis ovjerio javni bilježnik Anita Škurjanec iz Zagreba broj OV-2213/2023; imatelj 560 (petstošezdeset) redovnih dionica oznake M7PR-R-A s nominalnom vrijednošću po dionici od 200,00 kn (dvjesto kuna) što mu daje pravo na 560 (petstošezdeset) glasova; te temeljem **Punomoći broj 49/2023** od 11. (jedanaestog) travnja 2023. (dvijetisućdvadesettreće) godine na kojoj je potpis ovjerio javni bilježnik Anita Škurjanec iz Zagreba broj OV-2227/2023 imatelj 460 (četristošezdeset) redovnih dionica oznake M7PR-R-B s nominalnom vrijednošću po dionici od 200,00 kn (dvjesto kuna) što mu da je pravo na 460 (četristošezdeset) glasova.-----

 - Za **ZAGREBAČKA BANKA d.d./ AZ DALEKOVOD ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND, OIB 92963223473**, zastupan po punomoćniku **Mislavu Križanoviću, rođ. 25.01.1990., OIB 10089613625**, Zagreb, Plivska ulica 17, čiju istovjetnost sam utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 114789439 izdanu od PU Zagrebačka, temeljem Punomoći broj 39/2023 od 11. (jedanaestog) travnja 2023. (dvijetisućdvadesettreće) godine na kojoj je potpis ovjerio javni bilježnik Anita Škurjanec iz Zagreba broj OV-2216/2023; imatelj 635 (šestotridesetpet) redovnih dionica oznake M7PR-R-A s nominalnom vrijednošću po dionici od 200,00 kn (dvjesto kuna) što mu daje pravo na 635 (šestotridesetpet) glasova; te temeljem **Punomoći broj 47/2023** od 11. (jedanaestog) travnja 2023. (dvijetisućdvadesettreće) godine na kojoj je potpis ovjerio javni bilježnik Anita Škurjanec iz Zagreba broj OV-2224/2023; imatelj 336 (tristotridesetšest) redovnih dionica oznake M7PR-R-B s nominalnom vrijednošću po dionici od 200,00 kn (dvjesto kuna) što mu daje pravo na 336 (tristotridesetšest) glasova.-----

 - Za **ZAGREBAČKA BANKA d.d./ AZ HKZP ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND, OIB 92963223473**, zastupan po punomoćniku

Mislavu Križanoviću, rođ. 25.01.1990., OIB 10089613625, Zagreb, Plivska ulica 17, čiju istovjetnost sam utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 114789439 izdanu od PU Zagrebačka, temeljem **Punomoći broj 43/2023** od 11. (jedanaestog) travnja 2023. (dvijetisućedvadesettreće) godine na kojoj je potpis ovjerio javni bilježnik Anita Škurjanec iz Zagreba broj OV-2220/2023; imatelj 2.153 (dvijetisućestopetesettri) redovnih dionica oznake M7PR-R-A s nominalnom vrijednošću po dionici od 200,00 kn (dvjesto kuna) što mu daje pravo na 2.153 (dvijetisućestopetesettri) glasova; te temeljem Punomoći broj 53/2023 od 11. (jedanaestog) travnja 2023. (dvijetisućedvadesettreće) na kojoj je potpis ovjerio javni bilježnik Anita Škurjanec iz Zagreba broj OV-2231/2023; imatelj 1.610 (tisućušestodeset) redovnih dionica oznake M7PR-R-B s nominalnom vrijednošću po dionici od 200,00 kn (dvjesto kuna) što mu daje pravo na 1.610 (tisućušestodeset) glasova. -----

- Za **ZAGREBAČKA BANKA d.d./ AZ ZAGREB ZATVORENI DMF, OIB 92963223473**, zastupan po punomoćniku **Mislavu Križanoviću, rođ. 25.01.1990., OIB 10089613625**, Zagreb, Plivska ulica 17, čiju istovjetnost sam utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 114789439 izdanu od PU Zagrebačka, temeljem **Punomoći broj 40/2023** od 11. (jedanaestog) travnja 2023. (dvijetisućedvadesettreće) godine na kojoj je potpis ovjerio javni bilježnik Anita Škurjanec iz Zagreba broj OV-2217/2023; imatelj 2.226 (dvijetisućedvjesto dvadesetšest) redovnih dionica oznake M7PR-R-A s nominalnom vrijednošću po dionici od 200,00 kn (dvjesto kuna) što mu daje pravo na 2.226 (dvijetisućedvjestodvadesetšest) glasova; te temeljem Punomoći broj 51/2023 od 11. (jedanaestog) travnja 2023. (dvijetisućedvadesettreće) godine na kojoj je potpis ovjerio javni bilježnik Anita Škurjanec iz Zagreba broj OV-2229/2023; imatelj 1.705 (tisućusedamstopet) redovnih dionica oznake M7PR-R-B što mu daje pravo na 1.705 (tisućusedamestopet) glasova. -----

- Za **ZAGREBAČKA BANKA d.d./ AUTO HRVATSKA ZATVORENI DOBROVOLJNI M.F., OIB 92963223473**, zastupan po punomoćniku **Mislavu Križanoviću, rođ. 25.01.1990., OIB 10089613625**, Zagreb, Plivska ulica 17, čiju istovjetnost sam utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 114789439 izdanu od PU Zagrebačka, temeljem **Punomoći broj 38/2023** od 11. (jedanaestog) travnja 2023. (dvijetisućedvadesettreće) godine na kojoj je potpis ovjerio javni bilježnik Anita Škurjanec iz Zagreba broj OV-2215/2023; imatelj 591 (petsto devedeset jedne) redovne dionice oznake M7-PR-R-A s nominalnom vrijednošću po dionici od 200,00 kn (dvjesto kuna) što mu daje pravo na 591 (petsto devedeset jedan) glasova; te temeljem Punomoći broj 45/2023 od 11. (jedanaestog) travnja 2023. (dvijetisućedvadesettreće) godine na kojoj je potpis ovjerio javni bilježnik Anita Škurjanec iz Zagreba broj OV-2222/2023; imatelj 485 (četristoosamdeset pet) redovnih dionica oznake M7PR-R-B što mu daje pravo na 485 (četiristo osamdeset pet) glasova. -----

- Za **ZAGREBAČKA BANKA d.d./ AZ ZABA ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND, OIB 92963223473**, zastupan po punomoćniku **Mislavu Križanoviću, rođ. 25.01.1990., OIB 10089613625**, Zagreb, Plivska ulica 17, čiju istovjetnost sam utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 114789439 izdanu od PU Zagrebačka, temeljem **Punomoći broj 44/2023** od 11. (jedanaestog) travnja 2023. (dvijetisućedvadesettreće) godine na kojoj je potpis ovjerio javni bilježnik Anita Škurjanec iz Zagreba broj OV-2221/2023; imatelj 4.170 (četiritisućestosedamdeset) redovnih dionica oznake M7PR-R-A s nominalnom vrijednošću po dionici od 200,00 kn (dvjesto kuna) što mu daje pravo na 4.170 (četiritisućestosedamdeset)glasova; te temeljem **Punomoći broj 50/2023** od 11. (jedanaestog) travnja 2023. (dvijetisućedvadesettreće)godine na kojoj je potpis ovjerio javni bilježnik Anita Škurjanec iz Zagreba broj OV-2228/2023; imatelj 2.670 (dvijetisućešestosedamdest) redovnih dionica oznake M7PR-R-B s nominalnom vrijednošću po dionici od 200,00 kn (dvjesto kuna) štiti mu daje pravo na 2.670 (dvijetisućešestosedamdeset) glasova. -----
- Za **ZAGREBAČKA BANKA d.d./ AZ TREĆI HORIZONT ZDMF, OIB 92963223473**, zastupan po punomoćniku **Mislavu Križanoviću, rođ. 25.01.1990., OIB 10089613625**, Zagreb, Plivska ulica 17, čiju istovjetnost sam utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 114789439 izdanu od PU Zagrebačka, temeljem **Punomoći broj 42/2023** od 11. (jedanaestog) travnja 2023. (dvijetisućedvadesettreće) godine na kojoj je potpis ovjerio javni bilježnik Anita Škurjanec iz Zagreba broj OV-2219/2023 imatelj 154 (stopedesetčetiri) redovne dionice oznake M7PR-R-A s nominalnom vrijednošću po dionici od 200,00 kn (dvjesto kuna) što mu daje pravo na 154 (stopedesetčetiri) glasova; te temeljem **Punomoći broj 52/2023** od 11. (jedanaestog) travnja 2023. (dvijetisućedvadesettreće) godine na kojoj je potpis ovjerio javni bilježnik Anita Škurjanec iz Zagreba broj OV-2230/2023; imatelj 75 (sedamdesetpet) redovnih dionica oznake M7PR-R-B s nominalnom vrijednošću po dionici 200,00 kn (dvjesto kuna) što mu dalje pravo na 75 (sedamdesetpet) glasova. -----

Zrinka Galić Jakovljević obavještava prisutne da će zapisnik sa skupštine društva voditi i sačiniti javni bilježnik Tihana Sudar sukladno članku 286. Zakona o trgovačkim društvima.-----

Predsjednica Nadzornog odbora iznosi dnevni red, te kako na isti nitko od prisutnih nema nikakvih primjedbi predlaže da se otpočne s radom po predloženom dnevnom redu, priopćivši da je Skupštini nazočno, odnosno zastupljeno svih 806.385 (osamstošest tisuća tristoosamdestpet dionica oznake M7PR-R-A odnosno svih 900.715 (devetstotisuća seadmstopetnaest) dionica oznake M7PR-R-B to jest ukupno 1.707.100 (jedanmilijunsedamsetosedamtisućasto)dionica, što predstavlja 100% (sto posto) ukupnog broja dionica društva s pravom glasa, te slijedom toga Glavna skupština ima valjani kvorum za donošenje odluka, a prema pozivu za Skupštinu koji je objavljen na web stranici Društva, web stranici sudskog registra te na web

stranicama SKDD-a, HANFA-e te Zagrebačke burze. -----

Na Glavnoj skupštini nazočan je i jedini član Uprave gospodin **SAŠA NOVOSSEL, OIB 66185114036, KRUŠLJEVO SELO, KRUŠLJEVO SELO 141**, rođen datuma 22.11.1975., čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 116926761 PP Donja Stubica.-----

Na skupštini društva nazočan je gospodin **LOVRO KOVAČIĆ, OIB 66259281280, ZAGREB, UNSKA ULICA 2A**, rođen datuma 15.05.1973., čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 105711847 PU Zagrebačka. -----

Čita se dnevni red koji glasi:-----

1. Otvaranje Glavne skupštine dioničara Društva i utvrđivanje broja nazočnih i zastupanih dioničara Društva -----
2. Izbor predsjednika Glavne skupštine -----
3. Donošenje odluke o usklađenju temeljnog kapitala -----
4. Donošenje odluke o dopuni poslovnih djelatnosti -----
5. Donošenje odluke o izmjenama Statuta Društva -----
6. Donošenje novog teksta Statuta Društva -----

Gospođa Zrinka Galić Jakovljević je utvrdila da je točka 2. (dva) Dnevnog reda-----

Ad. 2 -----

Izbor predsjednika Glavne skupštine-----

Utvrđuje se da se čita objavljeni prijedlog ove odluke koji glasi:--
„Ad. 2 Za predsjednika glavne skupštine bira se Lovro Kovačić iz Zagreba, Unska ulica 2/a, OIB 66259281280.“-----
Predsjednica Nadzornog odbora je zatražila protuprijedloge, odnosno diskusiju, čega nije bilo, nakon čega ovu točku stavlja na glasovanje te je potvrdila da je za ovu odluku glasovalo 1.707.100 (jedanmilijunsedamsetosedamtisućasto) glasova (dionica - glasova), dok suzdržanih, odnosno glasova protiv nije bilo, te je slijedom toga objavila da je odluka, po prijedlogu, jednoglasno donesena. ---

Izabrani predsjednik Glavne skupštine, gospodin Lovro Kovačić daje riječ Članu Uprave Društva gospodinu Saši Novoselu koji kratko na Glavnoj skupštini izvještava o Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o trgovačkim društvima objavljenim u Narodnim novinama broj 114/22 te 18/23, a sukladno kojima postoji zakonska obveza Društva uskladiti temeljni kapital odnosno nominalnu vrijednost dionica, s sve imajući u vidu da je od 1. (prvog) siječnja 2023. (dvijetisućedvadesettreće) godine službena valuta u Republici Hrvatskoj euro. Nakon toga riječ preuzima gospodin Lovro Kovačić, Predsjednik Glavne skupštine te utvrđuje da je točka 3. (tri) Dnevnog reda -----

Ad. 3 -----

Donošenje odluke o usklađenju temeljenog kapitala

Utvrđuje se da se čita objavljeni prijedlog odluke koji glasi: -----

Ad 3. ODLUKA O USKLAĐENJU TEMELJENOG KAPITALA DRUŠTVA -----

I. Temeljni kapital Društva iznosi 341.420.000,00 kn (tristo četrdeset jedan milijun četristo dvadeset tisuća kuna) i u

cijelosti je uplaćen u novcu te se sastoji od 1.707.100 (jedan milijun sedamsto sedam tisuća i sto) redovnih dionica svaka nominalne vrijednosti u iznosu od 200,00 kn (dvjesto kuna). -----

II. Ovom odlukom se temeljni kapital Društva usklađuje sukladno odredbi iz članka 12. i 13. Zakona o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine 146/2022; dalje u tekstu: „ZID ZTD“) te sukladno članku 21. stavak ZID ZTD-a, a sve prema fiksnom tečaju konverzije iz kune u euro koji iznosi 7,53450 (sedam zarez pet tri četiri pet nula) (dalje: „Tečaj Konverzije“). -----

III. Temeljni kapital Društva iznosi 341.420.000,00 kn (tristo četrdeset jedan milijun četrdeset dvadeset tisuća kuna) to jest primjenom Tečaja Konverzije temeljni kapital Društva iznosi **45.314.221,25 EUR** (četrdeset pet milijuna tristo četrnaest tisuća dvjesto dvadeset jedan euro i dvadeset pet centi). -----

IV. Temeljni kapital primjenom Tečaja konverzije čine 1.707.100 (jedan milijun sedamsto sedam tisuća i sto) redovnih dionica svaka nominalne vrijednosti u iznosu od 200,00 kn (dvjesto kuna) to jest svaka nominalne vrijednosti 26,54 EUR (dvadeset šest eura i pedeset četiri centa). -----

V. Sukladno odredbi iz članka 13. ZID ZTD te sukladno članku 21. stavak 3. - 6., 9., 11.-12. i 14. ZID ZTD-a, usklađuje se temeljni kapital Društva te on **usklađen iznosi 44.384.600,00 EUR** (četrdeset četiri milijuna tristo osamdeset četiri tisuće i šesto eura). -----

VI. Nadalje, sukladno odredbi iz članka 13. ZID ZTD te sukladno te sukladno članku 21. stavak 3. - 6., 9., 11.-12. i 14. ZID ZTD-a dionice Društva se usklađuju na način da svaka dionica ima nominalnu vrijednost nakon usklađenja u iznosu od **26,00 EUR** (dvadeset šest eura). -----

VII. Dioničari nadalje utvrđuju da se razlika iznosa temeljnog kapitala nakon provedenog usklađenja sukladno točki V. ove odluke, a koja **razlika iznosi 929.621,25 EUR** (devetsto dvadeset devet tisuća šesto dvadeset jedan euro i dvadeset pet centi), unosi u rezerve Društva. Dakle, u rezerve kapitala unosi se iznos od 929.621,25 EUR (devetsto dvadeset devet tisuća šesto dvadeset jedan euro i dvadeset pet centi). -----

VIII. Radi izbjegavanja svake sumnje nakon usklađenja temeljnog kapitala sukladno točki V. i VI. ove Odluke temeljni kapital Društva iznosi 44.384.600,00 EUR (četrdeset četiri milijuna tristo osamdeset četiri tisuće i šesto eura) te se sastoji od 1.707.100 redovnih dionica (jedan milijun sedamsto sedam tisuća i sto) svaka nominalne vrijednosti u iznosu od 26,00 EUR (dvadeset šest eura). -----

IX. Dioničari će sukladno ovoj Odluci o usklađenju temeljnog kapitala usvojiti novi Statut Društva. -----

X. Ova odluka stupa na snagu danom upisa u sudski registar. -----

Predsjednik Glavne skupštine je zatražio protuprijedloge, odnosno diskusiju, čega nije bilo, nakon čega ovu točku stavlja na glasovanje te je potvrdio da je za ovu odluku glasovalo 1.707.100 (jedanmilijunsedamsetosedamtisućasto) glasova (dionica - glasova), dok suzdržanih, odnosno glasova protiv nije bilo, te je slijedom toga objavila da je odluka, po prijedlogu, jednoglasno donesena. ---

Predsjednik Glavne skupštine daje riječ Članu Uprave Društva gospodinu Saši Novoselu koji kratko na Glavnoj skupštini izvještava

o potrebi upisa novih poslovnih djelatnosti Društva, s sve buduću da je Društvo u postupku izgradnje solarnih elektrana za vlastite potrebe te za prodaju, a koje se solarne elektrane grade to jest biti će izgrađene na nekretnini u vlasništvu Društva. Nakon toga riječ preuzima gospodin Lovro Kovačić, Predsjednik Glavne skupštine te utvrđuje da je točka 4. (četiri) Dnevnog reda: -----

Ad. 4 -----

Donošenje odluke o dopuni poslovnih djelatnosti -----

Utvrđuje se da se čita objavljeni prijedlog odluke koji glasi:-----

„Ad.4. -----

Sukladno članku 277. stavak 3. Zakona o trgovačkim društvima, predlaže se da Glavna skupština donese sljedeću odluku: -----

ODLUKA O DOPUNI POSLOVNIH DJELATNOSTI DRUŠTVA -----

I. Uz postojeće i upisane, dodaju se nove poslovne djelatnosti Društva i to: -----

- Proizvodnja električne energije -----
- Opskrba električnom energijom -----
- Trgovina električnom energijom -----
- Prijenos električne energije -----
- Distribucija električne energije -----
- Proizvodnja električne energije iz obnovljivih izvora energije -----

II. Dioničari će sukladno ovoj Odluci o usklađenju temeljnog kapitala usvojiti novi Statut Društva. -----

III. Ova odluka stupa na snagu danom upisa u sudski registar. -----

Predsjedavajući Glavne skupštine je zatražio protuprijedloge, odnosno diskusiju, čega nije bilo, nakon čega ovu točku stavlja na glasovanje te je potvrdio da je za ovu odluku glasovalo 1.707.100 (jedanmilijunsedamsetosedamtisućasto) glasova (dionica - glasova), dok suzdržanih, odnosno glasova protiv nije bilo, te je slijedom toga objavila da je odluka, po prijedlogu, jednoglasno donesena. ---

Lovro Kovačić daje riječ Članu Uprave Društva koji kratko na Glavnoj skupštini izvještava o potrebi usklade kunskih iznosa u Statutu, a sve uzimajući u obzir da je od 1. siječnja 2023. godine službena valuta u Republici Hrvatskoj euro te sukladno službenom Tečaju konverzije. Nakon toga riječ preuzima gospodin Lovro Kovačić, Predsjednik Glavne skupštine te utvrđuje da je točka 5. (pet) Dnevnog reda: -----

Ad. 5-----

Donošenje odluke o izmjenama Statuta Društva -----

Utvrđuje se da se čita objavljeni prijedlog ove odluke koja glasi:--

„Ad. 5 -----

Sukladno članku 277. stavak 3. Zakona o trgovačkim društvima, predlaže se da Glavna skupština donese sljedeću odluku: -----

ODLUKA O IZMJENAMA STATUTA DRUŠTVA -----

I. Mijenjaju se odredbe iz članka 12. stavak 2. alineja 3 - 5 na način da se iznosi u kunama usklađuju sukladno Tečaju konverzije te sada odredbe iz članka 12. stavak 2. alineja 3 - 5 glase: -----

- svako ulaganje u opremu Društva u iznosu većem od 33.181,00 EUR (slovima: trideset tri tisuće sto osamdeset jedan euro), kumulativno ili pojedinačno, tokom jedne poslovne godine; -----

- o ishođenju ili davanju zajma u iznosu većem od 66.361,00 EUR (slovima: šezdeset šest tisuća tristo šezdeset jedan euro), kumulativno ili pojedinačno, tokom jedne poslovne godine; -----
- sklapanje svih oblika materijalnih i financijskih ugovora čija vrijednost prelazi 132.723,00 EUR (slovima: sto trideset dvije tisuće sedamsto dvadeset tri eura) tokom jedne poslovne godine. ----
II. Dioničari će sukladno ovoj Odluci o usklađenju temeljnog kapitala usvojiti novi Statut Društva. -----
III. Ova odluka stupa na snagu danom upisa u sudski registar. -----

Predsjedavajući Glavne skupštine je zatražio protuprijedloge, odnosno diskusiju, čega nije bilo, nakon čega ovu točku stavlja na glasovanje te je potvrdio da je za ovu odluku glasovalo 1.707.100 (jedanmilijunsedamsetosedamtisućasto) glasova (dionica - glasova), dok suzdržanih, odnosno glasova protiv nije bilo, te je slijedom toga objavila da je odluka, po prijedlogu, jednoglasno donesena. ---

Gospodin Lovro Kovačić, predsjedavajući Glavne skupštine utvrđuje da je točka 6. (šest) Dnevnog reda -----

Ad. 6. -----

Donošenje novog teksta Statuta -----

Utvrđuje se da se čita objavljeni prijedlog ove odluke koja glasi:--

„Ad. 6. -----

Sukladno Odluci o usklađenju temeljnog kapital Društva, Odluci o dopuni poslovnih djelatnosti Društva te Odluci o izmjenama Statuta Društva, Uprava i Nadzorni odbor Društva sukladno članku 280. stavak 3. Zakon o trgovačkim društvima, predlažu da Glavna skupština Društva donese sljedeću odluku: -----

Usvaja se novi Statut Društva koji u tekstu kako glasi: -----

S T A T U T

Primo Real Estate d.d. za poslovanje nekretninama_____

OSNOVNE ODREDBE -----

Članak 1. -----

PREDMET STATUTA -----

Ovim Statutom, uređuje se ustroj i poslovanje Društva. -----

Članak 2. -----

TVRTKA -----

Društvo posluje pod tvrtkom: -----

Primo Real Estate d.d. za poslovanje nekretninama -----

Društvo ima skraćenu tvrtku koja glasi: -----

Primo Real Estate d.d. -----

Članak 3. -----

SJEDIŠTE -----

Sjedište Društva je u Zagrebu. -----

Odluku o promjeni sjedišta Društva donosi Glavna skupština Društva.-

Uprava Društva posebnom odlukom određuje prvu poslovnu adresu u mjestu sjedišta Društva, te posebnom odlukom odlučuje o promjeni poslovne adrese u mjestu sjedišta Društva. -----

Članak 4. -----

PREDMET POSLOVANJA -----

Predmet poslovanja Društva sastoji se od obavljanja sljedećih djelatnosti: -----

* poslovanje nekretninama -----

- * poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina -----
- * posredovanje u prometu nekretnina -----
- * kupnja i prodaja robe -----
- * računovodstveni poslovi -----
- * usluge informacijskog društva -----
- * računalne i srodne djelatnosti -----
- * promidžba (reklama i propaganda) -----
- * istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja -----
- * zastupanje inozemnih tvrtki -----
- * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima -----
- * savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem -----
- * web dizajn -----
- * izrada i održavanje web stranica -----
- * organiziranje sajмова, priredbi, kongresa, koncerata, promocija, zabavnih manifestacija, izložaba, seminara, tečajeva i tribina -----
- * upravljačke djelatnosti holding-društava -----
- * proizvodnja električne energije -----
- * opskrba električnom energijom -----
- * trgovina električnom energijom -----
- * prijenos električne energije -----
- * distribucija električne energije -----
- * proizvodnja električne energije iz obnovljivih izvora energije -----

TEMELJNI KAPITAL DRUŠTVA I NOMINALNI IZNOSI DIONICA -----

Članak 5. -----

TEMELJNI KAPITAL -----

Temeljni kapital Društva iznosi od 44.384.600,00 EUR (četrdeset četiri milijuna tristo osamdeset četiri tisuće i šesto eura). -----
Društvo formira rezerve u skladu sa Zakonom. -----

Članak 6. -----

NOMINALNI IZNOS DIONICA -----

Temeljni kapital podijeljen je na 1.707.100 redovnih dionica nominalnog iznosa 26,00 EUR (dvadeset šest eura). -----

Članak 7. -----

DIONICE -----

Dionice Društva su nematerijalizirani vrijednosni papiri koji postoje samo u obliku elektroničkog zapisa u računalnom sustavu (u daljnjem tekstu "Depozitorij") Središnjeg klirinškog depozitarnog društva dioničko društvo (u daljnjem tekstu "SKDD"). -----

U odnosu prema Društvu dioničarom Društva smatrat će se samo onaj tko je evidentiran u Depozitoriju SKDD-a. -----

Društvo može voditi i knjigu dionica kao pomoćnu evidenciju. -----

ORGANI DRUŠTVA -----

Članak 8. -----

Društvo ima sljedeće organe: -----

- Upravu, -----
- Nadzorni odbor, -----
- Glavnu skupštinu. -----

UPRAVA -----

Članak 9. -----

SASTAV UPRAVE -----

Uprava ima najmanje jednog, a najviše tri člana Uprave, a u slučaju višečlane Uprave jedan od članova uprave mora biti Predsjednik Uprave. -----

Mandat članova Uprave traje do 4 (slovima: četiri) godine i mogu se, nakon isteka mandata, ponovno imenovati bez ograničenja broja mandata. -----

Predsjednika i članove Uprave imenuje i razrješuje Nadzorni odbor Društva. -----

Članak 10. -----

VOĐENJE POSLOVA I ZASTUPANJE -----

Uprava vodi poslove Društva na vlastitu odgovornost. -----

Ukoliko Uprava ima jednog člana on Društvo zastupa samostalno i pojedinačno. U slučaju višečlane Uprave, članovi Uprave zastupaju Društvo skupno. -----

Poslovnik o radu uprave donosi Nadzorni odbor, a Uprava može predložiti tekst poslovnika. -----

Uprava može dati drugoj osobi punomoć za sklapanje pravnih poslova i za poduzimanje drugih pravnih radnji. -----

Članak 11. -----

PROKURA -----

Uprava može svojom odlukom, uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora, dati prokuru jednoj ili više osoba. -----

Prokurist ne može bez posebne ovlasti: otuđiti ni opteretiti nekretnine Društva, ne može davati izjave ni poduzimati pravne radnje kojima se započinje stečajni ili drugi postupak koji dovodi do prestanka Društva. -----

Članak 12. -----

OBAVLJANJE POSLOVA -----

Članovi Uprave dužni su između ostalog obavljati i sljedeće poslove:

- voditi poslove Društva; -----
- utvrđivati poslovnu politiku Društva; -----
- pripremati odluke i opće akte Društva za donošenje kojih je nadležna Glavna Skupština; -----
- sazivati Glavnu skupštinu u slučajevima određenim zakonom i ovim Statutom; -----
- donositi interne akte i odluke iz područja poslovanja Društva sukladno propisima i Statutu; -----
- podnositi izvješće Nadzornom odboru do 20-og u mjesecu za prethodni mjesec, a detaljnija financijska izvješća jednom kvartalno; -----
- voditi poslovne knjige Društva i izvještavati druge organe Društva; -----

- obavljati i druge poslove sukladno zakonu i drugim propisima.--
Uprava ne može bez posebne odluke Nadzornog odbora donositi odluke niti poduzimati pravne poslove u odnosu na: -----

- svaki oblik stjecanja, raspolaganja ili opterećivanja nekretnina u vlasništvu Društva, a osobito o svakom obliku stjecanja, raspolaganja ili opterećivanja poslovnih udjela koje Društvo drži u povezanim društvima kao i o otuđenju i/ili opterećivanju vlastitih dionica; -----

- svaki oblik statusne promjene Društva, uključujući svaki oblik stjecanja, pripajanja ili spajanja, prijenosa, osnivanja novog društva i restrukturiranja te prestanka Društva, uključujući prodaju i raspolaganje udjelima u drugim društvima; -----

- svako ulaganje u opremu Društva u iznosu većem od 33.181,00 EUR (slovima: trideset tri tisuće sto osamdeset jedan euro), kumulativno ili pojedinačno, tokom jedne poslovne godine; -----
 - o ishođenju ili davanju zajma u iznosu većem od 66.361,00 EUR (slovima: šezdeset šest tisuća tristo šezdeset jedan euro), kumulativno ili pojedinačno, tokom jedne poslovne godine; -----
 - sklapanje svih oblika materijalnih i finansijskih ugovora čija vrijednost prelazi 132.723,00 EUR (slovima: sto trideset dvije tisuće sedamsto dvadeset tri eura) tokom jedne poslovne godine; -
 - sklapanje ugovora o zakupu i/ili najmu, uključujući ugovor o zakupu i/ili najmu nekretnina; -----
 - transakcije s povezanim osobama; -----
 - donošenje odluke o davanju prokure; -----
 - utvrđenje godišnjeg finansijskog plana Društva; -----
 - preuzimanje obveza osiguranja ispunjenja obveza, naročito jamstava i sličnih obaveza, uključujući davanje zadužnica tokom jedne poslovne godine ili na razdoblje duže od godinu dana; -----
 - osnivanje trgovačkih društava. -----
- Uprava je dužna pisanim putem najmanje jednom u svaka 3 (slovima: tri) mjeseca izvještavati sve dioničare Društva o svim značajnim transakcijama i pravnim poslovima koji su zaključeni u prethodna 3 (slovima: tri) mjeseca između Društva i s Društvom povezanim osobama. -----

NADZORNI ODBOR -----

Članak 13. -----

SASTAV NADZORNOG ODBORA -----

Nadzorni odbor ima 3 (slovima: tri) člana nadzornog odbora. -----
Mandat članova Nadzornog odbora traje do 4 (slovima: četiri) godine počevši od dana donošenja odluke o izboru ili imenovanju, a iste osobe mogu biti ponovno birane ili imenovane. -----

Glavna skupština ima pravo opozvati članove Nadzornog odbora u skladu sa zakonom. -----

Članove Nadzornog odbora bira Glavna skupština Društva. Izbor članova Nadzornog odbora na Glavnoj skupštini vrši se glasovanjem za svakog člana pojedinačno, a odluka o izboru donosi se kvalificiranom većinom tj. glasovima koji predstavljaju najmanje 75% (slovima: sedamdeset pet posto) temeljnog kapitala Društva zastupljenog na Glavnoj skupštini. -----

Jednog člana Nadzornog odbora imaju pravo imenovati radnici sukladno odredbama posebnog zakona kojim se uređuju radno-pravni odnosi. -

Članak 14. -----

Članovi Nadzornog odbora između sebe biraju predsjednika i njegovog zamjenika. -----

Zamjenik predsjednika Nadzornog odbora zamjenjuje predsjednika u njegovoj odsutnosti. -----

Nadzorni odbor može imenovati komisije u svrhe pripreme odluka Nadzornog odbora i nadzora njihova provođenja. Članovi Nadzornog odbora imaju pravo na nagradu za njihov rad, a koji iznos nagrade članovima Nadzornog odbora određuje Glavna skupština Društva pisanom odlukom. -----

Članak 15. -----

SAZIVANJE SJEDNICA NADZORNOG ODBORA -----

Obrazloženi zahtjev za sazivanje sjednice Nadzornog odbora s prijedlogom dnevnog reda može predsjedniku Nadzornog odbora postaviti svaki član Nadzornog odbora i Uprave. -----

Poziv za sjednicu Nadzornog odbora šalje se članovima Nadzornog odbora najmanje 8 (slovima: osam) dana prije održavanja sjednice. U hitnim slučajevima sjednica Nadzornog odbora može se sazvati telefonskim putem i bez poštivanja tog roka. Poziv treba sadržavati vrijeme i mjesto održavanja sjednice, dnevni red i odgovarajuću dokumentaciju. -----

Ako su svi članovi Nadzornog odbora prisutni na sjednici, ona se može održati i ako nije sazvana u skladu s onim što je ovim Statutom predviđeno za sazivanje sjednice. -----

Člana Nadzornog odbora na sjednici može zastupati druga osoba, ali samo na temelju posebne pisane punomoći u kojoj je navedena obvezna uputa za glasovanje o pitanjima koja su na dnevnom redu sjednice. -- Nadzorni odbor radi i donosi svoje odluke na sjednicama, a može odlučivati ako je na sjednici prisutna najmanje polovina od propisanoga broja njegovih članova. -----

Nadzorni odbor može donositi odluke i bez održavanja sjednice, elektronskim putem, pismom, telefonom, telegrafom, telefaksom i korištenjem drugih za to potrebnih tehničkih sredstava. Takve odluke obavezno se verificiraju na prvoj sljedećoj sjednici Nadzornog odbora. -----

Nadzorni odbor donosi pravilnik o svom radu i načinu glasovanja te drugim pitanjima iz svoje nadležnosti. -----

Nadzorni odbor održava sjednice najmanje 4 (slovima: četiri) puta godišnje. -----

Članak 16. -----
NADLEŽNOST I DONOŠENJE ODLUKA NADZORNOG ODBORA -----

Nadzorni odbor obavlja sljedeće poslove: -----

- imenuje i opoziva predsjednika i članove Uprave; -----
- nadzire vođenja poslova Društva; -----
- pregledava i ispituje poslovne knjige i dokumentaciju Društva
- ispituje i utvrđuje godišnja financijska izvješća Društva, te ispituje izvješće Uprave o stanju Društva i prijedlog o upotrebi dobiti; -----
- utvrđuje politiku dividende Društva; -----
- podnosi Glavnoj skupštini pisano izvješće o obavljenom nadzoru i upozorava na eventualne propuste članova Uprave; -----
- utvrđuje pročišćeni tekst Statuta odnosno usklađuje njegov tekst; -----
- daje suglasnost za odluke Uprave u skladu s odredbama Statuta;
- zastupa Društvo prema članovima Uprave; -----
- po potrebi saziva Glavnu skupštinu, a pod uvjetima propisanim Zakonom o trgovačkim društvima; -----
- daje suglasnost na stjecanje i otuđenje poslovnih udjela i/ili dionica, osnivanje trgovačkih društava, zaključivanje ugovora o primanju zajma i/ili kredita, zaključivanje ugovora o davanju zajma;
- obavlja druge poslove utvrđene ovim Statutom. -----

Svaki član Nadzornog odbora ima jedan glas. Nadzorni odbor odluke donosi natpolovičnom većinom glasova. -----

Svaki član Nadzornog odbora ima pravo uvida u poslovne knjige i dokumentaciju Društva. -----

GLAVNA SKUPŠTINA -----

Članak 17. -----
SASTAV GLAVNE SKUPŠTINE -----
Glavnu skupštinu čine svi dioničari Društva. -----
Pravo glasa ostvaruje se prema broju dionica bez nominalnog iznosa.
Svaka dionica daje pravo na jedan glas. -----
Dioničara na Glavnoj skupštini može zastupati punomoćnik ovlašten na
temelju pisane punomoći. -----
Glavna skupština je nadležna odlučivati o pitanjima koja su izričito
određena zakonom i ovim Statutom, a osobito o: -----

- godišnjim financijskim izvješćima, -----
- izboru i opozivu članova Nadzornog odbora; -----
- upotrebi dobiti; -----
- davanju razrješnice članovima Uprave i Nadzornog odbora; --
- imenovanju revizora Društva; -----
- izmjenama Statuta; -----
- povećanju i smanjenju temeljnoga kapitala Društva; -----
- uvrštenju dionica Društva na uređeno tržište radi trgovanja i o
povlačenju dionica s tog uvrštenja -----
- prestanku Društva; -----
- kao i o svim drugim važnim pitanjima Društva te drugim
pitanjima propisanim zakonom. -----

Odluke na Glavnoj skupštini donose se većinom danih glasova (obična
većina), osim kada je zakonom ili Statutom propisana veća,
kvalificirana većina za donošenje određenih odluka. -----

Odluka o povlačenju dionica Društva s uvrštenja na uređenom tržištu
ili prelaska u niži segment tržišta donosi se kvalificiranom
većinom tj. glasovima koji predstavljaju najmanje 75% (slovima:
sedamdeset pet posto) temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj
skupštini pri donošenju odluke. -----

Članak 18. -----

PREDSJEDNIK I ZAMJENIK PREDSJEDNIKA GLAVNE SKUPŠTINE -----

Glavnom skupštinom predsjednika Nadzornog odbora. U slučaju
njegove spriječenosti, Glavnom skupštinom predsjednika zamjenik
predsjednika Nadzornog odbora. -----

Predsjednik predsjedava sjednicama Glavne skupštine, potpisuje
Statut, izmjene i dopune Statuta, zapisnike i odluke Glavne
skupštine i predstavlja Glavnu skupštinu u odnosu na druge organe
Društva i treće osobe. -----

Članak 19. -----

SAZIVANJE SKUPŠTINE -----

Glavnu skupštinu mora se sazvati u slučajevima određenim zakonom i
ovim Statutom kao i uvijek kada to zahtijevaju interesi Društva.
Glavnu skupštinu saziva Uprava koja o tome odlučuje običnom većinom
glasova. -----

Nadzorni odbor može sazvati Glavnu skupštinu u skladu sa zakonom. --
Uprava je dužna sazvati Glavnu skupštinu na pisani zahtjev dioničara
koji zajedno imaju udjele u temeljnom kapitalu u visini od
dvadesetog dijela temeljnog kapitala i koji navedu svrhu i razlog
sazivanja te skupštine. -----

Uprava je dužna sazvati Glavnu skupštinu u roku od 15 (slovima:
petnaest) dana od dana primitka zahtjeva iz prethodnog stavka ovoga
članka. Ako Uprava ne sazove skupštinu u određenom roku, dioničari
koji su uputili zahtjev mogu, u skladu sa zakonom, zatražiti da ih
sud ovlasti na sazivanje sjednice. -----

Na Glavnoj skupštini Društva mogu sudjelovati dioničari koji su prijavili Društvu svoje sudjelovanje na Glavnoj skupštini najkasnije 6 (slovima: šest) dana prije održavanja Glavne skupštine. U taj rok se ne uračunava dan prispjeća prijave Društvu. -----

Glavna skupština se mora održati u rokovima propisanim za odlučivanje o godišnjim financijskim izvješćima Društva (redovna skupština) te u roku od 30 dana od dana kada se utvrdi da Društvo posluje s gubitkom. -----

Glavna skupština mora se sazvati najmanje 30 (trideset) dana prije dana njezina održavanja. U taj rok se ne uračunava dan objave poziva. -----

Sazivanje Glavne skupštine objavljuje se u glasilu Društva iz članka 25. ovog Statuta uz naznaku dnevnog reda i s navođenjem podataka propisanih zakonom. -----

Članak 20. -----

DONOŠENJE ODLUKA NA GLAVNOJ SKUPŠTINI -----

Glavna skupština može donositi odluke ako u njenom radu sudjeluju dioničari koji raspolažu s dionicama čiji ukupni nominalni iznos čini više od polovice iznosa temeljnog kapitala Društva (kvorum). --

U pozivu za Glavnu skupštinu naznačit će se dan kada će se održati druga Glavna skupština ako na sazvanoj Skupštini ne bude kvoruma. Za održavanje te Glavne skupštine nije potreban kvorum. -----

Glavna skupština donosi odluke običnom većinom glasova, ako zakonom ili Statutom nije propisana neka druga većina. O radu Glavne skupštine vodi se zapisnik koji sastavlja javni bilježnik, a potpisuje ga predsjednik Glavne skupštine odnosno osoba koja rukovodi radom te skupštine. -----

OSTALE ODREDBE -----

Članak 21. -----

VOĐENJE POSLOVNIH KNJIGA -----

Društvo vodi poslovne knjige u skladu sa zakonom. O urednom vođenju poslovnih knjiga brine Uprava. -----

Članak 22. -----

SASTAVLJANJE POSLOVNIH IZVJEŠĆA -----

Društvo utvrđuje rezultat poslovanja u godišnjim obračunima na način i u rokovima propisanim zakonom. -----

Članak 23. -----

NAČIN RASPOREĐIVANJA DOBITI I POKRIVANJA GUBITKA -----

O raspodjeli dobiti i pokrivanja gubitka odlučuje Glavna skupština Društva. -----

Članak 24. -----

POLITIKA DIVIDENDE -----

Dividenda se isplaćuje jednom godišnje pod pretpostavkom da glavna skupština donese odluku o podjeli dobiti i isplati dividende. -----

Odluka o upotrebi dobiti donosi se glasovima koji predstavljaju najmanje 75% (slovima: sedamdeset pet posto) temeljnog kapitala Društva zastupljenog na Glavnoj skupštini. -----

Članak 25. -----

OBJAVA PRIOPĆENJA DRUŠTVA -----

Sva zakonski obvezna priopćenja Društva objavljujati će se na internetskoj stranici na kojoj se nalazi sudski registar. -----

Ako dionice Društva budu uvrštene na uređeno tržište ili na drugo mjesto trgovanja u Republici Hrvatskoj, podatci i priopćenja društva objavljujati će se u skladu s propisima koji reguliraju obveze

izdavatelja čiji su instrumenti uvršteni na uređeno tržište ili na drugo mjesto trgovanja te u skladu s primjenjivim pravilima odnosno uređenog tržišta odnosno drugog mjesta trgovanja. -----

Članak 26. -----
POSLOVNA TAJNA -----

Poslovnom tajnom smatraju se isprave i podaci čije bi priopćavanje trećima zbog njihove prirode i značaja moglo nanijeti štetu Društvu. Pored podataka koji su zakonom proglašeni kao poslovna tajna, poslovnom tajnom smatraju se i: -----

- podaci o uvjetima prodaje i pružanja usluga do dana njihova objavljanja, -----
- ugovori i sastojci ugovora, -----
- mjere poslovne politike Društva, -----
- mjere i način postupanja za slučaj izvanrednih okolnosti, -----
- podaci iz poslovnog informacijskog sustava. -----

Član Uprave može podatke koji se smatraju poslovnom tajnom priopćiti ovlaštenim organima ili organizacijama kojima se ti podaci mogu priopćiti na temelju propisa ili ovlasti koje proizlaze iz funkcije koju obavljaju ti organi ili organizacije. -----

Uvid u dokumente koji predstavljaju poslovnu tajnu Društva dopušten je samo u poslovnim prostorijama Društva. -----

Materijal koji predstavlja poslovnu tajnu čuva se odvojeno od drugih materijala na način kojim se osigurava njegova tajnost. -----

Poslovnu tajnu su dužni čuvati svi djelatnici i organi Društva koji na bilo koji način saznaju za dokumente ili podatke koji se smatraju poslovnom tajnom. Ta obveza traje i nakon prestanka ugovora o radu odnosno obavljanja dužnosti u Društvu. -----

Članak 27. -----
TRAJANJE I PRESTANAK DRUŠTVA -----

Trajanje Društva nije vremenski ograničeno. -----
Društvo prestaje temeljem odluke Glavne skupštine u skladu s odredbama Statuta i u drugim zakonom propisanim slučajevima. -----

PRIJELAZNE ODREDBE -----
Članak 28. -----

Ovaj Statut Društva stupa na snagu danom upisa u sudski registar. --

Predsjednik Glavne skupštine je zatražio protuprijedloge, odnosno diskusiju, čega nije bilo, nakon čega ovu točku stavlja na glasovanje te je potvrdio da je za ovu odluku glasovalo 1.707.100 (jedanmilijunsedamsetosedomtisućasto) glasova (dionica - glasova), dok suzdržanih, odnosno glasova protiv nije bilo, te je slijedom toga objavila da je odluka, po prijedlogu, jednoglasno donesena. ---

Kako je dnevni red iscrpljen predsjednik Glavne skupštine je u 11.00 (jedanaest sati) zaključio ovu Glavnu skupštinu.-----

U Zagrebu, 24.04.2023. (dvadesetčetvrtog travnja
dvijetisućedvadesettreće) godine.-----

Zapisniku se prilaže:-----

I. Popis prisutnih i zastupanih dioničara na Skupštini društva-----

II. Poziv na Skupštinu-----
III. Specijalne punomoći društva Zagrebačka banka d.d., Zagreb, od
11.travnja 2023.-----
VI. Specijalna punomoć društva OTP BANKA d.d. od 13. travnja 2023.--
V. Izvadak iz SKDD-a sa prikazom stanja dioničara na dan 17.travnja
2023. -----

Javnobilježnička pristojba naplaćena temeljem tar.br. 10. u vezi
tar.br. 3. ZJP u iznosu od 13,27 (trinaest eura dvadeset sedam
centi) eura.-----

Javnobilježnička nagrada naplaćena temeljem čl. 25. PPJT u iznosu od
265,45 (dvjesto šezdeset pet eura četrdeset pet centi) eura uvećana
za PDV 25% (dvadeset pet posto)-----

JAVNI BILJEŽNIK
Tihana Sudar v.r.

Potvrđujem i ovjeravam da je ovo **prvi** nepotpuni otpravak bez priloga
izvorne isprave koji se doslovno podudara s izvornikom koji se čuva u ovom
javnobilježničkom uredu u spisu broj **OU-343/2023** i **sastavljen je za**
Društvo-----

Ovaj otpravak u pravnom prometu u cijelosti zamjenjuje izvornik.-----

