



Informacijski memorandum

ponude najmanje 125.000 do najviše 205.000 novih redovnih dionica Stanova Jadran d.d.

(„Informacijski memorandum“)

Cijena izdanja 200,00 kuna

Izvanredna Glavna skupština Stanova Jadran d.d. („Stanovi Jadran“, „Društvo“ ili „Izdavatelj“) na sjednici od 31.03.2017. godine donijela je Odluku o povećanju temeljnog kapitala i izdavanju redovnih dionica uložima u novcu uz isključenje prava prvenstva postojećih dioničara pri upisu novih dionica. Povećanje temeljnog kapitala Društva provest će se uplatom u novcu izdavanjem najmanje 125.000 do najviše 205.000 novih redovnih dionica na ime, pojedinačnog nominalnog iznosa od 200,00 kuna („Nove dionice“). Nove dionice će se ponuditi na prodaju s cijenom izdanja od 200,00 kn za jednu dionicu. Povećanje temeljnog kapitala Društva provodi se uz potpuno isključenje prava prvenstva postojećih dioničara Društva na upis i uplatu Novih dionica, sukladno čl. 308 st. 4. Zakona o trgovačkim društvima.

Pravo na upis Novih dionica imat će kvalificirani ulagatelji, a razdoblje upisa trajat će 5 (pet) radnih dana od datuma navedenog u pozivu na upis.

Konačni iznos povećanja temeljnog kapitala ovisit će o uspješnosti izdanja. Izdavanje Novih dionica smatrat će se uspješno izvršenim ako se u utvrđenim rokovima za upis i uplatu upiše i uplati najmanje 125.000 dionica. Ukoliko ponuda Novih dionica bude uspješno provedena, temeljni kapital Stanova Jadran povećat će se s iznosa od 45.908.000,00 kuna podijeljenog na 229.540 postojećih redovnih dionica Izdavatelja („Postojeće dionice“) za iznos od najmanje 25.000.000,00 kuna podijeljenog na 125.000 Novih dionica Izdavatelja na iznos od 70.908.000,00 (zajedno Postojeće dionice i Nove dionice „Dionice“).

Nove dionice bit će uključene u usluge depozitorija i usluge poravnanja i namire Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. („SKDD“), nakon što povećanje temeljnog kapitala Društva bude upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu. Nove dionice nosit će ista prava i rang kao i sve Postojeće dionice Društva. Bit će izdane u nematerijaliziranom obliku, u obliku elektroničkog zapisa u kompjuterskom sustavu SKDD-a, s oznakom koju dodjeljuje SKDD.

Agent izdanja zadužen za pružanje usluge provedbe ponude, odnosno prodaje Novih dionica bez obveze otkupa je Privredna banka Zagreb d.d. („PBZ“ ili „Agent izdanja“).

Izdavatelj koristi iznimku od obveze objavljivanja prospekta izdanja kod javne ponude Novih dionica sukladno članku 351, st. 1., toč. 1, Zakona o tržištu kapitala (NN 88/2008, 146/2008, 74/2009, 54/2013, 159/2013, 18/2015 i 110/2015), obzirom da je ponuda Novih dionica Izdavatelja upućena isključivo kvalificiranim ulagateljima.

Izdavatelj namjerava, ukoliko ponuda Novih dionica bude uspješno provedena, izraditi Prospekt uvrštenja Dionica („Prospekt uvrštenja“), te ga podnijeti na odobrenje Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga („HANFA“). Ukoliko HANFA donese rješenje o odobrenju Prospekta uvrštenja, Izdavatelj će ga objaviti u skladu s člankom 374. Zakona o tržištu kapitala, a nakon toga ima namjeru Nove dionice uvrstiti na Službeno tržište Zagrebačke burze.

Ulaganje u Nove dionice uključuje rizike. Prije ulaganja u Nove dionice, ulagatelji bi trebali izvršiti uvid i uzeti u obzir bitne čimbenike koji su navedeni u dijelu I Informacijskog memoranduma, točka 4. - „Čimbenici rizika vezani za Izdavatelja“ i u dijelu II Informacijskog memoranduma, točka 2. - „Čimbenici rizika vezani za ulaganje u dionice“.

Agent izdanja

Privredna banka Zagreb d.d.



PBZ je član grupe: INTESA SANPAOLO

Datum ovog Informacijskog memoranduma je 10.04.2017.

VAŽNE NAPOMENE

Izdavatelj koristi iznimku od obveze objavljivanja prospekta izdanja sukladno čl. 351., st. 1, točka 1. Zakona o tržištu kapitala (NN 88/2008, 146/2008, 74/2009, 54/2013, 18/2015 110/2015; dalje u tekstu „ZTK“), obzirom da je ponuda Novih dionica Izdavatelja upućena isključivo kvalificiranim ulagateljima ("kvalificirani ulagatelji" ili "kvalificirani ulagatelj", ili "ulagatelji" ili "ulagatelj").

Nakon odobrenja Prospekta uvrštenja od strane HANFA-e, objave Prospekta uvrštenja te odobrenja uvrštenja od strane Zagrebačke burze d.d., Izdavatelj ima namjeru Dionice uvrstiti na Službeno tržište Zagrebačke burze.

Izdavatelj prihvaća odgovornost za istinitost i potpunost ovog Informacijskog memoranduma odnosno informacija sadržanih u njemu. Sukladno podacima kojima Izdavatelj raspolaže, njegovom uvjerenju i saznanjima, informacije u Informacijskom memorandumu predstavljaju istinit i potpun prikaz njegove imovine uključujući, ali ne ograničavajući se na prava i obveze, zatim dobit i gubitak, njegov financijski položaj kao i prava i obveze koja proizlaze iz ili su vezane za Nove dionice Izdavatelja. Prema saznanju Izdavatelja, niti jedna činjenica koja bi mogla utjecati na istinitost i/ili potpunost ovog Informacijskog memoranduma nije izostavljena, uključujući, ali ne ograničavajući se na podatke koji bi mogli značajno utjecati na donošenje odluke o ulaganju u Nove dionice Izdavatelja i s time povezanim rizicima.

Agent izdanja Privredna banka Zagreb d.d., pravni savjetnik Odvjetničko društvo Matić, Šooš Maceljski, Mandić, Stanić & Partneri d.o.o. te revizor Deloitte d.o.o. ni na koji način ne odgovaraju, niti jamče Izdavatelju niti bilo kojim trećim osobama (ulagateljima, upisnicima, imateljima Novih dionica i sl.) bilo izravno ili posredno za izvršenje obveza Izdavatelja po Novim dionicama te za istinitost i sadržaj Informacijskog memoranduma odnosno potpunost podataka u Informacijskom memorandumu.

Isključivo informacije sadržane u ovom Informacijskom memorandumu mjerodavne su za donošenje odluke o ulaganju u Nove dionice Izdavatelja. Svaki potencijalni ulagatelj odluku o ulaganju u Nove dionice Izdavatelja mora donijeti temeljem vlastite procjene Izdavatelja i uvjeta ponude Novih dionica. Izdavatelj nije ovlastio niti jednu fizičku i/ili pravnu osobu za davanje informacija vezanih za Nove dionice Izdavatelja te se sve informacije trećih osoba, koje se razlikuju od informacija sadržanih u ovom Informacijskom memorandumu, ne smatraju mjerodavnima. Izdavatelj također ne daje izričitu ni prešutnu potvrdu istinitosti neovlašteno danih podataka ili izjava, niti pristanak na njihovo davanje niti preuzima odgovornost za bilo kakvu štetu koju ulagatelji s njima u svezi mogu pretrpjeti.

Istinitost i potpunost informacija sadržanih u ovom Informacijskom memorandumu utvrđena je sukladno stanju na dan ovog Informacijskog memoranduma, osim ukoliko izričito u samom Informacijskom memorandumu nije naznačeno da se odnose na neki drugi dan. Izdavatelj napominje kako postoji mogućnost da se informacije sadržane u ovom Informacijskom memorandumu vezane za poslovanje Izdavatelja, njegov financijski položaj te rezultate poslovanja, promijene nakon datuma ovog Informacijskog memoranduma.

Mjerodavno pravo za Informacijski memorandum u cjelini je pravo Republike Hrvatske. Za sporove koji bi se odnosili na Nove dionice Izdavatelja, uključujući i sporove koji se odnose na pitanja valjanosti njihovog izdavanja, kao i na pravne učinke koji iz toga proistječu, nadležni su stvarno nadležni sudovi u Republici Hrvatskoj.

Ovaj Informacijski memorandum ne smije se smatrati preporukom za kupnju ili ponudom za prodaju Novih dionica Izdavatelja u njegovo ime i za njegov račun, odnosno u ime i za račun društava povezanih s Izdavateljem, njihovih povezanih društava i predstavnika. Informacijski memorandum ne sadrži nikakve savjete, uključujući, ali ne ograničavajući se na savjete vezane uz ulaganje u Nove dionice Izdavatelja, pravne ili financijske savjete.

Svako ulagatelja koji razmatra mogućnost upisa i uplate, odnosno kupnje i prodaje Novih dionica Izdavatelj upućuje na nužnost vlastitog ispitivanja, ocjene i prosudbe svih podataka o činjenicama, rizicima, trendovima, procjenama i predviđanjima koji se odnose na Izdavatelja, Nove dionice i poslovno okruženje.

Distribucija Informacijskog memoranduma, kao i ponuda i prodaja Novih dionica u određenim zakonodavstvima može biti ograničena odgovarajućim propisima. Ulagatelji su dužni upoznati se s navedenim propisima i postupati sukladno njima. Ulagatelji su dužni postupati u skladu sa zakonodavstvom primjenjivim na području države u kojoj se Nove dionice kupuju, nude ili prodaju odnosno na području na kojem posjeduju ili distribuiraju Informacijski memorandum te su dužni ishoditi primjenjivim zakonodavstvom predviđena odobrenja, pristanak ili dopuštenja. Izdavatelj ovime ne omogućuje davanje ponuda na kupnju Novih dionica na bilo kojem području, osim na onom području gdje je primjenjivim zakonodavstvom to dozvoljeno.

PREDVIĐAJUĆE IZJAVE

Izdavatelj određene informacije u Informacijskom memorandumu ne navodi kao povijesne već kao određene činjenice vezane uz budućnost, pri čemu se takve činjenice navode u više dijelova Informacijskog memoranduma, uključujući, ali ne ograničavajući se na činjenice iznesene u točkama 12. – „Informacije o trendovima“.

Izrazi kao što su „vjeruje“, „predviđa“, „ocjenjuje“, „očekuje“, „namjerava“, „najavljuje“, „osmišljava“, „moglo bi“, „može“, „hoće“, „planira“ i drugi slični izrazi ukazuju isključivo na izjave o budućnosti. Uzimajući u obzir njihovu narav, izjave o budućnosti uključuju neodvojive opće i/ili specijalne rizike i neizvjesnosti zbog čega postoji vjerojatnost da se određene izjave o budućnosti neće ostvariti.

Predviđajuće izjave obuhvaćaju između ostalog čimbenike rizika navedene u dijelu I. Informacijskog memoranduma, točka 4. - „Čimbenici rizika vezani za Izdavatelja“ i u dijelu II. Informacijskog memoranduma, točka 2. - „Čimbenici rizika vezani za ulaganje u dionice“, ali i ostale čimbenike navedene u svim ostalim dijelovima Informacijskog memoranduma.

Prilikom donošenja određenih odluka temeljem izjava o budućnosti, ulagatelji su dužni uzeti u obzir sve navedene, ali i ostale poznate čimbenike rizika, neizvjesnosti odnosno događaje koji na bilo koji način mogu utjecati na redovno poslovanje Izdavatelja. Izjave o budućnosti odnose se samo na vrijeme kada su dane te Izdavatelj ne preuzima nikakvu obvezu u dijelu

ažuriranja odnosno revidiranja predmetnih izvjava o budućnosti temeljem novo dostupnih informacija, budućih događaja ili drugih razloga, osim ukoliko je isto predviđeno primjenjivim zakonodavstvom ili, po uvrštenju Novih dionica na Službeno tržište Zagrebačke burze, pravilima društva Zagrebačka burza d.d.

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

Ove izvjave upozorenja odnose se na sve predviđajuće izvjave Izdavatelja.

PRIKAZ FINACIJSKIH I DRUGIH PODATAKA

Sve godišnje informacije, uključujući, ali ne ograničavajući se na konsolidirane financijske izvještaje Izdavatelja u ovom Informacijskom memorandumu, temelje se na kalendarskim godinama. Na određenim mjestima u Informacijskom memorandumu brojevi su zaokruživani, zbog čega postoji mogućnost da pojedini navedeni zbrojevi u Informacijskom memorandumu ne odgovaraju aritmetičkom zbroju njihovih sastavnica.

Informacijski memorandum sadrži: revidirane konsolidirane financijske izvještaje Grupe Stanovi Jadran za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine.

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

Konsolidirani financijski izvještaji za 2014. i 2015. godinu te za prvih devet mjeseci 2016. godine revidirani su od strane društva Deloitte d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80., upisanog u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS): 030022053, OIB: 11686457780.

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

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

PRIKAZ DRUGIH INFORMACIJA

Ukoliko nije drugačije izričito određeno odnosno ukoliko drugačije ne proizlazi iz samog konteksta u kojem se spominju, za potrebe ovog Informacijskog memoranduma niže navedeni izrazi imaju sljedeće značenje:

- izrazi „Izdavatelj“, „Društvo“ ili „Stanovi Jadran“ odnose se na društvo Stanovi Jadran d.d. sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX;
- izrazi „Grupa Stanovi Jadran“, „Stanovi Jadran Grupa“ ili „Grupa“ odnosi se na društvo STANOVI JADRAN d.d. zajedno sa ovisnim društvima: VILE ORAŠAC d.o.o. sa sjedištem u Trstenom (Grad Dubrovnik), Za Gospom 6; NOVA NEKRETNINE d.o.o. sa sjedištem u u Trstenom (Grad Dubrovnik), Za Gospom 6; MEDITERAN GRADNJA d.o.o. sa sjedištem u Rožatu (Grad Dubrovnik), Rožat Gornji 47 i Winter d.o.o. sa sjedištem u Bosni i Hercegovini, Travnik, Babanovac bb;
- izraz „Jadran Kapital“ ili „Matica“ odnosi se na društvo JADRAN KAPITAL d.d. sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX koje ima većinski udio u društvu STANOVI JADRAN d.d.;
- izraz „Grupa Jadran Kapital“ odnosi se na društvo JADRAN KAPITAL d.d. sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, zajedno sa njegovim ovisnim društvima: SAMOBORSKE VILE d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, PLANČIĆ, d.o.o. sa sjedištem u Svirču (Općina Jelsa), Vrbanj, otok Hvar, MALOJAN d.o.o. sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, PEKO d.o.o. sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14 i Grupu Stanovi Jadran;
- izrazi „kuna“, „kn“ ili „HRK“ koriste se za oznaku valutne jedinice Republike Hrvatske;
- izrazi „konvertibilna marka“ ili „KM“ ili „BAM“ koriste se za oznaku valutne jedinice Bosne i Hercegovine;
- izrazi „euro“ ili „EUR“ ili „€“ koriste se za oznaku valutne jedinice primjenjive na području država članica Europske monetarne unije; te
- izrazi „dolar“ ili „USD“ ili „\$“ odnose se na valutne jedinice primjenjive na području Sjedinjenih američkih država.

Postoji mogućnost da zbrojeni iznosi u pojedinim tablicama ovog Informacijskog memoranduma ne odgovaraju točnom aritmetičkom zbroju korištenih pojedinačnih iznosa, a što je posljedica zaokruživanja brojeva korištenih pojedinačnih iznosa.

SADRŽAJ

I.	REGISTRACIJSKI DOKUMENT	10
1	ODGOVORNE OSOBE	10
1.1	Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u registracijskom dokumentu	10
1.2	Izjava odgovornih osoba.....	10
2	OVLAŠTENI REVIZORI	12
2.1	Nazivi i adrese revizora izdavatelja za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama (zajedno s podacima o članstvu u strukovnom tijelu)	12
2.2	Ako su revizori dali ostavku ili su otpušteni ili nisu ponovno imenovani tijekom razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama, naznačiti pojedinosti, ako su one značajne ..	12
3	ODABRANE FINANCIJSKE INFORMACIJE	13
4	ČIMBENICI RIZIKA VEZANI ZA IZDAVATELJA.....	21
4.1	Tržišni rizik.....	21
4.2	Rizik konkurencije.....	21
4.3	Rizik industrije.....	22
4.4	Kadrovski rizik.....	22
4.5	Rizik promjene deviznih tečajeva	22
4.6	Rizik izloženosti i nabave	23
4.7	Rizik financiranja.....	23
4.8	Rizik likvidnosti	23
4.9	Kamatni rizik	26
4.10	Kreditni rizik	26
4.11	Rizik za planirane investicije.....	26
4.12	Rizik promjene pravnog sustava	27
4.13	Rizik promjene poreznog tretmana.....	27
4.14	Rizici sudskih postupaka protiv Izdavatelja	27
4.15	Rizici poslovnog okruženja	27
4.16	Rizik makroekonomskog okruženja.....	28
5	INFORMACIJE O IZDAVATELJU	29
5.1	Povijest i razvoj Izdavatelja	29
5.1.1	Naziv i tvrtka Izdavatelja	29
5.1.2	Mjesto registracije Izdavatelja i matični broj	29
5.1.3	Datum osnivanja Izdavatelja i vrijeme na koje je osnovan	29
5.1.4	Sjedište i pravni oblik Izdavatelja, zakonodavstvo prema kojem posluje, država osnivanja, adresa i broj telefona registriranog sjedišta	29
5.1.5	Važni događaji u razvoju poslovanja Izdavatelja.....	30
5.1.6	Misija, vizija, dugoročni ciljevi i strategija poslovanja Izdavatelja.....	33
5.2	Ulaganja.....	33
5.2.1	Opis (uključujući iznos) glavnih ulaganja Grupe za svaku poslovnu godinu za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama do datuma registracijskog dokumenta	33
5.2.2	Opis glavnih ulaganja Grupe koja su u tijeku, uključujući zemljopisnu distribuciju tih ulaganja (u zemlji i inozemstvu) te način financiranja (unutarnje ili vanjsko).....	36
5.2.3	Informacije o glavnim budućim ulaganjima Grupe na koja su se njihova rukovodeća tijela već obvezala	37
6	PREGLED POSLOVANJA	38
6.1	Osnovne djelatnosti	38

6.1.1	Opis i ključni čimbenici koji se odnose na prirodu poslovanja Grupe i njegove osnovne djelatnosti, gdje se navode glavne kategorije proizvoda koje prodaje i/ili usluga koje pruža za svaku poslovnu godinu za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama	38
6.1.2	Naznaka svih značajnih novih proizvoda i/ili usluga koje su uvedene te status razvoja novih proizvoda ili usluga u mjeri u kojoj je javno objavljen	42
6.2	Glavna tržišta.....	44
6.3	Utjecaj iznimnih čimbenika	46
6.4	Prikaz informacija o patentima, licencama, značajnim ugovorima ili novim proizvodnim procesima	46
6.5	Konkurentski položaj	46
7	ORGANIZACIJSKA STRUKTURA	48
7.1	Opis Grupe i položaja koji Izdavatelj ima u Grupi.....	48
7.2	Popis Izdavateljevih ovisnih društava.....	49
8	NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA	55
8.1	Informacije u vezi s bilo kojom postojećom ili planiranom značajnom dugotrajnom materijalnom imovinom, uključujući nekretnine u najmu i sve veće terete na njima	55
8.2	Opis svih problema u vezi s okolišem koji bi mogli utjecati na korištenje dugotrajne materijalne imovine.....	72
9	PREGLED POSLOVANJA I FINANCIJSKI PREGLED	73
9.1	Financijski položaj	73
9.2	Rezultati poslovanja	76
9.2.1	Informacije o značajnijim činjenicama, uključujući nove i iznimne događaje u poslovanju Izdavatelja koji utječu na prihod iz poslovanja Izdavatelja	78
9.2.2	Opis razloga za značajne promjene u prodaji ili prihodima	78
9.2.3	Utjecaj vladinih, gospodarskih, fiskalnih, monetarnih ili političkih čimbenika ili politika na poslovanje Izdavatelja	78
10	IZVORI SREDSTAVA.....	79
10.1	Informacije o kratkoročnim i dugoročnim izvorima sredstava Izdavatelja	79
10.2	Objašnjenje izvora i iznosa i opis novčanih tokova Izdavatelja	80
10.3	Informacije o financijskim potrebama i strukturi financiranja Izdavatelja.....	81
10.4	Informacije o svim ograničenjima korištenja izvora sredstava koja su značajno utjecala ili bi mogla značajno utjecati, izravno ili neizravno, na poslovanje Izdavatelja	81
10.5	Informacije o predviđenim izvorima financiranja budućih investicija i dugotrajne materijalne imovine	81
11	ISTRAŽIVANJE I RAZVOJ, PATENTI I LICENCIJE	82
12	INFORMACIJE O TRENDOVIMA	83
12.1	Najznačajniji trendovi u prodaji, troškovima i prodajnim cijenama do datuma Informacijskog memoranduma	83
12.2	Informacije o svim poznatim trendovima, nesigurnostima, zahtjevima, obvezama ili događajima koji bi vjerojatno mogli imati znatan utjecaj na očekivanja Izdavatelja barem tijekom sadašnje poslovne godine	85
13	PREDVIĐANJA ILI PROCJENE DOBITI.....	86
14	UPRAVNA I NADZORNA TIJELA IZDAVATELJA	87
14.1	Podaci o Upravi i Nadzornom odboru Izdavatelja	87
14.2	Sukob interesa upravnih i nadzornih tijela Izdavatelja	90
15	NAKNADE I POGODNOSTI.....	91
15.1	Iznos naknada i primanja članova Uprave i Nadzornog odbora za posljednju završenu poslovnu godinu	91
15.2	Iznos davanja u svrhu mirovine, mirovinskih prava ili sličnih pogodnosti.....	91
16	PRAKSA UPRAVE	92

16.1	Datum isteka aktualnog mandata članova Uprave i Nadzornog odbora te razdoblje obnašanja funkcije.....	92
16.2	Informacije o ugovorima članova Uprave i Nadzornog odbora koji predviđaju pogodnosti po raskidu radnog odnosa.....	92
16.3	Informacije o revizorskom odboru i odboru za naknade Izdavatelja	92
16.4	Izjava Izdavatelja o usklađenosti sa standardima korporativnog upravljanja.....	93
17	ZAPOSLENICI.....	94
17.1	Broj zaposlenika i podjela po glavnim kategorijama djelatnosti i zemljopisnim lokacijama ..	94
17.2	Informacije o statusu dioničara u Izdavatelju i dioničkim opcijama na te dionice Izdavatelja za članove Uprave i Nadzornog odbora Izdavatelja.....	96
17.3	Opis svih sporazuma za uključivanje zaposlenika u kapital Izdavatelja.....	96
18	VEĆINSKI DIONIČARI	97
18.1	Dionice s različitim pravom glasa	97
18.2	Opis vladajućeg položaja u Izdavatelju	97
18.3	Opis svih sporazuma poznatih izdavatelju čija bi provedba naknadno mogla rezultirati promjenom kontrole nad Izdavateljem	97
19	TRANSAKCIJE IZMEĐU POVEZANIH OSOBA	98
20	FINANCIJSKI PODACI O IMOVINI, OBVEZAMA, FINANCIJSKOM POLOŽAJU, TE DOBICIMA I GUBICIMA IZDAVATELJA.....	99
20.1	Povijesne financijske informacije.....	99
20.2	Pro forma financijske informacije.....	155
20.3	Financijski izvještaji	155
20.4	Revizija financijskih izvještaja koja čine povijesni prikaz podataka.....	155
20.4.1	Izjava da su godišnje financijske informacije revidirane.....	155
20.4.2	Naznaka ostalih informacija u registracijskom dokumentu koje su revidirali revizori ..	155
20.4.3	Eventualni izvori financijskih podataka koji nisu izvod iz revidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja.....	155
20.5	Starost posljednjih revidiranih financijskih informacija	155
20.6	Financijske informacije za razdoblje tijekom godine	156
20.7	Politika u vezi s dividendom	156
20.7.1	Isplaćene dividende.....	156
20.8	Sudski i arbitražni postupci.....	157
20.9	Znatna promjena financijskog ili tržišnog položaja Izdavatelja.....	158
21	DODATNE INFORMACIJE.....	159
21.1	Temeljni kapital.....	159
21.1.1	Iznos temeljnog kapitala i broj dionica.....	159
21.1.2	Ako postoje dionice koje ne predstavljaju kapital, treba navesti broj i glavna obilježja takvih dionica.....	159
21.1.3	Vlastite dionice.....	159
21.1.4	Zamjenjivi vrijednosni papiri	159
21.1.5	Informacije i uvjeti o svim pravima i/ili obvezama u vezi sa stjecanjem odobrenog, ali neupisanog kapitala ili obveza za povećanje kapitala.....	160
21.1.6	Izvedenice.....	160
21.1.7	Povijesni pregled temeljnog kapitala	161
21.2	Statut društva.....	161
21.2.1	Opis djelatnosti Izdavatelja.....	161
21.2.2	Sažeti prikaz odredaba Statuta koji se odnose na Upravu i Nadzorni odbor Društva	161
21.2.3	Opis prava, posebnih pogodnosti i ograničenja koja važe za svaki rod već izdanih dionica	163
21.2.4	Opis aktivnosti potrebnih kako bi se promijenila prava imatelja dionica	163

21.2.5	Opis načina sazivanja godišnje glavne skupštine dioničara i izvanredne skupštine...	163
21.2.6	Opis odredbe Statuta Izdavatelja koja bi mogla odgoditi ili spriječiti stjecanje kontrolnog paketa dionica u Izdavatelju	165
21.2.7	Naznaka odredbi Statuta ili drugog akta Izdavatelja koji uređuju prag vlasništva iznad kojega je potrebno objaviti vlasništvo dioničara	165
21.2.8	Opis uvjeta predviđenih statutom koji uređuju promjene u kapitalu Izdavatelja.....	166
22	UGOVORI IZVAN REDOVNOG POSLOVANJA.....	167
23	INFORMACIJE ČIJI SU IZVOR TREĆE OSOBE I IZJAVE STRUČNJAKA	170
23.1	Mišljenje ili izvješće koje je izradila treća osoba kojoj se pripisuje status stručnjaka.....	170
24	DOKUMENTI DOSTUPNI JAVNOSTI.....	171
25	INFORMACIJE O UDJELIMA.....	172
25.1	Informacije o društvima u kojima Izdavatelj ima značajniji udio u kapitalu.....	172
II.	OBAVIJEST O VRIJEDNOSNOM PAPIRU	173
1	ODGOVORNE OSOBE	173
1.1	Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u Informacijskom memorandumu.....	173
1.2	Izjava odgovornih osoba.....	173
2	ČIMBENICI RIZIKA VEZANI ZA ULAGANJE U DIONICE	175
2.1	Moguća promjenjivost cijene dionica može imati nepovoljan učinak na imatelje dionica ...	175
2.2	Likvidnost dionice Izdavatelja	175
2.3	Pravo prvenstva dodijeljeno imateljima dionica može biti ograničeno i/ili nedostupno svim imateljima dionica	175
2.4	Sposobnost da Izdavatelj isplati dividendu u budućnosti ovisit će o budućim prihodima, financijskim uvjetima, novčanom tijeku, potrebama za obrtnim sredstvima, kapitalnim izdacima i drugim čimbenicima.....	175
2.5	Rizik hrvatskog tržišta kapitala	176
2.6	Stjecanje dionica može imati za posljedicu objavu ponude za preuzimanje.....	176
2.7	Financiranje ulaganja u dionice pozajmljenim sredstvima	176
2.8	Transakcijski troškovi / naknade prilikom sekundarnog trgovanja dionicama.....	176
2.9	Rizici povezani s oporezivanjem ulaganja u dionice	177
2.10	Zakonska ograničenja ulaganja pojedinih ulagatelja.....	178
2.11	Trgovanje na uređenom tržištu	178
3	BITNE INFORMACIJE.....	179
3.1	Izjava o obrtnom kapitalu.....	179
3.2	Kapitalizacija i zaduženost	179
3.3	Interesi fizičkih i pravnih osoba uključenih u izdanje/ponudu	180
3.4	Razlozi za ponudu i korištenje sredstava	181
4	INFORMACIJE O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA KOJI SU PREDMET UVRŠTENJA ZA TRGOVANJE.....	182
4.1	Opis vrste i roda vrijednosnih papira koji su predmet uvrštenja za trgovanje	182
4.2	Zakonodavstvo na temelju kojeg su vrijednosni papiri izrađeni	182
4.3	Naznaka o tome jesu li vrijednosni papiri na ime ili na donositelja i jesu li vrijednosni papiri u obliku potvrda ili u nematerijaliziranom obliku	182
4.4	Valuta izdanja vrijednosnih papira.....	182
4.5	Opis prava koja proizlaze iz Novih dionica, uključujući sva ograničenja tih prava i postupak za korištenje tih prava.....	182
4.6	Izjava o rješenjima, ovlaštenjima i odobrenjima na temelju kojih su Nove dionice izdane .	184
4.7	Datum izdanja Novih dionica	184
4.8	Opis svih ograničenja u vezi sa slobodnom prenosivosti Novih dionica	184
4.9	Naznaka postoje li bilo kakve obvezne ponude za preuzimanje i/ili pravila istiskivanja i rasprodaje u vezi s vrijednosnim papirima	184

4.10	Naznaka o javnim ponudama za preuzimanje dionica Izdavatelja od strane trećih osoba koje su se dogodile tijekom posljednje poslovne godine i u tekućoj poslovnoj godini	184
4.11	Porezi i druga davanja u svezi sa dionicama	184
5	OPĆI UVJETI PONUDE	187
5.1	Uvjeti, statistički podaci o ponudi, očekivani vremenski raspored i postupak koji se traži za podnošenje ponude	187
5.1.1	Uvjeti kojima ponuda podliježe	187
5.1.2	Ukupni iznos izdanja/ponude te opis postupaka i rokova predviđenih za javnu objavu konačnog iznosa ponude.....	188
5.1.3	Razdoblje, uključujući bilo kakve moguće izmjene, tijekom kojega je ponuda bila otvorena i opis postupka prijave	188
5.1.4	Naznaka trenutka i okolnosti pod kojima se ponuda može opozvati ili obustaviti te može li se opoziv dogoditi nakon što trgovanje započne	189
5.1.5	Opis mogućnosti za smanjenje upisa i načina za povrat preplaćenog iznosa podnositeljima.....	189
5.1.6	Pojedinosti o najmanjem i/ili najvišem iznosu prijave.....	189
5.1.7	Naznaka razdoblja tijekom kojega se prijava može povući, uz uvjet da je ulagateljima dopušteno da mogu povući svoj upis	190
5.1.8	Način i rokovi za uplatu vrijednosnih papira i isporuku vrijednosnih papira	190
5.1.9	Potpuni opis načina i datuma kad će rezultati ponude biti objavljeni	191
5.1.10	Postupak za korištenje bilo kojeg prava prvokupa, prenosivosti prava upisa i postupanje s neiskorištenim pravima upisa	191
5.2	Plan raspodjele i dodjele	191
5.2.1	Kategorije potencijalnih ulagatelja kojima su ponuđeni vrijednosni papiri.....	191
5.2.2	Prema saznanju Izdavatelja, naznaka o tome namjeravaju li većinski dioničari ili članovi rukovodećih, nadzornih ili administrativnih tijela upisati vrijednosne papire koji su predmet ponude te namjerava li bilo koja osoba upisati više od 5% ponude.....	192
5.2.3	Informacije za objavu prije dodjele	193
5.2.4	Postupak obavješćivanja podnositelja o dodijeljenim iznosima i naznaka o tome može li trgovanje početi prije nego što je obavješćivanje obavljeno	194
5.2.5	Prekomjerna dodjela i opcija „green shoe“	194
5.3	Formiranje cijene	194
5.3.1	Naznaka cijene po kojoj će Nove dionice biti ponuđene. Naznaka iznosa svih troškova i poreza posebno stavljenih na teret upisnika.	194
5.3.2	Postupak objavljivanja konačne cijene u ponudi	195
5.3.3	Ako dioničari Izdavatelja imaju pravo prvokupa i ako je to pravo ograničeno ili ukinuto, naznaka osnove za cijenu izdanja ako se radi o izdavanju uz uplatu u novcu, zajedno s razlozima i korisnicima takvog ograničenja ili ukidanja.....	195
5.3.4	Ako postoji ili bi mogla postojati značajna razlika između cijene ponude i stvarnog troška nabave dionica za članove administrativnih, rukovodećih ili nadzornih tijela ili višeg rukovodstva ili povezanih osoba koji su ih stekli transakcijama tijekom prethodne godine, ili koji ih imaju pravo steći, uključiti usporedbu javnog doprinosa predložene ponude i stvarnih gotovinskih doprinosa takvih osoba.....	196
5.4	Plasman i pokroviteljstvo	196
5.4.1	Naziv i adresa koordinатора globalne ponude i pojedinih dijelova ponude i mjesta u različitim državama gdje se ponuda odvija.....	196
5.4.2	Naziv i adrese svih platnih agenata i depozitarnih agenata	196
5.4.3	Naziv i adresa institucija koje provode postupak ponude/prodaje uz obvezu otkupa (pokroviteljstvo) ili bez obveze otkupa (plasman) Novih dionica.....	196
5.4.4	Datum zaključenja ugovora o pokroviteljstvu	196
6	UVRŠTENJE ZA TRGOVANJE I POSTUPCI TRGOVANJA.....	197

6.1	Naznaka o tome jesu li Nove dionice predmet zahtjeva za uvrštenje za trgovanje s ciljem njihove distribucije na uređenom tržištu ili drugim istovjetnim tržištima, uz naznaku tržišta o kojima je riječ	197
6.2	Sva uređena tržišta na kojima su vrijednosni papiri Izdavatelja istog roda već uvršteni za trgovanje	197
6.3	Ako se gotovo istodobno s izradom vrijednosnih papira za koje se traži uvrštenje na uređeno tržište privatno upisuju ili plasiraju vrijednosni papiri istog roda, ili ako se izrađuju vrijednosni papiri drugih rodova za privatni ili javni plasman, navesti pojedinosti o prirodi takvih poslova i broju i obilježjima vrijednosnih papira na koje se odnose	197
6.4	Pojedinosti o subjektima koji su se obvezali da će djelovati kao posrednici pri sekundarnom trgovanju, osiguravajući likvidnost pomoću ponuda za kupnju i prodaju i opis glavnih uvjeta njihove obveze	197
6.5	Stabilizacija.....	197
7	IMATELJI DIONICA KOJI PRISTUPAJU PRODAJI.....	198
7.1	Ime i prezime ili tvrtka i sjedište osobe koja nudi dionice Izdavatelja te opis i priroda odnosa te osobe sa Izdavateljem u prethodne tri godine.....	198
8	RAZVODNJAVANJE	199
8.1	Iznos i postotak neposrednog razvodnjavanja koje proizlazi iz ponude.....	199
8.2	U slučaju ponude za upis postojećim imateljima dionica, iznos i postotak neposrednog razvodnjavanja ako oni ne upišu novu ponudu	199
9	DODATNE INFORMACIJE.....	200
9.1	Savjetnici Izdavatelja koji su povezani s izdanjem i uvrštenjem Novih dionica.....	200
9.2	Naznaka ostalih informacija u obavijesti o vrijednosnim papirima koje su revidirali ili pregledali ovlaštene revizori i o tome izradili izvješće	200
9.3	Mišljenje ili izvješće koje se pripisuje stručnjaku uključeno u obavijest o vrijednosnom papiru	200
9.4	Informacije od treće osobe uključene u obavijest o vrijednosnom papiru	200
III.	PRIVICI INFORMACIJSKOG MEMORANDUMA.....	201
1	STATUT IZDAVATELJA.....	202
2	POPIS DEFINICIJA I KRATICA	220
3	POPIS TABLICA.....	221
4	POPIS GRAFIČKIH PRIKAZA.....	221

I. REGISTRACIJSKI DOKUMENT

1 ODGOVORNE OSOBE

1.1 Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u registracijskom dokumentu

Osobe odgovorne za informacije sadržane u ovom Registracijskom dokumentu su:

Izdavatelj: **STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje s nekretninama**, sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, MBS: 060227551, OIB 88680117715

Članovi Uprave:

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

Članovi Nadzornog odbora:

- **Miroslav Jeličić - Purko, predsjednik**
- **Bojan Vrančić, zamjenik predsjednika**
- **Mario Šerić, član**

1.2 Izjava odgovornih osoba

Potpisom ovog Registracijskog dokumenta, osobe navedene u prethodnoj točki ovog Registracijskog dokumenta, koje odgovaraju za informacije sadržane u Registracijskom dokumentu, izjavljuju:

„Poduzevši sve potrebne mjere, izjavljujemo da su, prema našim saznanjima, informacije sadržane u Registracijskom dokumentu u skladu s činjenicama te da informacije koje bi mogle utjecati na značenje Registracijskog dokumenta nisu izostavljene.“

Potpisnici Izjave:

Uprava Stanova Jadran d.d. (STANOVI JADRAN d.d.)



Toni Jeličić Purko
Predsjednik Uprave



Maja Bradić
Član Uprave

Nadzorni odbor Stanova Jadran d.d.



Miroslav Jeličić - Purko
Predsjednik Nadzornog odbora



Bojan Vrančić
Zamjenik predsjednika Nadzornog odbora



Mario Šerić
Član Nadzornog odbora

2 OVLAŠTENI REVIZORI

2.1 Nazivi i adrese revizora izdavatelja za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama (zajedno s podacima o članstvu u strukovnom tijelu)

VADIS d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Kopilica 62, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu, MBS 060005971, OIB: 56441174666 i upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori, pod registarskim brojem 100003320, zastupan po Mladen Maleš, OIB: 40800300886, upisan u Registar ovlaštenih revizora koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori pod registracijskim brojem 400004130 je vršio reviziju preoblikovanja Društva iz d.o.o. u d.d., što je propisano člankom 565. i 566. u svezi s člankom 175., 176., 182. i 183. ZTD-a, što se smatra revizijom osnivanja dioničkog društva zbog čega se ne revidiraju financijski izvještaji iz prethodnih razdoblja poslovanja Društva kada je ono bilo ustrojeno kao društvo s ograničenom odgovornošću i prije donošenja odluke njegove skupštine o preoblikovanju u dioničko društvo već se revidiraju oni dijelovi poslovanja Društva koji su propisani navedenim člancima ZTD-a.

DELOITTE d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS: 030022053, OIB: 11686457780 i upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori, pod registarskim brojem 100001360 je obavio reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe Stanovi Jadran za godine koje su završile 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine.

2.2 Ako su revizori dali ostavku ili su otpušteni ili nisu ponovno imenovani tijekom razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama, naznačiti pojedinosti, ako su one značajne

Nije bilo ostavki niti otpuštanja revizora.

3 ODABRANE FINANCIJSKE INFORMACIJE

Odabrane financijske informacije prikazane u hrvatskim kunama („HRK“, „kn“ ili „kuna“) koje su navedene u nastavku, izvedene su iz revidiranih konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe Stanovi Jadran za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine te ih treba čitati zajedno sa njima. Navedeni revidirani konsolidirani financijski izvještaji prikazani su u točki 20.1 „Povijesne financijske informacije“ u dijelu I Informacijskog memoranduma. Sljedeće informacije također treba čitati zajedno sa točkom 9. - „Pregled poslovanja i financijski pregled“ u dijelu I ovog Informacijskog memoranduma.

Tablica 1. Konsolidirana bilanca na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i 30.09.2016. godine

HRK

	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
IMOVINA			
Dugotrajna imovina			
Nematerijalna imovina	156.987	-	-
Nekretnine, postrojenja i oprema	29.354.445	8.091	7.661
Ulaganje u nekretnine	18.052.221	25.917.710	25.201.115
Dugotrajna financijska imovina	6.829.540	5.726.345	5.700.418
	54.393.193	31.652.146	30.909.194
Kratkotrajna imovina			
Zalihe	267.488	-	-
Potraživanja	1.191.770	959.987	593.975
Kratkotrajna financijska imovina	1.944.268	1.869.920	2.223.642
Novac i novčani ekvivalenti	523.453	231.353	41.702
	3.926.979	3.061.260	2.859.319
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	4.013	4.529	2.292
UKUPNO IMOVINA	58.324.185	34.717.935	33.770.805

	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
KAPITAL I OBVEZE			
Kapital i rezerve			
Temeljni kapital	45.908.000	30.046.600	29.046.600
Kapitalne rezerve	3.357.629	3.357.629	3.357.629
Revalorizacijske rezerve	1.015.909	(1.519.342)	(849.012)
Preneseni gubitak	(5.218.393)	(4.143.750)	(6.191.772)
Gubitak ili dobit poslovne godine	(4.902.617)	(1.074.643)	2.077.117
	<u>40.160.528</u>	<u>26.666.494</u>	<u>27.440.562</u>
Manjinski interes	3.495.128	807.201	812.235
	<u>43.655.656</u>	<u>27.473.695</u>	<u>28.252.797</u>
Dugoročne obveze			
Obveze za zajmove	1.322.080	-	-
	<u>1.322.080</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Kratkoročne obveze			
Obveze prema dobavljačima	8.407.229	4.759.956	4.806.843
Obveze za zajmove	4.461.853	2.435.000	590.000
Obveze prema zaposlenicima	114.409	30.479	20.781
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	264.258	18.805	88.384
Ostale kratkoročne obveze	24.092	-	-
	<u>13.271.841</u>	<u>7.244.240</u>	<u>5.506.008</u>
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	74.608	-	12.000
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE	<u>58.324.185</u>	<u>34.717.935</u>	<u>33.770.805</u>

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine

Tablica 2. Konsolidirani račun dobiti i gubitka za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine

HRK

	1.1.- 30.9.2016.	2015.	2014.
Poslovni prihodi	3.379.274	187.646	64.898
Prihodi od povoljne kupnje	2.860.860	-	8.331
Ukupni prihodi iz poslovanja	6.240.134	187.646	73.229
Materijalni troškovi	(1.431.594)	(350.934)	(222.128)
Troškovi osoblja	(928.030)	(532.594)	(250.883)
Amortizacija	(456.054)	(2.669)	(24.345)
Ostali troškovi	(250.758)	(604.901)	(109.204)
Gubitak od prodaje dugotrajne materijalne imovine	-	-	(351.905)
Gubitak od umanjenja vrijednosti ulaganja u nekretnine	(7.852.715)	-	-
Ukupni rashodi iz poslovanja	(10.919.151)	(1.491.098)	(958.465)
Gubitak iz poslovanja	(4.679.017)	(1.303.452)	(885.236)
Financijski prihodi	287.243	240.250	3.006.392
Financijski rashodi	(700.503)	(16.475)	(44.039)
Neto dobitak / (gubitak) iz financijskih aktivnosti	(413.260)	223.775	2.962.353
(Gubitak) / dobit prije oporezivanja	(5.092.277)	(1.079.677)	2.077.117
Trošak poreza tekuće godine	-	-	-
(Gubitak) / dobit razdoblja	(5.092.277)	(1.079.677)	2.077.117
Vlasnicima društva	(4.902.617)	(1.074.643)	2.077.117
Vlasnicima manjinskih udjela	(189.660)	(5.034)	-
Stavke koje se kasnije mogu uračunati u dobit ili gubitak:			
Neto dobit / (gubitak) od financijske imovine raspoložive za prodaju	2.535.251	(670.330)	(208.308)
Ostala sveobuhvatna dobit/ (gubitak)	2.535.251	(670.330)	(208.308)
Ukupna sveobuhvatna dobit/ (gubitak)	(2.557.026)	(1.750.007)	1.868.809
Vlasnicima društva	(2.367.366)	(1.744.973)	1.868.809
Vlasnicima manjinskih udjela	(189.660)	(5.034)	-

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine

Tablica 3. Konsolidirani izvještaj o novčanom tijeku za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine

	1.1. - 30.9.2016.	2015.	HRK 2014.
Poslovne aktivnosti			
(Gubitak)/dobit za godinu	(5.092.277)	(1.079.677)	2.077.117
<i>Usklađenja za:</i>			
Amortizacija	456.054	2.669	24.345
Prihod od povoljne kupnje	(2.860.860)	-	(8.331)
Neto gubitak/(dobit) od prodaje ulaganja u dionice i investicijske fondove	609.543	(8.343)	(2.907.763)
Umanjenje vrijednosti ulaganja u nekretnine	7.865.489	-	-
Neto gubitak/(dobit) od prodanih i rashodovanih nekretnina, postrojenja i opreme i nematerijalne imovine	-	-	346.185
Trošak kamata	55.533	3.404	365
Prihod od kamata	(79.329)	(72.991)	(37.753)
Novac iz poslovanja prije promjena u obrtnom kapitalu	954.153	(1.154.938)	(505.835)
Povećanje zaliha	(30.478)	-	-
Smanjenje/(povećanje) potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja	103.921	831.041	(161.665)
Povećanje/(smanjenje) obveza prema dobavljačima i ostalih obveza	1.146.529	(125.265)	69.198
Smanjenje/(povećanje) plaćenih troškova budućeg razdoblja	516	32.928	(1.200)
Plaćene kamate	(55.533)	(3.404)	(365)
Novac ostvaren u poslovnim aktivnostima	2.119.108	(419.638)	(599.867)

Investicijske aktivnosti

Izdaci za nabavu materijalne imovine	-	(3.099)	(6.821)
Izdaci za ulaganje u nekretnine	-	(716.595)	(1.298.272)
Primici od prodaje ulaganja u financijsku imovinu raspoloživu za prodaju	884.711	816.272	2.156.236
Primici od prodaje ulaganja u nekretnine	-	-	2.095.067
Izdaci za ulaganje u financijsku imovinu raspoloživu za prodaju	(62.199)	(1.504.186)	(1.589.268)
Izdaci za stjecanje udjela	(2.340.000)	-	-
Primici od kamata	-	36.323	-
Primici od dividendi	172.487	145.845	17.203
Neto novac ostvaren/(korišten) u investicijskim aktivnostima	(1.345.001)	(1.225.440)	1.374.145

Financijske aktivnosti

Primitci po primljenim pozajmicama	-	1.900.000	235.000
Otplata primljenih pozajmica	(1.939.294)	(55.000)	(45.000)
Izdatci po danim pozajmicama	(148.278)	(1.284.000)	(4.278.000)
Primitci po danim pozajmicama	1.280.000	1.264.390	3.187.193
Novac stečen pripajanjem	325.565	9.339	5.424
Neto novac u financijskim aktivnostima	(482.007)	1.834.729	(895.383)
Neto povećanje/(smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata	292.100	189.651	(121.105)
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine	231.353	41.702	162.807
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine	523.453	231.353	41.702

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine

Tablica 4. Konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine

	HRK					
	Upisani kapital	Kapitalne rezerve	Revalorizacijske rezerve	Zadržana dobit / Preneseni gubitak	Manjinski interes	Ukupno
Stanje 1. siječnja 2014. godine	29.046.600	3.357.629	(640.704)	(6.191.772)	-	25.571.753
Neto dobit za godinu	-	-	-	2.077.117	-	2.077.117
Povećanje / (smanjenje) vrijednosti ulaganja raspoloživih za prodaju	-	-	(208.308)	-	-	(208.308)
Manjinski interes	-	-	-	-	812.235	812.235
Stanje 31. prosinca 2014. godine	29.046.600	3.357.629	(849.012)	(4.114.655)	812.235	28.252.797
Neto dobit za godinu	-	-	-	(1.074.643)	(5.034)	(1.079.677)
Pripajanje društva Jadran Solar d.o.o.	-	-	-	(29.095)	-	(29.095)
Povećanje / (smanjenje) vrijednosti ulaganja raspoloživih za prodaju	-	-	(670.330)	-	-	(670.330)
Pripajanje društva Jadran Solar d.o.o.	1.000.000	-	-	-	-	1.000.000
Stanje 31. prosinca 2015. godine	30.046.600	3.357.629	(1.519.342)	(5.218.393)	807.201	27.473.695
Neto dobit za godinu	-	-	-	(4.902.617)	(189.660)	(5.092.277)
Manjinski interes pri kupnji društva Winter d.o.o.	-	-	-	-	2.877.587	2.877.587
Povećanje / (smanjenje) vrijednosti ulaganja raspoloživih za prodaju	-	-	2.535.251	-	-	2.535.251
Dokapitalizacija	15.861.400	-	-	-	-	15.861.400
Stanje 30. rujna 2016. godine	45.908.000	3.357.629	1.015.909	(10.121.010)	3.495.128	43.655.656

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine

Tablica 5. Prikaz neto duga Grupe na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i 30.09.2016. godine

	30.9.2016.	31.12.2015.	<i>HRK</i> 31.12.2014.
Dug (dugoročni i kratkoročni krediti)	5.770.483	2.435.000	590.000
Novac i novčani ekvivalenti	523.453	231.353	41.702
Neto dug	5.247.030	2.203.647	548.298
Glavnica	43.655.656	27.473.695	28.252.797
Omjer duga i glavnice	12,02%	8,02%	1,94%

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine

4 ČIMBENICI RIZIKA VEZANI ZA IZDAVATELJA

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

U nastavku ovog poglavlja navedeni su rizici kojima je izložen Izdavalatelj i njegovo područje poslovanja, a koji predstavljaju minimum informacija koje potencijalni ulagatelji trebaju uzeti u obzir prilikom donošenja odluke o eventualnom upisu dionica. Niže navedeni rizici predstavljaju isključivo najvažnije rizike koji su svojstveni Izdavalatelju, međutim isti ne obuhvaćaju one dodatne rizike koji u trenutku sastavljanja Informacijskog memoranduma nisu bili poznati ili ih Izdavalatelj trenutno smatra nevažnima, a koji bi mogli značajno ili štetno utjecati na poslovanje Izdavalatelja, njegovo financijsko stanje i rezultate poslovanja, a samim time i na pad tržišne cijene dionica.

Uz sve ovdje izložene rizike ključno je da potencijalni ulagatelji samostalno procjene financijsko stanje, potencijal i rizike vezane uz Izdavalatelja i tek temeljem istog donesu odluku o eventualnom upisu dionica.

4.1 Tržišni rizik

Potražnja u nekretninskom sektoru u Hrvatskoj je relativno neelastična, ali kako se radi o iznimnim mikrolokacijama izgradnje stanova, kao i vila, smatra se da je potražnja elastična jer je jako teško pronaći zamjensku ili sličnu mikrolokaciju na tržištu. Faktori koji utječu na potražnju su definitivno ekonomski, politički i socijalni. Učestale promjene urbanističkih planova širom Hrvatske mogu povećati, ali i smanjiti rizik izloženosti Stanova Jadran prema tržištu nekretnina. S obzirom da Izdavalatelj sudjeluje u nekretninskoj industriji i turizmu, postoji makroekonomski rizik smanjenja broja posjetitelja Hrvatskoj. Izdavalatelj je mišljenja kako će se uzlazni trend posjeta Hrvatskoj nastaviti jer pojedini gradovi u kojima Izdavalatelj ima namjeru biti prisutan, još uvijek nisu dosegli razinu noćenja kakva je bila u bivšem sustavu iako je danas pristupačnije, povoljnije i povezanije nego nekada.

4.2 Rizik konkurencije

Izdavalatelj prodaje svoje proizvode i usluge na domaćem i stranom tržištu. Ulaskom Hrvatske u Europsku Uniju, puno je jednostavnije obavljati poslove na stranim tržištima s obzirom da se veliki dio stranog tržišta odnosi na zemlje Europske Unije. Stranim državljanima je lakše steći nekretninu u Hrvatskoj, što povećava potražnju na tržištu nekretnina. Nakon loma tržišta nekretnina, još se nitko nije nametnuo kao lider u ovoj industriji gdje Izdavalatelj vidi iznimnu priliku. Uz to, Izdavalatelj je mišljenja da na nekim projektima ima iznimnu konkurentnu prednost s obzirom na mogućnosti propisane prostornim planovima i mikrolokaciju.

S druge strane, iznimno je velika konkurencija u turizmu u Hrvatskoj i još uvijek se otvaraju dodatni smještaji, a najviše uz obalu. Izdavalatelj se odlučio za segment tržišta koji nije još razvijen u Hrvatskoj i koji ima izraziti potencijal da uzme značajan udio u tržištu.

Također, Izdavalatelju su glavna konkurencija pojedinačni mali hoteli te iznajmljivači luksuznijih vila koji uglavnom djeluju kao privatni subjekti na lokalnom području. Drugim riječima, Izdavalatelj nije upoznat sa većim brojem sličnih ili istih konkurenata koji prakticiraju sličan poslovni model razvoja boutique hotela u povijesnim gradskim jezgrama i luksuznih vila.

4.3 Rizik industrije

Rizik industrije koji se pojavljuje u zadnjem desetljeću je da je ponuda prerasla potražnju zbog loma tržišta što dovodi do nižih cijena na tržištu. Većina nekretnina se prodaje ispod cijene od strane banaka koje su ih stekle prilikom ne otplaćivanja kredita zadužene strane. Također, navike i standardi kupaca se mijenjaju i time stvaraju neskladnost ponude na tržištu, što otvara mogućnosti targetiranja novih segmenata u rezidencijalnoj svrsi.

S obzirom da će u budućnosti većina nekretnina biti u komercijalnim svrhama, pojavljuje se rizik od izmjena kategorizacijskih i drugih propisa koji mogu odužiti vremenski period stavljanja nekretnine u funkciju. Pored toga, industrija jako ovisi o inputima korištenim prilikom gradnje, sigurnosti zemlje, popularnosti Hrvatske kao destinacije i povezanosti, odnosno infrastrukturi.

4.4 Kadrovski rizik

Izdavatelj sa povezanim društvima ima 40 zaposlenika na 31.12.2016. od čega samo Društvo 6 zaposlenika, dok Winter u radnom odnosu prosječno ima 34 zaposlenika.

Tržište rada trenutno ima velik broj nezaposlenih radnika koji posjeduju kvalitete interesantne Izdavatelju. Izdavatelj trenutno zapošljava 4 diplomirana ekonomista, 1 diplomirani pravnik i 1 inženjer građevine. Društvo trenutno nema planove novog zapošljavanja i oslanja se na svoje zaposlenike kao na jednu od glavnih konkurentskih prednosti. Izdavatelj se bori za zadržavanje svojih kadrova te kontinuirano ulaže u dodatnu edukaciju istih.

Uspješnost poslovanja nije usko povezana niti s jednim zaposlenikom.

4.5 Rizik promjene deviznih tečajeva

Službena izvještajna valuta Grupe je dijelom HRK, a dijelom BAM, no određene transakcije obavljaju se u stranim valutama koje se preračunavaju u HRK primjenom važećeg tečaja na kraju izvještajnog razdoblja. Nastale tečajne razlike terete rashode poslovanja ili se knjiže u korist računa dobitka i gubitka, ali ne utječu na tijek novca.

U idućoj tablici su prikazani knjigovodstveni iznosi monetarne imovine i monetarnih obveza Grupe u stranoj valuti na izvještajni datum.

Tablica 6. Knjigovodstveni iznosi monetarne imovine i monetarnih obveza Grupe u stranoj valuti na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i 30.09.2016. godine

	Imovina			Obveze		
	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
HRK	8.171.296	8.787.605	8.559.737	9.577.585	7.244.240	5.506.008
EUR	435.942	-	-	-	-	-
BAM	1.765.055	-	-	5.002.886	-	-
HRK	10.372.293	8.787.605	8.559.737	14.580.471	7.244.240	5.506.008

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine

Akvizicijom tvrtke Winter d.o.o. sa sjedištem u Bosni i Hercegovini, Grupa je postala dijelom izložena promjeni tečaja BAM/EUR, budući da ta tvrtka ima ugovorene kredite u BAM-ovima s klauzulom da

ukoliko se promijeni odnos BAM/EUR banka može tražiti od dužnika podmirivanje dospjelih obveza u EUR-ima.

Uz to, Izdavatelj prodaje imovinu u EUR po metru četvornom te će u budućnosti vršiti nabavu iz zemalja u razvoju koje su vezane za tečaj HRK/USD. U budućnosti bi Izdavatelj, ukoliko ocjeni da bi tečajni rizici mogli značajnije utjecati na poslovanje, radi smanjenja istih, mogao sklapati ugovore s financijskim institucijama za financijske izvedenice. Trenutno, svi prihodi Izdavatelja su realizirani u HRK i BAM, odnosno EUR.

4.6 Rizik izloženosti i nabave

Najveći dobavljači su trenutno arhitekti i građevinske tvrtke. Svaki od projekata vodi različiti ured za projektiranje radi izbjegavanja rizika prezaposlenosti i kašnjenja s isporukom. Nažalost, radi loma tržišta, građevinske tvrtke se nisu još oporavile što može znatno utjecati na isporuku usluge u zadanom roku. Kako bi Izdavatelj umanjio rizik, nađen je model po kojem se nabava sirovina vrši direktno, a izvođači radova naplaćuju samo uslugu izvođenja.

Značajniji rizik nabave može biti fluktuacija cijena željeza, cementa i betona, kao i stakla, aluminija i bakra. Trenutno u Hrvatskoj postoji nekolicina tvrtki koji imaju zalihe istih materijala što dovodi do viška ponude na tržištu i djeluje na krajnju cijenu.

Također, Izdavatelj namjerava uvoziti proizvode za uređenje interijera iz zemalja u razvoju radi većih ušteda. S obzirom na iskustvo koje Izdavatelj ima, rizici koji se nameću su tečajni rizik, politički rizik radi povećanja nameta kao i rizici vezani uz dostavu istih.

4.7 Rizik financiranja

Zbog povoljnih uvjeta na tržištu novca, namjene objekta, lokacije i ponude, Izdavatelj vjeruje da je rizik financiranja trenutno nizak, te da se financiranje može osigurati raznim polugama.

4.8 Rizik likvidnosti

Kako bi umanjio rizik likvidnosti, Izdavatelj kontinuirano provodi mjere aktivne naplate potraživanja od kupaca te praćenja stanja njihove likvidnosti i nastoji optimizirati strukturu dospjeća duga. Izdavatelj nastoji staviti imovinu u upotrebu u što je kraćem mogućem roku kako bi imao stalni priljev novca radi servisiranja kratkoročnih i izvanrednih obaveza. Izdavatelj je do sada koristio financijsku imovinu radi postizanja brže likvidnosti, što će u budućnosti biti prihodi od najma i prodaje. Ukoliko bude potrebna kratkoročna dodatna likvidnost, Izdavatelj namjerava kratkoročnim zaduživanjem kod poslovnih banaka premostiti taj vremenski period kratkoročne nelikvidnosti. Također Izdavatelj namjerava otvoriti kratkoročne revolving kredite kod poslovnih banaka sa ciljem premošćivanja potencijalne trenutne likvidnosti.

Upravljanje rizikom likvidnosti

Uprava Grupe značajnu pažnju posvećuje upravljanju rizikom likvidnosti, s ciljem upravljanja kratkoročnim i dugoročnim zahtjevima financiranja i likvidnost. Upravljanje rizikom likvidnosti zahtjeva određene rezerve i kreditne linije, neprekidno uspoređujući planirani i ostvareni tijek novca uz praćenje dospjeća potraživanja i obveza.

Analiza rizika likvidnosti

U tablici su prikazana dospijeca ugovornih obveza i potraživanja iskazanih u izvještaju o financijskom položaju na kraju izvještajnog razdoblja. Analiza je izrađena na temelju diskontiranih novčanih odljeva po financijskim obvezama, odnosno diskontiranih novčanih priljeva po financijskoj imovini na datum dospijeca. Tablice prikazuju novčane tokove po glavnici.

Tablica 7. Dospijeca ugovornih obveza i potraživanja iskazanih u konsolidiranoj bilanci Grupe na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i 30.09.2016. godine

	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 mjeseca do 1 godine	Od 1 do 5 godina	Ukupno
30. rujna 2016. godine						
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		304.969	-	8.102.560	-	8.407.529
Ostale obveze (beskamatne)		402.759	-	-	-	402.759
Obveze po kreditima		-	-	-	1.322.080	1.322.080
Obveza temeljem zajma		-	-	4.461.853	-	4.461.853
		707.728	-	12.564.413	1.322.080	14.594.221
31. prosinca 2015. godine						
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		-	-	4.759.956	-	4.759.956
Ostale obveze (beskamatne)		49.284	-	-	-	49.284
Obveze po kreditima		-	-	-	-	-
Obveza temeljem zajma		-	-	2.435.000	-	2.435.000
		49.284	-	7.194.956	-	7.244.240
31. prosinca 2014. godine						
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		4.806.842	-	-	-	4.806.842
Ostale obveze (beskamatne)		109.166	-	-	-	109.166
Obveza po pozajmicama		-	-	590.000	-	590.000
		4.916.008	-	590.000	-	5.506.008

	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 mjeseca do 1 godine	Od 1 do 5 godina	Ukupno
30. rujna 2016. godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)	-	-	-	618.336	118.782	737.118
Ostala potraživanja (beskamatna)	-	-	-	454.652	-	454.652
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)	-	-	-	-	-	-
Potraživanja po zajmovima	-	-	-	1.452.987	-	1.452.987
Vrijednosni papiri	-	6.829.541	-	-	-	6.829.541
Novac i novčani ekvivalenti	-	523.453	-	-	374.542	897.995
		7.352.994	-	2.525.975	493.324	10.372.293
31. prosinca 2015. godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)	-	-	608.884	118.782	-	727.666
Ostala potraživanja (beskamatna)	-	-	-	232.321	-	232.321
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)	-	-	-	-	-	-
Potraživanja po zajmovima	-	-	-	1.495.378	-	1.495.378
Vrijednosni papiri	-	5.726.345	-	-	-	5.726.345
Novac i novčani ekvivalenti	-	231.353	-	-	374.542	605.895
		5.957.698	-	2.455.365	374.542	8.787.605
31. prosinca 2014. godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)	-	-	405.442	-	-	405.442
Ostala potraživanja (beskamatna)	-	5.800	-	182.733	-	188.533
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)	-	-	-	406.680	-	406.680
Potraživanja po zajmovima	-	-	-	1.442.420	-	1.442.420
Vrijednosni papiri	-	5.700.418	-	-	-	5.700.418
Novac i novčani ekvivalenti	-	41.702	-	-	374.542	416.244
		5.747.920	405.442	2.031.833	374.542	8.559.737

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine

4.9 Kamatni rizik

Obzirom na razinu primljenih kredita od financijskih institucija koji su većinom ugovoreni uz promjenjivu kamatnu stopu baziranu na uobičajenim referentnim kamatnim stopama (EURIBOR), Izdavatelj je izložen riziku rasta kamatnih stopa. Izdavatelj trenutno ne koristi financijske instrumente zaštite od nepovoljnih kamatnih stopa, što je moguće u budućnosti radi postizanja veće profitabilnosti.

Kamatni rizik je rizik da će se vrijednost financijskih instrumenata promijeniti uslijed promjene tržišnih kamatnih stopa u odnosu na kamatne stope primjenjive na financijske instrumente. Rizik kamatnih stopa kod tijeka novca je rizik da će troškovi kamata na financijske instrumente biti promjenjivi tijekom razdoblja.

Financijska imovina koja potencijalno može dovesti Grupi u kreditni rizik su dugoročni krediti, gotovina i potraživanja od kupaca. Dugoročni krediti su primljeni od banaka u zemlji u kojoj članica grupe posluje. Grupa svoju gotovinu drži u različitim bankama u Hrvatskoj te dijelom u Bosni i Hercegovini. Potraživanja od kupaca najvećim dijelom se odnose na potraživanja u zemlji. Ostalih značajnijih koncentracija kamatnog rizika Grupe nema.

4.10 Kreditni rizik

Izdavatelj nema bitnijih potraživanja niti ih očekuje u budućnosti. Sva prodaja će biti naplaćena odmah ili u roku od 30 dana najviše što je novi model kojim se služe tvrtke za oglašavanje smještaja za najam. Kreditni rizik kojem Izdavatelj može biti izložen u budućnosti je ne ispunjavanje zadanih rokova od strane izvođača radova koji su financirani kreditom. Također, Izdavatelj ne kreditira kooperante i samim time kreditni rizik je jako nizak.

Kreditni rizik odnosi se na rizik da druga strana neće ispuniti svoje ugovorne obveze, što bi rezultiralo financijskim gubitkom Grupe. Grupa je usvojila politiku poslovanja isključivo s kreditno sposobnim stranama i pribavljanja dostatnih instrumenata osiguranja kako bi ublažila rizik financijskog gubitka zbog neplaćanja. Grupa na osnovu dostupnih informacija procjenjuje kreditnu sposobnost svih svojih kupaca. Grupa kontinuirano prati svoju izloženost prema stranama s kojima posluje, kao i njihovu kreditnu sposobnost, a ukupnu vrijednost zaključenih transakcija raspoređuje na prihvaćene klijente. Kreditnom izloženosti se upravlja redovitom analizama kako bi se na vrijeme identificirali rizici u poslovanju s pojedinim klijentima.

Od ukupnog stanja potraživanja od kupaca na kraju godine najveća su potraživanja od povezanih društava i osoba.

4.11 Rizik za planirane investicije

Rizik vezan za planirane investicije može biti u političkom smislu reformi ili izvanrednih okolnosti. Pritom Izdavatelj misli na uvođenje novih ili retroaktivnih poreza, zakona i drugih propisa i aktova koji mogu utjecati na povrate planiranih investicija. Nadalje, nameće se rizik rokova projektiranja i građenja, kao i financijsko i ekonomsko stanje partnera kako ne bi došlo do promjena koje mogu odužiti i poremetiti investicijski ciklus. Stoga će se Izdavatelj osigurati ugovorom kao i spremnošću na brze promjene partnera ukoliko dođe do navedenih problema.

4.12 Rizik promjene pravnog sustava

Izdavatelj vjeruje da je trenutno usklađen s postojećim propisima te rokovima propisanim od strane različitih regulatora, međutim ne može dati nikakva jamstva da neće biti suočen sa značajnim troškovima otklanjanja eventualnih prekršaja ili obveze da, prema takvim propisima, odgovori na negativni publicitet ili da se prilagodi promjenama u postojećim propisima, a što bi moglo značajno utjecati na poslovanje i financijsko stanje Izdavatelja.

4.13 Rizik promjene poreznog tretmana

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

Izdavatelj vjeruje kako se trenutno donosi porezna reforma koja će biti na snazi nekoliko godina i kako će biti lakše predvidjeti porezne beneficije dugoročno. Rizik poreznog tretmana je izniman u industriji u kojoj Izdavatelj operira. Porezna olakšica koja je bila na snazi u Zakonu o reinvestiranju dobiti je izmijenjena i sada je iznesena u Zakonu o poticanju ulaganju koju će Izdavatelj koristiti u svim projektima u kojima je to moguće.

4.14 Rizici sudskih postupaka protiv Izdavatelja

Izdavatelj je, kao i svaki drugi gospodarski subjekt, podložan riziku vođenja postupaka pred sudovima, regulatornim ili drugim nadležnim tijelima, u okviru redovnog poslovanja. Rizici prilikom građenja mogu biti izdavanje nepravomoćnih aktova jer se vodi sudski postupak poput žalbe susjeda. Izdavatelj ne može pružiti nikakva jamstva da rezultati budućih pravnih i regulativnih sporova neće značajno utjecati na poslovanje i financijsko stanje Izdavatelja. Podaci o sudskim i arbitražnim sporovima koji se odnose na Grupnu Stanovi Jadran navode se u točki 20.8. Sudski i arbitražni sporovi u dijelu I ovog Informacijskog memoranduma.

4.15 Rizici poslovnog okruženja

Rizik poslovnog okruženja uključuje političke, pravne i makroekonomske rizike okruženja u kojem Izdavatelj djeluje, a što se prije svega odnosi na tržište Hrvatske, te manjim dijelom na tržište Bosne i Hercegovine. Izdavatelj ne može pružiti nikakva jamstva da će tržište Hrvatske na kojem će izdavatelj ostvarivati većinu svojih prihoda nastaviti s uspješnom implementacijom političkih i ekonomskih reformi.

Na Izdavatelja utječu i međunarodni pokazatelji obzirom da se očekuje većina prihoda od stranih državljana prilikom posjeta Hrvatskoj. Osim toga, cijene materijala su izložene na međunarodnim tržištima što može dovest do povećanog troška. Ipak, Izdavatelj ne očekuje značajan rizik s obzirom da se materijali mogu nabaviti i iz domaćih izvora.

4.16 Rizik makroekonomskog okruženja

Rizik makroekonomskog okruženja je vidljiv u političkoj nestabilnosti u regiji. Izdavatelj vjeruje kako bilo kakva nestabilnost može naštetiti cjelokupnom sustavu i stoga je mišljenja da će Vlada Republike Hrvatske učiniti sve kako bi smanjila ovaj rizik. Izdavatelj nije u mogućnosti bitnije utjecati na smanjenje ovog rizika.

Jedan od ozbiljnijih rizika može biti i politička nestabilnost zbog izbjeglica koji pristižu s Bliskog Istoga što može dovesti do percepcije Hrvatske kao nesigurne države, ali dosadašnji potezi sigurnosnog organa u Hrvatskoj bitno umanjuju taj rizik.

5 INFORMACIJE O IZDAVATELJU

5.1 Povijest i razvoj Izdavatelja

5.1.1 Naziv i tvrtka Izdavatelja

Puna tvrtka:

STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje nekretninama

Skraćena tvrtka:

STANOVI JADRAN d.d.

5.1.2 Mjesto registracije Izdavatelja i matični broj

Trgovački sud registracije: Trgovački sud u Splitu

Matični broj: 02182190

Matični broj subjekta (MBS): 060227551

Osobni identifikacijski broj (OIB): 88680117715

5.1.3 Datum osnivanja Izdavatelja i vrijeme na koje je osnovan

Datum osnivanja Izdavatelja: 08.02.2007.

Trajanje Društva nije unaprijed vremenski ograničeno.

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

Sjedište Izdavatelja: Kralja Zvonimira 14/IX, 21000 Split

Pravni oblik Izdavatelja: Dioničko društvo

Zakonodavstvo prema kojem Izdavatelj posluje: Zakonodavstvo Republike Hrvatske

Država osnivanja: Republika Hrvatska

Adresa i broj telefona: Kralja Zvonimira 14/IX, 21000 Split; 021-482-367

5.1.5 Važni događaji u razvoju poslovanja Izdavatelja

Statut:

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

Odlukom skupštine Društva od 31. ožujka 2017. godine, usvojene su izmjene i dopune statuta od 21. listopada 2016. godine i to kako slijedi:

Mijenja se predzadnja alineja stavka 11.4. članka 11. Statuta koja glasi: „

- predlaže pokretanje stečajnog postupka ili postupka prisilne nagodbe kad je to predviđeno odredbama posebnog zakona;“..... i glasi: „
- predlaže pokretanje stečajnog postupka;“.....

Mijenja se i dopunjuje stavak 11.5. članka 11. Statuta i glasi:

11.5.Uprava mora dobiti prethodnu suglasnost Nadzornog odbora za sljedeće poslove, odnosno odluke:.....

- poslove čija pojedinačna vrijednost prelazi 5% (slovima:petposto) temeljnog kapitala Društva, u što su uključeni i poslovi kojima Društvo preuzima pojedinačne dugoročne obveze odnosno kojima se Društvo pojedinačno dugoročno zadužuje u vrijednosti koja prelazi 5% (slovima:petposto) temeljnog kapitala Društva,.....
- poslove s povezanim osobama čija pojedinačna vrijednost prelazi 5% (slovima:petposto) temeljnog kapitala Društva, u što su uključeni i poslovi kojima Društvo preuzima pojedinačne dugoročne obveze odnosno kojima se Društvo pojedinačno dugoročno zadužuje u vrijednosti koja prelazi 5% (slovima:petposto) temeljnog kapitala Društva,.....
- davanje prokure sukladno članku 13. ovog Statuta,.....
- osnivanje podružnica,.....
- sve ostale poslove odnosno odluke za koje je prema Zakonu o trgovačkim društvima i drugim pozitivnim propisima utvrđeno da Uprava mora imati prethodnu suglasnost Nadzornog odbora Društva.....

Iza stavka 11.5. članka 11. Statuta dodaje se stavak 11.6. i glasi:

11.6.Ukoliko Nadzorni odbor odbije dati prethodnu suglasnost Upravi Društva za poslove iz alineje 1. i 2. točke 11.5. članka 11. Statuta, Uprava može takvu suglasnost zatražiti od Glavne skupštine Društva koja o davanju takve suglasnosti odlučuje glasovima koji predstavljaju najmanje 3/4 (slovima: tričetvrtine) temeljnog kapitala Društva zastupljenog na Glavnoj skupštini Društva.....

Mijenja se i dopunjuje stavak 15.2. članka 15. Statuta i glasi:

15.2. Tri člana člana Nadzornog odbora izabire Skupština Društva većinom danih glasova glasujući za svakog predloženog kandidata zasebno, jednog člana Nadzornog odbora koji je predstavnik radnika imenuju i opozivaju radnici Društva prema odredbama Zakona o radu, te jednog člana Nadzornog odbora imenuju i opozivaju dioničari koji kao kvalificirani ulagatelji stječu Nove dionice Društva nakon uspješno završenog postupka povećanja temeljnog kapitala Društva, upisom i uplatom Novih dionica Društva, sukladno Odluci o povećanju temeljnog kapitala Društva od 31.03.2017. godine.

Mijenja se i dopunjuje stavak 26.7. članka 26. Statuta i glasi:

26.7.Odluke koje se odnose na:.....

- povećanje temeljnog kapitala u novcu,.....
- vrste dionica i njihove nominalne vrijednosti,.....
- statusne promjene Društva, odnosno njegovu podjelu,.....
- pripajanje i spajanje s drugim društvima,.....
- poslove Uprave čija pojedinačna vrijednost prelazi 30% (slovima:tridesetposto) temeljnog kapitala Društva, u što su uključeni i poslovi kojima Društvo preuzima pojedinačne dugoročne obveze odnosno kojima se Društvo pojedinačno dugoročno zadužuje u vrijednosti koja prelazi

- 30% (slovima:tridesetposto) temeljnog kapitala Društva,.....
- poslove s povezanim osobama čija pojedinačna vrijednost prelazi 30% (slovima:tridesetposto) temeljnog kapitala Društva, u što su uključeni i poslovi kojima Društvo preuzima pojedinačne dugoročne obveze odnosno kojima se Društvo pojedinačno dugoročno zadužuje u vrijednosti koja prelazi 30% (slovima: tridesetposto) temeljnog kapitala Društva.....
 - prestanak Društva,.....
 - izmjene i dopune Statuta, te.....
 - u drugim slučajevima kada je to predviđeno zakonom ili ovim Statutom,.....
- donose se glasovima koji predstavljaju najmanje 3/4 (slovima:tričetvrtine) temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini Društva, a odluke koje se odnose na:.....
- povećanje temeljnog kapitala u stvarima i/ili pravima,.....
 - uvjetno povećanje temeljnog kapitala,.....
 - odobreni temeljni kapital,.....
 - isključenje prava prvenstva postojećih dioničara pri upisu i uplati novih dionica,.....
 - delistanje i/ili prelazak listanih ili uvrštenih dionica u niži segment listanja ili trgovanja iz Uređenog tržišta sa Službenog tržišta Zagrebačke burze d.d.,.....
- donose se glasovima koji predstavljaju najmanje 85% (slovima:osamdesetpetposto) temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini Društva.....

Brišu se stavci 35.3., 35.4., 35.5. i 35.6. članka 35. Statuta i umjesto njih se uvodi stavak 35.3. i glasi:

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

Stavci 35.7., 35.8. i 35.9. članka 35. Statuta postaju stavci 35.4., 35.5. i 35.6. članka 35. Statuta.

Promjene temeljnog kapitala:

Izjavom o osnivanju Društva od 26.01.2007. temeljni kapital Društva je iznosio 20,000,00 kuna koji iznos je uplaćen u novcu.

Odlukom skupštine Društva od 06.03.2007. povećan je temeljni kapital sa iznosa od 20.000,00 kuna za iznos od 3,860.000,00 kuna, unosom stvari – nekretnina u temeljni kapital Društva na iznos od 3.880.000,00 kuna.

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

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

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

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

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

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

Odlukom skupštine Društva od 31.03.2017 Izdanje Novih dionica smatrat će se uspješno izvršenim ako se u naprijed utvrđenom roku za upis i uplatu upiše i uplati najmanje 25.000.000,00 kn (dvadesetpetmilijunakuna) upisom i uplatom najmanje 125.000 (stodvadesetpettisuća) Novih dionica u nematerijaliziranom obliku, koje glase na ime i koje se, nakon što se povećanje temeljnog kapitala Društva provede u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu, naknadno upišu na ime njihovih imatelja u Središnjem depozitarnom klirinškom društvu d.d. (skraćeno: SKDD), svaka u nominalnom iznosu od 200,00 kn (slovima:dvjestokuna).

Utvrđen ukupni iznos uspjelog izdanja Novih dionica predstavljat će ujedno i točan iznos povećanja temeljnog kapitala Društva izdavanjem Novih dionica. Uprava Društva će uz suglasnost Nadzornog odbora utvrditi uspješnost izdanja Novih dionica, točan iznos povećanja temeljnog kapitala i točan broj Novih dionica.

Odredbe Statuta Društva mijenjaju se na način da se nakon izdanja Novih dionica Društva na temelju ove odluke i provedbe povećanja temeljnog kapitala Društva u skladu s ovom Odlukom i rezultatom upisa Novih dionica Društva, mijenja iznos temeljnog kapitala Društva u Članku 7. i broj dionica u Članku 8. Statuta Društva. Pri tome je Nadzorni odbor Društva ovlašten i dužan, s obzirom na iznos povećanja temeljnog kapitala Društva i broj Novih dionica Društva sukladno rezultatu upisanih, uplaćenih i alociranih Novih dionica Društva: a) uskladiti odredbe Članka 7. Statuta Društva u dijelu koji se odnosi na iznos temeljnog kapitala Društva i odredbe Članka 8. na broj dionica na koji je temeljni kapital Društva podijeljen, te b) utvrditi potpuni tekst Statuta. Navedene izmjene i dopune Statuta stupaju na snagu s danom upisa u sudski registar.

Statusne promjene: subjektu upisa pripojen drugi

Ovom Društvu kao društvu preuzimatelju, pripojena su društva:

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

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

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

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

Preoblikovanje subjekta upisa:

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

5.1.6 Misija, vizija, dugoročni ciljevi i strategija poslovanja Izdavatelja

Vizija

Postati vodeća kompanija u regiji u segmentu upravljanja nekretninama te upravljanja operacija u ugostiteljskoj i smještajnoj industriji. Kreirati i primjenjivati nove trendove na tržištu u hoteljerstvu i ugostiteljstvu.

Misija

Potičemo tržište nekretnina investirajući i prilagođavajući pojedinu nekretninu određenoj industriji. Koristeći know-how i tehnologiju optimiziramo poslovanje i stvaramo vrijednost nekretninama namjenjenim za prodaju. Pažljivo biramo detalje u svrhu podizanja standarda u nekretninskoj industriji kako bi se našim klijentima osigurala najbolja kvaliteta, komfor i vrijednost na uloženo.

Dugoročni ciljevi

Usmjerenost na kombinaciju održivog razvoja kvalitete proizvoda i usluga i sinergijske učinke takve poslovne djelatnosti, kada se učine izglednim financijski, tržišni i ostali potrebni uvjeti u području razvoja i/ili prodaje na tržištu nekretninskih projekata, vinogradarstva i vinarstva, turizma i ugostiteljstva, s posebnim naglaskom na širenje poslovanja Društva u hotelski business, budućim ulaganjem u boutique hotele (Razvoj i upravljanje malim hotelima i sličnim smještajnim objektima viših kategorija kvalitete s oko 50 smještajnih jedinica, na visoko vrijednim povijesnim i prirodnim lokacijama u atraktivnim turističkim destinacijama i Niskobudžetne Lifestyle hotele (Razvoj i upravljanje hotelima i sličnim smještajnim objektima srednjih kategorija kvalitete s najmanje 50 smještajnih jedinica, u atraktivnim gradskim i drugim turističkim destinacijama) kao što su Zagreb, Dubrovnik, Split, Šibenik i drugi u Republici Hrvatskoj, kao i turistički značajnim centrima regije.

Strategija poslovanja

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

5.2 Ulaganja

5.2.1 Opis (uključujući iznos) glavnih ulaganja Grupe za svaku poslovnu godinu za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama do datuma registracijskog dokumenta

Hotel Blanca Resort & Spa

Hotel Blanca Resort & Spa je hotel s 5 zvjezdica smješten na planini Vlašić u srednjobosanskom kantonu, 26 km udaljen od grada Travnika. Hotel ima 56 smještajnih jedinica podijeljenih u 3 kategorije: 38 soba, 16 apartmana i 2 VIP apartmana. Ukupan broj ležaja je 132. Popratni sadržaj hotela sastoji se od restorana, ski bara, wellness zone, igraonice i kongresnog prostora od 100 sjedećih mjesta.

U drugom kvartalu 2018. planira se započeti sa proširenjem hotela. Proširenjem će se dobiti dvije nove kongresne sobe koje kompatibilno mogu postati jedna velika dvorana i 28 smještajnih jedinica. Investicija podrazumijeva i novu modernu kotlovnicu, koja će biti neizostavan segment budućim stremljenjima hotela smanjenju troškova i optimalnijem postrojenju grijanja i hlađenja prostorija i bazena. Budući nadograđeni i novo opremljeni dijelovi hotela planiraju se u funkciju staviti za sezonu 2018/2019.

Investicija iznosi 1,5 milijuna eura.

Projekt “Peškarija”

Projekt “Peškarija” nalazi se na šibenskoj rivi na bivšoj peškariji (ribarnici) po kojoj je i dobio ime. Udaljen je samo 100 metara zračne linije od katedrale sv. Jakova koja je pod zaštitom UNESCO-a. Svaki stan ima preko 100 m² s pogledom na more te zajednički vrt u sredini. Zemljište površine 1.061 m² nalazi se u podnožju srednjovjekovnog gradskog zida, okruženo crkvom sv. Dominika i sačuvanim krilom Dominikanskog samostana kroz čije prizemlje prolazi gradska ulica, buta Harolda Bilinića. Atraktivnost lokacije okružene poviješću, te sve kompleksnije potrebe uvjetovane današnjim načinom života zahtijevali su posebnu posvećenost, kako izgledu same zgrade tako i oblikovanju unutarnjih prostora. Stambeni dio zgrade činit će 7 luksuznih stanova i vizualno će biti podijeljen u dvije cjeline u čijoj se sredini nalaze vrtovi. Svaki stan bit će jedinstveno dizajniran i orijentiran na “outdoor living”, prilagođavajući se time načinu života dalmatinskog podneblja. U prizemlju zgrade nalazit će se dva poslovna prostora čije je glavno pročelje orijentirano na šibensku rivu, dok će stražnji dio zgrade biti namijenjen garažnom prostoru i pomoćnim prostorijama.

Ukupna investicija je 3,5 milijuna eura.

Hotel Baština Šibenik

Najnovija akvizicija Izdavatelja je objekt pokraj projekta Peškarija čime u svom vlasništvu ostvarujemo oko 45 metara prvog reda uz obalu. Objekt ima oko 445 metara četvornih neto prostora bez komunikacija prema starom projektu napravljenom 2001. godine. U prizemlju objekta nalazit će se ugostiteljski dio od oko 135 četvornih metara, dok bi se na katu i u potkrovlju nalazio spavaći dio s 11 smještajnih jedinica.

Ukupna investicija iznosi 1,2 milijuna eura.

Vile Orašac

U Orašcu, mjestu 15 km udaljenom od Dubrovnika, predviđen je projekt kompleksa četiri luksuzne vile s bazenima. Svaka vila imat će visoku razinu udobnosti u dnevnim i spavaćim prostorima, wellness zonu sa saunom i prostorom za odmor te vanjski bazen s atraktivnim pogledom na more i Elafitske otoke. Vile će biti smještene kaskadno jedna iznad druge osiguravajući privatnost korisnicima bogatom hortikulturom i ozelenjenim krovovima. Vile će imati 158, 334, 368 i 594 metara kvadratnih, sa po 2, 4, 5 i 6 soba s kupaonicama. Podrumski dio kompleksa bit će rezerviran za garažna mjesta, te za pomoćne prostorije koje su u službi savršenog funkcioniranja cjelokupnog kompleksa.

Investicija iznosi 3,2 milijuna eura.

“Etno selo“ Mokošica

“Etno selo“ Mokošica zamišljeno je kao spoj tradicionalne arhitekture, gastronomskih doživljaja i odmora u unikatnom prirodnom okruženju. Vizualno je i funkcionalno oblikovan u tri dijela: smještajno-gastronomski, sportski, te vidikovac. Središnji trg povezuju dvije kamene kuće za smještaj s ukupno 20 osoba, te gastronomski dio koji uključuje konobu sa etno muzejom i vinoteku, te malu kamenu kuću sa unutarnjim ognjištem, vanjski roštilj i dio za blagovanje na otvorenome. Drugi dio kompleksa definiran je kao fitness i wellness zona sa parnom kupelji, saunom, jacuzzijem, unutarnjim sunčalištem, bazenom i sunčalištem na otvorenom. Za vanjsku rekreaciju predviđen je zog za balote. Na krajnjem rubu nalazi se vidikovac s kojega se pruža pogled na cijelo selo, a pored je i mala kapelica.

Investicija iznosi 1,5 milijuna eura.

Creme de la Perfection

Lokacija je na samoj obali mora, u Rijeci Dubrovačkoj, okružena mirisnom mediteranskom vegetacijom, na kojoj su predviđene tri vile vrlo visoke kvalitete gradnje modernog dizajna. Poseban je naglasak stavljen na otvorenost dnevnih prostorija i postizanje savršenog sklada između unutarnjeg i vanjskog prostora. U svrhu toga dnevni prostori bit će odijeljeni od terasa samo staklenim stjenkama kako bi se ljepota pogleda na more i prirodno okruženje prenijela i na unutarnje prostore. Dodatnu vrijednost činit će prostrane terase sa bazenom i prostorom za druženje, te vrtovi koji zaokružuju cjelokupan dojam. Projekt se sastoji od partnerstva između Stanova Jadran d.d. i Nova Nekretnine d.o.o. Trenutno, u projektu su 3 parcele od kojih je jedna u vlasništvu Stanova Jadran d.d., a druge dvije u vlasništvu Nova Nekretnine d.o.o.

Ukupna investicija iznosi 1,2 milijuna eura.

Tablica 8. Dosadašnja ulaganja prema projektima u 2014., 2015. i 2016. godini

DOSADAŠNJA ULAGANJA PREMA PROJEKTIMA I GODINAMA (HRK)			
GODINA	2014.	2015.	2016.
Hotel Blanca Resort & Spa			
Peškarija	373.280	688.527	21.000
Hotel Baština			5.081.341
Vile Orašac	194.128	34.648	
Etno selo	5.820	1.682	19.000
Creme de la Perfection	43.868	1.682	1.705
UKUPNO	617.096	726.539	5.123.046

Napomena: Ulaganja se odnose samo za zadnje 3 godine.

Izvor: Izdavaatelj

5.2.2 Opis glavnih ulaganja Grupe koja su u tijeku, uključujući zemljopisnu distribuciju tih ulaganja (u zemlji i inozemstvu) te način financiranja (unutarnje ili vanjsko)

Hotel Blanca Resort & Spa

Investicija za proširenje hotela za 28 dodatnih smještajnih jedinica i 2 kongresne sobe te moderniju kotlovnicu iznosi 1,5 milijuna eura.

Potrebna sredstava pokrit će se iz dobiti poslovanja, dokapitalizacije i dugom. Planirano je dezinvestiranje iz apartmanskog dijela kojim Winter d.o.o. može uprihoditi i do 1,2 milijuna EUR što bi se koristilo za proširenje umjesto duga.

Projekt za sada nije opterećen ugovornim obvezama.

Projekt "Peškarija"

Investicija izgradnje poslovno-stambenog kompleksa sa 7 stanova i 350 m² poslovnog prostora iznosi 3,5 milijuna eura, što uključuje kupnju zemljišta, te izgradnju prema projektu i troškovniku izvedbenog projekta.

Društvo je za projekt namirilo sve troškove vezane za zemljište, projektante, dozvole i gradske doprinose i pristojbe s 8,7 milijuna kuna. Trenutno, osim troškova nadzora u iznosu 195.000 kn, od čega je već plaćeno 20.000 kn, projekt nije opterećen drugim ugovornim obvezama.

Preostali iznos od oko 17,5 milijuna kuna bi se financirao sredstvima iz dokapitalizacije.

Hotel Baština Šibenik

Investicija kupnje postojećeg objekta s 3 etaže (Priz + 1K + Potk) i rekonstrukcije u budući hotel i poslovne prostore namijenjene u turističke svrhe iznosi oko 1,5 milijuna eura.

Iznos od 5,08 milijuna kuna za kupnju objekta financiran je dijelom iz vlastitih sredstava, a dijelom iz kredita Karlovačke banke uz 3% promjenjivu kamatnu stopu i rok otplate 7 godina bez počka, dok bi se rekonstrukcija financirala HBOR kreditom za ovakvu vrstu objekta s kamatnom stopom od 3% na 17 godina i 4 godine počka. Društvo namjerava reprogramirati kredit Karlovačke banke kroz financiranje HBOR-om pri čemu bi trebali uplatiti oko 1 milijun kuna kako bi stekli 25% financiranja iz vlastitih sredstava te zadovoljili uvjete HBOR-a.

Projekt je za sada opterećen ugovorom za projektiranje na iznos od ukupno 133.920 kn, od čega je 50% već plaćeno iz vlastitih sredstava.

Vile Orašac

Projekt izgradnje 4 luksuzne vile namijenjene u turističke svrhe iznosi 3,2 milijuna eura.

Vrijednost potrebnog daljnjeg ulaganja gradnje i opremanja vila od oko 2 milijuna eura namirio bi se iz HBOR-ovog kredita prema programu kreditiranja turističkog sektora sa kamatnom stopom od 2% za područja posebne državne skrbi na rok od 17 godina i početak od 4 godine.

U projekt je do sada uloženo 8 milijuna kuna na troškove vezane za kupnju zemljišta, projektante, dozvole i gradske doprinose i pristojbe te pripreme radove, a za sada osim troškova nadzora u iznosu 195.000 kn, od čega je već plaćeno 20.000 kn, nije opterećen drugim ugovornim obvezama.

“Etno selo“ Mokošica

Projekt rekonstrukcije objekta sa 10 smještajnih jedinica i popratnim sadržajima ‘etno sela’ investicija je koja iznosi oko 1,5 milijuna eura.

Cjelokupni projekt investirao bi se iz HBOR-ovog kredita prema programu kreditiranja turističkog sektora sa kamatnom stopom od 2% za područja posebne državne skrbi na rok od 17 godina i početak od 4 godine.

U projekt je do sada uloženo 4,2 milijuna kuna na troškove vezane za kupnju zemljišta, projektante i pripremne radove, a za sada projekt, osim dogovorenog ugovora s nadzorom u iznosu 97.500 kn, nije opterećen drugim ugovornim obvezama.

Creme de la Perfection

Projekt izgradnje 3 luksuzne vile iznosi 1,2 milijuna eura. U projekt je do sada uloženo 2,89 milijuna kuna na troškove vezane za zemljište, projektante i pripremne radove, a za sada projekt osim dogovorenog ugovora s nadzorom u iznosu 97.500 kn, nije opterećen drugim ugovornim obvezama. Ostatak od ukupne investicije, u iznosu od oko 800.000 eura, bi se financirao iz sredstava dokapitalizacije.

5.2.3 Informacije o glavnim budućim ulaganjima Grupe na koja su se njihova rukovodeća tijela već obvezala

Tablica 9. Buduće dogovorene obveze za planirana ulaganja

BUDUĆE DOGOVORENE OBVEZE	
GODINA	2017.
Hotel Blanca Resort & Spa	-
Peškarija	175.000 kn
Hotel Baština	66.960 kn
Vile Orašac	175.000 kn
Etno selo	97.500 kn
Creme de la Perfection	97.500 kn
UKUPNO	611.960 kn

Izvor: Izdavaatelj

6 PREGLED POSLOVANJA

6.1 Osnovne djelatnosti

6.1.1 Opis i ključni čimbenici koji se odnose na prirodu poslovanja Grupe i njegove osnovne djelatnosti, gdje se navode glavne kategorije proizvoda koje prodaje i/ili usluga koje pruža za svaku poslovnu godinu za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama

Predmet poslovanja Društva čine sljedeće djelatnosti:

Temeljem upisa u sudski registar predmet poslovanja Društva čine sljedeće djelatnosti:

- Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja; pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (u prijevoznim sredstvima, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering)
- Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina
- Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama
- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- poslovanje nekretninama
- usluge savjetovanja u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

Osnovne djelatnosti Izdavatelja su poslovanje nekretninama, kupnja i prodaja vlastitih nekretnina, iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama i poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina. Dana 30.09.2016 Izdavatelj je imao 7 projekata od kojih 3 projekta imaju dozvole za građenje.

Stanovi Jadran Grupa nema podružnice, već jednu poslovnu jedinicu smještenu u Splitu koja je zadužena za logističku, računovodstvenu, pravnu i prodajnu podršku poslovanju.

Grupa uključuje poslovanje Društva i četiri povezana društva:

- VILE ORAŠAC d.o.o., 20232 Trsteno, Za Gospom 6 - Izdavatelj ima udjel koji predstavlja 100% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu,
- MEDITERAN GRADNJA d.o.o., 20236 Mokošica, Rožat, Rožat Gornji 47 - Izdavatelj ima tri udjela koji predstavljaju 93% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu,
- "WINTER" d.o.o., Travnik, Babanovac bb, F BiH - Izdavatelj ima udjel koji predstavlja 89% osnovnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu,
- NOVA NEKRETNINE d.o.o., 20232 Trsteno, Za Gospom 6 - Izdavatelj ima udjel koji predstavlja 78% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.

Osnovna djelatnost Stanovi Jadran Grupe je poslovanje nekretninama i poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina.

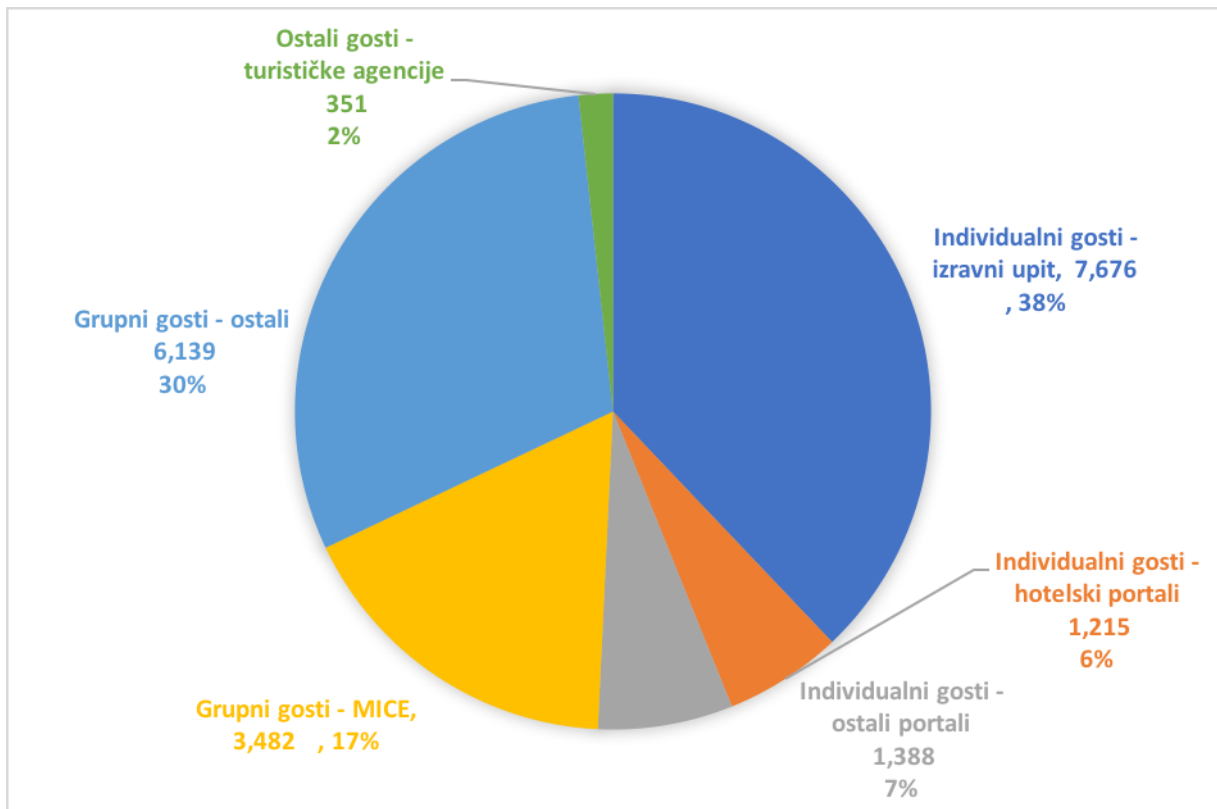
Izdavatelj trenutno upravlja s 56 smještajnih jedinica u jednom hotelu u Bosni i Hercegovini s preko 20.000 noćenja godišnje. Hotel se pozicionira kao skijaški, kongresni (konferencijski) i wellness kompleks boutique hotela i apartmana (Blanca Ski, Conference & Spa Resort) i najbolji planinski kompleks ove vrste u Bosni i Hercegovini, koji s visoko komfornim i atraktivno dizajniranim sadržajima te s raznovrsnim personaliziranim uslugama (full service) na razini četiri međunarodne zvjezdice (upscale) odnosno pet zvjezdica prema bosansko-hercegovačkim standardima (5*) te s mogućim članstvom u jednom od globalnih hotelskih marketinških konzorcija (saveza), obiteljima s djecom, raznovrsnim grupama i drugim gostima srednje, više srednje i visoke kupovne moći iz urbanih područja Bosne i Hercegovine, Hrvatske i drugih zemalja, pruža zimski odmor (skijanje), mogućnosti organizacije manjih kongresa te sastanaka i seminara, raznovrsne wellness programe, programe posebnih interesa i druge doživljaje tijekom cijele godine, na atraktivnoj planinskoj lokaciji visokih ambijentalnih vrijednosti u srcu Bosne i Hercegovine.

Tablica 10. Ključni pokazatelji - Blanca Resort & Spa

	2013	2014	2015	2016E	CAGR
Broj dolazaka	7.954	6.744	9.638	11.306	12,4%
Broj noćenja	14.533	12.918	17.567	20.497	12,1%
Noćenja domaćih gostiju	9.384	8.823	9.562	10.277	3,1%
Noćenja stranih gostiju	5.149	4.095	8.005	10.220	25,7%
Prodane smještajne jedinice	7.851	6.760	9.105	9.994	8,4%
Broj prodanih dana	140	121	163	178	8,3%
Prosječna neto cijena smještajne jedinice (BAM)	62,64	65,10	81,81	95,92	15,3%

Izvor: Winter d.o.o.

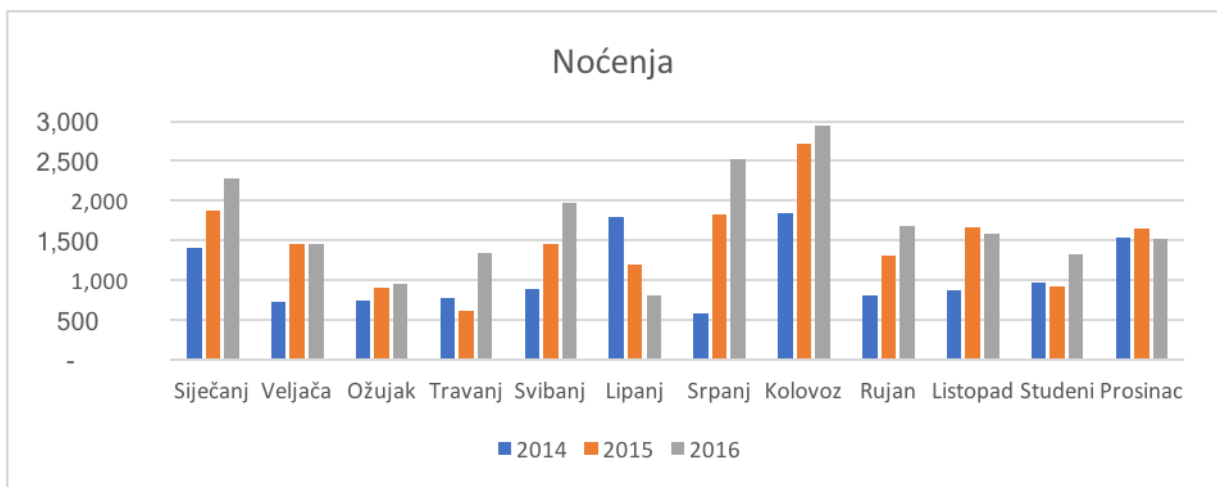
Grafički prikaz 1. Struktura noćenja gostiju po načinu dolaska za 2016. godinu



Izvor: Winter d.o.o.

Osim individualnih gostiju i grupa, koji čine značajan udio u prihodima, hotel se postavio kao jedan od boljih u državi u MICE segmentu s oko 25% prihoda iz tog segmenta.

Grafički prikaz 2. Noćenja kroz godinu

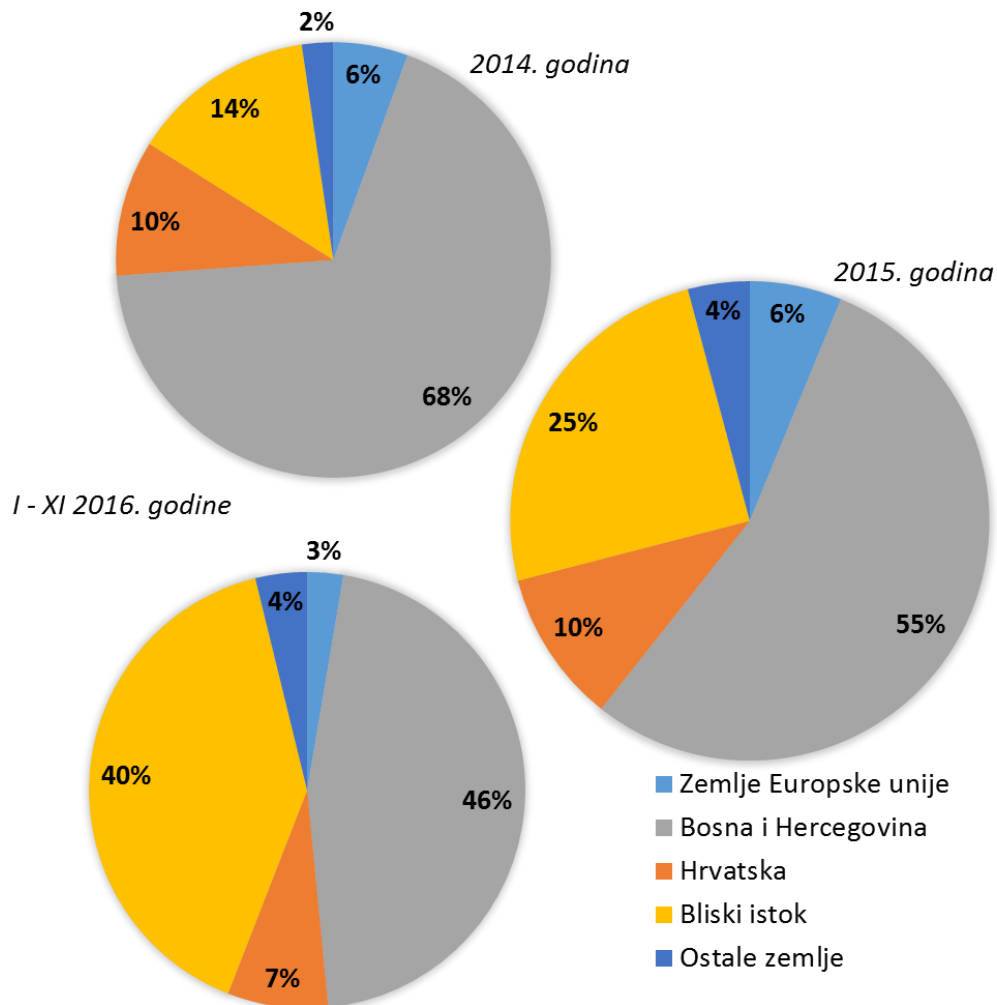


Izvor: Winter d.o.o.

Dolasci i noćenja gostiju nemaju sezonalni karakter, već su raspoređena tijekom cijele godine.

Hotel je ispočetka bio orijentiran na regionalno tržište gdje su gosti uglavnom bili državljani Bosne i Hercegovine, Hrvatske, Srbije i Slovenije te Njemačke. S obzirom na atraktivnost Bosne i Hercegovine tržištu Bliskog Istoka, hotel je promijenio tržišnu strategiju te ima sve veći broj gostiju visoke platežne moći iz Ujedinjenih Arapskih Emirata, Saudijske Arabije, Bahreina, Omana, Kuvajta i Katra. U skladu s tim, najbolji mjeseci poslovanja su siječanj i kolovoz.

Grafički prikaz 3. Struktura noćenja gostiju za 2014., 2015. i I-XI 2016. godine



Izvor: Winter d.o.o.

6.1.2 Naznaka svih značajnih novih proizvoda i/ili usluga koje su uvedene te status razvoja novih proizvoda ili usluga u mjeri u kojoj je javno objavljen

Grupa će poslovati u dvije industrije:

TURIZAM

- Hotelijerstvo
- Vile za odmor
- Agro-turizam

NEKRETNINSKA INDUSTRIJA

- Stanovi za prodaju
- Vile za prodaju
- Poslovni prostori za najam

HOTELIJERSTVO

U hotelu Blanca Resort & Spa tijekom zadnje 3 godine održano je ukupno 334 kongresa, od čega 2014. godine 95, 2015. godine 109, a 2016. godine 130 kongresa. Zbog velikog interesa, a limitirane ponude, Izdavatelj ima u planu proširenje postojećeg smještaja za 28 smještajnih jedinica i proširenje kongresnog kapaciteta novim, većim i bolje opremljenim konferencijskim dvoranama te proširenje popratnih sadržaja.

Izdavatelj je upravo akvizirao nekretninu u Šibeniku koja će se prenamijeniti u Hotel Baštinu s 12 smještajnih jedinica uz obalu i UNESCO zaštićenu katedralu. Za očekivati je kako će nekretnina biti u funkciji prije ljetne sezone 2018.

VILE ZA ODMOR

Izdavatelj ima otvoreno gradilište u Orašcu, Dubrovnik gdje će se graditi 4 vile s 17 smještajnih jedinica i popratnim sadržajem kao što su bazen, garažno mjesto i BBQ. Za očekivati je da će objekti biti u funkciji u prosincu 2018. zbog zabrane izvođenja građevinskih radova u trajanju od oko 5 mjeseci godišnje.

Postoji snažna konkurencija na području cijelog Mediterana (posebno u primarnim konkurentskim destinacijama). U Hrvatskoj konkurenciju vidimo samo u Istri (sekundarna konkurentska destinacija) zbog male ponude vila u (južnoj) Dalmaciji, gdje Izdavatelj vidi izniman potencijal.

Vile Orašac bi se trebale pozicionirati kao vodeći mali kompleks vila na području Dubrovačke rivijere i šire regije (Dalmacija), koji sa sadržajima na razini od pet do šest međunarodnih zvjezdica (upper upscale / luxury) odnosno pet zvjezdica prema hrvatskim standardima (5*) te s profesionalnim i visoko personaliziranim uslugama, gostima iz Europe i svijeta nudi doživljaje odmora u izrazito komfornim i moderno uređenim vilama koje su integrirane s prirodnim okruženjem te pružaju atraktivne poglede na more i Elafitske otoke.

Primarni turistički proizvodi za Vile Orašac su:

- Ljetni (glavni) odmor (uglavnom u trajanju od oko sedam dana);
- Proljetni / jesenski odmor (uglavnom u trajanju od pet do sedam dana).

Sekundarni turistički proizvodi za Vile Orašac su:

- Kratki (vikend) odmori (uglavnom u trajanju od dva do četiri dana);
- Ture (kružna putovanja) Dalmacijom (uglavnom u trajanju od sedam do deset dana, od čega jedan ili dva dana u Kompleksu);
- Sastanci za manje grupe (uglavnom u trajanju od oko dva dana);
- Incentiv programi / nagradna putovanja (uglavnom u trajanju od dva do četiri dana ili oko sedam dana)

Vile Orašac će biti otvorene za goste u razdoblju od sredine / kraja ožujka do početka / sredine studenog (najviše osam (8) mjeseci), s mogućnošću povremenih otvorenja u razdoblju od početka prosinca do kraja veljače u slučaju veće potražnje za korištenjem kompleksa (npr. tijekom novogodišnjih blagdana). Targetirano tržište su sljedeće države: Francuska, Njemačka, Rusija i Ujedinjeno Kraljevstvo te Austrija, Danska, Finska i Italija.

AGROTURIZAM

Agroturizam kao nova grana turizma u Hrvatskoj je tek stupila na scenu i jako je interesantna stranim državljanima koji posjećuju Hrvatsku. Izdavalatelj namjerava investirati u ovaj jedinstveni segment tržišta spajajući modernu arhitekturu s tradicijom kako bi osigurali nezaboravno iskustvo gostu. Izdavalatelj ima projekt rekonstrukcije objekta na području Mokošice, Dubrovnik sa 10 smještajnih jedinica i popratnim sadržajem konobe, bazena, kapelice, boćališta i fitness zone. U planu je da se projekt realizira do početka ljetne sezone 2018.

STANOVIMA ZA PRODAJU

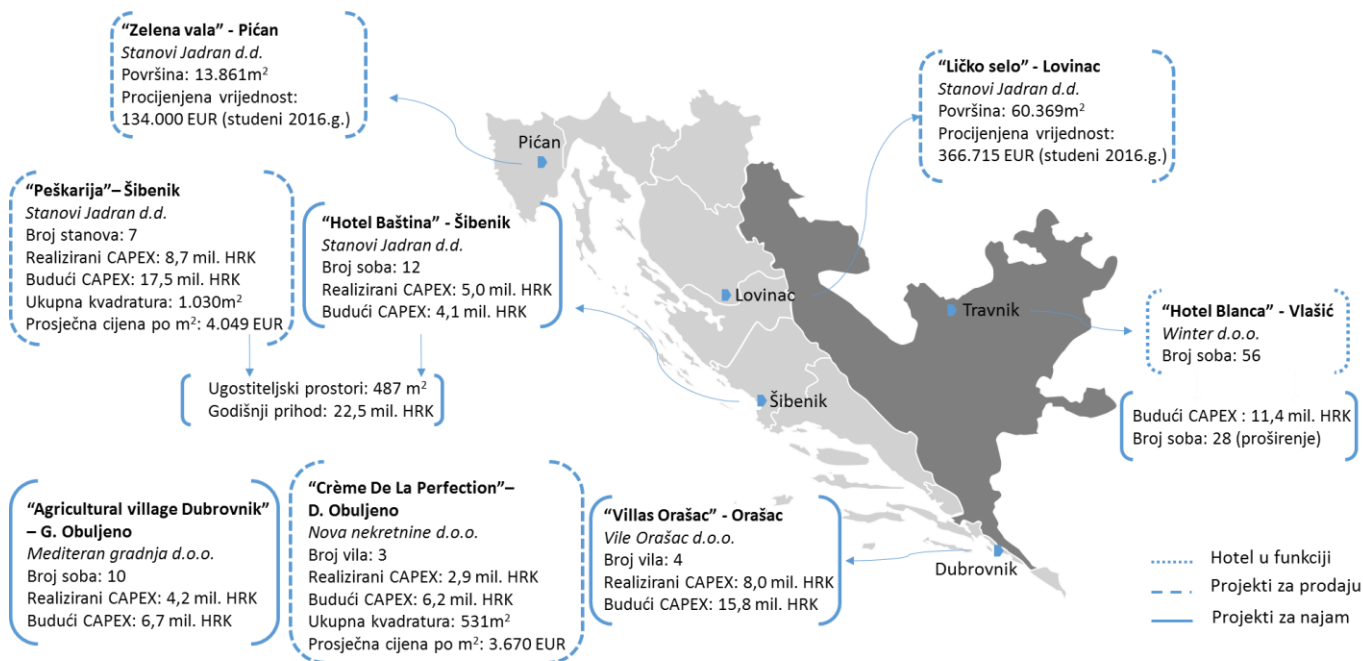
Izdavalatelj trenutno posluje u nekretninskoj industriji na način da gradi objekte sa luksuznim stanovima na iznimnim lokacijama koji su namijenjeni dezinvestiranju. Prizemlje objekta činit će poslovni prostori koje Izdavalatelj ima namjeru zadržati u svom vlasništvu i urediti. Najmoprimac poslovnih prostora bit će društvo u kojem Izdavalatelj drži 25% udjela te će iznos najma biti izražen u visini postotka od prihoda.

Stanovi će se prodavati za vrijeme gradnje kako bi Izdavalatelj što prije dobio sredstva za akviziranje novih projekata s iznimnim povratima i brzini stavljanja nekretnine u funkciju.

VILE ZA PRODAJU

Vile koje Izdavalatelj planira izgraditi prodat će se kao jedinice jer Izdavalatelj smatra kako tržište vila u Hrvatskoj gotovo pa i ne postoji. Tržište gdje individualci ili obitelji žele vilu za cijenu koju sada mogu dobiti za stan na ne pretjerano atraktivnoj lokaciji bi tek trebalo izrasti zbog promjena načina života. Izdavalatelj planira izgraditi tri vile s pripadajućim bazenima i fitnessom u Mokošici, Dubrovnik koje su namijenjene za prodaju. Svaka od vila je napravljena po kategorizaciji tako da novi vlasnici mogu biti i poduzetnici koji žele iznajmljivati vile.

Grafički prikaz 4. Geografski prikaz društava i projekata



Izvor: Izdavatelj

6.2 Glavna tržišta

Izdavatelj svojim proizvodima i uslugama konkurrira na domaćem i inozemnom tržištu. Većina prihoda Izdavatelja će biti prihodi od prodaje robe i usluga na domaćem tržištu što do sada nije bio slučaj, već je to bio prihod od financijske imovine. Glavno tržište na koje se Izdavatelj oslanja je tržište turizma, zatim nekretninsko tržište.

U 2015. zabilježeno je 14.343.323 dolazaka i 71.605.315 noćenja turista u turističkim smještajnim objektima u Republici Hrvatskoj. Ostvareno je 9,3% više dolazaka i 7,7% više noćenja turista u 2015. u odnosu na 2014. u turističkim smještajnim objektima u Republici Hrvatskoj.

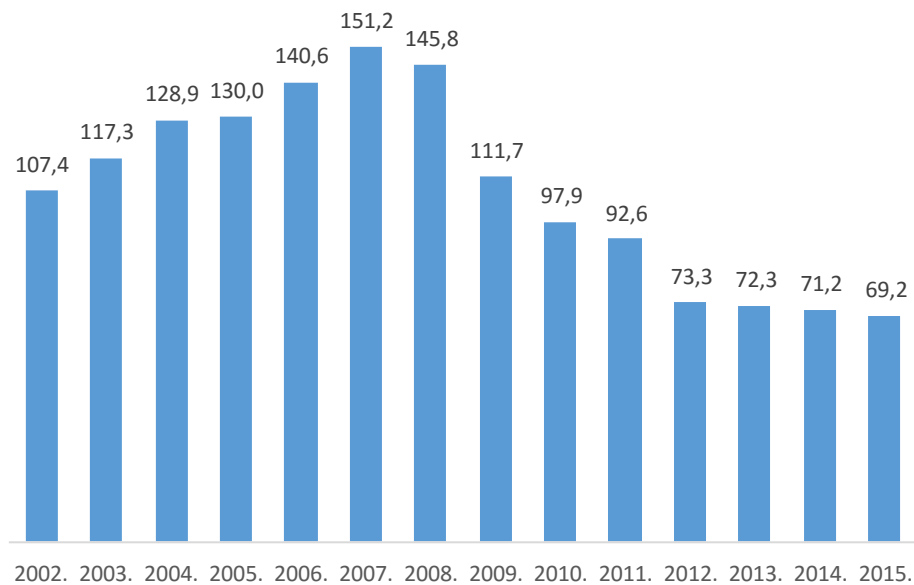
U 2016. godini, Republika Hrvatska bilježi porast dolazaka na 15.594.157 i 78.049.852 noćenja turista u svim smještajnim objektima.

U strukturi dolazaka stranih turista najviše dolazaka ostvarili su turisti iz Njemačke (2,2 mil), Slovenije (1,2 mil), Austrije (1,2 mil), Italije, Poljske, Češke, Ujedinjene Kraljevine, Francuske, Madarske i Slovačke.

U strukturi noćenja stranih turista najviše noćenja ostvarili su turisti iz Njemačke (17 mil), Slovenije (7,1 mil), Austrije (6,5 mil), Italije, Poljske, Češke, Ujedinjene Kraljevine, Francuske, Madarske i Slovačke.

Pored turizma, Izdavatelj se bavi i tržištem luksuznih nekretnina - stanova i vila. Od 2008. do danas, tržište nekretnina se prepolovilo što je veliki rizik Izdavatelju. Međutim, kada se gleda tržište luksuznih nekretnina, potražnja je prisutna, dok je ponuda jako mala. Upravo zbog toga, Izdavatelj smatra da su lokacija i uređenje jako bitni za izlazak na ovo tržište.

Grafički prikaz 5. Broj ostvarenih kupoprodaja nekretnina u Hrvatskoj
u tis.

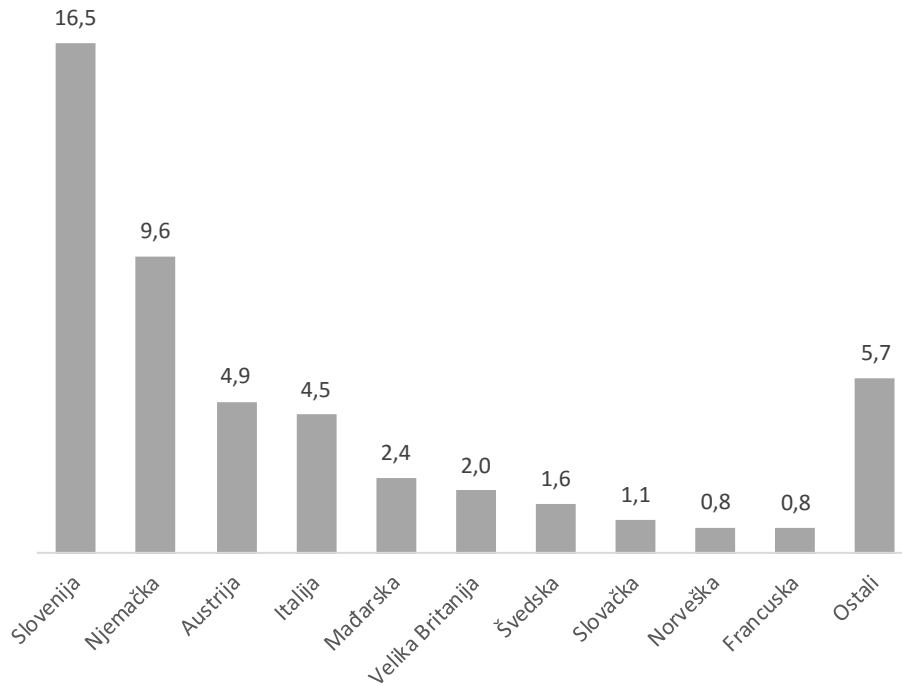


Izvor: Porezna Uprava

Struktura kupaca nekretnina u Hrvatskoj kroz povijest, poput onih u koje Izdavatelj planira investirati, jasno definiraju kako se formira cijena i koji ekonomski faktori utječu na kupovnu moć. Državljeni Slovenije su najveći kupci nekretnina u Hrvatskoj, i to nekretnina koje se nalaze uglavnom u Istri i u Gradu Zagrebu, dok na lokacijama u kojima Izdavatelj investira, najviše nekretnina kupuju državljani Njemačke, Velike Britanije, Švedske i Norveške.

Grafički prikaz 6. Pregled broja kupoprodaja nekretnina za 2015. u kojima je obveznik poreza na promet nekretninama stranac

u tis.



Izvor: Porezna Uprava

6.3 Utjecaj iznimnih čimbenika

Utjecaj iznimnih čimbenika je samo tržište, što je bolje prikazano u dijelu I Informacijskog memoranduma pod točkom 4. - "Čimbenici rizika vezani za Izdavatelja".

6.4 Prikaz informacija o patentima, licencama, značajnim ugovorima ili novim proizvodnim procesima

Izdavatelj i s njim povezana društva nisu ovisni o bilo kakvim patentima, licencama ili novim proizvodnim procesima niti su vezani ugovorima koji se odnose na patente, licence ili nove proizvodne procese, koji bi imali značajan utjecaj na profitabilnost njegovog poslovanja. U svom poslovanju, Izdavatelj koristi vlastiti žig.

6.5 Konkurentski položaj

Cilj Izdavatelja je postati lider u dva segmenta: tržišta boutique hotela (Razvoj i upravljanje malim hotelima i sličnim smještajnim objektima viših kategorija kvalitete s oko 50 smještajnih jedinica, na visoko vrijednim povijesnim i prirodnim lokacijama u atraktivnim turističkim destinacijama) i tržišta Niskobudžetnih Lifestyle Hotela (Razvoj i upravljanje hotelima i sličnim smještajnim objektima srednjih

kategorija kvalitete s najmanje 50 smještajnih jedinica, u atraktivnim gradskim i drugim turističkim destinacijama)

Tržište boutique hotela (Razvoj i upravljanje malim hotelima i sličnim smještajnim objektima viših kategorija kvalitete s oko 50 smještajnih jedinica, na visoko vrijednim povijesnim i prirodnim lokacijama u atraktivnim turističkim destinacijama) u Hrvatskoj je tek u nastajanju. Sam segment boutique heritage hotela na visoko vrijednim povijesnim i prirodnim lokacijama broji svega 268 soba i apartmana s 437 kreveta. Iako mnogo soba za iznajmljivanje trenutno djeluje kao hoteli baštine, u nemogućnosti su povećati prihode zbog nedostajuće kategorizacije. Prvi takav hotel, Izdavalatelj namjerava otvoriti u Šibeniku već u 2018 godini. Šibenik trenutno ima samo jedan boutique hotel s kategorizacijom četiri zvjezdice hotela baštine na visoko vrijednoj povijesnoj lokaciji. Ovakve vrste hotela ostvaruju prihode između 52.000 EUR do 86.000 EUR po sobi na području od Zadra do Dubrovnika.

S druge strane, tržište Niskobudžetnih Lifestyle Hotela (Razvoj i upravljanje hotelima i sličnim smještajnim objektima srednjih kategorija kvalitete s najmanje 50 smještajnih jedinica, u atraktivnim gradskim i drugim turističkim destinacijama) gotovo pa i ne postoji u Hrvatskoj. Hrvatska ukupno broji 317 hotela s tri zvjezdice koji imaju 21.008 smještajnih jedinica, odnosno 41.520 stalnih kreveta. Izdavalatelj ne raspolaže s podacima koliko hotela s tri zvjezdice ima preko 70 soba, dok u prosjeku samo 4 županije imaju preko 70 soba po hotelu i to Istarska, Primorsko-goranska, Ličko-senjska i Dubrovačko-neretvanska. Izdavalatelj se, u ovom segmentu, planira fokusirati na županije Splitsko-dalmatinsku, Zadarsku, Dubrovačko-neretvansku i Grad Zagreb. U svijetu je trend da se sve više hotelskih grupa poput Accor Grupe, Starwood Hotels & Resorts, Carlson Rezidor Hotel Grupa i Marriot International orijentira na ovaj segment što je ekonomski najisplativiji segment i najtraženiji prilikom putovanja.

7 ORGANIZACIJSKA STRUKTURA

7.1 Opis Grupe i položaja koji Izdavalatelj ima u Grupi

Grupa Jadran Kapital uključuje poslovanje JADRAN KAPITAL d.d. kao Matice Izdavalatelja s još četiri ovisna društva Matice. Sastavni dio Grupe Jadran Kapital čine i tri povezana društva (KAŠUN d.o.o., CARDIATIS d.o.o. i DURESCO d.o.o.) u kojima JADRAN KAPITAL d.d. ima manjinske udjele zbog čega se financijski izvještaji ova tri društva ne konsolidiraju u Grupi Jadran Kapital.

JADRAN KAPITAL d.d. kao Matica ima dva poslovna udjela koji predstavljaju 78,22% temeljnog kapitala Izdavalatelja i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u Izdavalatelju

Grupi Jadran Kapital, osim Izdavalatelja, čine ovisna društva u kojima JADRAN KAPITAL d.d. ima poslovne udjele kako slijedi:

SAMOBORSKE VILE d.o.o. za poslovanje nekretninama, Split, (Grad Split) Kralja Zvonimira 14/IX – Matica ima dva poslovna udjela koji predstavljaju 94,07 % temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.

MALOJAN d.o.o. za građenje i usluge, Split, (Grad Split) Kralja Zvonimira 14/IX – Matica ima dva poslovna udjela koji predstavljaju 66,70% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.

PLANČIĆ, d.o.o. za vinogradarstvo, vinarstvo i trgovinu, Svirče (Općina Jelsa), Vrbanj, otok Hvar – Matica ima poslovni udjel koji predstavlja 51% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.

PEKO d.o.o. za trgovinu sa sjedištem u RH, Split (Grad Split), Kralja Zvonimira 14 – Matica ima poslovni udjel koji predstavlja 99,89% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.

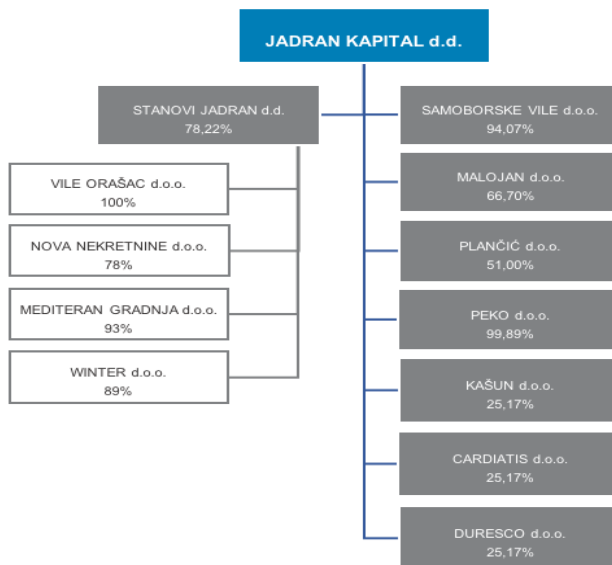
JADRAN KAPITAL d.d. ima manjinske udjele u tri društva kako slijedi:

KAŠUN d.o.o. turistička agencija i usluge, Split (Grad Split), Kralja Zvonimira 14/IX – Matica ima poslovni udjel koji predstavlja 25,17% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.

CARDIATIS d.o.o. za građenje i poslovanje nekretninama, Split (Grad Split), Kralja Zvonimira 14/IX 14/IX – Matica ima poslovni udjel koji predstavlja 25,17% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.

DURESCO d.o.o. za građenje i poslovanje nekretninama, Split (Grad Split), Kralja Zvonimira 14/IX – Matica ima poslovni udjel koji predstavlja 25,17% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.

Grafički prikaz 7. Organizacijska shema Grupe Jadran Kapital



Izvor: Izdavatelj

Izdavatelj je imatelj 100% udjela u društvu Vile Orašac d.o.o. i većinske udjele u društvima Nova Nekretnine d.o.o. (78%), Mediteran Gradnja d.o.o. (93%) i Winter d.o.o. (89%).

7.2 Popis Izdavateljevih ovisnih društava

U nastavku dajemo pregled ovisnih društava u vlasništvu Izdavatelja:

Vile Orašac društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama, građenje i usluge

Sjedište: RH, Trsteno (Grad Dubrovnik), Za Gospom 6

MBS: 080607279

OIB: 72636720165

Predmet poslovanja:

- poslovanje nekretninama
- građenje, projektiranje i nadzor
- iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- iznajmljivanje plovila, bez rukovatelja
- pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
- pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
- kupnja i prodaja robe
- trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu
- zastupanje inozemnih tvrtki

- savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
- javni cestovni prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu

Temeljni kapital: 20.000,00 kuna

Članovi: Jedini član je Izdavatelj

Nova Nekretnine d.o.o. za poslovanje nekretninama, građenje i usluge

Sjedište: RH, Trsteno (Grad Dubrovnik), Za Gospom 6

MBS: 090019408

OIB: 52495403969

Predmet poslovanja:

- Poslovanje nekretninama
- Građenje, projektiranje i nadzor
- Iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- Pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
- Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
- Kupnja i prodaja robe
- Trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu
- Zastupanje inozemnih i domaćih tvrtki i osoba
- Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- Prijevoz putnika brodicom uz naplatu, iznajmljivanje plovila (charter) i prijevoz tereta
- Javni cestovni prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu poslovanje nekretninama

Temeljni kapital: 770.000,00 kuna

Članovi:

- Stanovi Jadran d.d. - član društva, drži jedan poslovni udjel nominalnog iznosa 20.000,00 kn koje predstavlja 78% udjela u društvu
- Monika Bohaniček Škopljanac - član društva, drži jedan poslovni udjel nominalnog iznosa 750.000,00 kn, što predstavlja 22% udjela u društvu

Mediteran Gradnja d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge

Sjedište: RH, Rožat (Grad Dubrovnik), Rožat Gornji 47

MBS: 090017849

OIB: 50290904594

Predmet poslovanja:

- Kupnja i prodaja robe
- Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- Građenje, projektiranje i nadzor nad gradnjom
- Javni cestovni prijevoz putnika i tereta u unutrašnjem i međunarodnom cestovnom prometu

- Zastupanje inozemnih tvrtki
- Poslovanje nekretninama

Temeljni kapital: 370.000,00 kuna

Članovi:

- Stanovi Jadran d.d. - član društva, drži tri poslovna udjela ukupnog nominalnog iznosa 20.000,00 kn koji predstavljaju 93% udjela u društvu
- Monika Bohaniček Škopljanac - član društva, drži jedan poslovni udjel nominalnog iznosa 350.000,00 kn, što predstavlja 7% udjela u društvu

“Winter“ privredno društvo za turizam, ugostiteljstvo i trgovinu d.o.o. Travnik

Sjedište: BIH, Travnik, Babanovac b.b., Travnik

MBS: 51-01-0259-08

JIB: 4236419500001

Predmet poslovanja:

- Pomoćne djelatnosti za uzgoj životinja
- Ostala prerada i konzervisanje voća i povrća
- Destiliranje, prečišćavanje i miješanje alkoholnih pića
- Proizvodnja vina od grožđa
- Popravak mašina
- Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada
- Gradnja cjevovoda za tečnosti i plinove
- Gradnja vodova za električnu struju i telekomunikacije
- Gradnja ostalih građevina niskogradnje, d. n.
- Pripremni radovi na gradilištu
- Elektroinstalacijski radovi
- Uvođenje instalacija vodovoda, kanalizacije i plina i instalacija za grijanje i klimatizaciju
- Ostali građevinski instalacijski radovi
- Fasadni i štukatorski radovi
- Ugradnja stolarije
- Postavljanje podnih i zidnih obloga
- Bojenje i staklarski radovi
- Ostali završni građevinski radovi
- Podizanje krovnih konstrukcija i pokrivanje krovova
- Ostale specijalizirane građevinske djelatnosti, d. n.
- Posredovanje u trgovini drvenom građom i građevinskim materijalom
- Posredovanje u trgovini mašinama, industrijskom opremom, brodovima i avionima
- Posredovanje u trgovini namještajem, proizvodima za domaćinstvo i željeznom robom
- Posredovanje u trgovini tekstilom, odjećom, krznom, obućom i kožnim proizvodima
- Posredovanje u trgovini hranom, pićima i duhanom

- Posredovanje u trgovini raznovrsnim proizvodima
- Trgovina na veliko cvijećem i sadnicama
- Trgovina na veliko voćem i povrćem
- Trgovina na veliko pićima
- Trgovina na veliko duhanskim proizvodima
- Trgovina na veliko šećerom, čokoladom i slatkišima
- Trgovina na veliko tekstilom
- Trgovina na veliko električnim aparatima za domaćinstvo
- Trgovina na veliko parfemima i kozmetikom
- Trgovina na veliko namještajem, tepisima i opremom za rasvjetu
- Trgovina na veliko satovima i nakitom
- Trgovina na veliko ostalim proizvodima za domaćinstvo
- Trgovina na veliko računarima, perifernom opremom i softverom
- Trgovina na veliko kancelarijskim namještajem
- Trgovina na veliko ostalim kancelarijskim mašinama i opremom
- Trgovina na veliko drvom, građevinskim materijalom i sanitarnom opremom
- Trgovina na veliko metalnom robom, instalacijskim materijalom, uređajima i opremom za vodovod i grijanje
- Nespecijalizirana trgovina na veliko
- Trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima
- Ostala trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo voćem i povrćem u specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo mesom i mesnim proizvodima u specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo ribama, ljuskarima i mekušcima u specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo hljebom, proizvodima od brašna, kolačima i slatkišima specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo pićima u specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo duhanskim proizvodima u specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo računarima, perifernim jedinicama i softverom u specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo telekomunikacijskom opremom u specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo tekstilom u specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo tepisima i prostiračima za pod, zidnim i podnim oblogama u specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo namještajem, opremom za rasvjetu i ostalim proizvodima za domaćinstvo u specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo odjećom u specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo kozmetičkim i toaletnim proizvodima u specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo rabljenom robom u specijaliziranim prodavaonicama

- Hoteli i sličan smještaj
- Odmarališta i slični objekti za kraći odmor
- Ostali smještaj
- Djelatnost restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane
- Djelatnost kateringa
- Ostale djelatnosti pripreme i usluživanja hrane
- Djelatnosti pripreme i usluživanja pića
- Izdavanje knjiga
- Izdavanje imenika i popisa korisničkih adresa
- Izdavanje časopisa i periodičnih publikacija
- Ostala izdavačka djelatnost
- Izdavanje računarskih igara
- Izdavanje ostalog softvera
- Djelatnosti snimanja zvučnih zapisa i izdavanja muzičkih zapisa
- Računarsko programiranje
- Savjetovanje u vezi sa računarima
- Upravljanje računarskom opremom i sistemima
- Ostale uslužne djelatnosti u vezi sa informacijskom tehnologijom i računarima
- Obrada podataka, usluge hostinga i djelatnosti u vezi sa njima
- Internetski portali
- Ostale informacijske uslužne djelatnosti, d.n.
- Djelatnosti posredovanja u poslovanju vrijednosnim papirima i robnim ugovorima
- Upravljanje nekretninama uz naknadu ili na osnovu ugovora
- Računovodstvene, knjigovodstvene i revizijske djelatnosti; porezno savjetovanje
- Upravljačke djelatnosti
- Savjetovanje u vezi s poslovanjem i ostalim upravljanjem
- Agencije za promociju (reklamu i propagandu)
- Istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnjenja
- Specijalizirane dizajnerske djelatnosti
- Fotografske djelatnosti
- Prevodilačke djelatnosti i usluge tumača
- Ostale stručne, naučne i tehničke djelatnosti, d. n.
- Ostale rezervacijske usluge i djelatnosti u vezi s njima
- Pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama
- Kombinirane kancelarijske administrativne uslužne djelatnosti
- Fotokopiranje, priprema dokumenata i ostale specijalizirane kancelarijske pomoćne djelatnosti
- Organizacija sastanaka i poslovnih sajmova
- Djelatnosti pakovanja

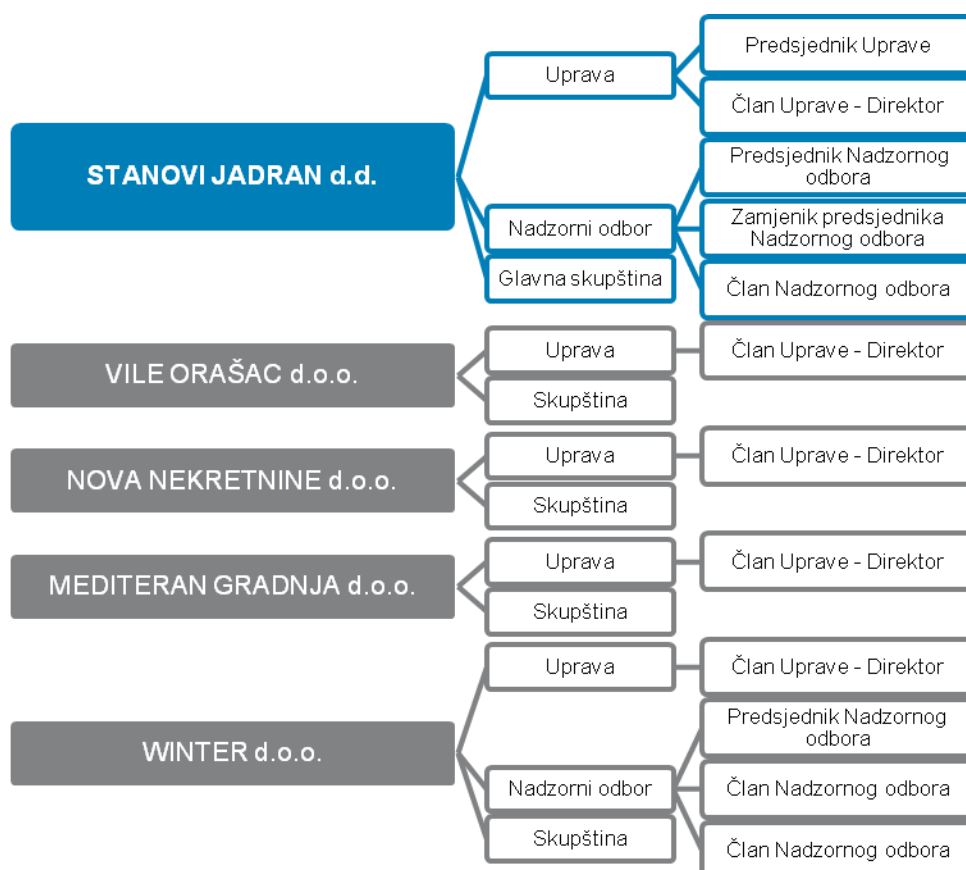
- Ostale poslovne pomoćne uslužne djelatnosti, d. n
- Ostale zabavne i rekreacijske djelatnosti
- Popravak računala i periferne opreme

Temeljni kapital: 4.710.289,15 konvertibilnih maraka

Udio osnivača u kapitalu:

- Jeličić-Purko Miroslav – 26.531,81 KM (0,5633%)
- Kunalić Amen – 245.800,00 KM (5,2184%)
- Poljarević Mahmedalija – 245.800,00 KM (5,2184%)
- Stanovi Jadran d.o.o. – 4.192.157,34 KM (89%)

Grafički prikaz 8. Organizacijska shema Grupe Stanovi Jadran



Izvor: Izdavaatelj

8 NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA

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

Društvo Stanovi Jadran d.d. te društva u njegovom djelomičnom ili potpunom vlasništvu: Nova Nekretnine d.o.o., Mediteran gradnja d.o.o. i Vile Orašac d.o.o., svi sa sjedištem u Dubrovniku te društvo Winter d.o.o. sa sjedištem u Travniku BiH, vlasnici su različitih nekretnina kao neizgrađenih građevinskih zemljišta i u manjem dijelu poljoprivrednih zemljišta, upisanih u ukupno 49 katastarskih čestica u šest katastarskih općina u Republici Hrvatskoj i jednoj katastarskoj općini u Federaciji BiH. Nekretnina u Šibeniku, projekt Hotel Heritage upisana je 01.12.2016. u k.o. Šibenik. Društvo i/ili njegova društva kćeri vlasnici su svih navedenih nekretnina u cijelosti, odnosno 1/1 suvlasničkog dijela.

Podaci o navedenim nekretninama prikupljeni su iz aktivnih i povijesnih zemljišnoknjižnih izvadaka, ugovora o kupoprodaji nekretnina, ugovora o unosu nekretnina u temeljni kapital i drugi.

Prilikom izrade ovog Informacijskog memoranduma korišteni su i podaci iz katastra gdje su sve nekretnine upisane u odgovarajuće katastarske evidencije, odnosno izvode iz katastarskog plana i posjedovne listove, i to na jednak način kao u zemljišnim knjigama.

Sukladno odredbi stavka 1. članka 8. ZZK izvaci iz zemljišne knjige uživaju javnu vjeru i imaju dokaznu snagu javnih isprava te odredbi stavka 2. članka 8. ZZK-a, po kojoj zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje zemljišta, kao dokaz vlasništva mogu se uzeti samo oni podaci sadržani u zemljišnim knjigama. U slučaju različitog upisa u zemljišnim knjigama i katastru podaci iz zemljišne knjige bi se smatrali relevantnima za utvrđenje vlasništva, no u svim nekretninama ti se podaci u potpunosti poklapaju.

Ne postoje prava prvokupa, nazadkupa ili dr. slična prava koja bi ograničavala pravo vlasništva.

Sve nekretnine u vlasništvu Društva navode se u sklopu projekata na koje su podijeljene, odnosno: 1) Peškarija – luxury apartments, 2) Villas Orašac, 3) Luxury Villas Creme De La Perfection, 4) Agricultural village Dubrovnik, 5) Lika Village, 6) Zelena Vala i 7) Hotel Heritage Šibenik i 8) Winter.

Za svaku nekretninu izrađena je tablica u kojoj je naznačeno u koji zemljišno knjižni uložak je nekretnina upisana, broj zemljišno-knjižne čestice, opis, površina nekretnine, vlasnik upisan u zemljišne knjige, eventualni tereti i plombe te napomene za pojedinu nekretninu.

Trenutno se svim zemljišno-knjižnim odjelima u Republici Hrvatskoj pri kojima Društvo ima upisano vlasništvo nad nekretninama, šalju podnesci kojim se traži izmjena nositelja prava vlasništva iz Stanovi Jadran d.o.o. u Stanovi Jadran d.d..

Peškarija – Luxury Apartments

U ovoj točki Informacijskog memoranduma obradit će se nekretnina koja spada pod projekt Peškarija – Luxury apartments, a koja je upisana u zemljišno knjižni uložak br. 7830, k.o. Šibenik zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Šibeniku. Navedena nekretnina je stečena Ugovorom o unosu stvari-nekretnina radi povećanja temeljnog kapitala društva PEŠKARIJA d.o.o. Šibenik, solemniziranim dana 06. veljače 2007. godine pred javnim bilježnikom Igorom Lučevom u Šibeniku pod posl.br. OV-109/07, a društvo Peškarija d.o.o. je naknadno pripojeno društvu Stanovi Jadran d.d.. Na navedenoj nekretnini vidljiv je upis zabilježbe kojom se potvrđuje da je geodetski elaborat izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom.

Zk.ul.	Zk.č.br.	Opis	Površina	Vlasnik	Tereti i plombe	Napomene
7830	5224	Kuća, vrt i dvorište	1061 m ²	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	<p>1. Na nekretnini upisana zabilježba da je geodetski elaborat izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom.</p> <p>2. Pred Visokim upravnim sudom vodi se postupak radi poništenja lokacijske dozvole</p>
		Vrt	328 m ²			
		Kuća	655 m ²			
		Dvorište	78 m ²			

Za predmetni projekt Društvu je izdana lokacijska dozvola koja je postala izvršna 19. studenoga 2013. godine, no ista nije stekla svojstvo pravomoćnosti budući da je još uvijek u tijeku postupak pred Visokim upravnim sudom Republike Hrvatske. Naime, protiv navedene dozvole izjavljene su žalbe koje su odbijene rješenjem nadležnog javnopravnog tijela, nakon čega protiv spomenutog rješenja pokrenut upravni spor koji je okončan presudom Upravnog suda u Splitu kojom je tužbeni zahtjev odbijen. Na navedenu presudu uložena je žalba te je u tijeku postupak pred Visokim upravnim sudom Republike Hrvatske. Posebno napominjemo da je lokacijska dozvola već sada izvršna, te je temeljem iste podnesen zahtjev za izdavanje potvrde glavnog projekta, koja potvrda je izdana.

Društvo posjeduje navedenu lokacijsku dozvolu, potvrdu glavnog projekta i sporazum o financiranju i izgradnji komunalne infrastrukture, a vezano za predmetni projekt.

NAZIV DOKUMENTA	IZDAVATELJ	DATUM	NAPOMENA
Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/08-01-61, URBROJ: 2182/01-08-13-112	Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju Grada Šibenika	29.8.2013.	<ul style="list-style-type: none"> za formiranje građevne čestice od k.č. 5224, 5225, 5226/1 i 5904, k.o. Šibenik i izgradnju stambeno-poslovne zgrade na novoformiranoj čestici dozvola izvršna 19.11.2013. dozvola nije pravomoćna podnesen zahtjev za izdavanje potvrde glavnog projekta
Potvrda glavnog projekta Klasa: 361-03/13-01/60, URBROJ: 2182/01-08-15-25	Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju Grada Šibenika	28.7.2015.	<ul style="list-style-type: none"> za izgradnju stambeno-poslovne zgrade na k.č. 5224, formiranoj od k.č. 5224, 5225, 5226/1, 5904 utvrđeno da je glavni projekt u skladu s pripadajućom izvršnom lokacijskom dozvolom

Sporazum o financiranju i izgradnji komunalne infrastrukture - kolnog prilaza na dijelu ulice Obala palih boraca	ugovorne strane: Grad Šibenik i Stanovi Jadran d.o.o.	10.11.2014.	<ul style="list-style-type: none"> • uređenje međusobnih odnosa u pogledu financiranja i izgradnje kolnog prilaza za potrebe stambeno-poslovne građevine koja će biti izgrađena na čest. br. 5224, k.o. Šibenik, a koji kolni prilaz će biti položen na dijelu katastarske čestice br. 4974, k.o. Šibenik, na dijelu ulice Obala palih mladinaca u vlasništvu Grada Šibenika
--	---	-------------	---

Villas Orašac

Pod nazivom Villas Orašac riječ je o skupini nekretnina upisanih u zk.ul. br. 1124, zk. odjela Općinskog suda u Dubrovniku, katastarska općina Orašac, ukupne površine 5330 m². Katastarske čestice br. 71 i 72 stečene su temeljem Aneksa Ugovora o prijenosu poslovnih udjela društva Gradnja Nula Sedam d.o.o. između g. Nikše Sršena i društva Jadran Kapital d.d. dana 03. srpnja 2007. godine ovjerenog pod posl. br. OV-14855/07 kod javnog bilježnika Vesne Pučar u Zagrebu, te Ugovorom o prijenosu poslovnih udjela između društva Jadran Kapital d.d. i Stanovi Jadran d.o.o. od dana 29. prosinca 2014. godine, solemniziranog kod javne bilježnice Mirjane Popovac pod posl. br. OV-7198/14. Društvo Gradnja Nula Sedam d.o.o. je u međuvremenu promijenilo tvrtku, te danas posluje pod tvrtkom Vile Orašac d.o.o.. Parcelacijskim elaboratima od 29. svibnja 2012. i 10. ožujka 2013. godine ovlaštenog ing. geodezije Mije Pende kč.br. 72 je parcelizirana i od nje su nastale nove, dolje navedene čestice, koje promjene su sve uredno provedene u katastru. Društvo nema nikakvih upisanih niti neupisanih tereta ili ograničenja prava vlasništva navedenih nekretnina.

Zk.ul.	Zk.č.br.	Opis	Površina	Vlasnik	Tereti i plombe	Napomene
1124	71	pašnjak	1888 m ²	Vile Orašac d.o.o.	Nema	Nema
1124	72/1	pašnjak	743 m ²	Vile Orašac d.o.o.	Nema	Nema
1124	72/2	Put	209 m ²	Vile Orašac d.o.o.	Nema	Nema
1124	72/3	Neplodno zemljište Neizgrađeno zemljište	273 m ² 249 m ² 24 m ²	Vile Orašac d.o.o.	Nema	Nema
1124	72/4	pašnjak	375 m ²	Vile Orašac d.o.o.	Nema	Nema
1124	72/5	pašnjak	817 m ²	Vile Orašac d.o.o.	Nema	Nema
1124	72/6	pašnjak	1025 m ²	Vile Orašac d.o.o.	Nema	Nema

Za predmetni projekt Društvo je pribavilo potrebnu dokumentaciju za planiranu gradnju, a kako je niže prikazano.

NAZIV DOKUMENTA	IZDAVATELJ	DATUM	NAPOMENA
Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/11-01/131, URBROJ: 2117/01-15-12-49	Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju Grada Dubrovnika	21.11.2012.	<ul style="list-style-type: none"> gradnja stambeno-poslovne niske građevine (tip A) i pomoćne građevine dozvola pravomoćna 13.12.2012. podnesen zahtjev za izdavanje potvrde glavnog projekta
Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/11-01/132, URBROJ: 2117/01-15-12-30	Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju Grada Dubrovnika	9.11.2012.	<ul style="list-style-type: none"> gradnja niske poslovne ugostiteljsko-turističke građevine (tip B) i pomoćne građevine dozvola pravomoćna 13.12.2012. podnesen zahtjev za izdavanje potvrde glavnog projekta
Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/11-01/133, URBROJ: 2117/01-15-12-31	Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju Grada Dubrovnika	8.11.2012.	<ul style="list-style-type: none"> gradnja niske poslovne ugostiteljsko-turističke građevine (tip C) i pomoćne građevine dozvola pravomoćna 13.12.2012. podnesen zahtjev za izdavanje potvrde glavnog projekta
Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/11-01/135, URBROJ: 2117/01-15-12-30	Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju Grada Dubrovnika	6.4.2012.	<ul style="list-style-type: none"> izgradnja pješačkog prilaza na dijelu k.č. 72, k.o. Orašac s priključkom na nerazvrstanu cestu na k.č. 1931/1, k.o. Orašac dozvola pravomoćna 27.4.2012.
Potvrda glavnog projekta KLASA:361-03/13-02/26, URBROJ: 2117/01-15-14-24	Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju Grada Dubrovnika	29.01.2014.	<ul style="list-style-type: none"> za gradnju stambeno-poslovne niske građevine (tip A) i pomoćne građevine utvrđeno da je glavni projekt u skladu s pripadajućom pravomoćnom lokacijskom dozvolom
Potvrda glavnog projekta KLASA: 361-03/13-02/28, URBROJ: 2117/01-15-14-18	Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju Grada Dubrovnika	29.01.2014.	<ul style="list-style-type: none"> za gradnju niske poslovne ugostiteljsko-turističke građevine (tip B) i pomoćne građevine utvrđeno da je glavni projekt u skladu s pripadajućom pravomoćnom lokacijskom dozvolom
Potvrda glavnog projekta KLASA: 361-03/13-02/27, URBROJ: 2117/01-15-14-18	Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju Grada Dubrovnika	29.01.2014.	<ul style="list-style-type: none"> za gradnju niske poslovne ugostiteljsko-turističke građevine (tip C) i pomoćne građevine utvrđeno da je glavni projekt u skladu s pripadajućom pravomoćnom lokacijskom dozvolom

Potvrda glavnog projekta KLASA: 361-03/12-02/44, URBROJ: 2117/01-15-12-16	Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju Grada Dubrovnika	12.12.2012.	<ul style="list-style-type: none"> za izgradnju pješčanog prilaza s priključkom na nerazvrstanu cestu na k.č. 72/2, k.o. Orašac utvrđeno da je glavni projekt u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom KLASA: UP/I-350-05/11/135, URBROJ: 2117/01-15-12-30
Rješenje o uvjetima građenja KLASA: UP/I-361-03/12-01/23, URBROJ: 2117/01-15-12-31	Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju Grada Dubrovnika	8.11.2012.	<ul style="list-style-type: none"> za gradnju niske poslovne ugostiteljsko-turističke građevine (tip D) i pomoćne građevine rješenje pravomoćno 13.12.2012. godine <p>(građenju zgrade čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m² može se pristupiti na temelju pravomoćnog rješenja o uvjetima građenja)</p>
Prijava početka radova	Vile Orašac d.o.o.	25.11.2014.	<ul style="list-style-type: none"> izgradnja pješačkog prilaza na dijelu k.č. 72, k.o. Orašac s priključkom na nerazvrstanu cestu na k.č. 1931/1, k.o. Orašac početak radova: 4.12.2014.
Prijava početka radova	Vile Orašac d.o.o.	25.11.2014.	<ul style="list-style-type: none"> gradnja niske poslovne ugostiteljsko-turističke građevine (tip D) i pomoćne građevine početak radova: 4.12.2014.
Prijava početka radova	Vile Orašac d.o.o.	3.12.2014.	<ul style="list-style-type: none"> gradnja stambeno-poslovne niske građevine (tip A) i pomoćne građevine početak radova: 15.12.2014.
Prijava početka radova	Vile Orašac d.o.o.	3.12.2014.	<ul style="list-style-type: none"> za gradnju niske poslovne ugostiteljsko-turističke građevine (tip C) i pomoćne građevine početak radova: 15.12.2014.
Prijava početka radova	Vile Orašac d.o.o.	3.12.2014.	<ul style="list-style-type: none"> za gradnju niske poslovne ugostiteljsko-turističke građevine (tip B) i pomoćne građevine početak radova 15.12.2014.

Luxury villas Creme De La Perfection

U katastarskoj općini Obuljeno, pri zemljišno-knjižnom odjelom Općinskog suda u Dubrovniku upisane su nekretnine na kojima je predviđen projekt Luxury villas Creme De La Perfection. Dvije čestice, br. 419/1 i 426/2 su u vlasništvu društva Nova nekretnine d.o.o., dok je treća čestica 419/2 u vlasništvu Stanova Jadran d.d.. Čestice u vlasništvu društva Nova nekretnine d.o.o. stečene su 31. siječnja 2007. godine kupoprodajom od gđe Mirjane Stojić ovjerenom pred j.b. Nikšom Viđenom pod posl. br. OV-1399/07, a čestice u vlasništvu Društva stečene su kupoprodajom od gđe. Jelene Radat-Soče dana 09. srpnja 2012. pred javnim bilježnikom Joškom Pandžom, broj OV-4273/2012. Društvo nema nikakvih upisanih niti neupisanih tereta ili ograničenja prava vlasništva navedenih nekretnina.

Zk.ul.	Zk.č.br.	Opis	Površina	Vlasnik	Tereti i plombe	Napomene
301	419/1	Obradivo	752 m2	Nova nekretnine d.o.o.	Nema	Nema
110	426/2	Vrt	97 m2	Nova nekretnine d.o.o.	Nema	Nema
206	419/2	Voćnjak	333 m2	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema

Napominjemo da je za predmetni projekt u tijeku je postupak koji prethodi izdavanju građevinske dozvole. Naime, sukladno članku 80. Zakona o gradnji zatražena je obavijest od kojih je javnopravnih tijela potrebno pribaviti posebne uvjete u skladu s kojima mora biti izrađen glavni projekt za izgradnju zk.č.br. 419/1i zk.č.br. 419/2 k.o. Obuljeno.

Nadležno tijelo dostavilo je obavijest o posebnim uvjetima, a za istaknuti je da je u tijeku rješavanje problematike kolnog i pješačkog pristupa s javno-prometne površine i manjih izmjena postojećih projekata kako bi se zadovoljili svi posebni uvjeti izdani od upravnih tijela, a sve u cilju što skorijeg ishoda sve potrebne dokumentacije za građenje.

NAZIV DOKUMENTA	IZDAVATELJ	DATUM	NAPOMENA
<p>Obavijesti o posebnim uvjetima za građevinu Nova nekretnine A i Nova nekretnine B</p> <p>KLASA: 361-03/14-06/20, URBROJ: 2117/01-15-14-2 i KLASA: 361-03/14-06/19, URBROJ: 2117/01-15-14-2</p>	<p>Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Dubrovnika</p>	<p>4.11.2014.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • u svrhu izrade glavnog projekta za građenje, a prije pokretanja postupka izdavanja građevinske dozvole, potrebno pribaviti sljedeće: <ol style="list-style-type: none"> 1. uvjete iz područja elektroenergetike 2. uvjete iz područja vodoopskrbe i odvodnje otpadnih voda 3. uvjete iz područja telekomunikacija 4. uvjete iz područja sanitarno-tehničkih i higijenske mjera 5. uvjete iz područja vodopravne zaštite 6. uvjete zaštite prirode 7. posebne uvjete iz područja prometa 8. uvjete iz područja zaštite i očuvanja kulturnih dobara
<p>Prethodne elektroenergetske suglasnosti (PEES) za građevinu Nova nekretnine A i Nova nekretnine B</p> <p>broj: 401600-150014-0011 i broj: 401600-150013-0011</p>	<p>HEP - Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektrojug Dubrovnik</p>	<p>16.1.2015.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • posebni uvjeti za lokaciju građevine, za stvaranje tehničkih uvjeta u mreži, tehničko-energetski uvjeti, ekonomski uvjeti te ostali uvjeti za priključenje na elektroenergetski sustav • uz PEES dostavljeni su i Ugovori o priključenju te obrasci Obavijest o spremnosti za početak izgradnje priključka, koji će se sklopiti naknadno
<p>Očitovanja za građevinu Nova nekretnine A i Nova nekretnine B</p> <p>broj: 11831-1/4-C-MJ/MJ i broj: 11832-1/4-C-MJ/MJ</p>	<p>Vodovod Dubrovnik d.o.o. za vodoopskrbu i komunalnu hidrotehniku</p>	<p>19.12.2014.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • posebni uvjeti iz područja odvodnje otpadnih voda navedene građevine

<p>Očitovanja za građevinu Nova nekretnine A i Nova nekretnine B</p> <p>broj: 11834A-1/14-C-AP/AP i broj: 11835A-1/14-C-AP/AP</p>	<p>Vodovod Dubrovnik d.o.o. za vodoopskrbu i komunalnu hidrotehniku</p>	<p>26.11.2014.</p>	<ul style="list-style-type: none"> investitoru su dostavljeni podaci za projektiranje vodovodnih instalacija za navedenu građevinu, uz napomenu da je glavni projekt objekta i cjevovoda potrebno dostaviti na suglasnost.
<p>Očitovanja za građevinu Nova nekretnine A i Nova nekretnine B</p> <p>broj: 11834-1/14-C-AP/AP i broj: 11835-1/14-C-AP/AP</p>	<p>Vodovod Dubrovnik d.o.o. za vodoopskrbu i komunalnu hidrotehniku</p>	<p>26.11.2014.</p>	<ul style="list-style-type: none"> posebni uvjeti iz područja vodoopskrbe, uz napomenu da je za priključenje objekta na javnu vodovodnu mrežu potrebno zatražiti podatke za projektiranje instalacije i dostaviti glavni projekt na suglasnost
<p>Izjave za građevinu Nova nekretnine A i Nova nekretnine B</p> <p>broj: T45-3788161/14; JOP 25218074 i broj: T45-3788189/14; JOP 25218098</p>	<p>Hrvatski telekom d.d., Odjel za energetiku i mrežnu infrastrukturu</p>	<p>10.12.2014.</p>	<ul style="list-style-type: none"> investitor je obaviješten da nema potrebe za izdavanjem traženih uvjeta jer na naznačenoj lokaciji nema podzemnih telekomunikacijskih instalacija
<p>Očitovanja za građevinu Nova nekretnine A i Nova nekretnine B</p> <p>KLASA: 361-03/14-01/6678, URBROJ: 376-10/MK-14-2 (HP) KLASA: 361-03/14-01/6677, URBROJ: 376-10/KČ-14-2 (HP)</p>	<p>Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM)</p>	<p>24.11.2014.</p>	<ul style="list-style-type: none"> uvjeti gradnje za izgradnju elektroničke komunikacijske mreže i elektroničke komunikacijske infrastrukture
<p>Vodopravni uvjeti za građevinu Nova nekretnine A i Nova nekretnine B</p> <p>KLASA: UP/I-325-01/14-07/0006577, URBROJ: 374-24-1-14-3/IČ KLASA: UP/I-325-01/14-07/0006574, URBROJ: 374-24-1-14-2/IČ</p>	<p>Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana</p>	<p>22.12.2014.</p>	<ul style="list-style-type: none"> vodopravni uvjeti za izradu projektne dokumentacije

<p>Uvjeti zaštite prirode za građevinu Nova nekretnine A i Nova nekretnine B</p> <p>KLASA: 351-02/14-01/93, URBROJ: 2117/1-53/2-14-02 i KLASA: 351-02/14-01/94, URBROJ: 2117/1-53/2-14-02</p>	<p>Upravni odjel za zaštitu okoliša i prirode Dubrovačko-neretvanske županije</p>	<p>3.12.2014.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • uvjeti zaštite prirode kojih se je nužno pridržavati prilikom organizacije, obavljanja i završetka građevinskih radova
<p>Očitovanje</p> <p>KLASA: 612-08/14-01/2125, URBROJ: 532-04-02-17/11-15-08</p>	<p>Ministarstvo kulture Republike Hrvatske, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku</p>	<p>22.1.2015.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Društvo je obaviješteno da katastarske čestice 419/1 i 426/2, k.o. Obuljeno nisu zaštićene Rješenjima o zaštiti spomenika kulture te da nemaju svojstvo spomenika kulture
<p>Obavijest o posebnim uvjetima</p> <p>KLASA: 361-03/14-06/21, URBROJ: 2117/01-15-14-2</p>	<p>Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Dubrovnika</p>	<p>1.11.2014.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • u svrhu izrade glavnog projekta za građenje potrebno pribaviti sljedeće: <ol style="list-style-type: none"> 1. uvjete iz područja elektroenergetike 2. uvjete iz područja vodoopskrbe i odvodnje otpadnih voda 3. uvjete iz područja telekomunikacija (HT d.d.) 4. posebne uvjete iz područja telekomunikacija (HAKOM) 5. sanitarno-tehničke i higijenske uvjete 6. uvjete iz područja vodopravne zaštite 7. uvjete zaštite prirode 8. posebne uvjete iz područja prometa 9. uvjete iz područja zaštite i očuvanja kulturnih dobara

Prethodna elektroenergetska suglasnost (PEES) broj: 401600-150018-0011	HEP - Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektrojug Dubrovnik	19.1.2015.	<ul style="list-style-type: none"> posebni uvjeti za lokaciju građevine, stvaranje tehničkih uvjeta u mreži, tehničko-energetski uvjeti, ekonomski uvjeti te ostali uvjeti za priključenje na elektroenergetski sustav uz PEES dostavljeni su i Ugovori o priključenju te obrasci Obavijest o spremnosti za početak izgradnje priključka, koji će se sklopiti naknadno
Očitovanje broj: 11833-1/4-C-MJ/MJ	Vodovod Dubrovnik d.o.o. za vodoopskrbu i komunalnu hidrotehniku	19.12.2014.	<ul style="list-style-type: none"> posebni uvjeti iz područja odvodnje otpadnih voda navedene građevine
Očitovanje broj: 11836A-1/14-C-AP/AP	Vodovod Dubrovnik d.o.o. za vodoopskrbu i komunalnu hidrotehniku	26.11.2014.	<ul style="list-style-type: none"> investitoru su dostavljeni podaci za projektiranje vodovodnih instalacija za navedenu građevinu, uz napomenu da je glavni projekt objekta i cjevovoda potrebno dostaviti na suglasnost
Očitovanje broj: 11836-1/14-C-AP/AP	Vodovod Dubrovnik d.o.o. za vodoopskrbu i komunalnu hidrotehniku	26.11.2014.	<ul style="list-style-type: none"> posebni uvjeti iz područja vodoopskrbe, uz napomenu da je za priključenje objekta na javnu vodovodnu mrežu potrebno zatražiti podatke za projektiranje instalacije i dostaviti glavni projekt na suglasnost
Izjava broj: T45-3788225/14; JOP 25218138	Hrvatski telekom d.d., Odjel za energetiku i mrežnu infrastrukturu	10.12.2014.	<ul style="list-style-type: none"> investitor je obaviješten da nema potrebe za izdavanjem traženih uvjeta jer na naznačenoj lokaciji nema podzemnih telekomunikacijskih instalacija
Očitovanje KLASA: 361-03/14-01/6679, URBROJ: 376-10/KĆ-14-2 (HP)	Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM)	24.11.2014.	<ul style="list-style-type: none"> uvjeti gradnje za izgradnju elektroničke komunikacijske mreže i elektroničke komunikacijske infrastrukture
Vodopravni uvjeti KLASA: UP/I-325-01/14-07/0006580, URBROJ: 374-24-1-14-3/IČ	Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana	22.12.2014.	<ul style="list-style-type: none"> vodopravni uvjeti za izradu projektne dokumentacije

Uvjeti zaštite prirode KLASA: 351-02/14-01/92, URBROJ: 2117/1-53/2-14-02	Upravni odjel za zaštitu okoliša i prirode Dubrovačko-neretvanske županije	3.12.2014.	<ul style="list-style-type: none"> • uvjeti zaštite prirode kojih se je nužno pridržavati prilikom organizacije, obavljanja i završetka građevinskih radova
Očitovanje KLASA: 612-08/14-01/2125, URBROJ: 532-04-02-17/10-14-05	Ministarstvo kulture Republike Hrvatske, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku	26.11.2014.	<ul style="list-style-type: none"> • investitor je obaviješten da katastarska čestica 419/2, k.o. Obuljeno nije zaštićena Rješenjima o zaštiti spomenika kulture te da nema svojstvo spomenika kulture

Agricultural village Dubrovnik

Drugi nekretninski projekt lociran na širem području grada Dubrovnika je Agricultural village Dubrovnik. Radi se o 13 zk čestica, sve u vlasništvu društva Mediteran gradnja d.o.o., upisanih u zk odjelu Općinskog suda u Dubrovniku, k.o. Obuljeno. Čestice br. 337 i zgr 24 stečene su kupoprodajom od dana 29. prosinca 2006. godine od gđe. Ivke Majstorović, koji ugovor je ovjeren pred javnim bilježnikom Nikšom Viđenom pod posl. br. OV-17704/16. Čestice br. 334, 320, 321, 322, 323, zgr 22 i 23 stečene su temeljem ugovora o kupoprodaji s gđom. Anom Vidojević istog dana pred navedenim bilježnikom a ugovor je ovjeren pod posl. br. OV-17705/06. Dana 05. prosinca 2007. godine kupljene su čestice br. 318, temeljem ugovora s Helanijom Čolan ovjerenog pred bilježnikom Nikšom Viđenom pod posl. br. OV-19179/07, te čestice br. 335, 336 i 167, ugovorom s Nikom Čolanom, ovjerenim pod posl. br. OV-19180/07. Društvo nema nikakvih upisanih niti neupisanih tereta ili ograničenja prava vlasništva navedenih nekretnina.

Zk.ul.	Zk.č.br.	Opis	Površina	Vlasnik	Tereti i plombe	Napomene
376	ZGR. 22	Kuća	122 m2	Mediteran gradnja d.o.o.	Nema	Nema
376	ZGR. 23	Štala	126 m2	Mediteran gradnja d.o.o.	Nema	Nema
261	ZGR. 24	Zgrada	Nije upisana	Mediteran gradnja d.o.o.	Nema	Nema
8	ZGR. 167	Košara-obor-zgrada	32 m2	Mediteran gradnja d.o.o.	Nema	Nema
380	318	Vrt	255 m2	Mediteran gradnja d.o.o.	Nema	Nema
376	320	Vrt	180 m2	Mediteran gradnja d.o.o.	Nema	Nema
376	321	Pašnjak	65 m2	Mediteran gradnja d.o.o.	Nema	Nema
376	322	Vrt	90 m2	Mediteran gradnja d.o.o.	Nema	Nema
376	323	Pašnjak	40 m2	Mediteran gradnja d.o.o.	Nema	Nema

376	334	Pašnjak	169 m2	Mediteran gradnja d.o.o.	Nema	Nema
8	335	Pašnjak	245 m2	Mediteran gradnja d.o.o.	Nema	Nema
8	336	Vrt	310 m2	Mediteran gradnja d.o.o.	Nema	Nema
261	337	Vrt	209 m2	Mediteran gradnja d.o.o.	Nema	Nema

Za predmetni projekt u tijeku je postupak koji prethodi izdavanju građevinske dozvole, a trenutno su u tijeku izmjene postojećeg projekta kako bi isti bio u potpunosti usklađen s propisanim uvjetima, a sve u cilju što skorijeg ishođenja sve potrebne dokumentacije za građenje.

Od nadležnih tijela pribavljena je niže navedena dokumentacija.

NAZIV DOKUMENTA	IZDAVATELJ	DATUM	NAPOMENA
Obavijest o posebnim uvjetima KLASA: 361-03/14-07/21, URBROJ: 2117/01-15-14-2	Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Dubrovnika	1.4.2014.	<ul style="list-style-type: none"> • u svrhu izrade glavnog projekta za građenje, a prije pokretanja postupka izdavanja građevinske dozvole, potrebno pribaviti sljedeće: <ol style="list-style-type: none"> 1. uvjete zaštite kulturnog dobra 2. uvjete iz područja elektroenergetike 3. posebne uvjete iz područja vodoopskrbe i odvodnje otpadnih voda 4. posebne uvjete iz područja telekomunikacija 5. sanitarno-tehničke i higijenske uvjete 6. vodopravne uvjete 7. posebne uvjete iz područja prometa 8. posebne uvjete iz područja zaštite od požara 9. uvjete zaštite prirode.
Očitovanje KLASA: 612-08/14-01/2126, URBROJ: 532-04-02-17/10-14-02	Ministarstvo kulture Republike Hrvatske, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku	16.4.2014.	<ul style="list-style-type: none"> • predmetne čestice nisu zaštićene Rješenjima o zaštiti spomenika kulture te da nemaju svojstvo spomenika kulture

Prethodna elektroenergetska suglasnost (PEES) broj: 401600-140594-0011	HEP - Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektrojug Dubrovnik	22.9.2014.	<ul style="list-style-type: none"> posebni uvjeti za lokaciju građevine, stvaranje tehničkih uvjeta u mreži, tehničko-energetski uvjeti, ekonomski uvjetima te ostalim uvjetima radi priključenja na elektroenergetski sustav
Očitovanje broj: 4812A-1/14-C-AP/AP	Vodovod Dubrovnik d.o.o. za vodoopskrbu i komunalnu hidrotehniku	13.5.2014.	<ul style="list-style-type: none"> podaci za projektiranje vodovodnih instalacija za dvije poslovne zgrade s pratećim objektima na predmetnoj nekretnini, uz napomenu da je glavni projekt potrebno dostaviti na suglasnost
Očitovanje broj: 4812-1/14-C-AP/AP	Vodovod Dubrovnik d.o.o. za vodoopskrbu i komunalnu hidrotehniku	13.5.2014.	<ul style="list-style-type: none"> posebni uvjeti iz područja vodoopskrbe za dvije poslovne zgrade s pratećim objektima na predmetnoj nekretnine, uz napomenu da je glavni projekt potrebno dostaviti na suglasnost
Očitovanje broj: 4813-1/14-C-MJ/MJ	Vodovod Dubrovnik d.o.o. za vodoopskrbu i komunalnu hidrotehniku	2.6.2014.	<ul style="list-style-type: none"> posebni uvjeti iz područja odvodnje otpadnih voda za dvije poslovne zgrade s pratećim objektima na predmetnoj nekretnine
Očitovanje broj: 5952-1/14-C-MJ/MJ	Vodovod Dubrovnik d.o.o. za vodoopskrbu i komunalnu hidrotehniku	2.7.2014.	<ul style="list-style-type: none"> podaci za projektiranje iz oblasti otpadnih voda za gradnju, dogradnju, nadogradnju, adaptaciju i rekonstrukciju za dvije poslovne zgrade s pratećim objektima na predmetnoj nekretnini, uz napomenu da je glavni projekt potrebno dostaviti na suglasnost
Očitovanje broj: T45-1067963/14; JOP 22277565	Hrvatski telekom d.d., Odjel za energetiku i mrežnu infrastrukturu	28.4.2014.	<ul style="list-style-type: none"> smjernice za potrebe priključenja objekta na postojeću elektroničku komunikacijsku mrežu
Potvrda KLASA: 540-02/14-05/1949, URBROJ: 534-09-2-1-6-13/1-14-2	Ministarstvo zdravlja Republike Hrvatske, Uprava za sanitarnu inspekciju, Sektor županijske sanitarne inspekcije i pravne podrške, Služba županijske sanitarne inspekcije, Područna jedinica - Odjela za južnu Dalmaciju, Ispostava Dubrovnik	27.6.2014.	<ul style="list-style-type: none"> potvrda da je glavni projekt Etno selo Mokošica, revitalizacija, zamjenska gradnja i izgradnja sklopa i pratećih građevina na predmetnoj nekretnini usklađen sa sanitarno-tehničkim i uvjetima zaštite od buke za tu vrstu građevine, uz napomenu da je glavni projekt potrebno dostaviti na uvid i Hrvatskim vodama

Vodopravni uvjeti KLASA: UP/I-325-01/14-07/3581, URBROJ: 374-24-3-14-3/JB	Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana	16.6.2014.	<ul style="list-style-type: none"> vodopravni uvjeti za izradu projektne dokumentacije
Zaključak KLASA: UP/I-325-01/14-07/3581, URBROJ: 374-24-3-14-3/JB	Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana	4.7.2014.	<ul style="list-style-type: none"> investitor je pozvan u roku od petnaest dana dostaviti dokumentaciju radi zasnivanja prava služnosti na javnom vodnom dobru k.č. 965, k.o. Obuljeno
Posebni uvjeti uređenja prostora iz područja prometa KLASA: 360-01/14-10/258, URBROJ: 2117/01-11-14-2	Upravni odjel za promet, stanogradnju i razvojne projekte Grada Dubrovnika	13.6.2014.	<ul style="list-style-type: none"> posebni uvjeti uređenja prostora iz područja prometa
Očitovanje broj: 511-03-06/4-4/71-14	Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Dubrovačko-neretvanska, Služba upravnih i inspeksijskih poslova, Inspektorat unutarnjih poslova	17.6.2014.	<ul style="list-style-type: none"> utvrđeno da u prikazu mjera zaštite od požara nisu definirane i primijenjene sve potrebne i propisane mjere zaštite od požara, slijedom čega je određen poseban uvjet u skladu s kojim je potrebno izraditi prikaz mjere zaštite od požara te uskladiti glavni projekt
Očitovanje KLASA: 351-02/14-01/28, URBROJ: 2117/1-53/2-14-02	Upravni odjel za zaštitu okoliša i prirode Dubrovačko-neretvanska županije	23.4.2014.	<ul style="list-style-type: none"> područje na kojem se nalazi predmetna nekretnina ne nalazi se unutar kategorija zaštite sukladno Zakonu o zaštiti prirode („Narodne novine“ broj 80/13), stoga za planirani zahvat nisu utvrđeni uvjeti zaštite prirode

Lika Village

Društvo je vlasnik 21 katastarske čestice upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Gospiću, k.o. Lovinac, zk.ul. 523, a sve nekretnine su u vlasništvu Društva. Čestice br. 4000, 4001/1, 4001/2 i 4001/3 stečene su unosom u temeljni kapital društva Ličko selo d.o.o., ugovorom ovjerenim kod javnog bilježnika Pere Džankića dana 23. listopada 2006. godine pod posl. br. OV-15686/2006. Ugovorom o unosu nekretnina radi povećanja temeljnog kapitala Ličkog sela d.o.o. od dana 26. travnja 2007. godine ovjerenog pod posl. br. OV-5103/07 javnog bilježnika Nenada Dolinara društvo je steklo kč.br. 4148 i 4149 te 4150. Ugovorom o unosu nekretnina radi povećanja temeljnog kapitala Ličkog sela d.o.o. od dana 08. ožujka 2007. godine ovjerenog pod posl. br. OV-3699/2007 javnog bilježnika Pere Džankića društvo je steklo kč.br. 3997/1 i 3997/5. Parcelacijskim elaboratom izrađenim od društva Geo-lika d.o.o. u veljači 2014. pod br. 34/14 čestice 3997/5, 4000, 4001/1, 4001/2, 4001/3, 3997/1 podijeljene su na čestice kakve danas postoje. Navedeni elaborat proveden je u katastru Rješenjem Državne geodetske uprave, područni ured za katastar Gospić od dana 16. srpnja 2014. godine. Društvo nema nikakvih upisanih niti neupisanih tereta ili ograničenja prava vlasništva navedenih nekretnina.

Zk.ul.	Zk.č.br.	Opis	Površina	Vlasnik	Tereti i plombe	Napomene
523	3997/1	Pašnjak ograda	889 čhv	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema
523	3997/7	Pašnjak ograda	185 čhv	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema
523	3997/8	Pašnjak ograda	189 čhv	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema
523	4000/1	Pašnjak ograda	609 čhv	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema
523	4000/2	Pašnjak ograda	173 čhv	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema
523	4000/3	Pašnjak ograda	171 čhv	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema
523	4000/4	Pašnjak ograda	169 čhv	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema
523	4000/5	Pašnjak ograda	190 čhv	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema
523	4000/6	Pašnjak ograda	168 čhv	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema
523	4000/7	Pašnjak ograda	167 čhv	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema
523	4000/8	Pašnjak ograda	167 čhv	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema
523	4000/9	Pašnjak ograda	167 čhv	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema
523	4000/10	Pašnjak ograda	167 čhv	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema
523	4000/11	Pašnjak ograda	167 čhv	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema
523	4000/14	Pašnjak ograda	33 čhv	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema
523	4001/2	Pašnjak ograda	182 čhv	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema
523	4001/3	Ruševina i pašnjak Ruševina ograda Pašnjak ograda	192 čhv 25 čhv 167 čhv	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema
523	4144/1	Oranica pirikovac	6 jutara/ 1168 čhv	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema
523	4148	Pašnjak pirikovac	269 čhv	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema
523	4149	Pašnjak pirikovac	423 čhv	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema
523	4150	Pašnjak pirikovac	1340 čhv	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema

Zelena vala

Posljednji nekretninski projekt odnosi se na katastarske čestice upisane u zemljišno-knjižnom odjelu Labin, Općinskog suda u Puli, k.o. Pićan, a radi se o česticama br. 7699, 7700, 7704 i 7705. Navedene nekretnine stečene su ugovorom o prodaji nekretnina od dana 04. lipnja 2007. godine ovjerenim pod posl. br. OV-3557/07 od javnog bilježnika Rite Udovičić. Tad ih je steklo društvo Zelena vala projekt d.o.o., koje društvo je ugovorom o pripajanju od dana 29. svibnja 2013. godine ovjerenim kod javnog bilježnika Ivana Bradarića pod posl. br. OV-4371/13 pripojeno Stanovima Jadran d.o.o. Društvo nema nikakvih upisanih niti neupisanih tereta ili ograničenja prava vlasništva navedenih nekretnina.

Zk.ul.	Zk.č.br.	Opis	Površina	Vlasnik	Tereti i plombe	Napomene
3189	7699	Livada	86 m2	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema
3189	7700	Oranica	114 m2	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema
3189	7704	Vinograd	12810 m2	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema
3189	7705	Pašnjak	851 m2	Stanovi Jadran d.o.o.	Nema	Nema

Hotel Heritage Šibenik

Dana 21. studenog 2016. godine Društvo je sklopilo ugovor o kupoprodaji nekretnine upisane u zk.ul. 7216, k.o. Šibenik, kč.br. 5203, u naravi kuća površine 245 m2, potpis prodavatelja ovjeren kod bilježnice Nine Bubaš Magličić pod posl. br. OV-11450/2016, a potpis Kupca ovjeren kod bilježnice Mirjane Popovac dana 22. studenog 2016. godine pod posl. br. OV-6226/16. Kupoprodajna cijena navedene nekretnine određena je u iznosu od 5.080.000,00 kn (pet milijuna osamdeset tisuća kuna), od čega je Izdavatelj već isplatio iznos od 1.580.000,00 (milijun i petstoosamdeset tisuća kuna), dok je ostatak isplaćen iz kredita Karlovačke banke.

Na navedenoj nekretnini uknjiženo je pravo vlasništva Društva, i pravo zaloga u korist Karlovačke banke d.d. u iznosu od 467.000,00 (četiristo šezdeset sedam tisuća) eura s ugovornom kamatom od 3% godišnje, promjenjivom, zateznom kamatom i naknadama sukladno odluci banke, valutnom klauzulom i otplatom u 84 jednaka mjesečna anuiteta. Društvo je na ime osiguranja za otplatu kredita Karlovačkoj banci dalo zadužnicu na iznos od 3.500.000,00 (tri i pol milijuna) kuna uvećanu za redovne kamate od 3% godišnje sa zateznom kamatom od 9,88% godišnje, a po navedenoj zadužnici jamac platac je društvo Servus d.o.o.

Zk.ul.	Zk.č.br.	Opis	Površina	Vlasnik	Tereti i plombe	Napomene
7216	5203	Kuća	245 m2	Stanovi Jadran d.d.	Založno pravo na iznos od 467.000,00 eura	Nema

Winter d.o.o., Travnik, Bosna i Hercegovina

Društvo Winter d.o.o. je vlasnik nekretnina upisanih u Zk.ul.br.31k.o. sp_Lužnica i Zk.ul.br.6 „E“ k.o. sp_Lužnica. Detaljan pregled vlasništva prikazan je u donjoj tablici:

Nekretnina	Površina m ²	Broj parcele (iz zemljišno – knjižnog izvotka)	Broj katastarske parcele (iz posjedovnog lista)	Vlasništvo	Zabilježbe na nekretnini
Zk.ul.br.31, k.o. sp_Lužnica					Hipoteka nad cjelokupnom nekretninom kao sredstvo osiguranja vraćanja duga po Ugovoru br. 06793/2015 od 14.09.2015. godine zaključenim sa Raiffeisen Bank d.d. BiH.
Šuma	15a96m ²	364/59	803/1		
Šuma	34m ²	364/117	803/4		
Hotel Blanka Objekt B	3a86m ²	364/118	803/5	1/1 „WINTER“ d.o.o. Travnik	
Hotel Blanka Objekt C	4a74m ²	364/120	803/7		
Zk.ul.br.6 „E“ k.o. sp_Lužnica					Bez tereta.
Hotel Blanka Objekt A	2a40m ² ETAŽIRANO	364/119	803/6	1/1 „WINTER“ d.o.o. Travnik	

Rješenjem o odobrenju za upotrebu objekta A, Broj: 04/06-23-5-3731/09 od 25.12.2009. godine, Rješenjem o odobrenju za upotrebu objekta B, Broj: 04/06-23-5-3733/09 od 25.12.2009. godine i Rješenjem o odobrenju za upotrebu objekta C, Broj: 04/06-23-5-3732/09 od 25.12.2009. godine Društvu je odobrena je upotreba navedenih objekata nakon što je komisija za tehnički pregled dala svoje pozitivno mišljenje, kojim su izgrađeni objekti spremni za upotrebu.

Objekt A Hotela Blanka je etažiran, što potvrđuje Uvjerenje o etažiranju objekta A od 16.11.2011. godine, broj 04/31-1-792/11, te je na osnovu ovog rješenja etažiranje upisano i kod zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Travniku Zk.ul.br.6 „E“ k.o. sp_Lužnica.

Rješenjem od 21.12.2011. Broj UPI 06/02-22-450/10-5, utvrđuje se da HOTEL BLANCA ispunjava propisane minimalne uvjete i ugostiteljski sadržaj u okviru Hotela, kao i uvjete za kategorizaciju. HOTEL BLANCA ispunjava uvjete za ugostiteljski objekt iz skupine Hoteli, kojeg se kategorija označava sa pet zvjezdica u skladu sa čl. 63 st. 3 Pravilnika o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (Sl. Novine FBiH br. 32/10 i 53/10 i 76/11).

Navedeno Rješenje je upisano kod Federalnog ministarstva okoliša i turizma u Upisnik o minimalnim uvjetima i uvjetima za kategoriju ugostiteljskog objekta.

Ovim Rješenjem je okončan cjelokupan postupak kategorizacije Hotela po kojem je HOTEL BLANCA kategoriziran kao hotel sa pet zvjezdica koji ispunjava propisane minimalne uvjete i ugostiteljske sadržaje u okviru svog objekta.

8.2 Opis svih problema u vezi s okolišem koji bi mogli utjecati na korištenje dugotrajne materijalne imovine

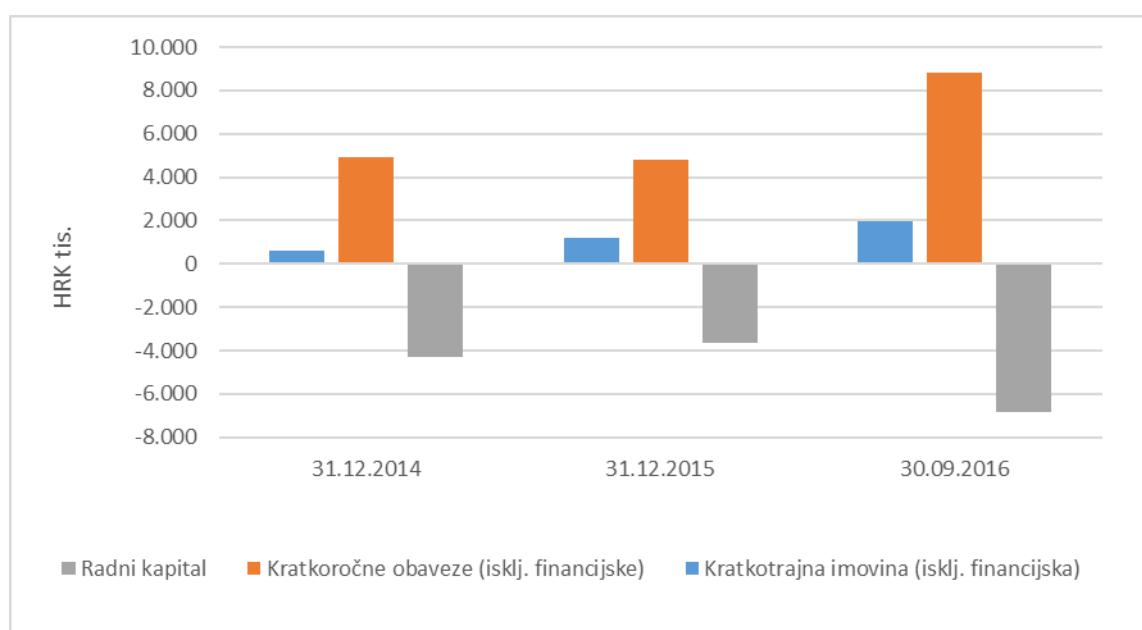
Prilikom izrade ovog Informacijskog memoranduma nisu utvrđeni problemi u svezi zaštite okoliša koji bi mogli utjecati na korištenje dugotrajne materijalne imovine.

9 PREGLED POSLOVANJA I FINANCIJSKI PREGLED

9.1 Financijski položaj

Sljedeći prikaz se sastoji od kratkotrajne imovine i kratkoročnih obaveza, osim financijske kratkotrajne imovine i kratkoročnih obaveza. Radni kapital predstavlja razliku između nefinancijske kratkotrajne imovine i nefinancijskih kratkoročnih obaveza. Obzirom da su kratkoročne obaveze veće od kratkotrajne imovine, radni kapital je negativan. Iz priloženog grafičkog prikaza vidljiv je značajan porast kratkoročnih obaveza prema dobavljačima u 2016. godini koji je nastao najvećim dijelom zbog akvizicije tvrtke Winter d.o.o.

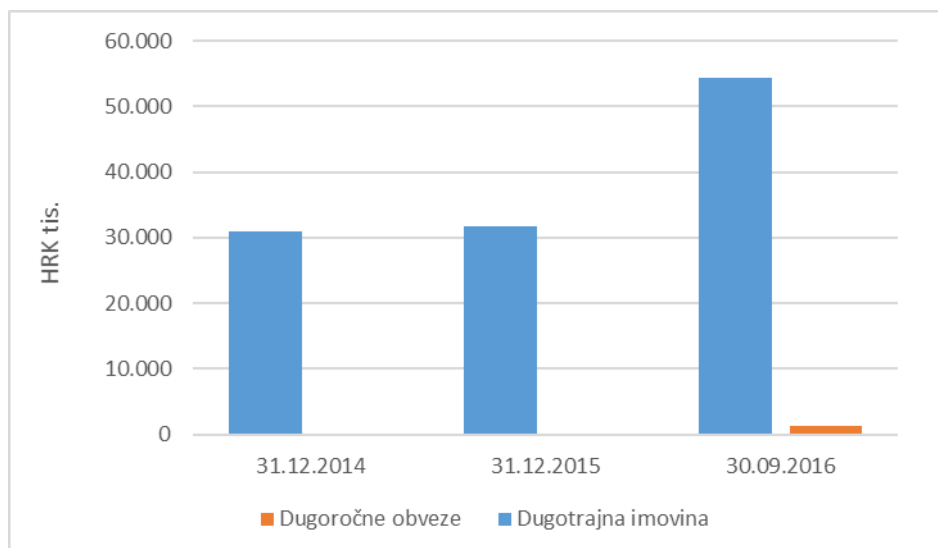
Grafički prikaz 9. *Kratkotrajna imovina, kratkoročne obaveze i radni kapital Grupe na 31.12.2014., 31.12.2015. i 30.09.2016. godine*



Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine

Sljedeći grafički prikaz se odnosi na dugotrajnu imovinu i obaveze. Uslijed kupnje udjela u društvu Winter d.o.o. došlo je u 2016.g. do značajnog rasta dugotrajne materijalne imovine Grupe, dok su se ulaganja u nekretnine smanjila za iznos od 7.865 tisuća kn uslijed umanjenja vrijednosti po procjenama procjenitelja PBZ nekretnine.

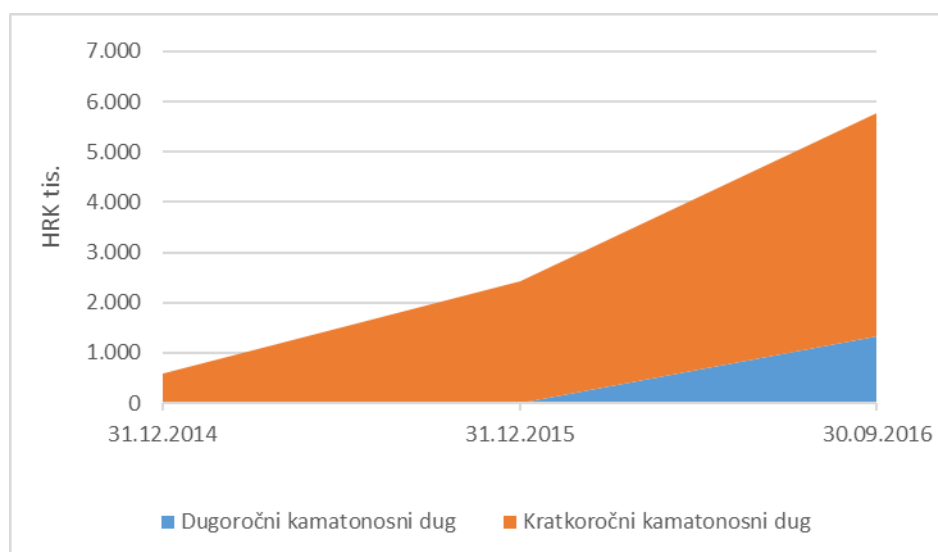
Grafički prikaz 10. Dugotrajna imovina i dugoročne obaveze Grupe na 31.12.2014., 31.12.2015. i 30.09.2016. godine



Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine

Kreditni na 30.09.2016. su porasli u odnosu na 31.12.2015. uslijed konsolidacije kredita koji je Winteru odobrila poslovna banka i koji na 30.09.2016. iznosi 1.322 tis. HRK i zajma povezane osobe u iznosu 2.938 tis. HRK. Stanje po navedenom kreditu na dan 31.12.2016.g. iznosi 1.325 tis. HRK, dok po kratkoročnim zajmovima povezanih osoba iznosi 4.528 tis. HRK.

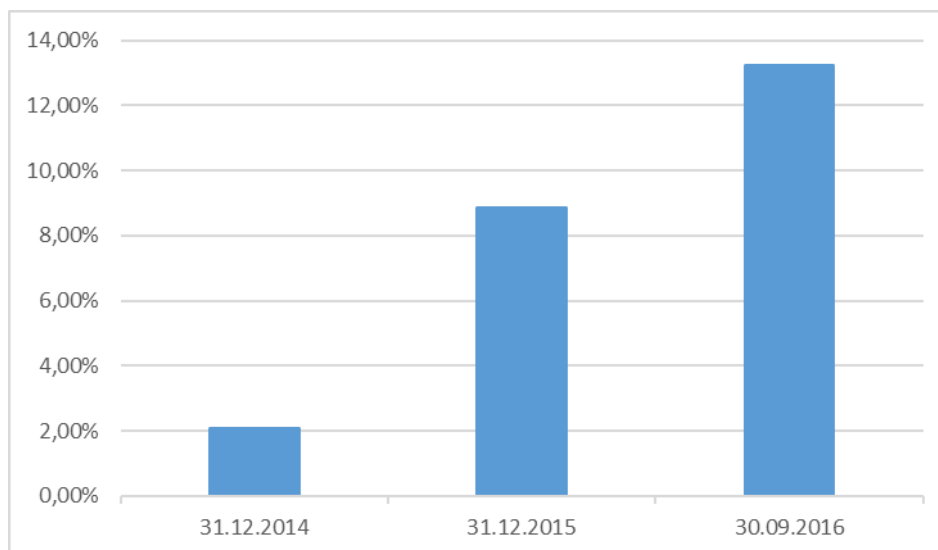
Grafički prikaz 11. Dug Grupe na 31.12.2014., 31.12.2015. i 30.09.2016. godine



Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine

Iz sljedećeg prikaza je vidljivo da je odnos ukupnog kamatonosnog duga i kapitala i rezervi Grupe na 30.09.2016. 13,3%, dok je odnos ukupnih obveza i ukupne imovine na 30.09.2016. 25,2%.

Grafički prikaz 12. Odnos ukupnog kamatonosnog duga i kapitala i rezervi Grupe na 31.12.2014., 31.12.2015. i 30.09.2016. godine

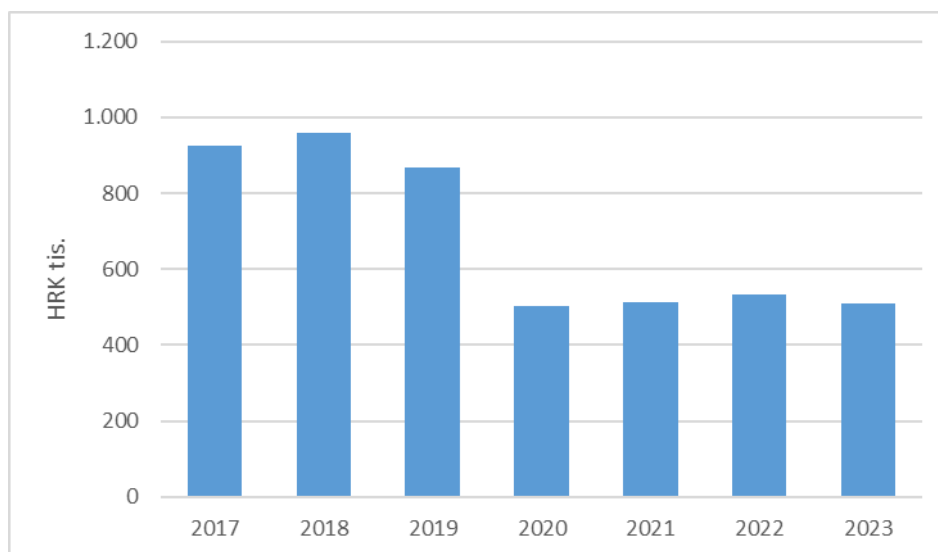


Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine

Sljedeći prikaz odnosi se na dospelost dugoročnih kredita Grupe. Postoje dva dugoročna kredita. U tvrtki Winter d.o.o. radi se o kreditu Raiffaisen banke glavnica 475 tis. BAM s kamatom od 4,5% koji se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima u iznosu od 42 tis. BAM. Zadnja rata dospijeva na naplatu 20.9.2019.g. Kredit je iskorišten za otplatu preostale obveze po kreditu Pro credit banke koji je korišten za pokriće tekućih troškova poslovanja u godinama prije stabilizacijske godine poslovanja, te za nabavu određenih osnovnih sredstava: kombi vozilo, agregat, "chiller" i sl.

U društvu Stanovi Jadran d.d. kredit Karlovačke banke, glavnica 466 tis. EUR, kamata EKS: 3,31%, nominalna: 3%, koji se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima od 6 tis. EUR, a zadnja rata dospijeva 31.12.2023.g. iskorišten je za kupnju zgrade u Šibeniku, projekt hotel Heritage.

Grafički prikaz 13. Dospjeća dugoročnih kredita Grupe po godinama, stanje na 31.12.2016.

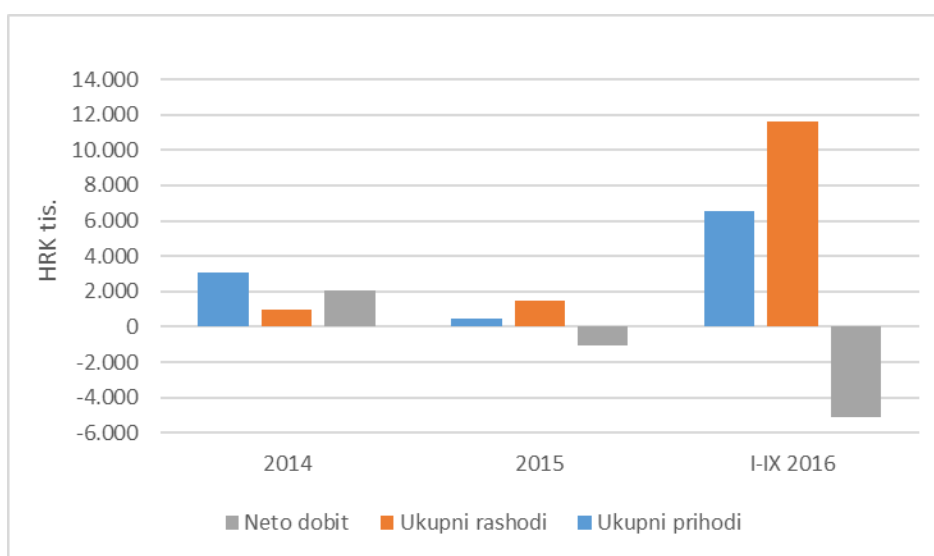


Izvor: Izdavaatelj

9.2 Rezultati poslovanja

Ukupni prihodi i rashodi iz poslovanja u prva tri kvartala 2016. su porasli radi konsolidacije Wintera od drugog kvartala 2016. kada je Izdavalatelj otkupio 89% vlasničkih udjela u Winteru što je dodatno rezultiralo i prihodima od povoljne kupnje u iznosu od 2.861 tis. HRK. U istom razdoblju ukupni rashodi iz poslovanja porasli su za 7.853 tis. HRK uslijed gubitka od umanjenja vrijednosti ulaganja u nekretnine. U 2014. najveći dio ukupnih prihoda odnosi se na realizirane dobitke od prodaje dionica u iznosu od 2.951 tis. HRK.

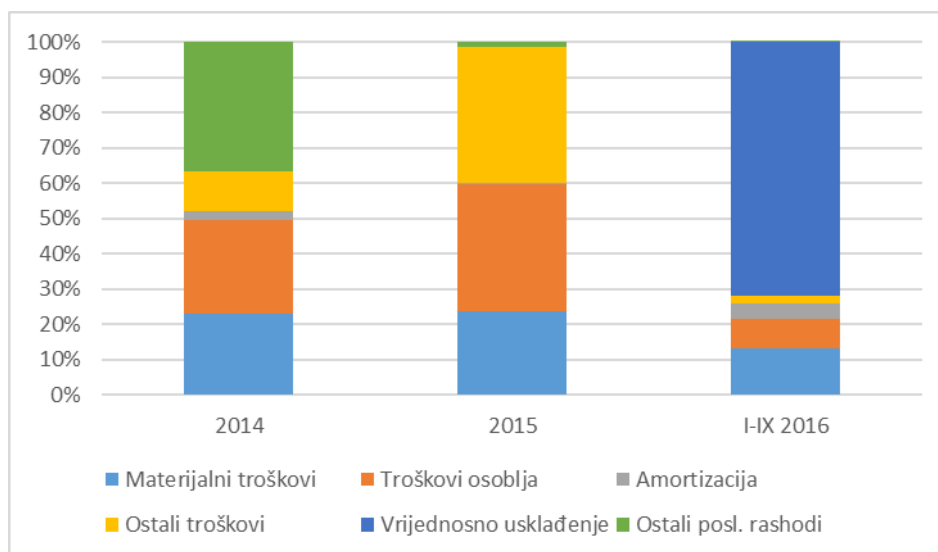
Grafički prikaz 14. Kretanje ukupnih prihoda i ukupnih rashoda Grupe te neto dobiti za 2014., 2015. i I-IX 2016. godine



Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine

U 2014. ukupni rashodi iz poslovanja iznose 958 tis. HRK, a najveći dio rashoda odnosi se na gubitak od prodaje dugotrajne materijalne imovine (36,7%), troškove osoblja (26,2%) i troškove usluga (21,1%). U 2015. ukupni rashodi iz poslovanja iznose 1.491 tis. HRK, od čega se najveći dio odnosi na troškove radnika i ostale s njima povezane troškove (72,2%). U prva tri kvartala 2016. ukupni rashodi iz poslovanja iznose 10.919 tis. HRK, od čega većinu čini gubitak od umanjenja vrijednosti ulaganja u nekretnine (71,9%), nakon čega slijede materijalni troškovi s 13,1% i troškovi osoblja s 8,5%.

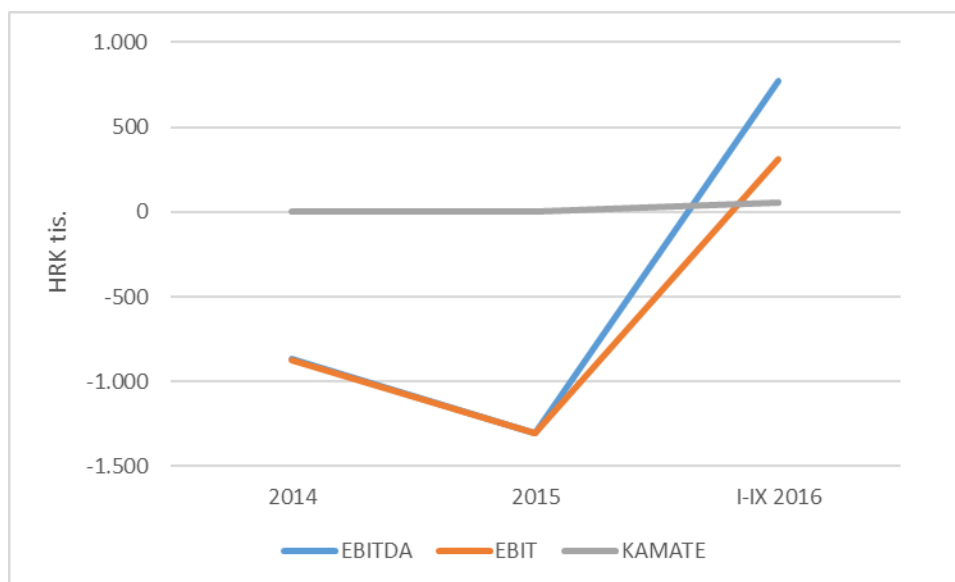
Grafički prikaz 15. Struktura ukupnih rashoda iz poslovanja Grupe za 2014., 2015. i I-IX 2016. godine



Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine

EBITDA i EBIT prilagođene za utjecaj jednokratnih stavki (prihoda od povoljne kupnje i gubitka od umanjenja vrijednosti ulaganja u nekretnine) u prva tri kvartala 2016. iznose redom 769 tis. HRK i 313 tis. HRK, dok EBITDA i EBIT pokriće kamata u istom razdoblju iznosi redom 13,8x i 5,6x.

Grafički prikaz 16. Struktura ukupnih rashoda iz poslovanja Grupe za 2014., 2015. i I-IX 2016. godine



Napomena: iz izračuna su isključene jednokratne stavke – prihodi od povoljne kupnje u 2014. u iznosu od 8 tis. HRK i u prva tri kvartala 2016. u iznosu od 2.861 tis. HRK, te gubitak od umanjenja vrijednosti ulaganja u nekretnine u iznosu od 7.853 tis. HRK.

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine

9.2.1 Informacije o značajnijim činjenicama, uključujući nove i iznimne događaje u poslovanju Izdavatelja koji utječu na prihod iz poslovanja Izdavatelja

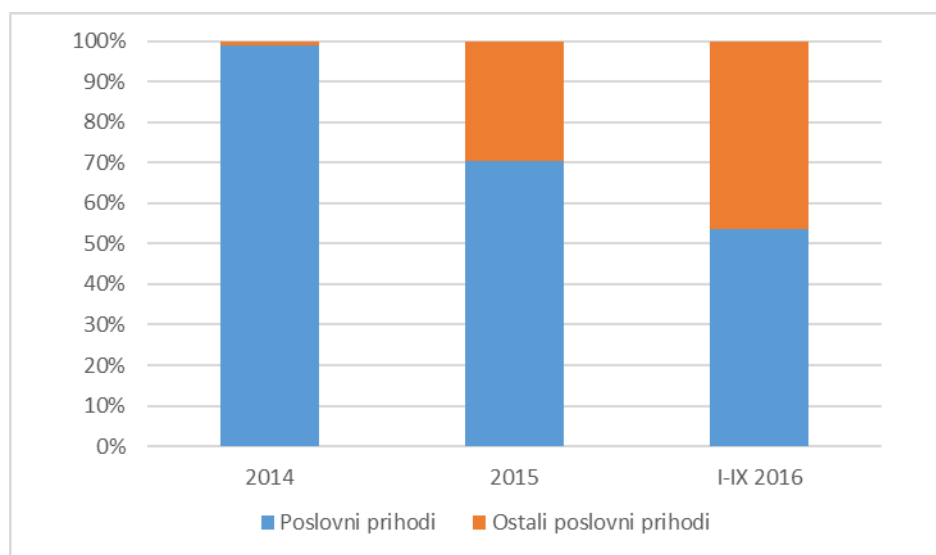
Obzirom da Grupa još ne ostvaruje prihode od svoje osnovne aktivnosti, a to je razvoj nekretninskih projekata te prodaja i iznajmljivanje istih, ni podaci o prihodima Grupe nisu relevantni. Detaljan opis ostvarenih prihoda naveden je u sljedećoj točki.

9.2.2 Opis razloga za značajne promjene u prodaji ili prihodima

Grupa Stanovi Jadran se bavi razvijanjem nekretninskih projekata što je glavni razlog ne ostvarivanja značajnijih poslovnih prihoda. Trenutno je većina projekata razvijena do nivoa dozvola za građenje i spremna za stavljanje u funkciju i samim time na rast poslovnih prihoda. Do sada, Grupa je posjedovala određenu financijsku imovinu (dionice i udjele) iz kojih je dijelom financirala svoje poslovanje, a 2014.g. je ostvarila značajne financijske prihode od transakcija navedenom imovinom. Osim toga, Grupa pruža administrativne, računovodstvene i dijelom pravne usluge svim društvima na nivou grupacije Jadran Kapital od čega se ostvaruju određeni, ne i značajni poslovni prihodi, odnosno prihodi od prodaje usluga.

U prva tri kvartala 2016. ukupni prihodi iz poslovanja iznose 6.240 tis. HRK, od čega se 45,8% odnosi na prihode od povoljne kupnje 89% vlasničkih udjela u društvu Winter od povezane osobe u travnju 2016.

Grafički prikaz 17. Struktura prihoda iz poslovanja Grupe za 2014., 2015. i I-IX 2016. godine



Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine

9.2.3 Utjecaj vladinih, gospodarskih, fiskalnih, monetarnih ili političkih čimbenika ili politika na poslovanje Izdavatelja

Kao što je već navedeno u prethodnoj točki 9.2.2. Grupa još ne ostvaruje prihode od svoje osnovne djelatnosti nego se nalazi u procesu razvoja nekretninskih projekata. Uvođenje kategorije prijenosa porezne obveze Grupi je kao investitoru značajno olakšalo poslovanje, budući da više nema potrebu voditi proces oko povrata poreza na dodanu vrijednost sa nadležnom Poreznom upravom.

Međutim, uvođenje oporezivanja novih nekretnina PDV-om i to stopom 25% će značajno otežati prodaju nekretnina, odnosno, realnih mogućnosti za povećanjem cijena na tržištu nekretnina trenutno nema, te će se posljedično dio marži morati izdvojiti za PDV.

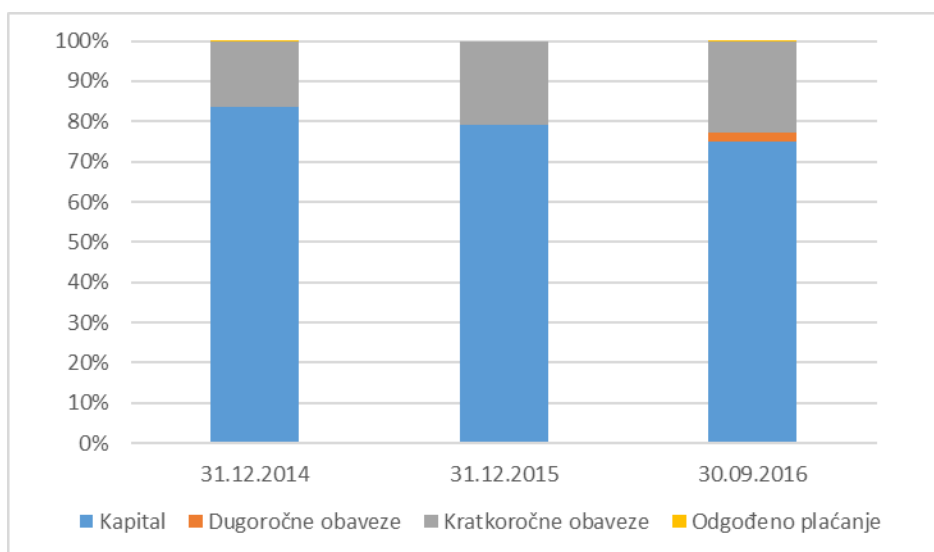
10 IZVORI SREDSTAVA

10.1 Informacije o kratkoročnim i dugoročnim izvorima sredstava Izdavatelja

Iz sljedećeg prikaza je vidljivo da se struktura pasive Grupe sastoji najvećim dijelom, u prosjeku 80%, od temeljnog kapitala koji je 31.12.2014.g. iznosio 29.046 tis. HRK, 31.12.2015.g. 30.046 tis. HRK, dok je 30.09.2016. g. temeljni kapital povećan na iznos od 45.908 tis. HRK.

Društvo Stanovi Jadran je, tijekom 2014.g., svoje poslovanje najvećim dijelom financiralo prodajom financijske imovine iz vlastitog portfelja te dijelom pozajmicama povezanog društva. Tijekom 2015.g. poslovanje je financirano također pozajmicama od povezanog društva. U 2016.g. akvizicijom društva Winter d.o.o. su se povećale obaveze Grupe.

Grafički prikaz 18. Struktura pasive na 31.12.2014., 31.12.2015. i 30.09.2016. godine



Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine

10.2 Objašnjenje izvora i iznosa i opis novčanih tokova Izdavatelja

Izdavatelj razborito upravlja novčanim tokom, a budući da se, kao što je već navedeno u točki 9.2.2. u dijelu I ovog Informacijskog memoranduma Izdavatelj bavi razvojem nekretninskih projekata koji još nisu razvijeni do te mjere da bi donosili pozitivne novčane tokove iz poslovnih aktivnosti, pozitivni novčani tokovi ostvareni su iz investicijskih aktivnosti u 2014.g. u iznosu od 1.374 tis. HRK, dok su u 2015.g. ostvareni pozitivni novčani tokovi iz financijskih aktivnosti u iznosu od 1.834 tis. HRK uslijed zaduženja Izdavatelja od povezanih osoba u svrhu održavanja stabilnosti poslovanja.

Izveštaj o konsolidiranom novčanom tijeku na dan 30.9.2016.g. prikazuje pozitivan novčani tijek od poslovnih aktivnosti u iznosu od 2.119 tis. HRK. Ostvaren je povećanjem obveza prema dobavljačima u iznosu od 1.147 tis. HRK, dok se 954 tis. HRK odnosi na novac iz poslovanja prije promjena u obrtnom kapitalu.

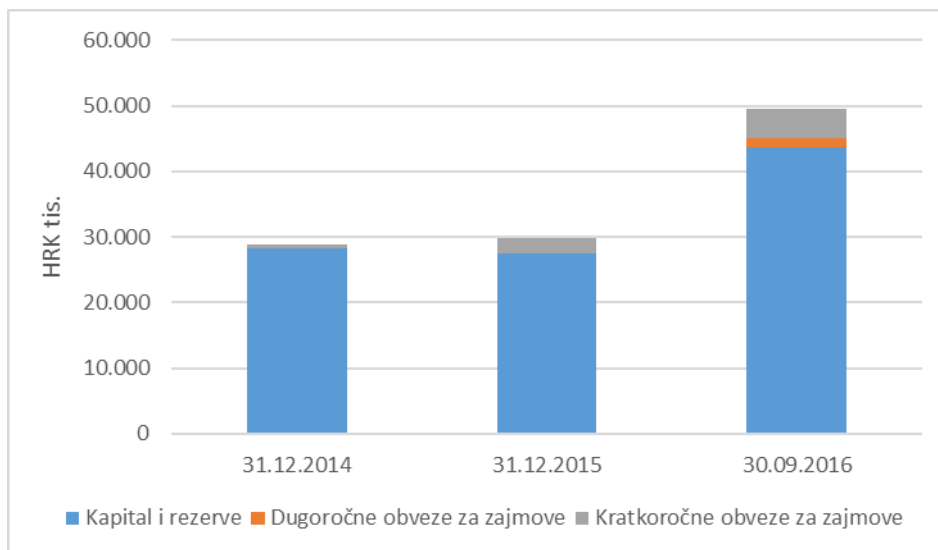
Tablica 11. Skraćeni konsolidirani izvještaj o novčanom tijeku za 2014., 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine

	1.1. - 30.9.2016.	2015.	HRK 2014.
Novac ostvaren u poslovnim aktivnostima	2.119.108	(419.638)	(599.867)
Neto novac ostvaren/(korišten) u investicijskim aktivnostima	(1.345.001)	(1.225.440)	1.374.145
Neto novac u financijskim aktivnostima	(482.007)	1.834.729	(895.383)
Neto povećanje/(smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata	292.100	189.651	(121.105)
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine	231.353	41.702	162.807
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine	523.453	231.353	41.702

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine

10.3 Informacije o financijskim potrebama i strukturi financiranja Izdavatelja

Grafički prikaz 19. Struktura financiranja Grupe na 31.12.2014., 31.12.2015. i 31.12.2016. godine



Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine

Informacije o financijskim potrebama navedene su u točki 5.2.2. - Opis glavnih ulaganja Grupe koja su u tijeku, uključujući zemljopisnu distribuciju tih ulaganja (u zemlji i inozemstvu) te način financiranja (unutarnje ili vanjsko) u dijelu I Informacijskog memoranduma.

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

Hotel Heritage Šibenik je nekretnina koja je kupljena dijelom iz vlastitih sredstava, a dijelom od kredita poslovne banke. Izdavatelj ima u planu refinancirati dio kredita od poslovne banke prilikom investicije u objekt kreditom HBOR na 17 godina s 4 godine počekom i kamatnom stopom od 3%, a drugi dio otplatiti kako bi se zadovoljio uvjet HBOR-a gdje Izdavatelj treba imati 25% sredstava. Otplaćeni dio će biti u visini od oko 1 milijun kuna.

10.5 Informacije o predviđenim izvorima financiranja budućih investicija i dugotrajne materijalne imovine

Sve informacije o predviđenim izvorima financiranja budućih investicija i dugotrajne materijalne imovine nalaze se u točki 5.2.2. - Opis glavnih ulaganja Grupe koja su u tijeku, uključujući zemljopisnu distribuciju tih ulaganja (u zemlji i inozemstvu) te način financiranja (unutarnje ili vanjsko) u dijelu I Informacijskog memoranduma.

11 ISTRAŽIVANJE I RAZVOJ, PATENTI I LICENCIJE

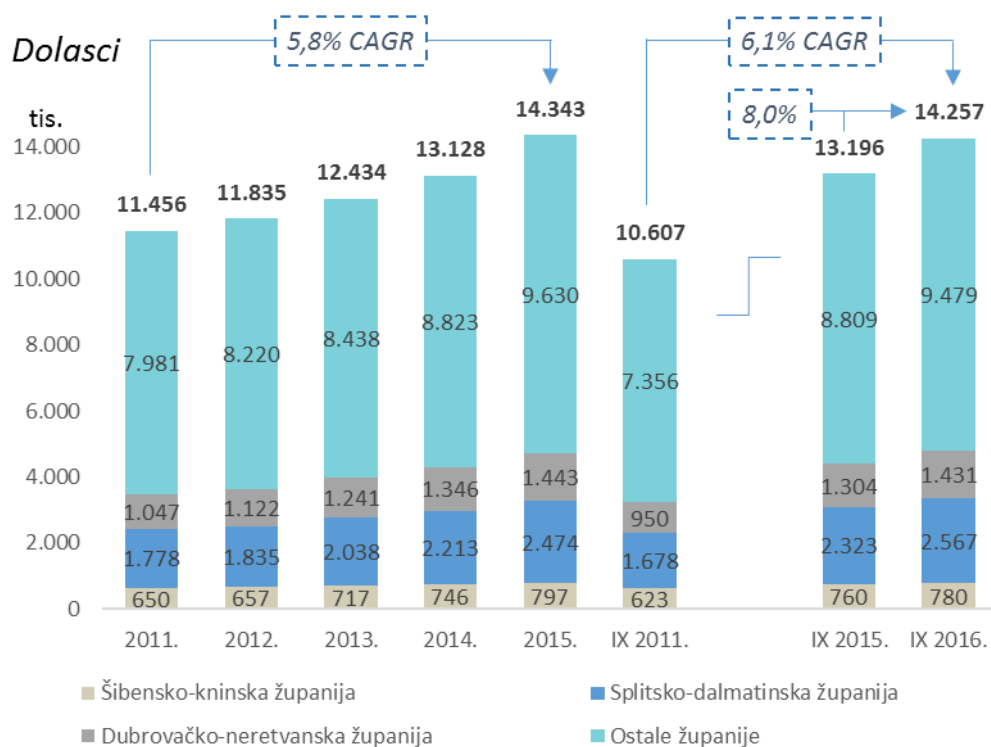
Izdavatelj nema ovu stavku.

12 INFORMACIJE O TRENDOVIMA

12.1 Najznačajniji trendovi u prodaji, troškovima i prodajnim cijenama do datuma Informacijskog memoranduma

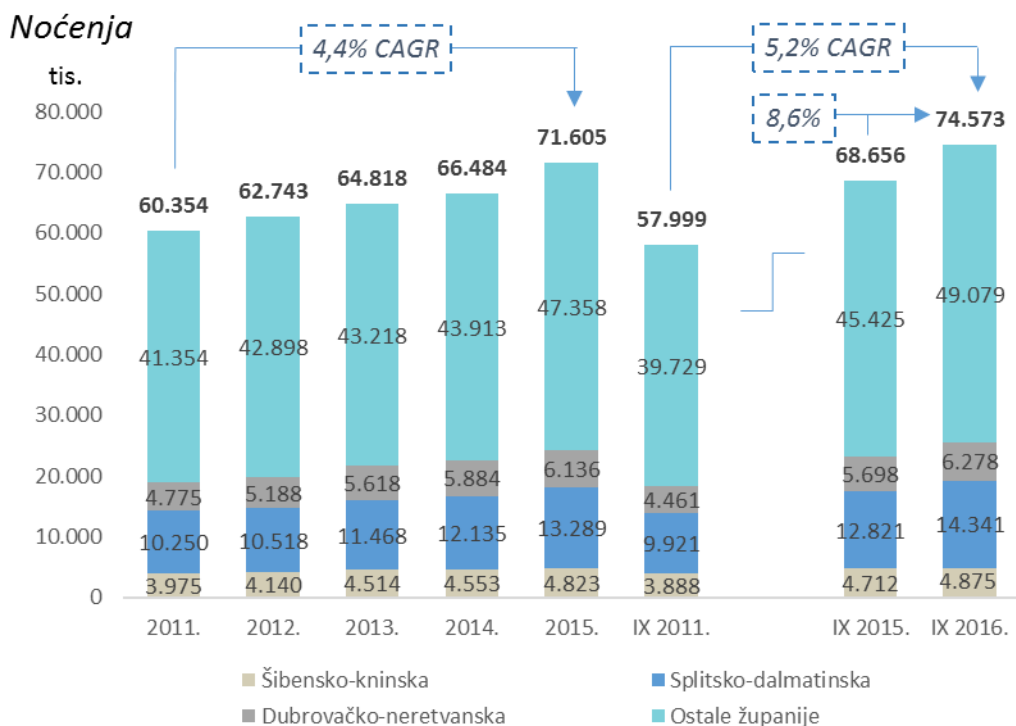
- Turizam u Hrvatskoj pokazao je izuzetnu sposobnost prilagodbe uvjetima na tržištu te potaknuo rast i stvaranje novih radnih mjesta unatoč brojnim gospodarskim izazovima
- Sa turističkog tržišta stižu optimistične prognoze o daljnjem nastavljanju višegodišnjeg trenda porasta turističkog prometa
- Godina 2016. ostala je zapamćena po rekordnom broju turističkih dolazaka i noćenja od vremena hrvatskog osamostaljenja, po ostvarenom godišnjem rastu svih važnih pokazatelja turističkog sektora te najvažnije, očekivanjima da će fizičke pokazatelje, pratiti i rekordni financijski pokazatelji
- Rast izvoza u turizmu kroz godine dosegao je gotovo 8 milijardi eura u 2015. godini te pretekao 2008. godinu kao prijašnju rekordnu godinu po prihodima što ukazuje da je turizam izuzetno bitan segment našeg gospodarstva; očekivanja za 2016. g. premašuju brojku od 8,5 milijardi EUR

Grafički prikaz 20. Dolasci stranih i domaćih turista u Republici Hrvatskoj



Izvor: DZS

Grafički prikaz 21. Noćenja stranih i domaćih turista u Republici Hrvatskoj



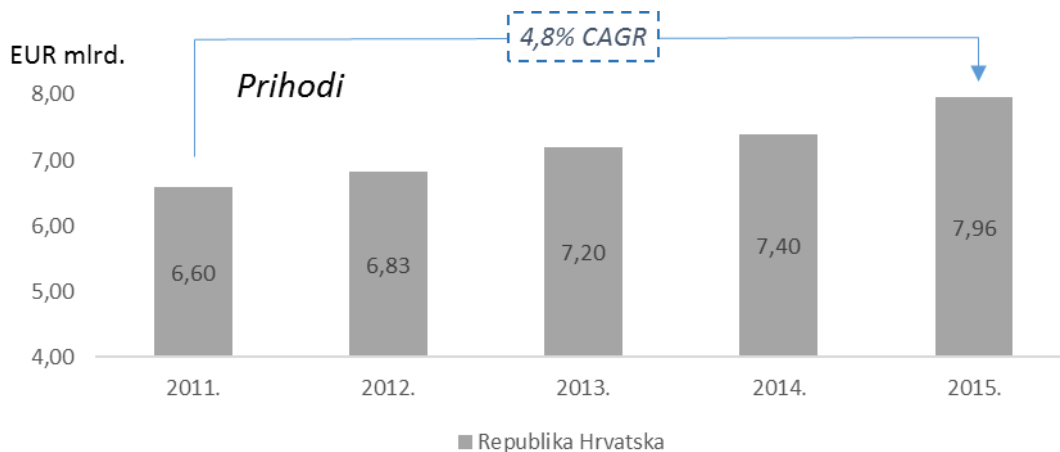
Izvor: DZS

U 2016. godini, Republika Hrvatska bilježi porast dolazaka na 15.594.157 i 78.049.852 noćenja turista u svim smještajnim objektima.

U strukturi dolazaka stranih turista najviše dolazaka ostvarili su turisti iz Njemačke (2,2 mil), Slovenije (1,2 mil), Austrije (1,2 mil), Italije, Poljske, Češke, Ujedinjene Kraljevine, Francuske, Madarske i Slovačke.

U strukturi noćenja stranih turista najviše noćenja ostvarili su turisti iz Njemačke (17 mil), Slovenije (7,1 mil), Austrije (6,5 mil), Italije, Poljske, Češke, Ujedinjene Kraljevine, Francuske, Madarske i Slovačke.

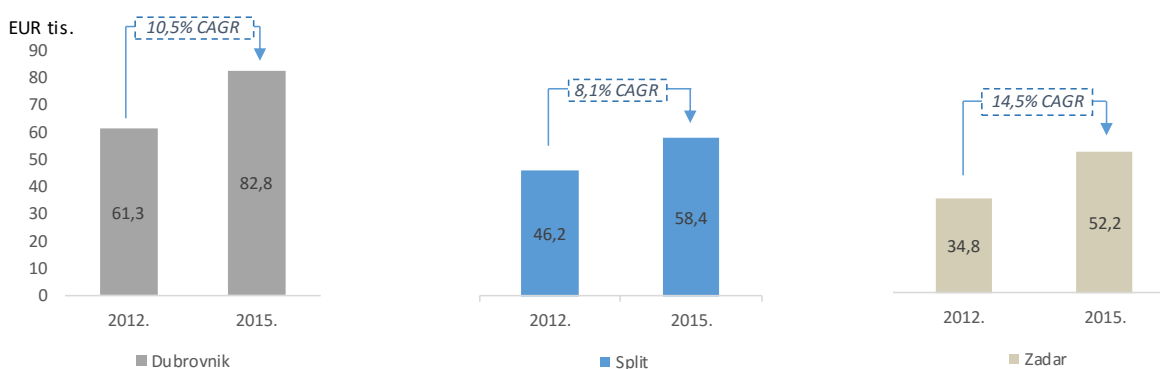
Grafički prikaz 22. Prihodi u turizmu od stranih gostiju



Izvor: HNB

- Karakteristika hrvatskog turizma u proteklim desetljećima bila je veća orijentiranost na masovni turizam te goste srednje i srednje-visoke platežne moći
- Posljednjih godina raste segment turizma koji je orijentiran na goste visoke platežne moći - broj hotela s 5 zvjezdica narastao je sa 24 u 2010. na 34 u 2014. godini, dok je broj kreveta u istim hotelima narastao sa 8.791 na 10.430 u navedenom razdoblju
- Također je zamjetan rast malih ekskluzivnih boutique hotela koji bilježe velike prihode po sobi

Grafički prikaz 23. Ponderirani prosjek prihoda od odabranih boutique hotela po sobi



Napomena: hoteli čiji su podaci korišteni za izračun su **Dubrovnik**: The Pučić Palace, Boutique Hotel Stari Grad i Boutique Hotel Kazbek; **Split**: Palace Judita Hotel, Hotel Vestibul, Hotel Luxei Hotel Marmont; **Zadar**: Hotel Bastion i Hotel Art Kalelarga

Izvor: Registar godišnjih financijskih izvještaja i poslovnih

12.2 Informacije o svim poznatim trendovima, nesigurnostima, zahtjevima, obvezama ili događajima koji bi vjerojatno mogli imati znatan utjecaj na očekivanja Izdavatelja barem tijekom sadašnje poslovne godine

Potražnja u nekretninskom sektoru u Hrvatskoj je relativno neelastična, ali kako se radi o iznimnim mikrolokacijama izgradnje stanova, kao i vila, smatra se da je potražnja elastična jer je jako teško pronaći zamjensku ili sličnu mikrolokaciju na tržištu. Faktori koji utječu na potražnju su definitivno ekonomski, politički i socijalni. Učestale promjene urbanističkih planova širom Hrvatske mogu povećati, ali i smanjiti rizik izloženosti Stanova Jadran prema tržištu nekretnina. S obzirom da Izdavatelj sudjeluje u nekretninskoj industriji i turizmu, postoji makroekonomski rizik smanjenja broja posjetitelja Hrvatskoj. Izdavatelj je mišljenja kako će se uzlazni trend posjeta Hrvatskoj nastaviti jer pojedini gradovi u kojima Izdavatelj ima namjeru biti prisutan, još uvijek nisu dosegli razinu noćenja kakva je bila u bivšem sustavu iako je danas pristupačnije, povoljnije i povezanije nego nekada.

Izdavatelj prodaje svoje proizvode i usluge na domaćem i stranom tržištu. Ulaskom Hrvatske u Europsku Uniju, puno je jednostavnije obavljati poslove na stranim tržištima s obzirom da se veliki dio stranog tržišta odnosi na zemlje Europske Unije. Stranim državljanima je lakše steći nekretninu u Hrvatskoj, što povećava potražnju na tržištu nekretnina. Nakon loma tržišta nekretnina, još se nitko nije nametnuo kao lider u ovoj industriji gdje Izdavatelj vidi iznimnu priliku. Uz to, Izdavatelj je mišljenja da na nekim projektima ima iznimnu konkurentnu prednost s obzirom na mogućnosti propisane prostornim planovima i mikrolokaciju.

S druge strane, iznimno je velika konkurencija u turizmu u Hrvatskoj i još uvijek se otvaraju dodatni smještaji, a najviše uz obalu. Izdavatelj je odlučio za segment tržišta koji nije još potpuno razvijen u Hrvatskoj i koji ima jako puno potencijala da uzme značajan udio u tržištu. Izdavatelj nije upoznat s konkurencijom na tržištem boutique hotela (Razvoj i upravljanje malim hotelima i sličnim smještajnim objektima viših kategorija kvalitete s oko 50 smještajnih jedinica, na visoko vrijednim povijesnim i prirodnim lokacijama u atraktivnim turističkim destinacijama) i tržištem Niskobudžetnih Lifestyle

Hotela (Razvoj i upravljanje hotelima i sličnim smještajnim objektima srednjih kategorija kvalitete s najmanje 50 smještajnih jedinica, u atraktivnim gradskim i drugim turističkim destinacijama).

Rizik industrije koji se pojavljuje u zadnjem desetljeću je da je ponuda prerasla potražnju zbog loma tržišta što dovodi do nižih cijena na tržištu. Većina nekretnina se prodaje ispod cijene od strane banaka koje su ih stekle prilikom ne otplaćivanja kredita zadužene strane. Također, navike i standardi kupaca se mijenjaju i time stvaraju neskladnost ponude na tržištu, što otvara mogućnosti targetiranja novih segmenata u rezidencijalnoj svrsi.

S obzirom da će u budućnosti većina nekretnina biti u komercijalnim svrhama, pojavljuje se rizik od izmjena kategorizacijskih i drugih propisa koji mogu odužiti vremenski period stavljanja nekretnine u funkciju. Pored toga, industrija jako ovisi o inputima korištenim prilikom gradnje, sigurnosti zemlje, popularnosti Hrvatske kao destinacije i povezanosti, odnosno infrastrukturi.

13 PREDVIĐANJA ILI PROCJENE DOBITI

Izdavatelj nije u Informacijski memorandum uključio predviđanja ili procjene dobiti.

14 UPRAVNA I NADZORNA TIJELA IZDAVATELJA

14.1 Podaci o Upravi i Nadzornom odboru Izdavatelja

Tablica 12. Uprava

Ime i prezime	Funkcija u Upravi
Toni Jeličić Purko	predsjednik Uprave
Maja Bradić	član Uprave

Izvor: Izdavatelj

Tablica 13. Nadzorni Odbor

Ime i prezime	Funkcija u Nadzornom odboru
Miroslav Jeličić -Purko	predsjednik Nadzornog odbora
Bojan Vrančić	zamjenik predsjednika Nadzornog odbora
Mario Šerić	član Nadzornog odbora

Izvor: Izdavatelj

Toni Jeličić Purko, predsjednik Uprave

Toni Jeličić Purko rođen je u Splitu 04.04.1991. godine.

Za vrijeme pohađanja srednje Ekonomske škole, radi na praksi u investicijskom društvu Aureus Invest d.o.o. gdje se upoznaje s analizom tržišta i strategijom ulaganja u dionice.

2013. godine završio je Regent's University u Londonu na smjeru financijski menadžment. Od tada se zapošljava u društvu Capturis d.o.o. gdje radi kao koordinator projekta u nekretninskom sektoru. Točnije, sudjelovao je u izboru projekata kao i optimizaciji troškova.

Krajem 2015. upisuje MBA program na HULT Business School u San Franciscu gdje pohađa jednogodišnji program. Na istom se upoznaje sa startup scenom.

Od 2016. godine, postaje članom Uprave u društvu Stanovi Jadran d.d. za poslovanje nekretninama. Aktivno se služi hrvatskim i engleskim jezikom i pasivno španjolskim jezikom.

Poslovna adresa: Stanovi Jadran d.d., Kralja Zvonimira 14/IX, Split

Maja Bradić, član Uprave

Maja Bradić rođena je u Splitu 08.10.1972. godine.

Ekonomski fakultet u Splitu završila je 1997. godine na smjeru marketing sa diplomskim radom na temu tržišta dionica.

Od 1999. godine do 2007. radila je u SMS d.o.o. prehrambenoj industriji na poslovima vezanim za razvijanje poslovnih procedura i vizualnog identiteta, u odjelu za odnose s javnošću i kao voditelj razvoja novih proizvoda, te na poslovima marketinga domaćeg i stranih tržišta, zakonskih regulativa i društveno odgovornog poslovanja. Od 2007. godine do 2008. u tvrtki Dizajn budućnosti d.o.o. čija je djelatnost projektiranje i opremanje wellness, spa beauty i frizerskih centara, radila je kao asistent direktora i voditelj prodaje i marketinga. Od 2008. godine do 2010. radila je u Aureus Invest d.o.o., društvu za osnivanje i upravljanje investicijskim fondovima na poslovima asistenta front office-a i uprave, te na poslovima trgovanja dionicama na američkom tržištu, prodaje i marketinga, te još naredne dvije godine na istim poslovima u pravnom sljedbeniku NFD Aureus Invest d.o.o., ujedno i na poslovima izračuna NAV vrijednosti fondova i valuacije.

Od 2011. godine do danas zaposlena je u društvu Stanovi Jadran d.o.o. za poslovanje nekretninama na poslovima razvoja nekretninskih projekata i administriranja zatvorenog investicijskog fonda Jadran kapital d.d. Bila je član uprave u društvima Peškarija d.o.o., Zelena vala d.o.o. i Ličko selo d.o.o., od 2014. pripojenima društvu Stanovi Jadran d.o.o., danas Stanovi Jadran d.d., u kojem je direktor od 2012. godine. U društvima Vile Orašac d.o.o., Mediteran gradnja d.o.o. i Nova nekretnine d.o.o. član je uprave od 2012. godine, a od 2014. godine i u društvima Maloijan d.o.o. i Samoborske vile d.o.o.

Poslovna adresa: Stanovi Jadran d.d., Kralja Zvonimira 14/IX, Split

Miroslav Jeličić – Purko, predsjednik Nadzornog odbora

Miroslav Jeličić-Purko rođen je 15.03.1966. u Splitu.

Od 1994. do 2002. godine član je Uprave tvrtke Mi-dar d.o.o., čija je djelatnost pružanje financijskih usluga. Godine 2002. potiče osnivanje Udruge dioničara tvrtke Ericsson - Nikola Tesla, čiji je cilj bio promicanje, transparentnost i razvoj tržišta kapitala u Republici Hrvatskoj. Na osnivačkoj skupštini izabran je za potpredsjednika Udruge. Predsjednik je i Udruge malih dioničara Ulcinjska Rivijera d.d., a povremeno je objavljivao tehničke i fundamentalne analize vrijednosti domaćih dionica u "Poslovnom tjedniku", te u publikaciji „JDD“. Član je Savjeta asocijacije malih dioničara Crne Gore.

Vlastiti kapital je počeo ulagati 1999. godine na domaćem tržištu kapitala. Zajedno s Kristijanom Floričićem 2005. godine pokreće društvo za upravljanje investicijskim fondovima Aureus Invest d.o.o. koje ubrzo postaje vodeće nebankarsko društvo za upravljanje investicijskim fondovima, sa imovinom preko milijardu kuna u 2007. godini. U periodu od 2005.-2010. godine obavlja dužnost člana uprave Aureus Invest d.o.o.

Godine 2007. pokreće tvrtku Winter d.o.o. sa sjedištem u Travniku u Bosni i Hercegovini, u čijem je sastavu Hotel "Blanca" na planini Vlašić, koji je počeo s radom u veljači 2010. godine, a već je u listopadu 2010. godine proglašen najboljim Wellness hotelom u regiji.

Godine 2011. osniva tvrtku Capturis d.o.o Split.

Predsjednik je Nadzornog odbora Plančić d.o.o., te Nadzornog odbora društva Stanovi Jadran d.d.

Bio je član uprave Mi-dar d.o.o., član upravnog odbora Udruge dioničara Ericsson Nikola Tesla d.d., član Nadzornog odbora Agroprodukt d.o.o., član nadzornog odbora Infosistem d.d., član uprave Jadran kapital d.d., član društva Finvest Rijeka d.o.o., član Nadzornog odbora NETA Capital Croatia d.d., Predsjednik Nadzornog odbora Info poslovne nekretnine d.d., te član društva Remik d.o.o.

Poslovna adresa: Jadran Kapital d.d., Kralja Zvonimira 14/IX, Split

Bojan Vrančić, zamjenik predsjednika Nadzornog odbora

Bojan Vrančić rođen je 04.04.1983. u Mostaru.

Ekonomski fakultet u Splitu završio je 2008. godine.

Radio je kao asistent portfolio managera u Aureus invest d.o.o. do 2009. godine. U Deloitte d.o.o. radio je do 2012. godine kao voditelj revizorskog tima na poslovima revizije i izradi financijskih izvješća. Narednu godinu sudjelovao je u provođenju procesa dubinskog snimanja (Due Diligence) u društvu Ernst & Young Transaction Advisory Services, Zagreb.

Naredno razdoblje odradio je u Positive Equity d.o.o. na poslovima trgovanja futures ugovorima do 2015. godine. Aktivno se služi (u govoru i pismu) hrvatskim i engleskim jezikom.

Kao Financijski manager radi na poslovima reorganizacije poslovanja i izradi i implementaciji poslovnih procedura u društvu Kašun d.o.o. tijekom 2016. godine.

Od 19.12.2016, zaposlen je kao Business Analyst u društvu Foreo Adria d.o.o.

Zamjenik je predsjednika Nadzornog odbora Stanovi Jadran d.d. od 2016.

Poslovna adresa: Foreo Adria d.o.o, Radnička cesta 202, Zagreb

Mario Šerić, član Nadzornog odbora

Mario Šerić rođen je u Splitu 09.01.1976. godine.

1998. godine završio je Ekonomski fakultet u Zagrebu na smjeru poslovna ekonomija – turizam. Tijekom 1996/97. završava jednogodišnji program na Roosevelt University Chicago Illinois, te 2003. godine dvogodišnji program na Cornell University Ithaca New York poslijediplomskog studija hotelskog menadžmenta sa specijalizacijom za razvoj hotela i projekata s nekretninama.

Od 1998. godine do 2005. radio je kao viši savjetnik i partner u Horwath Consulting Zagreb na analizama i procjenama tržišta i marketing strategijama, izradi feasibility studijama i treningu hotelskih djelatnika u marketingu i prodaji za hotelska poduzeća u Hrvatskoj, administrirao projekte za hrvatske vlasti kao i strateški marketinški plan hrvatskog turizma, sudjelovao u due diligence procedurama za poslovne i institucionalne klijente, međunarodne hotelske kompanije i na razvoju hotelskog projekta u Moskvi. Jednako je vodio i nekoliko projekata razvoja hotela i višenamjenskih kompleksa u Hrvatskoj i jugoistočnoj Europi, sudjelovao u izradi informacijskog biltena Horizonti, otvorio tržište Srbije i Makedonije za savjetodavne aktivnosti tvrtke, te unaprijedio interni sustav tvrtke za poslovnu inteligenciju.

Od 2006. godine vodi projekte za poslovnu inteligenciju, savjetovanje i razvoj u turizmu, hotelijerstvu, ugostiteljstvu i poslovanju nekretninama kao direktor i vlasnik u Marcon, djelujući u Hrvatskoj te na širem području Mediterana. Tijekom 2009. i 2010. godine obnašao je funkciju direktora i člana Upravnog odbora Splitsko-dalmatinske udruge hotelijera, na poslovima promidžbenih i razvojnih aktivnosti petnaest vodećih hotela u srednjoj Dalmaciji. Od 2009. do 2011. godine kao direktor i partner planirao je razvoj novog brenda hotela i barova kao YouGo Hotels & Bars Split.

Član je Nadzornog odbora Winter d.o.o. od 2013. godine i član Nadzornog odbora Stanovi Jadran d.d. od 2016. godine.

Poslovna adresa: Marcon, Ostravska 7, Split

Gospodin Toni Jeličić Purko, predsjednik Uprave Izdavatelja sin je gospodina Miroslava Jeličića-Purka, dioničara i predsjednika Nadzornog odbora Izdavatelja. Između ostalih naprijed navedenih osoba ne postoji nikakva obiteljska povezanost.

Ni jedan član Uprave niti Nadzornog odbora nije u vezi s kaznenim djelima prevara, kao ni stečajevima, stečajnim upravama ili likvidacijama, niti ima iza sebe neke službene javne optužbe i/ili sankcije od strane pravosudnih ili regulatornih tijela.

14.2 Sukob interesa upravnih i nadzornih tijela Izdavatelja

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

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

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

15 NAKNADE I POGODNOSTI

Za 2015. godinu za osobe iz točke 14.1.:

15.1 Iznos naknada i primanja članova Uprave i Nadzornog odbora za posljednju završenu poslovnu godinu

Naknade članu Uprave Izdavatelja prema obračunu za 2015. g. odnose se na isplatu plaće, a bruto iznos je HRK 97.261,60.

15.2 Iznos davanja u svrhu mirovine, mirovinskih prava ili sličnih pogodnosti

Društvo je za naknade Upravi u svrhu mirovine i mirovinskih prava u 2015. godini izdvojilo HRK 19.452,00. Navedeni iznos odnosi se na zakonski propisane doprinose za mirovinsko osiguranje i drugih isplata nije bilo.

16 PRAKSA UPRAVE

16.1 Datum isteka aktualnog mandata članova Uprave i Nadzornog odbora te razdoblje obnašanja funkcije

Prilikom imenovanja svakog novog sastava Uprave, Nadzorni odbor određuje ukupni broj članova Uprave te duljinu mandata. Nema ograničenja broja mandata na koji ista osoba može biti imenovana za Predsjednika ili člana Uprave. Nakon imenovanja Uprave, Nadzorni odbor će odrediti koji će članovi i kojim redoslijedom zamjenjivati Predsjednika u slučaju njegove nenazočnosti ili spriječenosti.

Aktualna Uprava ima mandat na 1 godinu. To znači da joj mandat istječe 21.10.2017. jer je imenovana odlukom Skupštine od 21.10.2016. u postupku preoblikovanja Društva iz d.o.o. u d.d., a što se smatra osnivačkom skupštinom Društva prema odredbama Zakona o trgovačkim društvima.

Nadzorni odbor može opozvati odluku o imenovanju člana Uprave ako se u tijeku mandata člana Uprave pojavi zakonska smetnja za obnašanje te funkcije ili se naknadno utvrdi da isti ne ispunjava uvjete za obnašanje te funkcije ili ako za opoziv postoji važan razlog. Osim opozivom, mandat člana Uprave može prestati iz drugih razloga, kao što su odlazak u mirovinu, ostavka, smrt i dr. U slučaju opoziva ili prestanka mandata člana Uprave iz drugih razloga, Nadzorni odbor će imenovati novog člana Uprave.

Nadzorni odbor ima tri do pet članova. O točnom broju članova Nadzornog odbora za svako mandatno razdoblje odlučuje Glavna skupština Društva većinom danih glasova.

Društvo trenutno ima tri člana Nadzornog odbora. Sve članove Nadzornog odbora izabrala je Glavna skupština Društva većinom danih glasova glasujući posebno za svakog kandidata.

Mandat članova Nadzornog odbora traje četiri godine. Aktualnom Nadzornom odboru mandat traje do 21. listopada 2020. godine.

Glavna skupština može opozvati izabranog člana Nadzornog odbora i prije isteka mandata na koji je izabran. Takva se odluka donosi većinom od tri četvrtine danih glasova.

Ako dužnost prestane obavljati član ili članovi Nadzornog odbora, bez odgađanja se saziva Glavna skupština Društva na kojoj će se izabrati novi član ili članovi Nadzornog odbora za razdoblje do isteka mandata ranije izabranim članovima Nadzornog odbora. Do izbora novog člana, odnosno članova Nadzornog odbora, preostali članovi Nadzornog odbora obavljat će poslove koji ne trpe odgodu.

16.2 Informacije o ugovorima članova Uprave i Nadzornog odbora koji predviđaju pogodnosti po raskidu radnog odnosa

Izdavatelj nije sklopio ovakve vrste ugovora sa članovima Uprave i Nadzornog odbora.

16.3 Informacije o revizorskom odboru i odboru za naknade Izdavatelja

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

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

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

Revizorski odbor čine svi članovi Nadzornog odbora, koji će imenovati četvrtog vanjskog člana.

U vrijeme pisanja ovog Informacijskog memoranduma Društvo nema ustrojen Odbor za nagrade.

16.4 Izjava Izdavatelja o usklađenosti sa standardima korporativnog upravljanja

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

17 ZAPOSLENICI

17.1 Broj zaposlenika i podjela po glavnim kategorijama djelatnosti i zemljopisnim lokacijama

Društvo ima šest zaposlenika te je s pet zaposlenika sklopilo ugovore o radu na neodređeno vrijeme, a s jednim ugovor o radu na određeno vrijeme. Svi ugovori imaju obvezan sadržaj propisan Zakonom o radu, dakle sadrže odredbe o strankama te njihovu prebivalištu, odnosno sjedištu, mjestu rada, nazivu posla, danu početka rada, naznaku da se ugovor sklapa na neodređeno ili određeno vrijeme, trajanju plaćenoga godišnjeg odmora, otkaznim rokovima, osnovnoj plaći, dodacima na plaću i razdobljima isplate primanja na koja radnik ima pravo te radnom vremenu, također svi ugovori sadrže odredbu o poslovnoj tajni. Ugovorima su precizirani posebni razlozi zbog kojih Društvo može zaposleniku izvanredno otkazati ugovor o radu, dok se ugovori mogu redovno otkazati ili sporazumno raskinuti sukladno odredbama Zakona o radu.

Tablica 14. Broj zaposlenika i podjela po kvalifikacijama na dan 08.12.2016. godine

Ukupan broj zaposlenika	Kvalifikacija	Broj zaposlenika s određenom stručnom spemom
6	VSS	6

Izvor: Izdavaatelj

Tablica 15. Prikaz sklopljenih ugovora o radu

RADNIK	DAN SKLAPANJA	TRAJANJE	RADNO MJESTO	OBVEZAN SADRŽAJ PROPISAN ZOR-om	UGOVORENI NAČINI PRESTANKA UGOVORA
BARIĆ KATIJA	01.05.2015.	UGOVOR O RADU NA NEODREĐENO VRIJEME	VODITELJ RAČUNOVODSTVA	DA	<ul style="list-style-type: none">izvanredni otkaz - posebne odredberedoviti otkaz - sukladno ZOR-usporazumni raskid - sukladno ZOR-u

BRADIĆ MAJA	01.02.2011.	UGOVOR O RADU NA NEODREĐENO VRIJEME	TAJNIK ADMINISTRATOR, ČLAN UPRAVE	- DA	<ul style="list-style-type: none"> • izvanredni otkaz - posebne odredbe • redoviti otkaz - sukladno ZOR-u • sporazumni raskid - sukladno ZOR-u
JELIČIĆ PURKO TONI	05.12.2014.	UGOVOR O RADU NA NEODREĐENO VRIJEME	KOORDINATOR PROJEKATA	DA	<ul style="list-style-type: none"> • izvanredni otkaz - posebne odredbe • redoviti otkaz - sukladno ZOR-u • sporazumni raskid - sukladno ZOR-u
MATIĆ DANIJELA	07.11.2016.	UGOVOR O RADU NA NEODREĐENO VRIJEME	KOORDINATOR PROJEKATA	DA	<ul style="list-style-type: none"> • izvanredni otkaz - posebne odredbe • redoviti otkaz - sukladno ZOR-u • sporazumni raskid - sukladno ZOR-u
ŠTAMBUK DENIS	01.05.2015.	UGOVOR O RADU NA NEODREĐENO VRIJEME	VODITELJ PRAVNIH POSLOVA	DA	<ul style="list-style-type: none"> • izvanredni otkaz - posebne odredbe • redoviti otkaz - sukladno ZOR-u • sporazumni raskid - sukladno ZOR-u

MAJSTROVIĆ DANIELA	05.12.2016.	UGOVOR O RADU NA ODREĐENO VRIJEME S TRAJANJEM DO 6.12.2017.	VODITELJ NEKRETNINSKIH PROJEKATA	DA	<ul style="list-style-type: none"> • izvanredni otkaz - posebne odredbe • redoviti otkaz - sukladno ZOR-u • sporazumni raskid - sukladno ZOR-u
-----------------------	-------------	--	--	----	---

Izvor: Izdavatelj

Izdavatelj sa povezanim društvima ima 40 zaposlenika na 31.12.2016. od čega samo Društvo 6 zaposlenika, dok Winter u radnom odnosu prosječno ima 34 zaposlenika.

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

Miroslav Jeličić-Purko kao predsjednik Nadzornog odbora Društva ima 50.000 dionica Društva na dan sastavljanja ovog Informacijskog memoranduma što čini 21,78% temeljnog kapitala Društva.

17.3 Opis svih sporazuma za uključivanje zaposlenika u kapital Izdavatelja

Ne postoje ovakvi sporazumi.

18 VEĆINSKI DIONIČARI

Tablica 16. Popis dioničara koji imaju najmanje 5% udjela u Izdavatelju na 08.12.2016.

Red. br.	Dioničar	Broj dionica	Udio ukupnom broju dionica (%)	Udio glasačkim pravima Društvu (%)
1.	JADRAN KAPITAL d.d	179.540	78,22%	78,22%
2.	MIROSLAV JELIČIĆ-PURKO	50.000	21,78%	21,78%

Izvor: SKDD

18.1 Dionice s različitim pravom glasa

Sve dionice Izdavatelja daju jednaka prava glasa.

18.2 Opis vladajućeg položaja u Izdavatelju

Vladajući položaj u Izdavatelju ima JADRAN KAPITAL d.d. koji kao većinski dioničar ima 179.540 dionica Društva na dan ovog Informacijskog memoranduma što čini 78,22% temeljnog kapitala Društva prije izdavanja Novih dionica.

Drugi dioničar u Društvu Miroslav Jeličić-Purko kao predsjednik Nadzornog odbora Društva ima 50.000 dionica Društva na dan ovog Informacijskog memoranduma što čini 21,78% temeljnog kapitala Društva.

Mehanizmi unutarnje kontrole osigurani su dualističkim ustrojem organa Izdavatelja, a većinski dioničar ima onoliki utjecaj koliki mu dozvoljava Zakon o trgovačkim društvima i Statut Izdavatelja, obzirom na pravo glasa koje mu pripada. Organi Društva normativno i praktično, donose one poslovne odluke koje su im stavljene u nadležnost Zakonom o trgovačkim društvima, Statutom Društva i unutarnjim aktima Društva. Glavne skupštine Društva uredno se sazivaju, Nadzorni odbor Društva kontinuirano nadzire vođenje poslova Društva, a Uprava Društva se, uvažavajući zakonom pruženu im slobodu u vođenju poslova Društva, pridržava ograničenja postavljenih unutarnjim aktima Društva.

18.3 Opis svih sporazuma poznatih izdavatelju čija bi provedba naknadno mogla rezultirati promjenom kontrole nad izdavateljem

Izdavatelj nema ovakve vrste sporazuma.

19 TRANSAKCIJE IZMEĐU POVEZANIH OSOBA

Transakcije između povezanih osoba u razdoblju od 1.1.2014. do 30.09.2016. ostvarivane su sukladno međusobno sklopljenim Ugovorima o kratkoročnim pozajmicama te Anexima Ugovora o pružanju usluga.

Anexima ugovora o pružanju usluga između Društva i društava kćeri: NOVA NEKRETNINE d.o.o., VILE ORAŠAC d.o.o. i MEDITERAN GRADNJA d.o.o., te između Društva s MALOJAN d.o.o. i SAMOBORSKE VILE d.o.o. u kojem je većinski imatelj udjela JADRAN KAPITAL d.d. kao i između Društva i JADRAN KAPITAL d.d., većinskog imatelja udjela u Društvu ugovoreno je pružanje pravnih, financijsko-računovodstvenih i administrativnih usluga tim društvima od strane Društva (Izvršitelja).

Ugovori o kratkoročnim pozajmicama uključuju transakcije između Društva i društava kćeri: NOVA NEKRETNINE d.o.o., VILE ORAŠAC d.o.o., MEDITERAN GRADNJA d.o.o. te WINTER d.o.o., transakcije između Društva i SAMOBORSKE VILE d.o.o. u kojem je društvu JADRAN KAPITAL d.d. većinski imatelj udjela. Isto tako, ugovori o kratkoročnim pozajmicama uključuju transakcije između Društva i CAPTURIS d.o.o. u kojem je jedini član Miroslav Jeličić-Purko, koji je ujedno i dioničar Društva te obnaša funkciju predsjednika nadzornog odbora Društva te transakciju između Društva i Denisa Štambuka koji je u Društvu angažiran kao Voditelj pravnih poslova.

Ugovori o kratkoročnim pozajmicama te Anexi Ugovora o pružanju usluga detaljno su opisani u toč. 22 u dijelu I ovog Informacijskog memoranduma „UGOVORI IZVAN REDOVNOG POSLOVANJA“.

Prihodi i rashodi te potraživanja i obveze s povezanim stranama navedeni su u bilješci 23. revidiranih konsolidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine koji se nalaze u dijelu I. Informacijskog memoranduma, točka 20.1. „Povijesne financijske informacije“.

20 FINANCIJSKI PODACI O IMOVINI, OBVEZAMA, FINANCIJSKOM POLOŽAJU, TE DOBICIMA I GUBICIMA IZDAVATELJA

20.1 Povijesne financijske informacije

Na sljedećim stranicama ovog Informacijskog memoranduma prikazani su revidirani konsolidirani financijski izvještaji Grupe Stanovi Jadran za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine, zajedno s Izvještajem neovisnog revizora. Napominjemo da navedeni financijski izvještaji imaju vlastitu numeraciju.

Stanovi Jadran d.d., Split i ovisna društva

Konsolidirani financijski izvještaji za godine završene 31. prosinca 2014.,
31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine
zajedno s Izvještajem neovisnog revizora

Sadržaj

	<i>Stranica</i>
Odgovornosti Uprave za konsolidirane financijske izvještaje	1
Izveštaj neovisnog revizora	2-3
Konsolidirani izvještaj o dobiti i gubitku te ostaloj sveobuhvatnoj dobiti	4
Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju	5-6
Konsolidirani izvještaj o promjenama vlasničke glavnice	7
Konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima	8-9
Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje	10-53

Odgovornost Uprave za financijske izvještaje

Uprava je dužna pobrinuti se da za svako financijsko razdoblje konsolidirani financijski izvještaji budu sastavljeni u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska Unija (MSFI), koji pružaju istinit i fer pregled stanja društva Stanovi Jadran d.d. i njegovih ovisnih društava ("Grupa"), kao i rezultate poslovanja za navedena razdoblje.

Na temelju provedenih istraživanja, Uprava opravdano očekuje da Grupa ima odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Sukladno tomu, Uprava je izradila konsolidirane financijske izvještaje pod pretpostavkom neograničenosti vremena poslovanja Grupe.

Pri izradi konsolidiranih financijskih izvještaja Uprava je odgovorna:

- odabirati i dosljedno primjenjivati odgovarajuće računovodstvene politike;
- donositi razumne i razborite prosudbe i procjene;
- za primjenu važećih računovodstvenih standarda, te objavu i objašnjenje svakog odstupanja koje je od materijalnog značaja u konsolidiranim financijskim izvještajima; te
- izradu konsolidiranih financijskih izvještaja uz pretpostavku neograničenosti vremena poslovanja, osim ako je pretpostavka neprimjerena.

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj Grupe, kao i njihovu usklađenost s hrvatskim Zakonom o računovodstvu. Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Grupe, pa stoga i za poduzimanje razumnih mjera da bi se spriječile i otkrile pronevjere i ostale nezakonitosti.

Za i u ime Uprave,

Toni Jeličić Purko,
predsjednik Uprave,
STANOVI JADRAN d.d., Split

14. prosinca 2016. godine

STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT

Maja Bradić,
član Uprave,
STANOVI JADRAN d.d., Split

Maja Bradić

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA

Vlasnicima Grupe:

Izvešće o financijskim izvještajima

Obavili smo reviziju priloženih konsolidiranih izvještaja društva Stanovi Jadran d.d. („Društvo“) i njegovih ovisnih Društava („Grupa“) koji obuhvaćaju konsolidirane izvještaje o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2014. godine, na dan 31. prosinca 2015. godine i na dan 30. rujna 2016. godine, konsolidirane izvještaje o sveobuhvatnoj dobiti za 2014. godinu, za 2015. godinu i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine, konsolidirane izvještaje o promjenama kapitala i konsolidirane izvještaje o novčanom toku za tada završene godine i razdoblje te sažeti prikaz temeljnih računovodstvenih politika i drugih objašnjavajućih informacija.

Odgovornost Uprave za financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje i fer prezentaciju ovih konsolidiranih financijskih izvještaja u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska unija i za one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja konsolidiranih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikazivanja, uslijed prijevare ili pogreške.

Odgovornost revizora

Naša je odgovornost izraziti mišljenje o ovim konsolidiranim financijskim izvještajima na temelju naše revizije. Reviziju smo obavili sukladno Međunarodnim revizijskim standardima. Ti standardi zahtijevaju da postupamo u skladu s etičkim zahtjevima i planiramo te obavimo reviziju kako bismo stekli razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji bez značajnog pogrešnog prikazivanja.

Revizija uključuje provođenje postupaka radi dobivanja revizijskih dokaza o iznosima i objavama u financijskim izvještajima. Odabrani postupci ovise o revizorovoj prosudbi, kao i o procjeni rizika značajnog pogrešnog prikazivanja financijskih izvještaja uslijed prijevare ili pogreške. U stvaranju tih procjena rizika, revizor razmatra interne kontrole relevantne za subjektovo sastavljanje i fer prezentaciju financijskih izvještaja kako bi se oblikovali revizorski postupci koji su primjereni u okolnostima, ali ne i za namjenu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola poslovnog subjekta. Revizija također uključuje i ocjenjivanje primjerenosti primijenjenih računovodstvenih politika i razumnosti računovodstvenih procjena koje je stvorio menadžment, kao i ocjenjivanje cjelokupne prezentacije financijskih izvještaja.

Uvjereni smo da su nam pribavljeni revizijski dokazi dostatni i čine odgovarajuću osnovu u svrhu izražavanja našeg mišljenja.

Društvo upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu: MBS 030022053; uplaćen temeljni kapital: 44.900,00 kuna; članovi uprave: Branislav Vrtačnik, Eric Daniel Olcott, Marina Tonžetić, Juraj Moravek, Dražen Nimčević and John Jozef H. Ploem; poslovna banka: Zagrebačka banka d.d., Trg bana Josipa Jelačića 10, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2360000-1101896313; SWIFT Code: ZABHR2X IBAN: HR2723600001101896313; Privredna banka Zagreb d.d., Radnička cesta 50, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2340009-1110098294; SWIFT Code: PBZGHR2X IBAN: HR3823400091110098294; Raiffeisenbank Austria d.d., Petrinjska 59, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2484008-1100240905; SWIFT Code: RZBHR2X IBAN: HR1024840081100240905.

Deloitte se odnosi na Deloitte Touche Tohmatsu Limited, pravnu osobu osnovanu sukladno pravu Ujedinjenog Kraljevstva Velike Britanije i Sjeverne Irske (izvorno "UK private company limited by guarantee"), i mrežu njegovih članova, od kojih je svaki zaseban i samostalan pravni subjekt. Molimo posjetite www.deloitte.com/hr/o-nama za detaljni opis pravne strukture Deloitte Touche Tohmatsu Limited i njegovih tvrtki članica.

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA (NASTAVAK)

Mišljenje

Prema našem mišljenju, konsolidirani financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Grupe na dan 31. prosinca 2014. godine, na dan 31. prosinca 2015. godine te na dan 30. rujna 2016. godine i njezinu financijsku uspješnost za tada završene godine i razdoblje u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska Unija.



Branislav Vrtačnik, Predsjednik Uprave



Vanja Vlak, ovlašteni revizor

Deloitte d.o.o.

Zagreb, 14. prosinca 2016. godine



Konsolidirani izvještaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti
 Za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje završeno
 30. rujna 2016. godine
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	1.1.- 30.9.2016.	2015.	2014.
Poslovni prihodi	5	3.379.274	187.646	64.898
Prihodi od povoljne kupnje	6	2.860.860	-	8.331
Ukupni prihodi iz poslovanja		6.240.134	187.646	73.229
Materijalni troškovi	7	(1.431.594)	(350.934)	(222.128)
Troškovi osoblja	8	(928.030)	(532.594)	(250.883)
Amortizacija	13	(456.054)	(2.669)	(24.345)
Ostali troškovi	9	(250.758)	(604.901)	(109.204)
Gubitak od prodaje dugotrajne materijalne imovine		-	-	(351.905)
Gubitak od umanjivanja vrijednosti ulaganja u nekretnine		(7.852.715)	-	-
Ukupni rashodi iz poslovanja		(10.919.151)	(1.491.098)	(958.465)
Gubitak iz poslovanja		(4.679.017)	(1.303.452)	(885.236)
Financijski prihodi	10	287.243	240.250	3.006.392
Financijski rashodi	11	(700.503)	(16.475)	(44.039)
Neto dobitak / (gubitak) iz financijskih aktivnosti		(413.260)	223.775	2.962.353
(Gubitak) / dobit prije oporezivanja		(5.092.277)	(1.079.677)	2.077.117
Trošak poreza tekuće godine	12	-	-	-
(Gubitak) / dobit razdoblja		(5.092.277)	(1.079.677)	2.077.117
Vlasnicima društva		(4.902.617)	(1.074.643)	2.077.117
Vlasnicima manjinskih udjela		(189.660)	(5.034)	-
Stavke koje se kasnije mogu uračunati u dobit ili gubitak:				
Neto dobit / (gubitak) od financijske imovine raspoložive za prodaju		2.535.251	(670.330)	(208.308)
Ostala sveobuhvatna dobit/ (gubitak)		2.535.251	(670.330)	(208.308)
Ukupna sveobuhvatna dobit/ (gubitak)		(2.557.026)	(1.750.007)	1.868.809
Vlasnicima društva		(2.367.366)	(1.744.973)	1.868.809
Vlasnicima manjinskih udjela		(189.660)	(5.034)	-

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju

Na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i 30. rujna 2016. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
IMOVINA				
Dugotrajna imovina				
Nematerijalna imovina	13	156.987	-	-
Nekretnine, postrojenja i oprema	13	29.354.445	8.091	7.661
Ulaganje u nekretnine	14	18.052.221	25.917.710	25.201.115
Dugotrajna financijska imovina	15	6.829.540	5.726.345	5.700.418
		54.393.193	31.652.146	30.909.194
Kratkotrajna imovina				
Zalihe		267.488	-	-
Potraživanja	16	1.191.770	959.987	593.975
Kratkotrajna financijska imovina	17	1.944.268	1.869.920	2.223.642
Novac i novčani ekvivalenti	18	523.453	231.353	41.702
		3.926.979	3.061.260	2.859.319
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi		4.013	4.529	2.292
UKUPNO IMOVINA		58.324.185	34.717.935	33.770.805

Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju (nastavak)
 Na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i 30. rujna 2016. godine
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
KAPITAL I OBVEZE				
Kapital i rezerve				
Temeljni kapital	19	45.908.000	30.046.600	29.046.600
Kapitalne rezerve		3.357.629	3.357.629	3.357.629
Revalorizacijske rezerve	20	1.015.909	(1.519.342)	(849.012)
Preneseni gubitak		(5.218.393)	(4.143.750)	(6.191.772)
Gubitak ili dobit poslovne godine		(4.902.617)	(1.074.643)	2.077.117
		<u>40.160.528</u>	<u>26.666.494</u>	<u>27.440.562</u>
Manjinski interes		3.495.128	807.201	812.235
		<u>43.655.656</u>	<u>27.473.695</u>	<u>28.252.797</u>
Dugoročne obveze				
Obveze za zajmove	22	1.322.080	-	-
		<u>1.322.080</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Kratkoročne obveze				
Obveze prema dobavljačima	21	8.407.229	4.759.956	4.806.843
Obveze za zajmove	22	4.461.853	2.435.000	590.000
Obveze prema zaposlenicima		114.409	30.479	20.781
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja		264.258	18.805	88.384
Ostale kratkoročne obveze		24.092	-	-
		<u>13.271.841</u>	<u>7.244.240</u>	<u>5.506.008</u>
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja		74.608	-	12.000
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE		<u>58.324.185</u>	<u>34.717.935</u>	<u>33.770.805</u>

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala

Za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015., i razdoblje završeno 30. rujna 2016.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Upisani kapital	Kapitalne rezerve	Revalorizacijske rezerve	Zadržana dobit / Preneseni gubitak	Manjinski interes	Ukupno
Stanje 1. siječnja						
2014. godine	29.046.600	3.357.629	(640.704)	(6.191.772)	-	25.571.753
Neto dobit za godinu	-	-	-	2.077.117	-	2.077.117
Povećanje / (smanjenje) vrijednosti ulaganja raspoloživih za prodaju	-	-	(208.308)	-	-	(208.308)
Manjinski interes	-	-	-	-	812.235	812.235
Stanje 31. prosinca 2014. godine	29.046.600	3.357.629	(849.012)	(4.114.655)	812.235	28.252.797
Neto dobit za godinu	-	-	-	(1.074.643)	(5.034)	(1.079.677)
Pripajanje društva Jadran Solar d.o.o.	-	-	-	(29.095)	-	(29.095)
Povećanje / (smanjenje) vrijednosti ulaganja raspoloživih za prodaju	-	-	(670.330)	-	-	(670.330)
Pripajanje društva Jadran Solar d.o.o.	1.000.000	-	-	-	-	1.000.000
Stanje 31. prosinca 2015. godine	30.046.600	3.357.629	(1.519.342)	(5.218.393)	807.201	27.473.695
Neto dobit za godinu	-	-	-	(4.902.617)	(189.660)	(5.092.277)
Manjinski interes pri kupnji društva Winter d.o.o.	-	-	-	-	2.877.587	2.877.587
Povećanje / (smanjenje) vrijednosti ulaganja raspoloživih za prodaju	-	-	2.535.251	-	-	2.535.251
Dokapitalizacija	15.861.400	-	-	-	-	15.861.400
Stanje 30. rujna 2016. godine	45.908.000	3.357.629	1.015.909	(10.121.010)	3.495.128	43.655.656

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o novčanom toku

Za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i

razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	1.1. - 30.9.2016.	2015.	2014.
Poslovne aktivnosti			
(Gubitak)/dobit za godinu	(5.092.277)	(1.079.677)	2.077.117
<i>Usklađenja za:</i>			
Amortizacija	456.054	2.669	24.345
Prihod od povoljne kupnje	(2.860.860)	-	(8.331)
Neto gubitak/(dobit) od prodaje ulaganja u dionice i investicijske fondove	609.543	(8.343)	(2.907.763)
Umanjenje vrijednosti ulaganja u nekretnine	7.865.489	-	-
Neto gubitak/(dobit) od prodanih i rashodovanih nekretnina, postrojenja i opreme i nematerijalne imovine	-	-	346.185
Trošak kamata	55.533	3.404	365
Prihod od kamata	(79.329)	(72.991)	(37.753)
Novac iz poslovanja prije promjena u obrtnom kapitalu	954.153	(1.154.938)	(505.835)
Povećanje zaliha	(30.478)	-	-
Smanjenje/(povećanje) potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja	103.921	831.041	(161.665)
Povećanje/(smanjenje) obveza prema dobavljačima i ostalih obveza	1.146.529	(125.265)	69.198
Smanjenje/(povećanje) plaćenih troškova budućeg razdoblja	516	32.928	(1.200)
Plaćene kamate	(55.533)	(3.404)	(365)
Novac ostvaren u poslovnim aktivnostima	2.119.108	(419.638)	(599.867)
Investicijske aktivnosti			
Izdaci za nabavu materijalne imovine	-	(3.099)	(6.821)
Izdaci za ulaganje u nekretnine	-	(716.595)	(1.298.272)
Primici od prodaje ulaganja u financijsku imovinu raspoloživu za prodaju	884.711	816.272	2.156.236
Primici od prodaje ulaganja u nekretnine	-	-	2.095.067
Izdaci za ulaganje u financijsku imovinu raspoloživu za prodaju	(62.199)	(1.504.186)	(1.589.268)
Izdaci za stjecanje udjela	(2.340.000)	-	-
Primici od kamata	-	36.323	-
Primici od dividendi	172.487	145.845	17.203
Neto novac ostvaren/(korišten) u investicijskim aktivnostima	(1.345.001)	(1.225.440)	1.374.145

Konsolidirani izvještaj o novčanom toku (nastavak)
 Za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i
 razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

	30.9.2016.	2015.	2014.
Financijske aktivnosti			
Primitci po primljenim pozajmicama	-	1.900.000	235.000
Otplata primljenih pozajmica	(1.939.294)	(55.000)	(45.000)
Izdatci po danim pozajmicama	(148.278)	(1.284.000)	(4.278.000)
Primitci po danim pozajmicama	1.280.000	1.264.390	3.187.193
Novac stečen pripajanjem	325.565	9.339	5.424
Neto novac u financijskim aktivnostima	(482.007)	1.834.729	(895.383)
Neto povećanje/(smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata	292.100	189.651	(121.105)
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine	231.353	41.702	162.807
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine	523.453	231.353	41.702

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca

2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

1. OPĆI PODACI

STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje nekretninama sa sjedištem na adresi Kralja Zvonimira 14/IX, 21000 Split. Matični broj Društva je 2182190, a prema Državnom zavodu za statistiku djelatnost je 6810 - kupnja i prodaja vlastitih nekretnina (stara oznaka-70120). OIB Društva je 88680117715.

Društvo je dana 8. veljače 2007. godine upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod matičnim brojem 060227551 (Tt-07/245-2) temeljem Izjave o osnivanju od 26. siječnja 2007. godine.

Temeljni kapital iznosi 16.262.100 kuna i uplaćen je u cijelosti. Jedini osnivač-član društva je Jadran Kapital d.d.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu br. Tt-13/3414-7 od dana 14. listopada 2013. godine u sudski registar je upisano pripajanje društava Zelena vala projekt d.o.o., Peškarija d.o.o. i Ličko selo d.o.o. društvu Stanovi Jadran d.d., te pripajanje temeljnog kapitala navedenih društava, čime temeljni kapital iznosi 29.046.600 kuna.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu br. Tt-14/5434-5 od dana 21. travnja 2015. godine, u sudski registar upisano je pripajanje društva Jadran solar d.o.o., čime je pripojeno 1.000.000 kuna temeljnog kapitala te sada ukupni temeljni kapital društva iznosi 30.046.600 kuna. Odlukom članova društva od 30. lipnja 2016. godine povećan je temeljni kapital za 15.861.400 kuna pretvaranjem dijela potraživanja u temeljni kapital te sada iznosi 45.908.000 kuna.

Odlukom članova društva od 21. listopada 2016. godine društvo je preoblikovano iz društva s ograničenom odgovornošću u dioničko društvo. Navedena odluka upisana je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu dana 16. studenog 2016. godine (Tt-16/11108-2).

Osobe ovlaštene za zastupanje:

- 1) Maja Bradić, član uprave, zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 10. rujna 2012. godine.
- 2) Toni Jeličić Purko, predsjednik Uprave, zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 21. listopada 2016. godine.

Nadzorni odbor je imenovan 21. listopada 2016. godine, a čine ga:

- 1) Miroslav Jeličić Purko, predsjednik
- 2) Bojan Vrančić, član
- 3) Mario Šerić, član

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca

2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

1. OPĆI PODACI (NASTAVAK)

Predmet poslovanja upisan u sudski registar:

- pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja; pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (u prijevoznim sredstvima, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering)
- kupnja i prodaja vlastitih nekretnina
- iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama
- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- poslovanje nekretninama
- usluge savjetovanja u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

Grupa uz Društvo kao „Maticu“ uključuje i sljedeća ovisna/pridružena društva:

Ovisno/pridruženo društvo	30.9.2016. % udjela u kapitalu	31.12.2015. % udjela u kapitalu	31.12.2014. % udjela u kapitalu	Osnovna djelatnost	Akvizicija / osnivanje
Nova nekretnine d.o.o., Trsteno	78%	78%	78%	Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina	Akvizicija, prosinac 2014. godine
Mediteran gradnja d.o.o., Mokošica	93%	93%	93%	Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina	Akvizicija, prosinac 2014. godine
Vile Orašac d.o.o., Trsteno	100%	100%	100%	Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina	Akvizicija, prosinac 2014. godine
Winter d.o.o., Travnik, Bosna i Hercegovina	89%	0%	0%	Usluge smještaja, hrane i pića	Akvizicija, travanj 2016. godine

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
(Svi iznosi izraženi su u kunama)

2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDARDA FINACIJSKOG IZVJEŠTAVANJA

Standard i tumačenja na snazi u tekućem razdoblju

U tekućem razdoblju na snazi su sljedeći standardi, izmjene i dopune postojećih standarda te tumačenja koje je objavio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde („OMRS“) i usvojila ih je Europska unija:

- **izmjene i dopune raznih standarda pod nazivom „Dorada MSFI-jeva iz ciklusa 2011.–2013.“** proizašle iz projekta godišnje dorade MSFI-jeva (MSFI 1, MSFI 3, MSFI 13 i MRS 40), prvenstveno radi otklanjanja nepodudarnosti i pojašnjenja teksta, usvojene u Europskoj uniji 18. prosinca 2014. godine (primjenjive na godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2015.),
- **tumačenje IFRIC br. 21 „Nameti“**, usvojen u EU 13. lipnja 2014. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 17. lipnja 2014.).

Usvajanjem navedenih izmjena i dopuna postojećih standarda i tumačenja nije dovelo do promjena računovodstvenih politika Društva ili Grupe.

Standardi i tumačenja koje je izdao OMRS i usvojeni su u Europskoj uniji, ali još nisu na snazi

Na datum odobrenja financijskih izvještaja bili su objavljeni, ali ne i na snazi sljedeći standardi, izmjene i dopune postojećih standarda te tumačenja koje je objavio OMRS i usvojila Europska unija:

- **izmjene i dopune raznih standarda i tumačenja pod nazivom „Dorada MSFI-jeva iz ciklusa 2010.–2012.“** proizašle iz projekta godišnje dorade MSFI-jeva (MSFI 2, MSFI 3, MSFI 8, MSFI 13, MRS 16, MRS 24 i MRS 38), prvenstveno radi otklanjanja nepodudarnosti i pojašnjenja teksta, usvojene u EU 17. prosinca 2014. godine (primjenjive na godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. veljače 2015.),
- izmjene i dopune MRS-a 19 „Primanja zaposlenih“** — „Planovi definiranih naknada: doprinosi koje uplaćuju zaposleni“, usvojene u Europskoj uniji 17. prosinca 2014. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. veljače 2015.).

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca

2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDA FINACIJSKOG IZVJEŠTAVANJA (NASTAVAK)

Standardi i tumačenja koje je izdao OMRS i koji još nisu usvojeni u Europskoj uniji

MSFI-jevi trenutno usvojeni u Europskoj uniji ne razlikuju se znatno od propisa koje je donio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde (skraćeno OMRS), izuzev sljedećih standarda, izmjena i dopuna postojećih standarda i tumačenja o čijem usvajanju Europska unija još nije odlučila (datumi stupanja na snagu navedeni u nastavku odnose se na MSFI-jeve u cjelini):

- **MSFI 9 „Financijski instrumenti“** (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.),
 - **MSFI 14 „Regulativom propisane razgraničene stavke“** (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),
 - **MSFI 15 „Prihodi po ugovorima s kupcima“** (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2017.),
 - **izmjene i dopune MSFI-ja 10 „Konsolidirani financijski izvještaji“ i MRS-a 28 „Udjeli u pridruženim subjektima i zajedničkim pothvatima“** — prodaja odnosno ulog imovine u transakcijama između ulagatelja i njegovog pridruženog subjekta ili zajedničkog pothvata (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),
 - **izmjene i dopune MSFI-ja 10 „Konsolidirani financijski izvještaji“, MSFI-ja 12 „Objavljivanje udjela u drugim subjektima“ i MRS-a 28 „Udjeli u pridruženim subjektima i zajedničkim pothvatima“** — „Investicijski subjekti: primjena izuzeća od konsolidacije“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),
 - **izmjene i dopune MSFI-ja 11 „Zajednički poslovi“** — „Računovodstvo stjecanja udjela u zajedničkom upravljanju“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),
 - **izmjene i dopune MRS-a 1 „Prezentiranje financijskih izvještaja“** — „Inicijativa u vezi objavljivanja“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),
- izmjene i dopune MRS-a 16 „Nekretnine, postrojenja i oprema“ i MRS-a 38 „Nematerijalna imovina“** — pojašnjenje prihvatljivih metoda amortizacije dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),
- **izmjene i dopune MRS-a 16 „Nekretnine, postrojenja i oprema“ i MRS-a 41 „Poljoprivreda“** — „Poljoprivreda: plodonosne biljke“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.)
 - **izmjene i dopune MRS-a 27 „Odvojeni financijski izvještaji“** — „Metoda udjela u odvojenim financijskim izvještajima“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.).

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca
2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE

Osnove sastavljanja

Grupa je obveznik sastavljanja financijskih izvještaja po Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (HSFI), koje objavljuje Odbor za standarde financijskog izvještavanja, ali je zbog potrebe inicijalne javne ponude financijske izvještaje sastavilo sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) koje je usvojila Europska Unija.

Konsolidirani financijski izvještaji sastavljeni su sukladno Zakonu o računovodstvu Republike Hrvatske i MSFI-jevima. Konsolidirani financijski izvještaji sastavljeni su po načelu nastanka događaja, odnosno učinci transakcija i drugih događaja priznaju se kad su nastali i uključuju u financijske izvještaje za razdoblje na koje se odnose.

Konsolidirani financijski izvještaji prezentirani su u hrvatskim kunama, s obzirom da je to valuta u kojoj je iskazana većina poslovnih događaja u Grupi.

Valuta	30. rujna 2016.	31. prosinca 2015.	31. prosinca 2014.
1 EUR	7,481095	7,635047	7,661471
1 BAM	3,8430	-	-

Konsolidirani financijski izvještaji su pripremljeni na principu neograničenosti vremena poslovanja.

Osnove konsolidacije

Konsolidirani financijski izvještaji uključuju financijske izvještaje Društva i subjekata nad kojima Društvo ima kontrolu (ovisna društva). Kontrola postoji ako Društvo ima moć upravljanja financijskim i poslovnim politikama subjekta tako da ostvari koristi od njegovih aktivnosti. Rezultati ovisnih društava koja su stečena ili prodana tijekom godine uključuju se u konsolidirani račun dobiti i gubitka od datuma stjecanja, odnosno do datuma prodaje.

Sve transakcije, sva stanja, svi prihodi i rashodi unutar Grupe, svi nerealizirani dobiti i gubici kao i knjigovodstveni iznos matičinog ulaganja u svako ovisno društvo eliminiraju se konsolidacijom.

Društvo i ovisna društva koristili su jednake računovodstvene politike za iste transakcije i druge poslovne događaje u sličnim okolnostima.

Manjinski udjeli (manjinski interes) u neto imovini konsolidiranih ovisnih društava, bez pripisanog goodwilla, iskazani su u ovim financijskim izvještajima unutar ukupnog kapitala Grupe. Manjinski udjeli prikazani su kao zbroj vrijednosti udjela na dan stjecanja i pripisanih promjena u kapitalu ovisnog društva od datuma stjecanja.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Goodwill

Grupa mjeri goodwill na datum stjecanja kao zbroj:

- fer vrijednosti prenesene naknade; uvećano za
- priznati iznos eventualnog manjinskog udjela u stečenom subjektu, uvećano za, ako se stjecanje ostvaruje u dijelovima, fer vrijednost postojećeg vlasničkog udjela u stečenom društvu; umanjeno za
- neto priznati iznos (u pravilu fer vrijednost) prepoznatljive stečene imovine i obveza.

Ako zbroj predstavlja negativnu vrijednost, dobitak proizašao iz povoljne kupnje se odmah priznaje u račun dobiti i gubitka.

Troškovi povezani sa stjecanjem, osim onih koji se odnose na izdavanje dužničkih ili vlasničkih vrijednosnih papira, koje Grupa realizira u vezi s poslovnim spajanjem priznaju se kao trošak u trenutku nastanka.

Eventualna potencijalna naknada priznaje se po fer vrijednosti na datum stjecanja. Ako je potencijalna naknada klasificirana kao kapital i rezerve, ne vrednuje se ponovo, a njezino podmirenje se iskazuje unutar kapitala i rezervi. U drugim slučajevima, naknadne promjene fer vrijednosti potencijalne naknade priznaju se kroz dobit ili gubitak.

Priznavanje prihoda

Prihod je povećanje ekonomske koristi tijekom obračunskog razdoblja u obliku pritjecanja ili povećanja imovine ili smanjenja obveza koje ima za posljedicu povećanje kapitala, osim povećanja kapitala koje se odnosi na unose sudionika u kapitalu. Prihod uključuje prihode i dobitke, a također je i priljev koji proizlazi iz redovnih aktivnosti kao što su prihodi od prodaje imovine ili kamate. Prihod se mjeri po fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja.

Evidentiranje prihoda temelji se na načelu nastanka poslovnog događaja (obračunati prihodi) i načelu sučeljavanja prihoda i rashoda (prihodi jednog računovodstvenog razdoblja uspoređuju se s rashodima istog računovodstvenog razdoblja).

Kod pružanja usluga prihod se priznaje prema stupnju izvršenja usluge, odnosno kada ne postoji značajna neizvjesnost u pogledu pružanja usluge ili pripadajućih troškova.

Financijske prihode čine kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s povezanim poduzetnicima, kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama, dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa, nerealizirani dobiti (prihodi) te ostali financijski prihodi. Prihodi od kamata priznaju se u računu dobiti i gubitka kada nastaju, metodom efektivne kamatne stope. Prihodi od dividendi priznaju se kada je ustanovljeno pravo na isplatu dividende.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca

2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Priznavanje rashoda

Rashodi predstavljaju smanjenje ekonomske koristi tijekom obračunskog razdoblja u obliku odljeva ili smanjenja sredstava ili stvaranja obveza što za posljedicu ima smanjenje kapitala, ali ne ono u svezi s raspodjelom sudionicama u kapitalu.

Rashodi se priznaju u izravnom sučeljavanju s povezanim prihodima, koji proistječu iz istih transakcija i drugih događaja.

Poslovni rashodi obuhvaćaju materijalne troškove, troškove osoblja, amortizaciju, vrijednosno usklađivanje dugotrajne i kratkotrajne imovine te ostale troškove poslovanja.

Financijski rashodi uključuju kamate, tečajne razlike i druge rashode s povezanim poduzetnicima i nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama, nerealizirane gubitke (rashode) financijske imovine te ostale financijske rashode. Trošak kamata po primljenim zajmovima priznaje se po metodi efektivne kamatne stope.

Potraživanja

Kratkotrajna potraživanja čine potraživanja od kupaca, potraživanja od države te ostala potraživanja.

Potraživanja od kupaca uključuju sva potraživanja od prodaje proizvoda i usluga. Iskazuju se u iznosima za koje se očekuje da će biti naplaćeni. Ispravci vrijednosti potraživanja čija je naplata sumnjiva ili sporna napravljeni su na osnovi procjene Uprave o njihovoj naplativosti. Iznos gubitka se priznaje u računu dobiti i gubitka.

Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti uključuju novac u blagajnama, kratkoročne depozite kod banaka s ugovorenim dospijecem do 3 mjeseca i sredstva na računima banaka. Stanje novca na računima kod banaka i u blagajni iskazuje se u nominalno vrijednosti izraženoj u kunama. Devizna sredstva na računima i u blagajni preračunavaju se na srednji tečaj Hrvatske narodne banke na datum izvještaja o financijskom položaju.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Strane valute

Transakcije izražene u stranim valutama preračunate su u funkcijsku valutu Grupe po tečaju važećem na dan transakcije. Monetarne stavke izražene u stranoj valuti preračunate su u funkcijsku valutu po tečaju važećem na dan izvještavanja. Nemonetarne stavke iskazane po fer vrijednosti u stranoj valuti preračunavaju se primjenom tečajeva važećih na dan procjene fer vrijednosti. Nemonetarne stavke iskazane u stranoj valuti u visini povijesnog troška se ne preračunavaju. Tečajne razlike nastale podmirenjem monetarnih stavki i njihovim ponovnim preračunavanjem iskazuju se u računu dobiti i gubitka za razdoblje. Tečajne razlike kod ponovne procjene fer vrijednosti nemonetarne imovine čine dio fer vrijednosti te imovine.

Oporezivanje

Tekuća porezna obveza temelji se na oporezivoj dobiti za godinu. Oporeziva dobit razlikuje se od neto dobiti razdoblja iskazanoj u računu dobiti i gubitka jer ne uključuje stavke prihoda i rashoda koje nikada nisu oporezive ili odbitne. Tekuća porezna obveza Grupe izračunava se primjenom poreznih stopa koje su na snazi, odnosno u postupku donošenja na datum bilance.

Tekući porezi priznaju se kao rashod u računu dobiti i gubitka, osim poreza koji se odnose na stavke koje se iskazuju izravno u glavnici, u tom slučaju se i porez također iskazuje u glavnici, ili ako porezi proizlaze iz prvog iskazivanja poslovnog spajanja te se u tom slučaju porezni učinak uzima u obzir prilikom izračunavanja goodwilla.

Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine, postrojenja i oprema početno se iskazuju po trošku nabave. Inicijalni trošak nabave nekretnina, postrojenja i opreme obuhvaća njihovu nabavnu cijenu, uključujući uvozne carine i nepovratne poreze, kao i sve druge troškove koji se mogu izravno pripisati dovođenju sredstva u radno stanje i lokaciju za njegovu namjeravanu uporabu.

Troškovi nastali nakon stavljanja nekretnina, postrojenja i opreme u uporabu, kao što su popravci i održavanje, priznaju se kao rashod u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem su nastali.

U situacijama gdje je jasno vidljivo da su troškovi rezultirali povećanjem budućih očekivanih ekonomskih koristi koje će se ostvariti uporabom nekretnina, postrojenja i opreme se kapitaliziraju. Kapitalizirati se trebaju troškovi periodičnih, unaprijed planiranih većih i značajnijih provjera nužnih za daljnju uporabu imovine.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca

2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Nekretnine, postrojenja i oprema (nastavak)

Nekretnine, postrojenja i oprema se eliminiraju iz financijskih izvještaja prodajom ili kad se više ne očekuje ostvarivanje korist njihovom uporabom ili otuđenjem. Dobit ili gubitak ostvaren prodajom nekretnina, postrojenja i opreme je direktno priznat u računu dobiti i gubitka. Neto knjigovodstvena vrijednost rashodovanih nekretnina, postrojenja i opreme su uključeni u troškove i sučeljeni s prodajnom cijenom kako bi se došlo do dobitka ili gubitka od prodaje. Stavke nekretnina, postrojenja i opreme koje su rashodovane ili prodane isključene su zajedno s pripadajućom akumuliranom amortizacijom.

Povećanje knjigovodstvene vrijednosti nastalo revalorizacijom povećava revalorizacijske rezerve. Umanjena vrijednosti na nekretninama, postrojenjima i opremi koja su prethodno revalorizirana iskazuju se kao smanjenja revalorizacijskih rezervi do iznosa prethodnog povećanja revalorizacijske rezerve, dok sva ostala umanjena terete račun dobiti i gubitka.

Amortizacija se obračunava primjenom linearne metode na temelju procijenjenog vijeka uporabe sredstva po godišnjim stopama kako slijede:

	<u>2016.</u>	<u>2015.</u>	<u>2014.</u>
Građevinski objekti	2-3%	2%	2%
Oprema i namještaj	20%	20%	20%
Vozila	20%	20%	20%

Zemljište i investicije u tijeku se ne amortiziraju. Amortizacija ostale imovine obračunava se za svako pojedinačno sredstvo po stopama prikladnim za otpis nabavne vrijednosti kroz procijenjeni korisni vijek trajanja imovine.

Ulaganja u nekretnine

Ulaganja u zemljišta i građevinske objekte u svrhu zarade prihoda od najma ili zbog porasta vrijednosti imovine klasificirana su kao ulaganja u nekretnine.

Ova ulaganja početno se iskazuju po trošku nabave koji uključuje transakcijske troškove, odnosno po kupovnoj cijeni uvećanoj za sve zakonom predviđene povezane direktne troškove stjecanja nekretnine. Nakon početnog priznavanja, ulaganja u nekretnine mjere se po fer vrijednostima.

Fer vrijednost nekretnine je sadašnja cijena na aktivnom tržištu za sličnu vrstu nekretnine u istom stanju koja podliježe sličnim ugovorima. Potvrđivanje fer vrijednosti nekretnine provodi se najmanje jednom godišnje, a po potrebi i češće ukoliko fer vrijednost značajno odstupa od knjigovodstvene vrijednosti.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Ulaganja u nekretnine (nastavak)

Dobitak ili gubitak nastao zbog promjene fer vrijednosti ove imovine iskazuje se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem je nastao. Dobitak ili gubitak nastao prodajom nekretnina iskazuje se računu dobiti i gubitka kao razlika između ostvarene prodajne cijene i neto knjigovodstvene vrijednosti.

Umanjenja vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme te ulaganja u nekretnine

Imovina koja nema definiran konačan korisni vijek upotrebe te ne podliježe obračunu amortizacije, provjerava se na umanjenje vrijednosti uvijek kad postoje naznake umanjenja vrijednosti, a najmanje jednom godišnje. Imovina koja se amortizira provjerava se radi umanjenja vrijednosti uvijek kada događaji ili promjene uvjeta ukazuju da knjigovodstvena vrijednost te imovine možda neće biti nadoknadiva. Imovina koja još nije raspoloživa za korištenje procjenjuje se na svaki datum izvještaja.

Gubitak od umanjenja vrijednosti priznaje se u svim slučajevima kada je knjigovodstvena vrijednost imovine veća od njezinog nadoknadivog iznosa. Gubici od umanjenja vrijednosti priznaju se u izvještaju o dobiti ili gubitku.

Nadoknadivi iznos nekretnina, postrojenja i opreme te ulaganja u nekretnine predstavlja vrijednost koja je veća od fer vrijednosti umanjene za troškove prodaje te vrijednosti u upotrebi.

Financijska imovina

Financijska imovina je svrstana u jednu od sljedećih kategorija: zajmovi i potraživanja i financijska imovina raspoloživa za prodaju. Klasifikacija ovisi o vrsti i namjeni financijskog sredstva i određuje se prilikom prvog priznavanja.

Zajmovi i potraživanja

Potraživanja od kupaca, po zajmovima i ostala potraživanja s fiksnim ili odredivim plaćanjima koja ne kotiraju na aktivnom tržištu razvrstana su kao zajmovi i potraživanja i početno se vrednuju po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope ispravljenom za umanjenje vrijednosti. Prihodi od kamata priznaju se primjenom efektivne kamatne stope, osim u slučaju kratkoročnih potraživanja, kod kojih priznavanje kamata ne bi bilo materijalno značajno.

Metoda efektivne kamatne stope je metoda kojom se izračunava amortizirani trošak nabave nekog financijskog sredstva i prihod od kamata raspoređuje na predmetno razdoblje. Efektivna kamatna stopa je stopa kojom se procijenjeni budući novčani priljevi izravno diskontiraju tijekom očekivanog trajanja financijskog sredstva ili nekog drugog kraćeg razdoblja ako je primjenjivo.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca

2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Financijska imovina (nastavak)

Financijska imovina raspoloživa za prodaju

Financijska imovina raspoloživa za prodaju uključuje određene vlasničke instrumente. Financijska imovina raspoloživa za prodaju početno se iskazuje po trošku koji uključuje troškove transakcije, a kasnije se mjeri i iskazuje po fer vrijednosti. Financijska imovine čija cijena ne kotira na aktivnom tržištu i čiju fer vrijednost nije moguće pouzdano procijeniti iskazana je po povijesnom trošku umanjenom za gubitke uslijed umanjenja vrijednosti.

Umanjenje vrijednosti financijske imovine

Grupa provjerava na svaki datum izvještaja postoje li objektivni dokazi za umanjenje vrijednosti financijske imovine. Umanjenje vrijednosti financijske imovine priznaje se ukoliko postoji objektivni dokaz o umanjenju vrijednosti kao rezultat jednog ili više događaja nastalih nakon početnog priznavanja ("događaj koji uzrokuje umanjenje vrijednosti") te navedeni događaj koji uzrokuje umanjenje vrijednosti ima utjecaj na procijenjene buduće novčane tokove od financijske imovine, a koji se mogu pouzdano procijeniti.

Kod financijske imovine koja se vodi po amortiziranom trošku, iznos umanjenja je razlika između knjigovodstvenog iznosa sredstva i sadašnje vrijednosti procijenjenih budućih novčanih tokova diskontiranih primjenom efektivne kamatne stope važeće na dan inicijalnog priznavanja. Promjene ispravka vrijednosti priznaju se u računu dobiti i gubitka.

U slučaju vlasničkih ulaganja klasificiranih kao raspoloživa za prodaju, značajno ili produljeno smanjenje fer vrijednosti ulaganja ispod troška stjecanja uzima se u obzir kod utvrđivanja da li je vrijednost imovine umanjena. Ukoliko postoji takav dokaz za financijsku imovinu raspoloživu za prodaju, kumulativni gubitak, utvrđen kao razlika između troška stjecanja i tekuće fer vrijednosti, umanjen za gubitak od umanjenja vrijednosti po toj financijskoj imovini prethodno priznat u računu dobiti i gubitka, prenosi se iz izvještaja o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti i priznaje u račun dobiti ili gubitka. Ukoliko, u narednom razdoblju, fer vrijednost dužničke vrijednosnice klasificirane kao raspoloživa za prodaju poraste i porast je objektivno vezan za događaj nastao nakon što je bio priznat gubitak od umanjenja vrijednosti u dobiti ili gubitku, gubitak od umanjenja vrijednosti ukida se u korist izvještaja o dobiti ili gubitku. Međutim, bilo kakvo naknadno povećanje fer vrijednosti vlasničkih vrijednosnica raspoloživih za prodaju, čija je vrijednost prethodno umanjena, priznaje se u izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti.

Primljeni krediti

Primljeni krediti se početno priznaju po fer vrijednosti umanjenoj za troškove transakcije. Primljeni krediti se naknadno mjere po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Temeljni kapital

Vanjski troškovi koji se mogu izravno pripisati izdavanju novih udjela, osim onih koji proizlaze iz poslovnih kombinacija, odbijaju se od vlasničke glavnice umanjeno za sve povezane poreze. Dividende na redovne udjele priznaju se u okviru vlasničke glavnice u razdoblju u kojem su objavljene.

Kada Grupa ili povezana društva unutar Grupe kupe temeljni kapital ili steknu pravo na kupnju temeljnog kapitala, plaćena naknada, uključujući sve troškove transakcije umanjeno za poreze, prikazuje se kao odbitak od ukupne vlasničke glavnice. Dobici i gubici od prodaje vlastitih udjela terete ili se knjiže u korist računa premija/diskonta na izdane udjele, u okviru vlasničke glavnice.

Događaji nakon datuma bilance

Događaji nakon datuma bilance koji pružaju dodatne informacije o položaju Grupe na datum bilance (događaji koji imaju za učinak usklađenja) odražavaju se u financijskim izvještajima. Oni događaji koji nemaju za posljedicu usklađenja, objavljeni su u bilješkama uz financijske izvještaje ako su od materijalnog značaja.

4. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I PROCJENE

Sastavljanje financijskih izvještaja u skladu s MSFI-jem zahtijeva od Uprave da daje procjene i pretpostavke koje utječu na iskazane iznose imovine, obveza, prihoda i rashoda te objavu potencijalnih obveza. Procjene i s njima povezane pretpostavke se temelje na iskustvu u proteklim razdobljima i drugim relevantnim čimbenicima. Stvarni rezultati se mogu razlikovati od procjena.

Procjene i pretpostavke na temelju kojih su procjene izvedene se kontinuirano preispituju. Izmjene računovodstvenih procjena se priznaju u razdoblju revidiranja procjene, ako izmjena utječe samo na to razdoblje ili u razdoblju revidiranja procjene i u budućim razdobljima, ako izmjena utječe i na tekuće i na buduća razdoblja. Najznačajnije prosudbe odnose se na kako slijedi:

Vijek trajanja nekretnina, postrojenja i opreme

Grupa procjenjuje vijek trajanja imovine na kraju svakog godišnjeg izvještajnog perioda. Tijekom godine nije bilo promjene u vijeku trajanja imovine.

Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca

Grupa procjenjuje knjigovodstvene vrijednosti potraživanja od kupaca na svaki izvještajni datum te provodi potrebna vrijednosna usklađenja. Usklađenje vrijednosti za potraživanja od kupaca se knjiži na temelju iskustva s nenaplaćenim potraživanjima u proteklim razdobljima te analizi tekućeg financijskog položaja kupca.

Porez na dobit

Porezni izračuni se izvode na temelju tumačenja sadašnjih poreznih zakona i propisa. Takvi izračuni koji podržavaju povrat poreza moraju biti pregledani i odobreni od strane lokalnih poreznih vlasti.

Procjena nekretnina

Procjene nekretnina su provedene tijekom studenog 2016. godine od strane procjenitelja PBZ Nekretnine i uvrštene su u revidirane konsolidirane financijske izvještaje na dan 30. rujna 2016. godine. Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, članak 23., propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Procjene vrijednosti zemljišta su napravljene poredbenom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima s tržišta, ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575, EU članak 199.

Pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m², a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje kako bi uzeli u obzir razlike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta s procjenjivanim zemljištem.

Za potrebe vrednovanja hotela Blanca (Winter d.o.o.) kao metoda procjene korištena je prihodovna metoda.

Prije toga, procjene nekretnina su zadnji put provedene u prosincu 2012. godine.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
 Za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca
 2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

5. POSLOVNI PRIHODI

	1.1.-30.9. 2016.	2015.	2014.
Prihodi od usluga	3.242.214	96.500	56.244
Prihodi od prodaje imovine	92.701	-	5.720
Prihodi od prefakturiranja	13.288	35.420	2.265
Prihod od otpisa i naknadnih odobrenja	258	4.620	669
Ostali prihodi	30.813	51.106	-
	3.379.274	187.646	64.898

6. PRIHOD OD POVOLJNE KUPNJE

Dana 30. prosinca 2014. godine društvo Stanovi Jadran je otkupilo od društva Jadran Kapital d.d. vlasničke udjele u sljedećim društvima:

- Nova nekretnine d.o.o. – 78%
- Mediteran gradnja d.o.o. – 93%
- Vile Orašac d.o.o. – 100%

Transakcija je izvršena po utvrđenoj neto vrijednosti društava na dan 30. studenog 2014. godine. Iznos utvrđene povoljne kupnje u prikazanim konsolidiranim revidiranim financijskim izvještajima na dan 31. prosinca 2014. godine iznosi 8.331 kuna te predstavlja razliku između dane naknade za stjecanje udjela i fer vrijednosti prepoznatljive neto imovine pripisive društvu Stanovi Jadran d.o.o.

Dana 4. travnja 2016. godine društvo Stanovi jadran d.o.o. otkupilo je od Miroslava Jeličića Purka 89% vlasničkih udjela u društvu Winter d.o.o., Travnik. Iznos utvrđene povoljne kupnje u prikazanim konsolidiranim revidiranim izvještajima na dan 30. rujna 2016. godine iznosi 2.860.860 kuna te predstavlja razliku između dane naknade za stjecanje udjela i fer vrijednosti prepoznatljive neto imovine pripisive društvu Stanovi Jadran d.o.o.

7. MATERIJALNI TROŠKOVI

	1.1.-30.9. 2016.	2015.	2014.
Troškovi sirovina i materijala	740.816	12.256	19.490
Troškovi usluga	690.778	338.678	202.638
	1.431.594	350.934	222.128

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
Za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca
2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
(Svi iznosi izraženi su u kunama)

8. TROŠKOVI OSOBLJA

	1.1.-30.9. 2016.	2015.	2014.
Neto plaće	578.055	330.010	153.201
Doprinosi iz plaće i porezi	240.323	122.788	61.886
Doprinosi na plaće	109.652	79.796	35.796
	<u>928.030</u>	<u>532.594</u>	<u>250.883</u>

Na dan 30. rujna 2016. godine Grupa je imala 41 djelatnika (31. prosinca 2015. godine: 6 djelatnika; 31. prosinca 2014. godine: 4 djelatnika).

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
 Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca
 2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

9. OSTALI TROŠKOVI

	1.1.-30.9. 2016.	2015.	2014.
Troškovi reprezentacije	1.971	1.948	2.886
Članarine strukovnim udrugama	38.050	16.409	8.954
Upravni i sudski troškovi i takse	3.448	11.549	47.366
Porezi koji ne ovise o rezultatu	2.000	5.704	5.193
Donacije	-	-	6.500
Troškovi službenih putovanja, stručnog obrazovanja i druge neoporezive isplate radnicima	189.272	533.087	37.438
Premije osiguranja imovine	11.237	-	-
Ostali rashodi	4.780	36.204	867
	250.758	604.901	109.204

10. FINANCIJSKI PRIHODI

	1.1.-30.9. 2016.	2015.	2014.
Kamate i tečajne razlike	79.329	72.991	37.753
Prihodi od dividende	172.487	145.845	17.203
Realizirani dobiti od prodaje dionica	35.427	21.414	2.951.436
	287.243	240.250	3.006.392

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
 Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca
 2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

11. FINANCIJSKI RASHODI

	1.1.-30.9. 2016.	2015.	2014.
Kamate i tečajne razlike	55.533	3.404	365
Gubici od prodaje dionica	644.970	13.071	43.674
	<u>700.503</u>	<u>16.475</u>	<u>44.039</u>

12. POREZ NA DOBIT

Porez na dobit obračunava se sukladno hrvatskim propisima. Stopa poreza na oporezivu dobit iznosi 20%.

	1.1.-30.9. 2016.	2015.	2014.
Gubitak / dobit kao razlika između prihoda i rashoda	(5.156.781)	(1.064.348)	2.068.786
Uvećanje dobiti za porezno nepriznate rashode	-	145.905	236.744
Umanjenje dobiti za porezno priznate prihode	172.487	145.845	17.203
Dobit nakon uvećanja	(5.329.268)	(1.064.288)	2.288.327
Preneseni porezni gubitak iz prethodnih godina	(6.595.505)	(5.531.217)	(5.871.321)
Porezna osnovica	-	-	-
Porezna stopa	20%	20%	20%
Porez na dobit	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
 Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca
 2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

13. DUGOTRAJNA MATERIJALNA I NEMATERIJALNA IMOVINA

	Oprema	Pokućstvo	Ukupno
NABAVNA VRIJEDNOST			
Na dan 31. prosinca 2013. godine	33.465	165.881	199.346
Povećanja	6.821	-	6.821
Otuđenja	-	(79.990)	(79.990)
Na dan 31. prosinca 2014. godine	40.286	85.891	126.177
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI			
Na dan 31. prosinca 2013. godine	(19.510)	(74.661)	(94.171)
Amortizacija za godinu	(13.115)	(11.230)	(24.345)
Na dan 31. prosinca 2014. godine	(32.625)	(85.891)	(118.516)
NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST			
Na dan 31. prosinca 2013. godine	13.955	91.220	105.175
Na dan 31. prosinca 2014. godine	7.661	-	7.661

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
 Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca
 2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

13. DUGOTRAJNA MATERIJALNA I NEMATERIJALNA IMOVINA (NASTAVAK)

	Oprema	Pokućstvo	Ukupno
NABAVNA VRIJEDNOST			
Na dan 31. prosinca 2014. godine	40.286	85.891	126.177
Povećanja	3.099	-	3.099
Na dan 31. prosinca 2015. godine	43.385	85.891	129.276
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI			
Na dan 31. prosinca 2014. godine	(32.625)	(85.891)	(118.516)
Amortizacija za godinu	(2.669)	-	(2.669)
Na dan 31. prosinca 2015. godine	(35.294)	(85.891)	(121.185)
NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST			
Na dan 31. prosinca 2014. godine	7.661	-	7.661
Na dan 31. prosinca 2015. godine	8.091	-	8.091

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

13. DUGOTRAJNA MATERIJALNA I NEMATERIJALNA IMOVINA (NASTAVAK)

	Koncesije, licence, softver	Zemljište	Građevinski objekti	Oprema	Ukupno
NABAVNA VRIJEDNOST					
Na dan 31. prosinca 2015. godine	-	-	-	43.385	43.385
Povećanja	-	-	50.578	-	50.578
Stečeno	156.987	2.051.938	28.437.229	640.753	31.286.907
Na dan 30. rujna 2016. godine	156.987	2.051.938	28.487.807	684.138	31.380.870
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI					
Na dan 31. prosinca 2015. godine	-	-	-	(35.294)	(35.294)
Stečena akumulirana amortizacija	-	-	(1.378.092)	-	(1.378.092)
Amortizacija do 30. rujna 2016. godine	-	-	(275.239)	(180.813)	(456.052)
Na dan 30. rujna 2016. godine	-	-	(1.653.331)	(216.107)	(1.869.438)
NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST					
Na dan 31. prosinca 2015. godine	-	-	-	8.091	8.091
Na dan 30. rujna 2016. godine	156.987	2.051.938	26.834.476	468.031	29.511.432

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca
2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
(Svi iznosi izraženi su u kunama)

14. ULAGANJA U NEKRETNINE

Ulaganja u nekretnine

NABAVNA VRIJEDNOST

Na dan 31. prosinca 2013. godine	16.067.252
Povećanja	1.298.272
Otuđenja	(2.361.262)
Stečeno	13.511.810
Na dan 31. prosinca 2014. godine	28.516.072

ISPRAVAK VRIJEDNOSTI

Na dan 31. prosinca 2013. godine	(3.314.957)
Na dan 31. prosinca 2014. godine	(3.314.957)

**NETO KNJIGOVODSTVENA
VRIJEDNOST**

Na dan 31. prosinca 2013. godine	12.752.295
Na dan 31. prosinca 2014. godine	25.201.115

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca
2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
(Svi iznosi izraženi su u kunama)

14. ULAGANJA U NEKRETNINE (NASTAVAK)

Ulaganja u nekretnine

NABAVNA VRIJEDNOST

Na dan 31. prosinca 2014. godine	28.516.072
Povećanja	716.595
Na dan 31. prosinca 2015. godine	29.232.667

ISPRAVAK VRIJEDNOSTI

Na dan 31. prosinca 2014. godine	(3.314.957)
Na dan 31. prosinca 2015. godine	(3.314.957)

**NETO KNJIGOVODSTVENA
VRIJEDNOST**

Na dan 31. prosinca 2014. godine	25.201.115
Na dan 31. prosinca 2015. godine	25.917.710

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca
2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
(Svi iznosi izraženi su u kunama)

14. ULAGANJA U NEKRETNINE (NASTAVAK)

	Ulaganja u nekretnine
NABAVNA VRIJEDNOST	
Na dan 31. prosinca 2015. godine	25.917.710
Na dan 30. rujna 2016. godine	25.917.710
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI	
Na dan 31. prosinca 2015. godine	-
Ispravak vrijednosti	7.865.489)
Na dan 30. rujna 2016. godine	(7.865.489)
NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST	
Na dan 31. prosinca 2015. godine	25.917.710
Na dan 30. rujna 2016. godine	18.052.221

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
 Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca
 2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

15. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU

	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
Dionice koje kotiraju na Zagrebačkoj burzi	6.524.432	5.419.092	5.500.158
Dionice koje kotiraju na Sarajevskoj burzi	126.552	128.698	34.237
Investicijski fondovi	4.945	4.945	4.917
Dionice koje se vode po trošku	173.611	173.610	161.106
	6.829.540	5.726.345	5.700.418

Prikaz po vrsti ulaganja na 31.12.2014. godine

	Trošak	Nerealizirani (gubitak)/dobit	Fer vrijednost
JDPL – R – A	2.015.882	(166.502)	1.849.380
ZVZD – R – A	265.332	(46.050)	219.282
IGH – R – A	588.442	(443.910)	144.532
FMPS – R – A	1.024.350	(272.311)	752.039
LKPC – R – A	403.750	(97.347)	306.403
INFS – R – A	47.077	(27.981)	19.096
MMTZ – R – A	91.219	8.761	99.980
UPIBR INTESA BIH	57.867	(23.630)	34.237
TNPL – R – A	1.131.224	170.704	1.301.928
THNK – R – A	162.080	1.048	163.128
BDSS – R – A	99.108	51.296	150.404
SEM – R – A	42.030	-	42.030
ATPL – R – A	632.793	(19.731)	613.062
NOVČANI FOND ZB PLUS	4.561	356	4.917
	6.565.715	(865.297)	5.700.418

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
 Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca
 2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

15. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU (NASTAVAK)

Prikaz po vrsti ulaganja na 31.12.2015. godine

	Trošak	Nerealizirani (gubitak) / dobit	Fer vrijednost
JDPL – R – A	2.341.784	(1.833.544)	508.240
ZVZD – R – A	265.332	(59.625)	205.707
IGH – R – A	588.442	(489.714)	98.728
FMPS – R – A	1.024.350	(360.009)	664.341
LKPC – R – A	340.000	(62.365)	277.635
INFS – R – A	47.377	(15.777)	31.600
MMTZ – R – A	91.219	8.761	99.980
UPIBR INTESA BIH	57.867	70.831	128.698
TNPL – R – A	1.199.404	1.758.727	2.958.131
THNK – R – A	162.080	(45.760)	116.320
BDSS – R – A	135.739	38.562	174.301
SEM – R – A	42.030	-	42.030
ATPL – R – A	961.759	(546.070)	415.689
NOVČANI FOND ZB PLUS	4.561	385	4.944
	7.261.944	(1.535.599)	5.726.345

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
 Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca
 2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

15. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU (NASTAVAK)

Prikaz po vrsti ulaganja na 30.9.2016. godine

	Trošak	Nerealizirani (gubitak) / dobit	Fer vrijednost
JDPL – R – A	2.341.784	(1.800.201)	541.583
ZVZD – R – A	150.756	19.653	170.409
IGH – R – A	588.442	(505.068)	83.374
FMPS – R – A	1.024.350	(333.580)	690.770
INFS – R – A	47.377	(15.777)	31.600
MMTZ – R – A	91.219	8.762	99.981
UPIBR INTESA BIH	57.867	68.685	126.552
TNPL – R – A	1.261.604	3.557.597	4.819.201
THNK – R – A	153.467	26.022	179.489
SEM – R – A	42.030	-	42.030
ATPL – R – A	66.432	(26.825)	39.607
NOVČANI FOND ZB PLUS	4.559	384	4.945
	5.829.887	999.653	6.829.540

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
 Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca
 2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

16. POTRAŽIVANJA

	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
Potraživanja od kupaca	737.118	727.666	405.442
Potraživanja od države	247.860	227.321	182.733
Potraživanja za dane predujmove	5.000	5.000	5.800
Ostala potraživanja	201.792	-	-
	<u>1.191.770</u>	<u>959.987</u>	<u>593.975</u>

Promjene na vrijednosnim usklađenjima potraživanja od kupaca:

	2016.	2015.	2014.
Početno stanje	(236.917)	(236.917)	(236.917)
Naplaćena potraživanja	-	-	-
Otpisana potraživanja	-	-	-
Završno stanje	<u>(236.917)</u>	<u>(236.917)</u>	<u>(236.917)</u>

Starosna struktura potraživanja od kupaca kod kojih nije utvrđeno umanjenje:

	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
Do 30 dana	-	608.884	286.660
Do 90 dana	-	-	-
Do 180 dana	618.336	-	118.782
Do 360 dana	-	118.782	-
Preko 360 dana	118.782	-	-
	<u>737.118</u>	<u>727.666</u>	<u>405.442</u>

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
 Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca
 2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

17. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA

	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
Dani zajmovi	1.569.726	1.495.378	1.849.100
Ostala financijska imovina	374.542	374.542	374.542
	<u>1.944.268</u>	<u>1.869.920</u>	<u>2.223.642</u>

Ostala financijska imovina uključuje dane depozite po Sporazumom o uređenju međusobnih odnosa između društva Peškarija d.o.o. i Baldekin d.o.o. od dana 28. studenog 2011. godine utvrđena je visina štete zbog umanjenja vrijednosti susjedne nekretnine upisane u zk. ul. 7216 k.o. Šibenik, u visini kunske protuvrijednosti iznosa od 50.000 EUR. Kao jamstvo za izvršenje obveze iz prethodnog stavka društvo Peškarija je izvršilo uplatu navedenog iznosa na račun kod javnog bilježnika.

Tijekom 2013. godine izvršeno je pripajanje društva Peškarija d.o.o. društvu Stanovi Jadran d.o.o., čime je društvo Stanovi Jadran d.o.o. steklo imovinu i obveze društva Peškarija d.o.o.

Dani zajmovi

	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
Aspida j.d.o.o., Matulji	60.164	-	-
Capturis d.o.o., Split	-	1.280.000	1.070.000
Jadran kapital d.d., Split	65.000	-	-
Jadran solar d.o.o., Split	-	-	410.000
Malojan d.o.o., Split	39.000	37.000	33.000
Winter d.o.o., Travnik, Bosna i Hercegovina	-	43.469	235.914
Denis Štambuk	62.000	62.000	62.000
Filip Ćurak	1.209.154	-	-
Mario Adžaić	17.293	-	-
AM-PEK d.o.o.	13.451	-	-
Kamate po danim pozajmicama	103.664	72.909	38.186
	<u>1.569.726</u>	<u>1.495.378</u>	<u>1.849.100</u>

17. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (NASTAVAK)

Pregled po Ugovoru

Partner	Ugovoreni iznos kredita	Datum ugovora	Kamatna stopa (%)	Datum dospijeća
Aspida j.d.o.o., Matulji	60.164	17.6.2016	4%	17.7.2017.
Capturis d.o.o., Split	1.320.000	15.4.2014	4%	15.5.2016.
Jadran kapital d.d., Split	65.000	27.9.2016	0%	27.9.2017.
Malojan d.o.o., Split	165.000	7.1.2013	0%	7.1.2017.
Winter d.o.o., Travnik, Bosna i Hercegovina	235.914	7.10.2013	7%	7.10.2016.
Denis Štambuk	62.000	4.12.2014	4%	4.12.2020.
Filip Ćurak	773.212	24.7.2015	10,03%	12.2.2019.
Filip Ćurak	435.942	11.2.2016	10,03%	12.2.2019.
Mario Adžaip	23.058	6.6.2016	0%	6.6.2017.
AM-PEK	13.451	25.7.2016	0%	29.10.2016

18. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
Novac na žiro računu	499.530	203.326	39.799
Novac u blagajni	23.923	3.588	1.903
Novac na brokerskom računu	-	24.439	-
	523.453	231.353	41.702

19. TEMELJNI KAPITAL

Na dan 30.9.2016. godine temeljni kapital iznosi 45.908.000 kuna (na dan 31.12.2015. godine: 30.046.600 kuna; na dan 31.12.2014. godine: 29.046.000 kuna).

Na dan izvještaja struktura vlasništva je bila sljedeća:

	30.9.2016.		31.12.2015.		31.12.2014.	
	Iznos		Iznos		Iznos	
	udjela	%	udjela	%	udjela	%
	000		000		000	
Dioničari						
Jadran kapital d.d., Split	35.908	78,22	30.047	100	29.047	100
Miroslav Jeličić Purko	10.000	21,78	-	-	-	-
	45.908	100	30.047	100	29.074	100

20. REVALORIZACIJSKE REZERVE

	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
Dionice koje kotiraju na Zagrebačkoj burzi	946.578	(1.590.519)	(825.382)
Dionice koje kotiraju na Sarajevskoj burzi	68.985	70.831	(23.630)
Investicijski fondovi	346	346	-
	1.015.909	(1.519.342)	(849.012)

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
 Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca
 2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

21. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA

	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
Obveze prema Jadran kapital d.d., Split	-	4.727.658	4.727.658
Obveze prema ostalim dobavljačima	8.407.229	32.298	269.185
	8.407.229	4.759.956	4.996.843

22. PRIMLJENI ZAJMOVI

Kreditor	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
Samoborske vile d.o.o.	184.500	185.000	190.000
Jadran kapital d.d.	400.000	2.250.000	400.000
Capturis d.o.o.	850.000	-	-
Miroslav Jeličić Purko	2.937.532	-	-
Meho Poljarević	6.341	-	-
Kratkoročni dio – RBA	83.409	-	-
RBA - dugoročni kredit	1.322.080	-	-
	5.783.862	2.435.000	590.000
Kreditni dospijevaju na naplatu kako slijedi:			
Na zahtjev ili u roku od godine dana	4.461.853	2.435.000	590.000
Od druge do uključivo petu godinu	-	-	-
Nakon pet godina	1.322.080	-	-
	5.783.933	2.435.000	590.000

23. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

U toku poslovanja Grupa je ostvarila sljedeće transakcije s povezanim stranama, koje su povezane temeljem zajedničkog vlasništva. Transakcije su evidentirane prema standardnim poslovnim uvjetima.

	Prihodi			Rashodi		
	2016.	2015.	2014.	2016.	2015.	2014.
Jadran kapital d.d.	27.000	69.000	-	-	-	-
Malojan d.o.o.	6.300	7.200	-	-	-	-
Samoborske vile d.o.o.	6.300	7.200	-	-	-	-
Capturis d.o.o.	17.047	46.367	-	-	-	-
Miroslav Jeličić	-	-	-	-	-	-
Purko	-	-	-	-	-	-
Denis Štambuk	1.855	2.663	-	-	-	-
Plančić d.o.o.	6.300	15.900	-	-	-	-
	64.802	148.330	-	-	-	-

Potraživanja i obveze s povezanim stranama prikazane su u nastavku:

	Potraživanja			Obveze		
	2016.	2015.	2014.	2016.	2015.	2014.
Malojan d.o.o.	64.625	54.750	33.000	-	-	-
Capturis d.o.o.	1.061	1.326.367	1.094.862	859.329	22.559	2.400
Samoborske vile d.o.o.	23.125	15.250	-	184.500	185.000	190.000
Jadran kapital d.d.	304.447	239.744	-	-	6.577.658	-
Denis Štambuk	62.375	62.375	62.183	-	-	-
Miroslav Jeličić	-	-	-	11.018.962	-	-
Purko	-	-	-	-	-	-
Filip Ćurak	1.214.364	325.210	288.625	-	-	-
Plančić d.o.o.	19.000	13.750	-	-	-	-
Jadran solar d.o.o.	-	-	410.000	-	-	-
Mario Adžaić	21.905	-	-	-	-	-
	1.710.902	2.037.446	1.888.670	12.062.791	6.785.217	192.400

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA

Upravljanje rizikom kapitala

Odnos neto duga i kapitala

Koeficijent financiranja Grupe se određuje omjerom neto duga i glavnice. Dug je definiran kao obveza za dugoročne i kratkoročne kredite. Glavnica uključuje sav kapital i sve pričuve.

	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
Dug (dugoročni i kratkoročni krediti)	5.770.483	2.435.000	590.000
Novac i novčani ekvivalenti	523.453	231.353	41.702
Neto dug	5.247.030	2.203.647	548.298
Glavnica	43.655.656	27.473.695	28.252.797
Omjer duga i glavnice	12,02%	8,02%	1,94%

Kategorije financijskih instrumenata

	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
Financijska imovina			
Novac i novčani ekvivalenti	523.453	231.353	41.702
Dani zajmovi	1.452.987	1.495.378	1.849.100
Depoziti	374.542	374.542	374.542
Vrijednosni papiri	6.829.541	5.726.345	5.700.418
Potraživanja od kupaca	737.118	727.666	405.442
Ostala potraživanja	454.652	232.321	188.533
	10.372.293	8.787.605	8.559.737
Financijske obveze			
Obveze po kreditima i pozajmicama	5.783.933	2.435.000	590.000
Obveze po najmovima	-	-	-
Obveze prema dobavljačima	8.407.229	4.759.956	4.806.842
Ostale obveze	402.759	49.284	109.166
	14.593.921	7.244.240	5.506.008

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje financijskim rizikom

Grupa je izložena međunarodnom tržištu i djelomično se financira putem kredita denominiranih u stranoj valuti. Najvažniji rizici uključuju tržišne rizike (promjena valutnog tečaja i kamatnih stopa), kreditni rizik i rizik likvidnosti. Grupa nije koristila derivativne (izvedene) instrumente za upravljanje rizicima.

Upravljanje kreditnim rizikom

Kreditni rizik odnosi se na rizik da druga strana neće ispuniti svoje ugovorne obveze, što bi rezultiralo financijskim gubitkom Grupe. Grupa je usvojila politiku poslovanja isključivo s kreditno sposobnim stranama i pribavljanja dostatnih instrumenata osiguranja kako bi ublažila rizik financijskog gubitka zbog neplaćanja. Grupa na osnovu dostupnih informacija procjenjuje kreditnu sposobnost svih svojih kupaca. Grupa kontinuirano prati svoju izloženost prema stranama s kojima posluje, kao i njihovu kreditnu sposobnost, a ukupnu vrijednost zaključenih transakcija raspoređuje na prihvaćene klijente. Kreditnom izloženosti se upravlja redovitom analizama kako bi se na vrijeme identificirali rizici u poslovanju s pojedinim klijentima.

Od ukupnog stanja potraživanja od kupaca na kraju godine najveća su potraživanja od povezanih društava i osoba. Ukupna potraživanja svih kupaca iz spomenutih grupa iznose 56,66% u odnosu na ukupno stanje potraživanja.

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Rizik promjene deviznih tečajeva

Službena valuta Grupe je dijelom kuna, a dijelom BAM, no određene transakcije obavljaju se u stranim valutama koje se preračunavaju u kune primjenom važećeg tečaja na kraju izvještajnog razdoblja. Nastale tečajne razlike terete rashode poslovanja ili se knjiže u korist računa dobitka i gubitka, ali ne utječu na tijek novca.

U idućoj tablici su prikazani knjigovodstveni iznosi monetarne imovine i monetarnih obveza Grupe u stranoj valuti na izvještajni datum.

	Imovina			Obveze		
	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
HRK	8.171.296	8.787.605	8.559.737	9.577.585	7.244.240	5.506.008
EUR	435.942	-	-	-	-	-
BAM	1.765.055	-	-	5.002.886	-	-
HRK	10.372.293	8.787.605	8.559.737	14.580.471	7.244.240	5.506.008

Akvizicijom tvrtke Winter d.o.o. sa sjedištem u Bosni i Hercegovini, Grupa je postala dijelom izložena promjeni tečaja BAM/EUR, budući da ta tvrtka ima ugovorene kredite u BAM-ovima s klauzulom da ukoliko se promijeni odnos BAM/EUR banka može tražiti od dužnika podmirivanje dospjelih obveza u EUR-ima.

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kamatni rizik

Kamatni rizik je rizik da će se vrijednost financijskih instrumenata promijeniti uslijed promjene tržišnih kamatnih stopa u odnosu na kamatne stope primjenjive na financijske instrumente. Rizik kamatnih stopa kod tijeka novca je rizik da će troškovi kamata na financijske instrumente biti promjenjivi tijekom razdoblja.

Financijska imovina koja potencijalno može dovesti Grupa u kreditni rizik su dugoročni krediti, gotovina i potraživanja od kupaca. Dugoročni krediti su primljeni od banaka u zemlji u kojoj članica grupe posluje. Grupa svoju gotovinu drži u različitim bankama u Hrvatskoj te dijelom u Bosni i Hercegovini. Potraživanja od kupaca najvećim dijelom se odnose na potraživanja u zemlji. Ostalih značajnijih koncentracija kamatnog rizika Grupa nema.

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti

Uprava Grupe značajnu pažnju posvećuje upravljanju rizikom likvidnosti, s ciljem upravljanja kratkoročnim i dugoročnim zahtjevima financiranja i likvidnost. Upravljanje rizikom likvidnosti zahtjeva određene rezerve i kreditne linije, neprekidno uspoređujući planirani i ostvareni tijek novca uz praćenje dospjeća potraživanja i obveza.

Analiza rizika likvidnosti

U tablici su prikazana dospjeća ugovornih obveza i potraživanja iskazanih u izvještaju o financijskom položaju na kraju izvještajnog razdoblja. Analiza je izrađena na temelju diskontiranih novčanih odljeva po financijskim obvezama, odnosno diskontiranih novčanih priljeva po financijskoj imovini na datum dospjeća. Tablice prikazuju novčane tokove po glavnici.

	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 mjeseca do 1 godine	Od 1 do 5 godina	Ukupno
30. rujna 2016. godine						
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		304.969	-	8.102.560	-	8.407.529
Ostale obveze (beskamatne)		402.759	-	-	-	402.759
Obveze po kreditima		-	-	-	1.322.080	1.322.080
Obveza temeljem zajma		-	-	4.461.853	-	4.461.853
		707.728	-	12.564.413	1.322.080	14.594.221
31. prosinca 2015. godine						
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		-	-	4.759.956	-	4.759.956
Ostale obveze (beskamatne)		49.284	-	-	-	49.284
Obveze po kreditima		-	-	-	-	-
Obveza temeljem zajma		-	-	2.435.000	-	2.435.000
		49.284	-	7.194.956	-	7.244.240
31. prosinca 2014. godine						
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		4.806.842	-	-	-	4.806.842
Ostale obveze (beskamatne)		109.166	-	-	-	109.166
Obveza po pozajmicama		-	-	590.000	-	590.000
		4.916.008	-	590.000	-	5.506.008

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
 Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca
 2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 mjeseca do 1 godine	Od 1 do 5 godina	Ukupno
30. rujna 2016. godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)	-	-	-	618.336	118.782	737.118
Ostala potraživanja (beskamatna)	-	-	-	454.652	-	454.652
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)	-	-	-	-	-	-
Potraživanja po zajmovima	-	-	-	1.452.987	-	1.452.987
Vrijednosni papiri	-	6.829.541	-	-	-	6.829.541
Novac i novčani ekvivalenti	-	523.453	-	-	374.542	897.995
		7.352.994	-	2.525.975	493.324	10.372.293
31. prosinca 2015. godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)	-	-	608.884	118.782	-	727.666
Ostala potraživanja (beskamatna)	-	-	-	232.321	-	232.321
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)	-	-	-	-	-	-
Potraživanja po zajmovima	-	-	-	1.495.378	-	1.495.378
Vrijednosni papiri	-	5.726.345	-	-	-	5.726.345
Novac i novčani ekvivalenti	-	231.353	-	-	374.542	605.895
		5.957.698	-	2.455.365	374.542	8.787.605
31. prosinca 2014. godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)	-	-	405.442	-	-	405.442
Ostala potraživanja (beskamatna)	-	5.800	-	182.733	-	188.533
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)	-	-	-	406.680	-	406.680
Potraživanja po zajmovima	-	-	-	1.442.420	-	1.442.420
Vrijednosni papiri	-	5.700.418	-	-	-	5.700.418
Novac i novčani ekvivalenti	-	41.702	-	-	374.542	416.244
		5.747.920	405.442	2.031.833	374.542	8.559.737

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Fer vrijednost financijskih instrumenata

Financijski instrumenti koji se drže do dospelja u normalnom poslovanju su knjiženi po trošku nabave ili neto iznosu smanjenom za otplaćeni dio.

Fer vrijednost je određena kao iznos po kojem se financijski instrument može prodati trgovanjem između dobrovoljnih poznatih stranaka po tržišnim uvjetima, osim u slučaju prodaje pod prisilom ili radi likvidacije. Fer vrijednost financijskog instrumenta je ona koja je objavljena na tržištu vrijednosnica ili dobivena metodom diskontiranog tijeka novca. Na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. te 30. rujna 2016. godine iskazani iznosi novca, kratkoročnih depozita, potraživanja, kratkoročnih obveza, ukalkuliranih troškova, kratkoročnih pozajmica, odgovaraju njihovoj tržišnoj vrijednosti, zbog kratkoročne prirode ovih sredstava i obveza.

Pokazatelji fer vrijednosti priznati u izvještaju o financijskom položaju

U tablici na idućoj stranici analizirani su financijski instrumenti koji su nakon prvog priznavanja svedeni na fer vrijednost, razvrstani u tri skupine ovisno o dostupnosti primjetljivih pokazatelja fer vrijednosti:

1. razina dostupnih primjetljivih pokazatelja – pokazatelji fer vrijednosti su izvedeni iz (neusklađenih) cijena koje kotiraju na aktivnim tržištima za istovrsnu imovinu i istovrsne obveze;
2. razina dostupnih primjetljivih pokazatelja – pokazatelji fer vrijednosti su izvedeni iz drugih podataka, a ne iz kotiranih cijena iz 1. razine, a odnose se na izravno promatranje imovine ili obveza, tj. njihovih cijena ili su dobiveni neizravno, tj. izvedeni iz cijena i;
3. razina pokazatelja – pokazatelji izvedeni primjenom metoda vrednovanja u kojima su kao ulazni podaci korišteni podaci o imovini ili obvezama koji se ne temelje na primjetljivim tržišnim podacima (neprimjetljivi ulazni podaci).

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Fer vrijednost financijskih instrumenata (nastavak)

				2016.
	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	6.829.541	-	-	6.829.541
Ulaganja u nekretnine	-	-	18.052.221	18.052.221
				2015.
	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	5.726.345	-	-	5.726.345
Ulaganja u nekretnine	-	-	25.917.710	25.917.710
				2014.
	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	5.700.418	-	-	5.700.418
Ulaganja u nekretnine	-	-	25.201.115	25.201.115

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca

2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

25. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Dana 21. studenog 2016. godine Društvo je sklopilo ugovor s Karlovačkom bankom d.d. o kupoprodaji nekretnine upisane u zk. ul. 7216, k.o. Šibenik, kč.br. 5203, u naravi kuća površine 245 m², potpis prodavatelja ovjeren kod bilježnice Nine Bubaš Magličić pod posl. br. OV-11450/2016, a potpis Kupca ovjeren kod bilježnice Mirjane Popovac dana 22. studenog 2016. godine pod posl. br. OV-6226/16. Kupoprodajna cijena navedene nekretnine određena je u iznosu od 5.080.000,00 kn (pet milijuna osamdeset tisuća kuna), od čega je kupac isplatio iznos od 1.580.000,00 (milijun i petstosamdeset tisuća kuna) dana 18. studenog 2016. godine, dok će ostatak biti isplaćen iz kredita Karlovačke banke.

Na navedenoj nekretnini uknjiženo je pravo vlasništva Društva, i pravo zaloga u korist Karlovačke banke d.d. u iznosu od 467.000 eura s ugovornom kamatom od 3% godišnje, promjenjivom, zateznom kamatom i naknadama sukladno odluci banke, valutnom klauzulom i otplatom u 84 jednaka mjesečna anuiteta. Društvo je na ime osiguranja za otplatu kredita Karlovačkoj banci dalo zadužnicu na iznos od 3.500.000 kuna uvećanu za redovne kamate od 3% godišnje sa zateznom kamatom od 9,88% godišnje, a po navedenoj zadužnici jamac platac je društvo Servus d.o.o.

Odlukom Uprave od 21. studenog 2016. godine, izvršen je prijenos financijske imovine Grupe (bilješka 15.) koja kotira na Zagrebačkoj burzi matičnom društvu Jadran kapital d.d., Split. Prijenos je izvršen po tržišnoj vrijednosti.

U nastavku je prikazan proforma nerevidiranu konsolidirani izvještaj o financijskom položaju na dan 30. studenog 2016. godine u kojemu su iskazani efekti gore navedenih transakcija.

25. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE (NASTAVAK)

Proforma izvještaj o financijskom položaju na dan 30. studenog 2016. godine

	30.11.2016. (nerevidirano)	30.9.2016. (revidirano)
IMOVINA		
Dugotrajna imovina		
Nematerijalna imovina	161.291	156.987
Nekretnine, postrojenja i oprema	28.296.160	29.354.445
Ulaganje u nekretnine	23.132.221	18.052.221
Dugotrajna financijska imovina	305.107	6.829.540
	51.894.779	54.393.193
Kratkotrajna imovina		
Zalihe	309.734	267.488
Potraživanja	8.296.863	1.191.770
Kratkotrajna financijska imovina	1.836.603	1.944.268
Novac i novčani ekvivalenti	376.533	523.453
	10.819.733	3.926.979
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	4.013	4.013
UKUPNO IMOVINA	62.718.525	58.324.185

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
 Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca
 2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

25. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE (NASTAVAK)

	30.11.2016.	30.9.2016.
	(nerevidirano)	(revidirano)
KAPITAL I OBVEZE		
Kapital i rezerve		
Temeljni kapital	45.908.000	45.908.000
Kapitalne rezerve	3.357.629	3.357.629
Revalorizacijske rezerve	33.290	1.015.909
Preneseni gubitak	(6.854.520)	(5.218.393)
Dobit ili gubitak poslovne godine	(3.396.230)	(4.902.617)
Manjinski interes	3.782.185	3.495.128
	42.830.354	43.655.656
Dugoročne obveze		
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	1.322.080	1.322.080
	1.322.080	1.322.080
Kratkoročne obveze		
Obveze prema dobavljačima	12.159.880	8.407.229
Obveze za zajmove	5.945.636	4.461.853
Obveze prema zaposlenicima	90.688	114.409
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	284.124	264.258
Ostale kratkoročne obveze	-	24.092
	18.480.328	13.271.841
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	85.763	74.608
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE	62.718.525	58.324.185

Dodatak uz financijske izvještaje
Za godinu završenu
(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

26. ODOBRENJE FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Financijske izvještaje prikazane na stranicama 4 do 53 je odobrila Uprava na dan 14. prosinca. 2016.godine

Potpisali za i u ime Uprave:

Toni Jeličić Purko,
predsjednik Uprave,
STANOVI JADRAN d.d., Split


14. prosinca 2016. godine

Maja Bradić,
član Uprave,
STANOVI JADRAN d.d., Split



STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT

20.2 Pro forma financijske informacije

Izdavatelj nema pro forma financijske podatke.

20.3 Financijski izvještaji

Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Grupe Stanovi Jadran za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine navode se u dijelu II. Informacijskog memoranduma, točka 20.1. „Povijesne financijske informacije“.

20.4 Revizija financijskih izvještaja koja čine povijesni prikaz podataka

20.4.1 Izjava da su godišnje financijske informacije revidirane

Konsolidirani financijski izvještaji Grupe Stanovi Jadran za godine koje su završile 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine revidirani su od strane društva Deloitte d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS: 030022053, OIB: 11686457780 i upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori, pod registarskim brojem 100001360.

Prema mišljenju revizora, konsolidirani financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Grupe na dan 31. prosinca 2014. godine, na dan 31. prosinca 2015. godine te na dan 30. rujna 2016. godine i njezinu financijsku uspješnost za tada završene godine i razdoblje u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska Unija.

20.4.2 Naznaka ostalih informacija u registracijskom dokumentu koje su revidirali revizori

Osim podataka čiji su izvor revidirani konsolidirani financijski izvještaji Grupe Stanovi Jadran za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine, revizori nisu revidirali ostale informacije u Informacijskom memorandumu.

20.4.3 Eventualni izvori financijskih podataka koji nisu izvod iz revidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja

Pored svih financijskih podataka u Informacijskom memorandumu naveden je izvor takvih podataka, kao i da li su financijski podaci revidirani ili nerevidirani.

20.5 Starost posljednjih revidiranih financijskih informacija

Posljednje revidirane financijske informacije Grupe prikazane su za razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine u sklopu revidiranih konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe Stanovi Jadran za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine, a koji se nalaze u dijelu I. Informacijskog memoranduma, točka 20.1. „Povijesne financijske informacije“.

20.6 Financijske informacije za razdoblje tijekom godine

Revidirane financijske informacije Grupe za razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine dostupne su u sklopu revidiranih konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe Stanovi Jadran za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine u dijelu I. Informacijskog memoranduma, točka 20.1. „Povijesne financijske informacije“.

20.7 Politika u vezi s dividendom

Sukladno primjenjujućim odredbama Statuta Društva, Društvo je dužno isplatiti dividendu dioničarima kada se ostvare zakonski i statutarni uvjeti, odnosno prema odredbama iz članka 35.1 Statuta. Prema primjenjujućim odredbama Statuta Izdavatelja, te izmjenama Statuta Izdavatelja od 31. ožujka 2017. godine, Glavna skupština Izdavatelja je dužna donijeti odluku o podjeli i isplati dividende dioničarima Izdavatelja iz neto dobiti i to kako slijedi:

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

Društvo je propisalo politiku u vezi s dividendom u člancima 35. i 36. Statuta.

20.7.1 Isplaćene dividende

Društvo je u 2014. godini ostvarilo dobit u iznosu od 2.068.786 kuna, iz koje je pokriven dio gubitka iz 2010. godine tako da se preostali gubitak iz 2010. godine i cijeli gubitak iz 2011. godine prenio u 2015. godinu u iznosu od 5.178.835 kuna. U 2015. godini Društvo je ostvarilo gubitak, kao i za period od 01.01. do 30.09.2016. godine.

Grupa Stanovi Jadran je također ostvarila dobit u 2014. godini i gubitak u 2015. i gubitak za period od 01.01. do 30.09.2016. godine, koji s prenesenim gubicima prelaze iznos ostvarene dobiti u 2014. godini prema revidiranim konsolidiranim financijskim izvještajima od Deloitte. Zbog toga se nisu ostvarili zakonski i statutarni uvjeti za podjelu dividende dioničarima u poreznim razdobljima navedenih poslovnih godina.

20.8 Sudski i arbitražni postupci

I. Upravni spor pred Visokim upravnim sudom vezano uz projekt Peškarija

Za projekt Peškarija Društvu je izdana lokacijska dozvola koja je postala izvršna 19. studenoga 2013. godine, koja još uvijek nije stekla svojstvo pravomoćnosti budući da je još uvijek u tijeku postupak pred Viskom upravnim sudom Republike Hrvatske.

Protiv navedene dozvole izjavljene su žalbe žalitelja Stjepana i Vice Kinkele, Duške Sekulić te Šibenske biskupije, koje su odbijene Rješenjem Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja od dana 8. studenog 2013. godine. Protiv navedenog rješenja su Stjepan i Valentin Kinkela te Šibenska biskupija pokrenuli upravni spor, no tužbeni zahtjev tužitelja odbijen je presudom Upravnog suda u Splitu od dana 14. travnja 2016. godine. Protiv navedene presude tužitelji su podnijeli žalbu te se predmet trenutno nalazi na Visokom upravnom sudu Republike Hrvatske.

Slijedom utvrđenja Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja te Upravnog suda u Splitu, koji su detaljno u svojim odlukama obrazložili zbog čega smatraju da su navodi iz prvostupanjske žalbe te naknadne upravne tužbe neutemeljeni, a imajući u vidu posljednje žalbene navode, koji u bitnome ne odstupaju od prijašnjih, šanse žalitelja za uspjeh u predmetnom sporu su ograničene. Ukoliko bi žalitelji uspjeli u postupku pred Visokim upravnim sudom Republike Hrvatske, tada bi lokacijska dozvola bila poništena i vraćena prvostupanjskom tijelu, Upravnom odjelu za prostorno uređenje i gradnju u Šibeniku, koje bi u postupku donošenja nove lokacijske dozvole bilo dužno postupiti sukladno mišljenju Visokog upravnog suda i ispraviti utvrđene nedostatke. Ukoliko žalba bude odbijena tada će lokacijska dozvola postati pravomoćna, a žalitelji neće više imati mogućnosti redovnih pravnih lijekova.

Lokacijska dozvola je već sada izvršna, te je temeljem iste podnesen zahtjev za izdavanje potvrde glavnog projekta, koja potvrda je izdana.

II. Winter d.o.o. postupci

Dana 11. siječnja 2016. godine odvjetnički ured Nikica Gržić iz Sarajeva kao punomoćnik Winter d.o.o. Travnik podnio je kaznenu prijavu Kantonalnom tužiteljstvu Travnik protiv Hegediš Bernarda iz Novog Travnika zbog kaznenog djela zlouporabe položaja i ovlasti iz članka 383 stav 3 u vezi sa stavkom 1 KZ F BiH.

Kaznena prijava je podnesena iz razloga što je Hegediš Bernard, obavljajući dužnost voditelja odjela financija u Društvu Winter d.o.o. Travnik, od 24. veljače 2011. do 10. studenog 2015. godine prekoračivši granice svoje službene ovlasti sa novčanih sredstava Društva neovlašteno prebacivao iznose na svoje privatne transakcijske račune čime je sebi pribavio protupravnu imovinsku korist u iznosu od 130.310,33 KM. Cjelokupan predmet se vodi kod Kantonalnog tužiteljstva Travnik pod brojem T 06 0 KTPO 0017688 16, predmet je još uvijek u fazi istrage i optužnica još nije podignuta.

Iz uvjerenja Općinskog suda u Travniku broj 851/16 od 01. prosinca 2016. godine vidljivo je da dug Društva u novčanom registru kazni Bosne i Hercegovine iznosi nula, pa se s tim u vezi ističe da su svi prekršajni postupci okončani te da Društvo nema trenutnog duga kao ni izrečenih, a neizvršenih kazni.

20.9 Znatna promjena financijskog ili tržišnog položaja Izdavatelja

Događaji nakon datuma bilance (30.09.2016.) navedeni su u bilješci 25. u revidiranim konsolidiranim financijskim izvještajima Grupe Stanovi Jadran u dijelu I. Informacijskog memoranduma, točka 20.1. „Povijesne financijske informacije“.

21 DODATNE INFORMACIJE

21.1 Temeljni kapital

21.1.1 Iznos temeljnog kapitala i broj dionica

Temeljni kapital Društva iznosi 45.908.000,00 (četrdeset pet milijuna devetsto osam tisuća kuna) i podijeljen je na 229.540 (dvjesto dvadeset devet tisuća petsto četrdeset) redovnih dionica, pri čemu je nominalni iznos jedne dionice 200,00 kn (dvjesto kuna). Sve dionice glase na ime i izdane su u materijaliziranom obliku.

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

Temeljni kapital Društva je u cijelosti uplaćen.

Odlukom skupštine Društva od 31.03.2017 Izdanje Novih dionica smatrat će se uspješno izvršenim ako se u naprijed utvrđenom roku za upis i uplatu upiše i uplati najmanje 25.000.000,00 kn (dvadesetpetmilijunakuna) upisom i uplatom najmanje 125.000 (stodvadesetpettisuća) Novih dionica u nematerijaliziranom obliku, koje glase na ime i koje se, nakon što se povećanje temeljnog kapitala Društva provede u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu, naknadno upišu na ime njihovih imatelja u Središnjem depozitarnom klirinškom društvu d.d. (skraćeno: SKDD), svaka u nominalnom iznosu od 200,00 kn (slovima:dvjestokuna).

Utvrđen ukupni iznos uspjelog izdanja Novih dionica predstavljat će ujedno i točan iznos povećanja temeljnog kapitala Društva izdavanjem Novih dionica. Uprava Društva će uz suglasnost Nadzornog odbora utvrditi uspješnost izdanja Novih dionica, točan iznos povećanja temeljnog kapitala i točan broj Novih dionica.

Odredbe Statuta Društva mijenjaju se na način da se nakon izdanja Novih dionica Društva na temelju ove odluke i provedbe povećanja temeljnog kapitala Društva u skladu s ovom Odlukom i rezultatom upisa Novih dionica Društva, mijenja iznos temeljnog kapitala Društva u Članku 7. i broj dionica u Članku 8. Statuta Društva. Pri tome je Nadzorni odbor Društva ovlašten i dužan, s obzirom na iznos povećanja temeljnog kapitala Društva i broj Novih dionica Društva sukladno rezultatu upisanih, uplaćenih i alociranih Novih dionica Društva: a) uskladiti odredbe Članka 7. Statuta Društva u dijelu koji se odnosi na iznos temeljnog kapitala Društva i odredbe Članka 8. na broj dionica na koji je temeljni kapital Društva podijeljen, te b) utvrditi potpuni tekst Statuta. Navedene izmjene i dopune Statuta stupaju na snagu s danom upisa u sudski registar.

21.1.2 Ako postoje dionice koje ne predstavljaju kapital, treba navesti broj i glavna obilježja takvih dionica

Nisu izdane dionice koje ne predstavljaju kapital.

21.1.3 Vlastite dionice

Društvo ne drži vlastite dionice, a na dan sastava ovog Informacijskog memoranduma društva kćeri nisu u vlasništvu dionica Društva.

21.1.4 Zamjenjivi vrijednosni papiri

Društvo nije izdalo konvertibilne vrijednosne papire, zamjenjive vrijednosne papire ni vrijednosne papire s varantima.

21.1.5 Informacije i uvjeti o svim pravima i/ili obvezama u vezi sa stjecanjem odobrenog, ali neupisanog kapitala ili obveza za povećanje kapitala

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

Odlukom skupštine Društva od 31.03.2017:

Mijenja se i dopunjuje stavak 26.7. članka 26. Statuta i glasi:

26.7.Odluke koje se odnose na:

- povećanje temeljnog kapitala u novcu,
 - vrste dionica i njihove nominalne vrijednosti
 - statusne promjene Društva, odnosno njegovu podjelu
 - pripajanje i spajanje s drugim društvima
 - poslove Uprave čija pojedinačna vrijednost prelazi 30% (slovima:tridesetposto) temeljnog kapitala Društva, u što su uključeni i poslovi kojima Društvo preuzima pojedinačne dugoročne obveze odnosno kojima se Društvo pojedinačno dugoročno zadužuje u vrijednosti koja prelazi 30% (slovima:tridesetposto) temeljnog kapitala Društva
 - poslove s povezanim osobama čija pojedinačna vrijednost prelazi 30% (slovima:tridesetposto) temeljnog kapitala Društva, u što su uključeni i poslovi kojima Društvo preuzima pojedinačne dugoročne obveze odnosno kojima se Društvo pojedinačno dugoročno zadužuje u vrijednosti koja prelazi 30% (slovima: tridesetposto) temeljnog kapitala Društva
 - prestanak Društva
 - izmjene i dopune Statuta, te
 - u drugim slučajevima kada je to predviđeno zakonom ili ovim Statutom donose se glasovima koji predstavljaju najmanje 3/4 (slovima:tričetvrtine) temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini Društva, a odluke koje se odnose na
 - povećanje temeljnog kapitala u stvarima i/ili pravima
 - uvjetno povećanje temeljnog kapitala
 - odobreni temeljni kapital
 - isključenje prava prvenstva postojećih dioničara pri upisu i uplati novih dionica
 - delistanje i/ili prelazak listanih ili uvrštenih dionica u niži segment listanja ili trgovanja iz Uređenog tržišta sa Službenog tržišta Zagrebačke burze d.d.
- donose se glasovima koji predstavljaju najmanje 85% (slovima:osamdesetpetposto) temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini Društva

21.1.6 Izvedenice

Ne postoje emitirane izvedenice na dionice Društva.

21.1.7 Povijesni pregled temeljnog kapitala

Povijesni pregled temeljnog kapitala naveden je u točki 5.1.5. Važni događaji u razvoju poslovanja Izdavatelja.

21.2 Statut društva

21.2.1 Opis djelatnosti Izdavatelja

Sukladno odredbama čl. 5. Statuta Društva, predmet poslovanja Društva su sljedeće djelatnosti

- pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja; pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (u prijevoznim sredstvima, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering)
- kupnja i prodaja vlastitih nekretnina
- iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama
- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- poslovanje nekretninama
- usluge savjetovanja u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

21.2.2 Sažeti prikaz odredaba Statuta koji se odnose na Upravu i Nadzorni odbor Društva

Odredbe koje uređuju ovlasti i način rada Uprave Društva, sadržane su u čl. 10 do (uključujući) čl. 14. Statuta Društva.

Uprava Društva se sastoji od jednog do tri člana, koje imenuje, razrješuje i opoziva Nadzorni odbor. Uprava vodi poslovanje Društva sukladno odredbama ZTD-a i Statuta, a za poduzimanje sljedećih poslova i donošenje sljedećih odluka Uprava mora ishoditi prethodnu suglasnost Nadzornog odbora:

- poslove čija pojedinačna vrijednost prelazi 5% (slovima:petposto) temeljnog kapitala Društva, u što su uključeni i poslovi kojima Društvo preuzima pojedinačne dugoročne obveze odnosno kojima se Društvo pojedinačno dugoročno zadužuje u vrijednosti koja prelazi 5% (slovima:petposto) temeljnog kapitala Društva
- poslove s povezanim osobama čija pojedinačna vrijednost prelazi 5% (slovima:petposto) temeljnog kapitala Društva, u što su uključeni i poslovi kojima Društvo preuzima pojedinačne dugoročne obveze odnosno kojima se Društvo pojedinačno dugoročno zadužuje u vrijednosti koja prelazi 5% (slovima:petposto) temeljnog kapitala Društva
- davanje prokure sukladno članku 13. Statuta
- osnivanje podružnica
- sve ostale poslove odnosno odluke za koje je prema Zakonu o trgovačkim društvima i drugim pozitivnim propisima utvrđeno da Uprava mora imati prethodnu suglasnost Nadzornog odbora Društva

Ukoliko Nadzorni odbor odbije dati prethodnu suglasnost Upravi Društva za poslove, Uprava može takvu suglasnost zatražiti od Glavne skupštine Društva koja o davanju takve suglasnosti odlučuje glasovima koji predstavljaju najmanje 3/4 (slovima: tričetvrtine) temeljnog kapitala Društva zastupljenog na Glavnoj skupštini Društva

Uprava donosi odluke većinom glasova ukupnog broja članova, a u slučaju da je za određenu odluku dan jednak broj glasova, odlučujući je glas Predsjednika Uprave. Pojediniosti o vođenju poslovanja

poslova Društva i o radu Uprave uređuju se Poslovníkom o radu Uprave koji jednoglasno donosi Uprava, osim u slučaju kako sama Uprava ne može usuglasiti, isti donosi Nadzorni odbor.

Odluke koje se odnose na:

- povećanje temeljnog kapitala u novcu,
- vrste dionica i njihove nominalne vrijednosti
- statusne promjene Društva, odnosno njegovu podjelu
- pripajanje i spajanje s drugim društvima
- poslove Uprave čija pojedinačna vrijednost prelazi 30% (slovima:tridesetposto) temeljnog kapitala Društva, u što su uključeni i poslovi kojima Društvo preuzima pojedinačne dugoročne obveze odnosno kojima se Društvo pojedinačno dugoročno zadužuje u vrijednosti koja prelazi 30% (slovima:tridesetposto) temeljnog kapitala Društva
- poslove s povezanim osobama čija pojedinačna vrijednost prelazi 30% (slovima:tridesetposto) temeljnog kapitala Društva, u što su uključeni i poslovi kojima Društvo preuzima pojedinačne dugoročne obveze odnosno kojima se Društvo pojedinačno dugoročno zadužuje u vrijednosti koja prelazi 30% (slovima: tridesetposto) temeljnog kapitala Društva
- prestanak Društva
- izmjene i dopune Statuta, te
- u drugim slučajevima kada je to predviđeno zakonom ili ovim Statutom

donose se glasovima koji predstavljaju najmanje 3/4 (slovima:tričetvrtine) temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini Društva, a odluke koje se odnose na

- povećanje temeljnog kapitala u stvarima i/ili pravima
- uvjetno povećanje temeljnog kapitala
- odobreni temeljni kapital
- isključenje prava prvenstva postojećih dioničara pri upisu i uplati novih dionica
- delistanje i/ili prelazak listanih ili uvrštenih dionica u niži segment listanja ili trgovanja iz Uređenog tržišta sa Službenog tržišta Zagrebačke burze d.d.

donose se glasovima koji predstavljaju najmanje 85% (slovima:osamdesetpetposto) temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini Društva

Nadzorni odbor ima tri do pet članova.

Nadzorni odbor može imenovati komisije radi priprema odluka Nadzornog odbora i nadzora njihova provođenja. Sjednice Nadzornog odbora održavaju se najmanje četiri puta godišnje, iako Nadzorni odbor može donositi odluke i izvan sjednica putem glasovanja u pisanom obliku, telefonom, telegrafom, telegrafom, putem video konferencije ili upotrebom elektroničke komunikacije, pod uvjetom ako se tome ne usprotivi nijedan član Nadzornog odbora. Kvorum za sjednicu Nadzornog odbora čine tri ili četiri člana, ovisno o trenutnom broju izabranih članova. Odluke se na sjednicama svih članova Nadzornog odbora donose većinom od ukupnog broja danih glasova, a u slučaju da se Nadzorni odbor sastoji od tri člana, odluke se donose jednoglasno. U slučaju da je za/protiv određene odluke dan jednak broj glasova, odlučujući je onaj Predsjednika Nadzornog odbora.

Članovi Nadzornog odbora imaju pravo na mjesečnu neto naknadu za svoj rad u iznosu od 1.500,00 kn (tisuću petsto kuna), dok mjesečna neto naknada za rad Predsjednika Nadzornog odbora iznosi 2.000,00 kn (dvije tisuće kuna).

Glavna skupština može odrediti da članovi Nadzornog odbora imaju pravo sudjelovanja u dobiti Društva, a kojom odlukom se određuje hoće li dobit biti isplaćena članovima nadzornog odbora u gotovini ili dionicama.

Odlukom skupštine od 31.03.2017 mijenja se Statut:

Iza stavka 11.5. članka 11. Statuta dodaje se stavak 11.6. i glasi:

11.6. Ukoliko Nadzorni odbor odbije dati prethodnu suglasnost Upravi Društva za poslove iz alineje 1. i 2. točke 11.5. članka 11. Statuta, Uprava može takvu suglasnost zatražiti od Glavne skupštine Društva koja o davanju takve suglasnosti odlučuje glasovima koji predstavljaju najmanje 3/4 (slovima: tričetvrtine) temeljnog kapitala Društva zastupljenog na Glavnoj skupštini Društva

21.2.3 Opis prava, posebnih pogodnosti i ograničenja koja važe za svaki rod već izdanih dionica

Izdane su isključivo redovne dionice koje glase na ime, pri čemu svaka redovna dionica daje pravo na jedna glas u glavnoj skupštini Društva te ostala prava sukladno članku 167. st. 2. Zakona o trgovačkim društvima.

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

Drugi pogodnosti i ograničenja nema.

21.2.4 Opis aktivnosti potrebnih kako bi se promijenila prava imatelja dionica

Prava imatelja dionica je moguće mijenjati donošenjem odluke o izmjeni i dopuni Statuta Društva, a koju odluku, sukladno odredbama čl. 25. Statuta, donosi Glavna skupština.

Glavnu skupštinu čine dioničari Društva, pri čemu svaka dionica daje jedan glas na Glavnoj skupštini, a ista može donositi valjane odluke ako u njenom radu sudjeluju dioničari ili njihovi punomoćnici koji zajedno imaju dionice čija nominalna vrijednost prelazi 30% (trideset posto) nominalnog iznosa temeljnog kapitala Društva u vrijeme održavanja Glavne skupštine.

Odredbe čl. 26. Statuta utvrđuju da se, između ostalog, odluke koje se odnose na izmjene i dopune Statuta, donese glasovima koji predstavljaju najmanje $\frac{3}{4}$ temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini, osim za odluke za koje je potrebno 85% prema izmjenama i dopunama Statuta od 31.03.2017.

Statut Društva ne sadrži posebne odredbe kojima se pretpostavlja određena procedura vezana za promjene prava dioničara.

21.2.5 Opis načina sazivanja godišnje glavne skupštine dioničara i izvanredne skupštine

Glavnu skupštinu Društva saziva Uprava Društva odlukom koju donosi običnom većinom glasova. Glavna skupština se mora održati u prvih osam mjeseci poslovne godine.

Uprava je dužna sazvati skupštinu u sljedećim slučajevima:

- bez odgađanja nakon što zaprimi izvješće Nadzornog odbora o godišnjim financijskim izvješćima, izvješće o stanju Društva i prijedlog odluke o upotrebi dobiti,
- kada to zatraži Nadzorni odbor ili dioničari koji raspolažu s dionicama koje predstavljaju najmanje dvadeseti dio temeljnog kapitala Društva,
- prema zahtjevu Nadzornog odbora u slučaju da se kod izrade godišnjih ili drugih financijskih izvješća ili na drugi način ustanovi da u Društvu postoji gubitak u visini polovine temeljnog kapitala Društva,
- uvijek kada je to potrebno radi dobrobiti Društva.

Odluka o sazivanju Glavne skupštine mora sadržavati tvrtku i sjedište Društva, vrijeme i mjesto održavanja Glavne skupštine te dnevni red. U pozivu za Glavnu skupštinu moraju se navesti:

- sadržaj odluke o sazivanju Glavne skupštine,
- uvjete koje dioničari moraju ispuniti za sudjelovanje u radu i glasovanju na Glavnoj skupštini, te dan do kada se Društvu mora podnijeti dokaz o pravu sudjelovanja na Glavnoj skupštini ili pravu glasa,

- postupak glasovanja putem opunomoćenika s upućivanjem na formulare koje treba koristiti za davanje punomoći za glasovanje te, ako je moguće, način kako se dokaz o imenovanju opunomoćenika može elektroničkim putem dostaviti Društvu,
- pravo dioničara, koji zajedno imaju udjele u visini od dvadesetog dijela temeljnog kapitala Društva, da traže dopunu dnevnog reda i da se to objavi, pravo dioničara da dostave svoj protuprijedlog prijedlogu odluke koji je dala Uprava ili Nadzorni odbor o nekoj točki dnevnog reda, pravo dioničara da stave prijedlog o izboru članova Nadzornog odbora ili o imenovanju revizora Društva, te pravo dioničara da ih Uprava na njihov zahtjev na Glavnoj skupštini obavijesti o poslovima Društva, ako je to potrebno za prosudbu pitanja koja su na dnevnom redu, pri čemu se podaci o tim pravima mogu ograničiti samo na rokove za korištenje tim pravima, ako se u pogledu ostaloga upućuje na daljnja objašnjenja koja su dostupna na internetskoj stranici Društva,
- internetsku stranica Društva na kojoj su dostupne obavijesti Statuta.

Poziv za Glavnu skupštinu objavljuje se kako je to propisano odredbama Zakona o trgovačkim društvima i na internet stranicama Društva. Uz poziv za Glavnu skupštinu objavljuje se i prijedlog odluka koje na njoj treba donijeti.

Od dana objave poziva za Glavnu skupštinu, u poslovnim prostorijama u sjedištu Društva moraju se izložiti za razgledanje dioničarima godišnja financijska izvješća, izvješće o stanju Društva, izvješće Nadzornog odbora i prijedlog odluke o upotrebi dobiti, kada su predmet razmatranja i/ili odlučivanja na Glavnoj skupštini. Dioničaru se na njegov zahtjev i o njegovom trošku mora dati preslika navedenih isprava.

Ako su dioničari, koji zajedno imaju udjele u visini od dvadesetog dijela temeljnog kapitala Društva, zatražili dopunu dnevnog reda, to se mora objaviti zajedno s pozivom za Glavnu skupštinu ili na drugi način bez odgode nakon što Društvo primi taj prijedlog.

Ako na Glavnoj skupštini sudjeluju ili su zastupljeni svi dioničari, Glavna skupština može donositi valjane odluke i kada se ne postupa sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima i Statuta o njezinom sazivanju, ako se niti jedan dioničar ne usprotivi donošenju odluka.

Odmah nakon sazivanja Glavne skupštine, Društvo je dužno poduzeti sve da na njegovim internetskim stranicama budu dostupni:

- sadržaj poziva za Glavnu skupštinu,
- objašnjenje ako Glavna skupština ne treba donijeti odluku o nekoj točki dnevnog reda,
- sva dokumentacija koju treba podastrijeti Glavnoj skupštini,
- ukupan broj dionica i prava glasa u vrijeme sazivanja Glavne skupštine, uključujući odvojene podatke u pogledu svakog roda dionica,
- prema okolnostima, formulare koji se moraju upotrijebiti u glasovanju putem punomoćnika, ako ih se neposredno ne dostavlja dioničarima.

Ako iz tehničkih razloga navedeni formulari ne mogu biti dostupni na internetskoj stranici Društva, na istoj se mora navesti kako ih se može pribaviti. U tom slučaju Društvo je dužno poslati ih preporučenom poštom ili elektronskom poštom o trošku Društva svakom dioničaru koji to zatraži.

Zahtjev dioničara, koji zajedno imaju udjele u visini od dvadesetog dijela temeljnog kapitala Društva, u pogledu dopune glavnog reda koji prisprije Društvu nakon što je sazvana Glavna skupština, mora se odmah po prispjeću učiniti dostupnim dioničarima na internetskoj stranici Društva.

Dioničari na Glavnoj skupštini sudjeluju osobno ili putem zastupnika ili opunomoćenika. Dioničare pravne osobe na Glavnoj skupštini zastupaju osobe ovlaštene za zastupanje po statutima ili pravilima tih pravnih osoba. Dioničare mogu zastupati punomoćnici na temelju valjane punomoći koju izda dioničar, odnosno ako je dioničar pravna osoba, osobe ovlaštene za zastupanje pravne osobe koja izdaje punomoć. Pisana punomoć može vrijediti samo za pojedinu u njoj točno naznačenu sjednicu, potrebno ju je dostaviti Društvu koje je istu u obvezi čuvati tri godine.

Pravo sudjelovanja i glasovanja na Glavnoj skupštini imaju oni dioničari u pogledu kojih su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:

- da su unaprijed prijavili svoje sudjelovanje ili korištenje pravom glasa na Glavnoj skupštini,
- da su na dan prijave evidentirani kao dioničari kod Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d., a što dokazuju vjerodostojnom ispravom izdanom od strane te institucije, koju su dužni priložiti uz prijavu.

Prijava dioničara mora biti dostavljena Društvu na adresu navedenu u pozivu najkasnije 6 (šest) dana prije održavanja Glavne skupštine. U taj rok se ne uračunava dan dostave prijave Društvu. Uprava svojom odlukom pobliže određuje način prijave dioničara o namjeri sudjelovanja i/ili korištenja pravom glasa.

Dioničari, odnosno njihovi punomoćnici, mogu sporazumno, za pojedinu sjednicu Glavne skupštine, spojiti svoje glasove. Spajanje glasova obavlja se pisanom izjavom, kojom se istodobno jednog od tako udruženih dioničara imenuje za opunomoćenika. Takve izjave se predaju Društvu i ono ih zadržava na čuvanju.

Neposredno prije održavanja sjednice Glavne skupštine, od Uprave ovlašteni službenik predočit će Predsjedniku Glavne skupštine popis upisanih dioničara s brojem pripadajućih glasova. Na osnovi tog popisa, Predsjednik Glavne skupštine utvrdit će s koliko glasova raspolažu sudionici sjednice i da li su prisutni na Glavnoj skupštini legitimirani za sudjelovanje u njenom radu, te o tome podnijeti izvješće Glavnoj skupštini koje će se zapisnički utvrditi.

Glavna skupština Društva održava se u pravilu u sjedištu Društva, iako Uprava Društva može u opravdanim slučajevima odlučiti da se Glavna skupština održi i u drugom mjestu

Predsjednik Nadzornog odbora je ujedno i Predsjednik Glavne skupštine, a u njegovoj odsutnosti ili spriječenosti zamjenjuje ga Zamjenik predsjednika Nadzornog odbora kao Predsjednik Glavne skupštine. Ako ni Zamjenik predsjednika Nadzornog odbora ne bi mogao zbog spriječenosti predsjedavati Glavnom skupštinom onda prisutni dioničari Društva na toj Glavnoj skupštini predlažu i biraju iz svoj redova Predsjednika te Glavne Skupštine.

Rad Glavne skupštine može se pobliže urediti Poslovníkom o radu Glavne skupštine koji donosi Glavna skupština.

21.2.6 Opis odredbe Statuta Izdavatelja koja bi mogla odgoditi ili spriječiti stjecanje kontrolnog paketa dionica u Izdavatelju

Statut Društva ne sadrži takve odredbe.

21.2.7 Naznaka odredbi Statuta ili drugog akta Izdavatelja koji uređuju prag vlasništva iznad kojega je potrebno objaviti vlasništvo dioničara

Statut Društva ne sadrži takve odredbe.

21.2.8 Opis uvjeta predviđenih statutom koji uređuju promjene u kapitalu Izdavatelja

Statut Društva sadrži posebne odredbe koje se odnose na povećanje i/ili smanjenje temeljnog kapitala i to prema izmjenama i dopunama Statuta Društva od 31.03.2017 kako slijedi:

Odluke koje se odnose na:

- povećanje temeljnog kapitala u novcu,

donose se glasovima koji predstavljaju najmanje $\frac{3}{4}$ (slovima:tričetvrtine) temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini Društva, a odluke koje se odnose na

- povećanje temeljnog kapitala u stvarima i/ili pravima
- uvjetno povećanje temeljnog kapitala
- odobreni temeljni kapital

donose se glasovima koji predstavljaju najmanje 85% (slovima:osamdesetpetposto) temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini Društva

22 UGOVORI IZVAN REDOVNOG POSLOVANJA

Na datum ovog Informacijskom memoranduma Izdavatelj nema zaključene značajne ugovore izvan redovnog poslovanja, osim Ugovora o kratkoročnim pozajmicama i Anexa Ugovora o pružanju usluga o kojima će biti riječi u nastavku.

I. Ugovori o zajmu

Društvo (Zajmoprimac) je sa povezanima društvima NOVA NEKRETNINE d.o.o. i SAMOBORSKE VILE d.o.o. (Zajmodavac) sklopilo ugovore o kratkoročnim pozajmicama.

VILE ORAŠAC d.o.o. te MEDITERAN GRADNJA d.o.o. (Zajmoprimac) sklopili su s Društvom (Zajmodavac) ugovore o kratkoročnim pozajmicama.

Ugovori o kratkoročnim pozajmicama koje je Društvo sklopilo sa gore spomenutim povezanima društvima su beskamtni s rokom dospijeća od 360 (tristo šezdeset) dana od dana isplate zajma.

Društvo je sklopilo ugovore o kratkoročnoj pozajmici s trgovačkim društvom CAPTURIS d.o.o., uz ugovorenu kamatnu stopu od 4%, trgovačkim društvom WINTER d.o.o. uz ugovorenu kamatnu stopu od 7%. Rok dospijeća za oba ugovora je 360 dana od dana isplate zajma.

U tablici niže, navedeni su ugovori o kratkoročnim pozajmicama prema roku dospijeća, kamatnoj stopi te u odnosu na to da li je zajam vraćen. Plavom bojom ispod popisa ugovora za svako pojedino društvo označeno je ukupno stanje duga za pojedino društvo na dan 30. rujna 2016. godine. Stanje duga ne odgovara zbroju i/ili razlici iznosa zajma po navedenim ugovorima s obzirom da tablica ne sadrži vraćene zajmove kao ni zajmove koji ne prelaze iznos od 20.000,00 kn.

Tablica 17. Podaci o kratkoročnim pozajmicama koje prelaze iznos od 20.000,00 kn, stanje na 30.09.2016.

ZAJMODAVAC	ZAJMOPRIMAC	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	IZNOS ZAJMA	ROK DOSPIJEĆA	KAMATNA STOPA
NOVA NEKRETNINE D.O.O.	DRUŠTVO	02.04.2014.	240.000 kn	360 dana od dana isplate zajma	beskamtna
Na dan 30.09.2016. Društvo duguje iznos od 196.000,00 kn					
SAMOBORSKE VILE D.O.O.	DRUŠTVO	02.04.2014.	235.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	beskamtna
Na dan 30.09.2016. Društvo duguje iznos od 184.500,00 kn					
DRUŠTVO	VILE ORAŠAC D.O.O.	03.07.2014.	35.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	beskamtna
DRUŠTVO	VILE ORAŠAC D.O.O.	19.09.2014.	40.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	beskamtna
DRUŠTVO	VILE ORAŠAC D.O.O.	30.10.2014.	42.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	beskamtna
DRUŠTVO	VILE ORAŠAC D.O.O.	12.11.2014.	45.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	beskamtna
DRUŠTVO	VILE ORAŠAC D.O.O.	28.04.2015.	30.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	beskamtna

Na dan 30.09.2016. Društvo potražuje iznos od 1.591.000,00 kn					
DRUŠTVO	MEDITERAN GRADNJA D.O.O.	12.01.2016.	20.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	beskmatan
Na dan 30.09.2016. Društvo potražuje iznos od 33.000,00 kn					
CAPTURIS D.O.O.	DRUŠTVO	09.05.2016.	1.000.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	4%
Na dan 30.09.2016. Društvo duguje iznos od 850.000,00 kn					
DRUŠTVO	DENIS ŠTAMBUK	03.12.2014.	62.000,00 kn	Ugovorena fiksna kamata u ukupnom iznosu od 12.360,00 kn se otplaćuje na rok od 5 godina, podijeljeno na 60 jednakih mjesečnih obroka, dok glavnica u fiksnom iznosu od 62.000,00 kn dospjeva i vraća se jednokratno s dospijećem posljednjeg obroka otplaćene fiksne kamate.	4%
Na dan 30.09.2016. Društvo potražuje iznos od 62.000,00 kn					
DRUŠTVO	WINTER D.O.O.	07.10.2015.	60.000,00 BAM	360 dana od dana isplate zajma	7%
Na dan 30.09.2016. Društvo potražuje iznos od 6.019,00 kn					

Izvor: Izdavaatelj

Na dan 30.09.2016, Društvo na osnovi ugovora o kratkoročnim pozajmicama duguje trgovačkim društvima:

- CAPTURIS d.o.o. glavnice u iznosu od 850.000,00 kn
- SAMOBORSKE VILE d.o.o. iznos od 184.500,00 kn
- NOVA NEKRETNINE d.o.o. iznos od 196.000,00 kn

Na dan 30.09.2016. temeljem ugovora o kratkoročnim beskamatnim pozajmicama Društvu duguju sljedeća trgovačka društva:

- VILE ORAŠAC d.o.o. iznos glavnice od 1.591.000,00 kn,
- MEDITERAN GRADNJA d.o.o. iznos glavnice od 33.000,00 kn,
- MALOJAN d.o.o. iznos glavnice od 39.000,00 kn,
- WINTER d.o.o. iznos glavnice od 6.018,70 kn,

dok DENIS ŠTAMBUK, kao bivši prokurist, a sadašnji zaposlenik Društva duguje Društvu iznos glavnice od 62.000,00 kn s preostalom nedospjelim i neisplaćenom kamatom u unaprijed utvrđenim fiksnim mjesečnim obrocima od 206,00 kn.

II. Anexi Ugovora o pružanju usluga od dana 01. srpnja 2015.

Dana 01. srpnja 2015. godine Društvo (Izvršitelj) je sklopilo s NOVA NEKRETNINE d.o.o., VILE ORAŠAC d.o.o., JADRAN KAPITAL d.d., SAMOBORSKE VILE d.o.o., MEDITERAN GRADNJA d.o.o. i MALOJAN d.o.o. (Naručitelj) Anexe Ugovora o pružanju usluga.

Anexi Ugovora odnose na Ugovore o pružanju usluga od dana 07. siječnja 2013. godine koje je Društvo sklopilo s gore navedenim društvima.

Predmet Ugovora i Anexa je pružanje pravnih, financijsko-računovodstvenih i administrativnih usluga Naručitelju od strane Izvršitelja. Anexima Ugovora mijenja se ugovorena naknada na iznos od 700,00 kn uvećano za PDV.

23 INFORMACIJE ČIJI SU IZVOR TREĆE OSOBE I IZJAVE STRUČNJAKA

23.1 Mišljenje ili izvješće koje je izradila treća osoba kojoj se pripisuje status stručnjaka

U Informacijski memorandum je uključeno izvješće neovisnog revizora Deloitte d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS: 030022053, OIB: 11686457780na konsolidirane financijske izvještaje Grupe Stanovi Jadran za godinu koja je završila 31. prosinca 2014. godine, 31. prosinca 2015. godine te za razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine.

24 DOKUMENTI DOSTUPNI JAVNOSTI

Sljedeći dokumenti bit će dostupni za vrijeme važenja Informacijskog memoranduma u fizičkom (pisanom) ili elektronskom obliku:

a) statut Izdavatelja;

b) revidirani konsolidirani financijski izvještaji Grupe Stanovi Jadran za godinu koja je završila 31. prosinca 2014. godine, 31. prosinca 2015. godine te za razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine;

c) zapisnik izvanredne skupštine Stanovi Jadran d.d. održane dana 31. ožujka 2017. godine s priložima, sastavljen po javnom bilježniku Mirjani Popovac iz Splita, pod poslovnim brojem OU 107/2017-1 Otpравak.

U fizičkom obliku dokumenti se mogu pregledati u sjedištu Izdavatelja u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX svakim radnim danom u vremenu od 10:00 do 14:00 sati.

U elektronskom obliku dokumenti se mogu pregledati na web stranici Izdavatelja www.stanovijadran.com.

25 INFORMACIJE O UDJELIMA

25.1 Informacije o društvima u kojima Izdavatelj ima značajniji udio u kapitalu

- VILE ORAŠAC d.o.o., 20232 Trsteno, Za Gospom 6, OIB: 72636720165, upisano u registar Trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku pod MBS: 080607279, temeljni kapital 20.000,00 kuna, zastupano po članu uprave-direktoru Maja Bradić, zastupa društvo bez ograničenja. Izdavatelj ima poslovni udjel koji predstavlja 100% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.
- MEDITERAN GRADNJA d.o.o., 20236 Mokošica, Rožat, Rožat Gornji 47, OIB: 50290904594, upisano u registar Trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku pod MBS: 090017849, temeljni kapital 370.000,00 kuna, zastupano po članu uprave-direktoru Maja Bradić, zastupa društvo bez ograničenja. Izdavatelj ima tri poslovna udjela koji predstavljaju 93% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.
- "WINTER" d.o.o., Travnik, Babanovac bb, F BiH, JIB: 4236419500001, upisano u registar Općinskog suda u Travniku pod MBS: 51-01-0259-08 (stari broj: 1-5133), osnovni kapital 4.710.289,15 bosansko hercegovačkih konvertibilnih maraka, zastupano po direktoru Filip Ćurak, zastupa društvo bez ograničenja. Izdavatelj ima poslovni udjel koji predstavlja 89% osnovnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.
- NOVA NEKRETNINE d.o.o., 20232 Trsteno, Za Gospom 6, OIB: 52495403969, upisano u registar Trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku pod MBS: 090019408, temeljni kapital 770.000,00 kuna, zastupano po članu uprave-direktoru Maja Bradić, zastupa društvo bez ograničenja. Izdavatelj ima poslovni udjel koji predstavlja 78% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.

II. OBAVIJEST O VRIJEDNOSNOM PAPIRU

1 ODGOVORNE OSOBE

1.1 Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u Informacijskom memorandumu

Osobe odgovorne za informacije sadržane u ovom Informacijskom memorandumu su:

Izdavatelj: **STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje s nekretninama**, sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, MBS: 060227551, OIB 88680117715

Članovi Uprave:

- Toni Jeličić Purko, predsjednik
- Maja Bradić, član

Članovi Nadzornog odbora:

- Miroslav Jeličić - Purko, predsjednik
- Bojan Vrančić, zamjenik predsjednika
- Mario Šerić, član

1.2 Izjava odgovornih osoba

Potpisom ovog Informacijskog memoranduma, osobe navedene u prethodnoj točki ovog Informacijskog memoranduma, koje odgovaraju za informacije sadržane u Informacijskom memorandumu izjavljuju:

“Poduzevši sve potrebne mjere, izjavljujemo da su, prema našim saznanjima, informacije sadržane u Informacijskom memorandumu u skladu s činjenicama te da informacije koje bi mogle utjecati na značenje Informacijskog memoranduma nisu izostavljene.”

Potpisnici Izjave:

Uprava Stanova Jadran d.d.




Toni Jeličić Purko
Predsjednik Uprave



Maja Bradić
Član Uprave

Nadzorni odbor Stanova Jadran d.d.



Miroslav Jeličić - Purko
Predsjednik Nadzornog odbora



Bojan Vrančić
Zamjenik predsjednika Nadzornog odbora



Mario Šerić
Član Nadzornog odbora

2 ČIMBENICI RIZIKA VEZANI ZA ULAGANJE U DIONICE

Tržišna vrijednost dionica može biti iznimno volatilnog karaktera pod utjecajem volatilnosti cjelokupnog tržišta kapitala, kretanja ukupne svjetske ekonomije, makroekonomskih kretanja u gravitacijskom području Društva, jaza u očekivanjima financijskih analitičara u odnosu na ostvarene rezultate, aktivnosti u segmentu strateških partnerstava, razine cikličnosti industrije u kojoj Izdavalatelj posluje, potencijalnih potresa kod povezanih strana (dobavljača, kupaca, strateških partnera i slično) kao i fluktuacijama u financijskim rezultatima poslovanja Društva. Ukoliko 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.

2.1 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, dioničari mogu iskusiti značajan pad tržišne cijene dionica što može biti posljedica nekoliko faktora, uključujući, ali ne ograničavajući se na razliku između rezultata koje Društvo objavi i prognoze analitičara, najave značajnih ugovora, strateških partnerstava, značajnih ulaganja, budućih izdavanja ili prodaje vrijednosnih papira, fluktuacije financijskog stanja i rezultata poslovanja Društva te opće promjenjivosti cijena na ZSE. Formiranje cijene dionice na tržištu kapitala je pod utjecajem zakona ponude i potražnje te stoga uvijek postoji rizik značajnog pada cijene dionice Društva. Također, financijska tržišta su tijekom zadnjih godina prošla kroz značajne fluktuacije cijena uslijed ekonomske krize u najrazvijenijim zemljama te su i dalje iznimno volatilna.

2.2 Likvidnost dionice Izdavalatelja

Aktivno trgovanje dionicama može u jednom trenutku izostati. U slučaju da se aktivno trgovanje ne razvije zbog nedostatka potražnje za dionicama, to će otežati prodaju dionica na uređenom tržištu te bi moglo imati i negativan utjecaj na tržišnu cijenu dionica.

2.3 Pravo prvenstva dodijeljeno imateljima dionica može biti ograničeno i/ili nedostupno svim imateljima dionica

U slučaju budućih povećanja temeljnog kapitala, imatelji dionica imaju pravo upisati nove dionice razmjerno njihovim pojedinačnim udjelima u dotadašnjem temeljnom kapitalu Društva. Međutim, pravo prvenstva pri upisu novih dionica može biti ograničeno ili isključeno odlukom Glavne skupštine Društva.

2.4 Sposobnost da Izdavalatelj isplati dividendu u budućnosti ovisit će o budućim prihodima, financijskim uvjetima, novčanom tijeku, potrebama za obrtnim sredstvima, kapitalnim izdacima i drugim čimbenicima

Iznos budućih isplata dividende, ako ih bude, ovisit će o nizu faktora poput budućih prihoda, financijskom položaju, novčanom tijeku, potrebama za obrtnim sredstvima te kapitalnim izdacima i drugim čimbenicima. Stoga Društvo ne može dati nikakva jamstva da će imati raspoloživih sredstava za potencijalne isplate dividende u budućnosti.

2.5 Rizik hrvatskog tržišta kapitala

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

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

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

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

2.6 Stjecanje dionica može imati za posljedicu objavu ponude za preuzimanje

Na dioničare Društva primjenjuje se Zakon o preuzimanju dioničkih društava (NN 109/2007, [36/2009](#), [108/2012](#), [90/2013](#), [99/2013](#), [148/2013](#)). Sukladno navedenom zakonu, fizička ili pravna osoba obvezna je objaviti ponudu za preuzimanje kada neposredno ili posredno, samostalno ili djelujući zajednički, stekne dionice s pravom glasa ciljnog društva, tako da, zajedno s dionicama koje je već stekla, prijeđe prag od 25% dionica s pravom glasa ciljnog društva (kontrolni prag). Iznimke od obveze objavljivanja ponude utvrđene su Zakonom o preuzimanju dioničkih društava.

2.7 Financiranje ulaganja u dionice pozajmljenim sredstvima

Ukoliko ulaganje u dionicu financira pozajmljenim sredstvima, ulagatelj mora prilikom izračuna povrata od ulaganja odnosno gubitka u slučaju da tržišna cijena dionice značajno padne uzeti u obzir i troškove servisiranja zajma odnosno kredita. Financiranje ulaganja u dionice zajmom ili kreditom može značajno povećati rizik ulagatelja. Ulagatelji ne smiju pretpostaviti da će otplatu servirati jedino od prihoda koje očekuju od ulaganja u dionice. Umjesto toga, ulagatelji trebaju procijeniti vlastitu financijsku poziciju prije ulaganja tako da steknu uvid bi li bili u mogućnosti plaćati kamate i otplatiti glavnicu zajma odnosno kredita te mogu li uz to pretrpjeti gubitke iz ulaganja u dionice umjesto da ostvare zaradu.

2.8 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

2.9 Rizici povezani s oporezivanjem ulaganja u dionice

U trenutku izrade ovog Informacijskog memoranduma, na snazi je Zakon o porezu na dohodak (NN br. 177/2004, 73/2008, 80/2010, 114/2011, 22/2012, 144/2012, 43/2013, 120/2013, 125/2013, 148/2013, 83/2014, 143/2014 i 136/2015) i Pravilnik o porezu na dohodak (NN br. 95/2005, 96/2006, 68/2007, 146/2008, 2/2009, 9/2009, 146/2009, 123/2010, 137/2011, 61/2012, 79/2013, 160/2013, 157/2014 i 137/2015) prema kojem fizičke osobe plaćaju porez na dohodak od kapitala pri čemu se dohotkom od kapitala smatraju i primici od dividendi i udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu.

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

Porez na dohodak od kapitala plaća se, po odbitku, po stopi od 12%, bez priznavanja osobnih odbitaka. Porez na dohodak ne plaća se pri isplati dividendi i udjela u dobiti ako se ti primici isplaćuju iz dobiti ostvarene do 29. veljače 2012., osim dividendi i udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu koji su ostvareni u razdoblju od 1. siječnja 2001. do 31. prosinca 2004., a isplaćuju se nakon 01.01.2015. te se oporezuju stopom predujma poreza na dohodak od 12%.

Od 01.01.2016., kada je na snagu stupio čl. 11. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na dohodak (NN 143/2014), imatelji financijske imovine obvezni su plaćati predujam poreza na dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka i to na svaki pojedinačno ostvareni primitak koji je izvor kapitalnog dobitka po stopi od 12%, bez priznavanja osobnih odbitaka. Dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka čini razlika između ugovorene prodajne cijene odnosno primitka utvrđenog prema tržišnoj vrijednosti financijske imovine stečene nakon 01.01.2016. koja se otuđuje i nabavne vrijednosti te imovine. Financijsku imovinu po osnovi koje se mogu ostvariti kapitalni dobitci, između ostale, čine i dionice.

Dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka ne oporezuje se ako je otuđenje izvršeno između bračnih drugova i srodnika u prvoj liniji i drugih članova uže obitelji iz članka 36. stavka 7. Zakona o porezu na dohodak, između razvedenih bračnih drugova ako je otuđenje u neposrednoj svezi s razvodom braka, nasljeđivanjem financijske imovine te u slučaju ako je financijska imovina otuđena nakon tri godine od dana nabave odnosno stjecanja te imovine.

Društvo ne može jamčiti da se u budućnosti porezna stopa neće mijenjati i da neće biti novih poreza vezanih za prava iz i u svezi s dionicama.

I prema odredbi članka 69. novog Zakona o porezu na dohodak (NN br. 115/2016) koji stupa na snagu 01.01.2017. godine, dohotkom od kapitala smatraju se primici od dividendi i udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu. Porez na dohodak od kapitala po osnovi primitaka od dividendi ili udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu plaća se po odbitku, po stopi od 12%.

Međutim, 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 namijenjeni i dijele se članovima tog fonda. Prema odredbama novog Zakona o porezu na dohodak sada će se oporezivati primici od dividendi i udjela u dobiti i kada su ostvareni u okviru ESOP programa).

Porez na dohodak ne plaća se pri isplati dividendi i udjela u dobiti ako se isplaćuju iz dobiti ostvarene do 29. veljače 2012., osim dividendi i udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu koji su ostvareni u razdoblju od 1. siječnja 2001. do 31. prosinca 2004., a isplaćuju se nakon stupanja na snagu ovoga Zakona te se oporezuju stopom predujma poreza na dohodak od 12%.

I prema odredbi članka 67. novog Zakona o porezu na dohodak (NN br. 115/2016) koji stupa na snagu 01.01.2017. godine, imatelji financijske imovine obvezni su plaćati predujam poreza na dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka i to na svaki pojedinačno ostvareni primitak koji je izvor kapitalnog dobitka po stopi od 12%, bez priznavanja osobnih odbitaka. Dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka čini razlika između ugovorene prodajne cijene odnosno primitka utvrđenog prema tržišnoj vrijednosti financijske imovine stečene nakon 01.01.2016. koja se otuđuje i nabavne vrijednosti te imovine.

Dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka ne oporezuje se ako je otuđenje izvršeno između bračnih drugova i srodnika u prvoj liniji i drugih članova uže obitelji, između razvedenih bračnih drugova ako je otuđenje u neposrednoj svezi s razvodom braka, nasljeđivanjem financijske imovine te u slučaju ako je financijska imovina otuđena nakon dvije godine od dana nabave, odnosno stjecanja te imovine.

2.10 Zakonska ograničenja ulaganja pojedinih ulagatelja

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

2.11 Trgovanje na uređenom tržištu

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

3 BITNE INFORMACIJE

3.1 Izjava o obrtnom kapitalu

Obrtni kapital Grupe Stanovi Jadran na dan 30.09.2016.g. nije pozitivan te iznosi (6.827.277 kn) što je u najvećoj mjeri posljedica akvizicije udjela u društvu Winter d.o.o., Travnik. U drugom kvartalu 2016.g. obaveza po navedenoj akviziciji je dijelom pretvorena u temeljni kapital društva u iznosu 10.000.000 kn, dijelom otplaćena sredstvima društva, a dijelom je još uvijek u kratkoročnim obavezama. U narednom se razdoblju planiraju naplatiti potraživanja od matičnog društva Jadran kapital d.d. po osnovi Ugovora o prijenosu financijske imovine iz studenog 2016.g. čime će se obrtni kapital dovesti u pozitivne okvire.

3.2 Kapitalizacija i zaduženost

Tablica 18. Kapitalizacija i zaduženost Grupe Stanovi Jadran na 30.09.2016. godine

KAPITALIZACIJA I ZADUŽENOST GRUPE	30.09.2016.
UKUPAN KRATKOROČNI DUG - KREDIT	0
UKUPAN DUGOROČNI DUG	1.233.080
KAPITAL I REZERVE	40.160.528
a. Upisani kapital	45.908.000
b. Zakonske rezerve	3.357.629
c. Revalorizacijska rezerva	1.015.909
d. Zadržana dobit	0
e. Preneseni gubitak	-5.218.393
f. Rezultat tekuće godine	-4.902.617
Manjinski interes	3.495.128
NETO ZADUŽENOST	
A. Novac	523.453
B. Novčani ekvivalenti	0
C. Vrijednosni papiri	6.829.541
D. LIKVIDNOST (A+B+C)	7.352.994
E. Kratkoročna financijska potraživanja	1.944.267
F. Kratkoročni dug banci	0
G. Kratkoročni dio dugoročnog duga	0
H. Ostali tekući financijski dug	4.461.853
I. KRATKOROČNI FINACIJSKI DUG (F+G+H)	4.461.853
J. KRATKOROČNI NETO DUG (I-E-D)	-4.835.408
K. Dugoročni zajmovi banke	1.322.080
L. Obveznice	0
M. Ostali dugoročni zajmovi	0
N. DUGOROČNA FINACIJSKA ZADUŽENOST (K+L+M)	1.322.080
O. NETO FINACIJSKA ZADUŽENOST (J+N)	-3.513.328
P. VANBILANČNA EVIDENCIJA DUGA	0

Napomena: u stavku vrijednosni papiri uključene su dionice koje su kotirale na Zagrebačkoj burzi u iznosu 6.524.432 HRK, dionice na Sarajevskoj burzi 126.552 HRK, investicijski fondovi 4.945 HRK i dionice koje se vode po utrošku 173.611 HRK. Odlukom Uprave Društva od 21.11.2016. izvršen je prijenos dionica koje kotiraju na Zagrebačkoj burzi matičnom društvu Jadran Kapital d.d. Prijenos je izvršen po tržišnoj vrijednosti.

Izvor: Izdavaatelj

3.3 Interesi fizičkih i pravnih osoba uključenih u izdanje/ponudu

U svezi s ponudom Novih dionica Izdavatelja, niže navedene osobe imaju interese kako je navedeno:

1. Privredna banka Zagreb d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 50, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 080002817, OIB: 02535697732 je Agent izdanja zadužen za pružanje usluge provedbe ponude, odnosno prodaje Novih dionica bez obveze otkupa. Privredna banka Zagreb d.d. također Izdavatelju pruža pomoćne investicijske usluge savjetovanja o strukturi kapitala, poslovnim strategijama i srodnim pitanjima. Ukupan iznos naknade Privredne banke Zagreb d.d. za navedene usluge, ovisi o iznosu novčanih sredstava koji će Izdavatelj prikupiti predviđenom dokapitalizacijom. Privredna banka Zagreb d.d. ne posjeduje dionice Izdavatelja.

Agent izdanja je kvalificirani ulagatelj, pa je i njemu kao kvalificiranom ulagatelju upućena ponuda za upis Novih dionica Stanova Jadran d.d. Stoga postoji mogućnost da Agent izdanja sudjeluje u ponudi Novih dionica. Nadalje, Agent izdanja je član grupe Intesa Sanpaolo. Intesa Sanpaolo grupa i/ili njene članice bave se trgovinskim, financijskim i brokerskim aktivnostima u području vrijednosnih papira te pružanjem usluga investicijskog bankarstva i financijskog savjetovanja. U sklopu svojih redovnih trgovinskih, financijskih i brokerskih aktivnosti, Intesa Sanpaolo grupa i njene članice mogu u bilo kojem trenutku imati duge ili kratke pozicije (eng. long/short positions) te za vlastiti račun ili za račun svojih klijenata trgovati ili na drugi način realizirati transakcije koje uključuju postojeće vlasničke vrijednosne papire Stanova Jadran. Stoga je moguće da Agent izdanja odnosno bilo koji od njegovih povezanih društava, zaposlenika, direktora, zastupnika, odnosno bilo koji klijent Intesa Sanpaolo grupe ima takve interese, ulaganja, odnose i/ili aranžmane koji mogu dovesti do sukoba u kontekstu ovdje prezentiranog angažmana.

Međutim, Agent izdanja usvojio je i provodi efikasnu politiku upravljanja sukobom interesa, s ciljem praćenja, prepoznavanja, upravljanja i sprječavanja nastanka situacija koje bi mogle u sebi sadržavati sukob interesa, a pri čemu se u obzir uzimaju sve okolnosti koje mogu dovesti do sukoba interesa po osnovu strukture i poslovnih aktivnosti drugih članova navedene grupe. Agent izdanja i njegovi zaposlenici koji raspolažu povlaštenim informacijama o Izdavatelju ili njegovim financijskim instrumentima, kako su iste definirane odredbom članka 455. ZTK, ne smiju tijekom trajanja ovog angažmana trgovati financijskim instrumentima Izdavatelja za svoj račun sve dok takve informacije ne postanu javno dostupne, a posebno takve informacije ne smiju otkrivati trećim osobama, uključujući s njima povezane pravne i/ili fizičke osobe te njihove zaposlenike.

2. Odvjetničko društvo Matić, Šooš Maceljki, Mandić, Stanić & Partneri d.o.o., odvjetničko društvo, društvo sa ograničenom odgovornošću sa sjedištem u Zagrebu, Trg žrtava fašizma 6, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS: 080887971, OIB: 53218416401 (dalje u tekstu: "Odvjetničko društvo") je u procesu pripreme i provedbe ponude i izdanja Novih dionica provelo pravni dubinski pregled Grupe Stanovi Jadran i pružalo usluge pravnog savjetovanja i praćenja procesa dokapitalizacije Društva za fiksnu naknadu. Odvjetničko društvo ne posjeduje dionice Izdavatelja.

3. Deloitte d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS: 030022053, OIB: 11686457780 (dalje u tekstu: "Deloitte") je obavio reviziju konsolidiranih financijskih izvješća za Stanove Jadran za 2014. i 2015. godinu, te za prvih devet mjeseci 2016. godine. Deloitte je također proveo ograničeni („high level“) porezni pregled Grupe Stanovi Jadran za fiksnu naknadu. Deloitte ne posjeduje dionice Izdavatelja.

Osim naprijed navedenih pravnih osoba te postojećih dioničara Izdavatelja iz točke 17.2.– „Informacije o statusu dioničara u Izdavatelju i dioničkim opcijama na te dionice kod Izdavatelja, članova uprave, nadzornog odbora i rukovodećeg osoblja Izdavatelja“ i točke 18.1. – „Popis dioničara Izdavatelja koji čine učešće od 5% i više u temeljnom kapitalu Izdavatelja“ u dijelu I ovog Informacijskog memoranduma, ne postoje treće osobe koje bi imale interese u svezi s izdavanjem Novih dionica Izdavatelja, uključujući ali ne ograničavajući se na sukob interesa.

3.4 Razlozi za ponudu i korištenje sredstava

Izdavatelj namjerava prikupljena sredstva na tržištu kapitala putem izdavanja Novih dionica Društva iskoristiti za izgradnju projekata prezentiranih u točkama 5.2. – Ulaganja i 6. – Pregled poslovanja u dijelu I ovog Informacijskog Memoranduma. Namjera je da se sva sredstva investiraju u ovoj i idućoj godini kako bi svi projekti mogli biti stavljeni u funkciju i ostvarivati prihode. Dva projekta, Peškarija Šibenik i Crème de la Perfection, su projekti koji se namjeravaju prodati nakon izgradnje što bi stvorilo Izdavatelju likvidnost za potencijalne akvizicije ili provedbu dividendne politike.

Od planirane dokapitalizacije, Izdavatelj namjerava investirati u projekt Peškariju 17,5 milijuna HRK, 6,2 milijuna HRK u projekt Crème de la Perfection i ostatak uz polugu duga ili prodaje apartmanskog dijela na proširenje Hotel Blanca Resort & Spa.

4 INFORMACIJE O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA KOJI SU PREDMET UVRŠTENJA ZA TRGOVANJE

4.1 Opis vrste i roda vrijednosnih papira koji su predmet uvrštenja za trgovanje

Predmet ponude i uvrštenja su nove redovne dionice Društva, oznake STJD-R-A i ISIN-a (međunarodni jedinstveni identifikacijski broj) HRSTJDRA0006.

4.2 Zakonodavstvo na temelju kojeg su vrijednosni papiri izrađeni

Vrijednosni papiri izrađeni su na temelju zakonodavstva Republike Hrvatske.

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

Nove dionice izdat će se kao vrijednosni papiri na ime, u nematerijaliziranom obliku, odnosno u obliku elektroničkog zapisa u računalnom sustavu Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d.

4.4 Valuta izdanja vrijednosnih papira

Nove dionice su denominirane u kuni.

4.5 Opis prava koja proizlaze iz Novih dionica, uključujući sva ograničenja tih prava i postupak za korištenje tih prava

Pravo na dividendu

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

- fiksni datum (datumi) kad počinje teći pravo:

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

- vremenski rok nakon kojeg pravo dividende istječe te naznake osobe u čiju korist djeluje ovaj istek roka:

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

- ograničenja po dividendi i postupci za vlasnike nerezidente:

Iznos dividende koji se isplaćuje dioničarima ne smije biti veći od iznosa dobiti iskazane u godišnjim financijskim izvještajima za posljednju poslovnu godinu uvećane za neraspoređenu dobit iz ranijih godina i sredstava rezervi koja se mogu koristiti za isplate dioničarima, umanjeno za gubitke iz ranijih poslovnih godina te iznose koji su po Zakonu i/ili Statutu Društva bili uneseni u rezerve Društva.

Isplata dividende za dioničare nerezidente obavljat će se u kunama na njihove otvorene nerezidentne kunske račune u poslovnim bankama u Republici Hrvatskoj.

- postotak dividende i način njezinog obračuna, periodičnost i kumulativna ili ne kumulativna priroda plaćanja:

Postotak dividende dioničara u dobiti Društva određuju se prema nominalnom iznosu njihovih dionica razmjerno sudjelovanju njihovih dionica u temeljnom kapitalu Društva. Prema statutu Društva omogućena je periodična isplata dividende tako što je uprava Društva ovlaštena da po proteku poslovne godine iz predvidivog dijela dobiti Društva isplati dioničarima predujam na ime dividende. U tome je uprava Društva ograničena uvjetom da privremeni račun dobiti i gubitka za proteklu poslovnu godinu pokazuje dobit. Na ime predujma isplate dividende dioničarima uprava može donijeti odluku i isplatiti najviše polovinu iznosa takve dobiti umanjenog za iznose koji se po Zakonu i statutu Društva moraju unijeti u rezerve Društva. Ovakvu isplatu predujma dividende dioničarima potrebno je da uprava zatraži i dobije prethodnu suglasnost nadzornog odbora Društva. Društvo kao Izdavatelj ne izdaje povlaštene dionice zbog čega dioničari nemaju mogućnost naplate kumuliranih neisplaćenih dividendi prije isplate dividendi dioničarima koji su imatelji redovnih dionica, odnosno ne postoji uopće mogućnost kumulativnih isplata dividendi dioničarima Društva.

Pravo glasa

Jedna redovna dionica Društva koja glasi na ime dioničara daje mu pravo na jedan glas na glavnoj skupštini Društva.

Pravo prvokupa u ponudama za upis vrijednosnih papira istog roda

Pravo prvokupa je isključeno.

Pravo na udio u dobiti Izdavatelja

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

Pravo na udio u bilo kakvim ostalim sredstvima u slučaju likvidacije

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

Odredbe o otkupu

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

Odredbe o konverziji

Konverzija redovnih dionica koje glase na ime nije moguća u dionice na donositelja niti je moguća konverzija postojećih redovnih dionica koje glase na ime u Nove redovne dionice koje glase na ime i daju ista prava njihovim dioničarima kao i postojeće dionice njihovim dioničarima.

4.6 Izjava o rješenjima, ovlaštenjima i odobrenjima na temelju kojih su Nove dionice izdane

Nove dionice bit će izdane temeljem Odluke glavne skupštine o povećanju temeljnog kapitala od dana **31.03.2017.** Temeljni kapital Društva bit će povećan s danom upisa povećanja tog kapitala u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu.

4.7 Datum izdanja Novih dionica

Nove dionice su izdane nakon upisa povećanja temeljnog kapitala Izdavatelja u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu.

4.8 Opis svih ograničenja u vezi sa slobodnom prenosivosti Novih dionica

Ne postoje nikakva ograničenja u prijenosu Novih dionica.

4.9 Naznaka postoje li bilo kakve obvezne ponude za preuzimanje i/ili pravila istiskivanja i rasprodaje u vezi s vrijednosnim papirima

Ne postoje bilo kakve obvezne ponude za preuzimanje i/ili pravila istiskivanja i rasprodaje u vezi s postojećim dionicama Društva.

4.10 Naznaka o javnim ponudama za preuzimanje dionica Izdavatelja od strane trećih osoba koje su se dogodile tijekom posljednje poslovne godine i u tekućoj poslovnoj godini

Ne postoje javne ponude za preuzimanje dionica Izdavatelja od strane trećih osoba koje su se dogodile tijekom posljednje godine i u tekućoj poslovnoj godini.

4.11 Porezi i druga davanja u svezi sa dionicama

Sljedeći sažetak poreznog tretmana vlasništva dionica temelji se na pozitivnim propisima Republike Hrvatske u vrijeme izrade ovog Informacijskog memoranduma. Svaki vlasnik dionica upućuje se na savjetovanje sa svojim poreznim savjetnikom o poreznim posljedicama koje za njega mogu proizići iz vlasništva ili raspolaganja dionicama, uključivo primjenjivost i učinak domaćih i stranih poreznih propisa ili poreznih međunarodnih ugovora.

Zakoni i pravilnici kojima je regulirano oporezivanje pravnih i fizičkih osoba su Zakon o porezu na dobit (NN br. 177/2004, 90/2005, 57/2006, 146/2008, 80/2010, 22/2012, 148/2013, 143/2014, 50/2016 i 115/2016) i Pravilnik o porezu na dobit (NN br. 95/2005, 133/2007, 156/2008, 146/2009, 123/2010, 137/2011, 61/2012, 146/2012, 160/2013, 12/2014, 157/2014 i 137/2015) koji reguliraju oporezivanje dobiti domaćih i inozemnih pravnih osoba, te Zakon o porezu na dohodak (NN br. 177/2004, 73/2008, 80/2010, 114/2011, 22/2012, 144/2012, 43/2013, 120/2013, 125/2013, 148/2013, 83/2014, 143/2014, i 136/2015 i 115/2016) i Pravilnik o porezu na dohodak (NN br. 95/2005, 96/2006, 68/2007, 146/2008, 2/2009, 9/2009, 146/2009, 123/2010, 137/2011, 61/2012, 79/2013, 160/2013, 157/2014 i 137/2015) koji reguliraju oporezivanje dohotka domaćih i inozemnih fizičkih osoba.

Hrvatski sabor je donio novi Zakon o porezu na dohodak (NN br. 115/2016) i Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na dobit (NN br. 115/2016). Zakoni stupaju na snagu 01.01.2017. godine. Nakon stupanja na snagu navedenih zakona očekuje se da će Ministarstvo financija donijeti i Pravilnike kao provedbene propise.

Oporezivanje dividende

Od 01.01.2015. kada je na snagu stupio Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na dohodak (NN br. 143/2014), dohotkom od kapitala smatraju se primici od dividendi i udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu, neovisno o iznosu.

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

Porez na dohodak od kapitala plaća se, po odbitku, po stopi od 12%, bez priznavanja osobnih odbitaka. Porez na dohodak ne plaća se pri isplati dividendi i udjela u dobiti ako se isplaćuju iz dobiti ostvarene do 29. veljače 2012., osim dividendi i udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu koji su ostvareni u razdoblju od 1. siječnja 2001. do 31. prosinca 2004., a isplaćuju se nakon 01.01.2015. te se oporezuju stopom predujma poreza na dohodak od 12%.

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

Ako je Republika Hrvatska sklopila ugovor o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja s državom rezidentnosti inozemne fizičke osobe, porez na dohodak od kapitala plaća se po odbitku prema stopi iz ugovora. Porez na dohodak od kapitala po odbitku u Republici Hrvatskoj, od bruto iznosa dividende, obračunava, obustavlja i plaća isplatitelj dividende.

Sukladno zakonskim propisima prihod domaćih pravnih osoba po osnovi dividendi i udjela u dobiti ne podliježe oporezivanju porezom na dobit.

Inozemne osobe koje nisu fizičke osobe obvezne su u Republici Hrvatskoj platiti porez na dobit po odbitku (withholding tax) na prihode koje ostvare od dividendi i udjela u dobiti, po stopi od 12%, osim ako ugovorom o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja što ga je Republika Hrvatska sklopila s državom rezidentnosti inozemne osobe za plaćanje poreza na dobit po odbitku nije utvrđena druga porezna stopa. Porez na dobit po odbitku u Republici Hrvatskoj, od bruto iznosa dividende, prema stopi propisanoj Zakonom ili stopi iz ugovora, obračunava, obustavlja i plaća isplatitelj dividende.

Sukladno Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na dobit (NN 143/2014) porez po odbitku ne plaća se pri isplati dividendi i udjela u dobiti ako se isplaćuje iz dobiti ostvarene do 29. veljače 2012.

I prema odredbi članka 69. novog Zakona o porezu na dohodak (NN br. 115/2016) koji stupa na snagu 01.01.2017. godine, dohotkom od kapitala smatraju se primici od dividendi i udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu. Porez na dohodak od kapitala po osnovi primitaka od dividendi ili udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu plaća se po odbitku, po stopi od 12%.

Međutim, 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 namijenjeni i dijele se članovima tog fonda. (Prema odredbama novog Zakona o porezu na dohodak sada će se oporezivati primici od dividendi i udjela u dobiti i kada su ostvareni u okviru ESOP programa).

Porez na dohodak ne plaća se pri isplati dividendi i udjela u dobiti ako se isplaćuju iz dobiti ostvarene do 29. veljače 2012., osim dividendi i udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu koji su ostvareni u razdoblju od 1. siječnja 2001. do 31. prosinca 2004., a isplaćuju se nakon stupanja na snagu ovoga Zakona te se oporezuju stopom predujma poreza na dohodak od 12%.

Oporezivanje kapitalne dobiti

Kapitalna dobit u smislu ovog Informacijskog memoranduma predstavlja prihod ostvaren prodajom dionice, u iznosu razlike između cijene po kojoj je dionica prodana i cijene po kojoj je ista dionica kupljena.

Kapitalna dobit od prodaje dionica koju ostvari domaća pravna osoba, porezni obveznik, oporeziva je porezom na dobit. Porez na dobit plaća se po stopi od 20%.

Od 01.01.2016., kada je na snagu stupio čl. 11. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na dohodak (NN br. 143/2014), imatelji financijske imovine obvezni su plaćati predujam poreza na dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka i to na svaki pojedinačno ostvareni primitak koji je izvor kapitalnog dobitka po stopi od 12%, bez priznavanja osobnih odbitaka. Dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka čini razlika između ugovorene prodajne cijene odnosno primitka utvrđenog prema tržišnoj vrijednosti financijske imovine stečene nakon 01.01.2016. koja se otuđuje i nabavne vrijednosti te imovine.

Dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka ne oporezuje se ako je otuđenje izvršeno između bračnih drugova i srodnika u prvoj liniji i drugih članova uže obitelji iz članka 36. stavka 7. Zakona o porezu na dohodak, između razvedenih bračnih drugova ako je otuđenje u neposrednoj svezi s razvodom braka, nasljeđivanjem financijske imovine te u slučaju ako je financijska imovina otuđena nakon tri godine od dana nabave odnosno stjecanja te imovine.

I prema Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na dobit (NN br. 115/2016) koji stupa na snagu 01.01.2017. godine kapitalna dobit od prodaje dionica koju ostvari domaća pravna osoba, porezni obveznik, oporeziva je porezom na dobit. Porez na dobit plaća se po stopi od 18% odnosno po stopi od 12% (porezni obveznici koji u poreznom razdoblju ostvare prihode do 3.000.000,00 kuna).

I prema odredbi članka 67. novog Zakona o porezu na dohodak (NN br. 115/2016) koji stupa na snagu 01.01.2017. godine, imatelji financijske imovine obvezni su plaćati predujam poreza na dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka i to na svaki pojedinačno ostvareni primitak koji je izvor kapitalnog dobitka po stopi od 12%, bez priznavanja osobnih odbitaka. Dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka čini razlika između ugovorene prodajne cijene odnosno primitka utvrđenog prema tržišnoj vrijednosti financijske imovine stečene nakon 01.01.2016. koja se otuđuje i nabavne vrijednosti te imovine.

Dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka ne oporezuje se ako je otuđenje izvršeno između bračnih drugova i srodnika u prvoj liniji i drugih članova uže obitelji, između razvedenih bračnih drugova ako je otuđenje u neposrednoj svezi s razvodom braka, nasljeđivanjem financijske imovine te u slučaju ako je financijska imovina otuđena nakon dvije godine od dana nabave, odnosno stjecanja te imovine.

5 OPĆI UVJETI PONUDE

5.1 Uvjeti, statistički podaci o ponudi, očekivani vremenski raspored i postupak koji se traži za podnošenje ponude

5.1.1 Uvjeti kojima ponuda podliježe

Na temelju Odluke Glavne skupštine o povećanju temeljnog kapitala ulozima u novcu uz potpuno isključenje prava prvenstva postojećih dioničara i izmjenama Statuta od 31.03.2017. (dalje u tekstu: „Odluka o povećanju temeljnog kapitala“) temeljni kapital Društva može se povećati s iznosa od 45.908.000,00 kuna za iznos do najviše 41.000.000,00 kuna na iznos do najviše 86.908.000,00 kuna. Povećanje temeljnog kapitala Društva provest će se uplatom u novcu izdavanjem najmanje 125.000 do najviše 205.000 Novih redovnih dionica na ime, pojedinačnog nominalnog iznosa od 200,00 kuna.

Nove dionice će se ponuditi po cijeni od 200,00 kuna za jednu dionicu.

Upis i uplata Novih dionica obavlja se u jednom krugu.

Pravo na upis dionica imaju sljedeće osobe:

- PBZ CROATIA OSIGURANJE dioničko društvo za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima u ime i za račun obveznih mirovinskih fondova kojima upravlja, OIB 20455535575, Zagreb, Radnička cesta 44;
- ERSTE društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima u ime i za račun obveznih i dobrovoljnih mirovinskih fondova kojima upravlja, OIB 49659289650, Zagreb, Ulica Ivana Lučića 2/A;
- AGRAM Invest dioničko društvo za ulaganje, upravljanje i savjetovanje, OIB 19330941681, Zagreb, Ulica grada Vukovara 74;
- Fond za financiranje razgradnje i zbrinjavanja radioaktivnog otpada i istrošenoga nuklearnog goriva nuklearne elektrane krško, OIB 22388237533, Zagreb, Radnička cesta 47.

Sukladno odredbama Članka 351. st.1. točka 1. Zakona o tržištu kapitala, Društvo provodi izdanje Novih dionica javnom ponudom uz korištenje iznimke od objave prospekta, te se sukladno odredbama ove Odluke o povećanju temeljnog kapitala i izdanju Novih dionica, neće objavljivati prospekt za potrebe izdanja.

Rok za upis Novih dionica određuje se u trajanju od 5 (slovima: pet) radnih dana od dana objave Javnog poziva ulagateljima za upis Novih dionica na internetskim stranicama Društva (<http://stanovijadran.com>), pri čemu je Uprava Društva ovlaštena donijeti odluku o objavi Javnog poziva ulagateljima, a ulagatelji koji su upisali nove dionice dužni su uplatiti upisane Nove dionice u daljnjem roku od 3 (slovima: tri) radna dana od dana koji slijedi po danu završetka upisa Novih dionica.

Točan iznos povećanja temeljnog kapitala ovisit će o uspješnosti izdanja, odnosno o broju Novih dionica koje će biti upisane i uplaćene na temelju Odluke o povećanju temeljnog kapitala. Izdanje Novih dionica smatrat će se uspješno izvršenim ako se na temelju Odluke o povećanju temeljnog kapitala upiše i uplati najmanje 125.000 Novih dionica. Uprava Društva će uz suglasnost Nadzornog odbora u narednom roku od 3 (slovima: tri) dana po isteku roka za upis i uplatu Novih dionica utvrditi uspješnost izdanja Novih dionica, točan iznos povećanja temeljnog kapitala i točan broj Novih redovnih dionica.

5.1.2 Ukupni iznos izdanja/ponude te opis postupaka i rokova predviđenih za javnu objavu konačnog iznosa ponude

Na temelju Odluke o povećanju temeljnog kapitala temeljni kapital Društva povećava se s iznosa od 45.908.000,00 kuna za iznos do najviše 41.000.000,00 kuna na iznos do najviše 86.908.000,00 kuna. Povećanje temeljnog kapitala Društva provest će se uplatom u novcu izdavanjem najmanje 125.000 do najviše 205.000 Novih redovnih dionica na ime, pojedinačnog nominalnog iznosa od 200,00 kuna. Nove dionice će se ponuditi na prodaju s cijenom izdanja od 200,00 kuna za jednu dionicu.

Točan iznos povećanja temeljnog kapitala ovisit će o uspješnosti izdanja, odnosno o broju Novih dionica koje će biti upisane, uplaćene i alocirane ulagateljima na temelju Odluke o povećanju temeljnog kapitala. Izdanje Novih dionica smatrat će se uspješno izvršenim ako se na temelju Odluke o povećanju temeljnog kapitala upiše, uplati i alocira najmanje 125.000 Novih dionica. Uprava Društva će uz suglasnost Nadzornog odbora u narednom roku od 3 (slovima: tri) dana po isteku posljednjeg roka za upis i uplatu Novih dionica utvrditi uspješnost izdanja Novih dionica, točan iznos povećanja temeljnog kapitala i točan broj Novih redovnih dionica.

Obavijest o uspješnosti izdanja Novih dionica objavit će se u narednom roku od najkasnije 3 (slovima: tri) dana na internetskim stranicama Izdavatelja.

Glavna skupština ovlastila je i zadužila Odlukom o povećanju temeljnog kapitala Nadzorni odbor Društva da s obzirom na iznos povećanja temeljnog kapitala Društva i broj novih dionica Društva sukladno rezultatu upisanih i uplaćenih novih dionica Društva uskladi odredbe Članka 7. Statuta Društva u djelu koji se odnosi na iznos temeljnog kapitala Društva, kao i Članka 8. Statuta Društva koji se odnosi na broj dionica na koji je temeljni kapital Društva podijeljen.

5.1.3 Razdoblje, uključujući bilo kakve moguće izmjene, tijekom kojega je ponuda bila otvorena i opis postupka prijave

Nove dionice ulagatelji će upisivati pisanom izjavom (u nastavku: „Upisnica“). Konačni izgled i sadržaj Upisnica odredit će Uprava Društva s time da se u Upisnici mora navesti podatak o imenu i prezimenu (tvrtki) i adresi prebivališta (sjedištu) krajnjeg ulagatelja. U suprotnom, ulagatelj neće imati pravo sudjelovati u upisu Novih dionica.

Mjesto upisa i uplate Novih dionica je Privredna banka Zagreb d.d., 10000 Zagreb, Radnička cesta 50, tel. +385 1 6360 762 / 763, faks +385 1 6360 743, e-mail: capital.markets@pbz.hr („Mjesto upisa“).

Nove dionice će se upisivati i uplaćivati na način određen u pozivu na upis Novih dionica. Uprava Društva ovlaštena je samostalno odlučiti kada će objaviti poziv na upis Novih dionica. Poziv na upis Novih dionica Uprava Društva objavit će na internetskim stranicama Društva.

Rok za upis Novih dionica određuje se u trajanju od 5 (slovima: pet) radnih dana od dana objave Javnog poziva ulagateljima za upis Novih dionica na internetskim stranicama Društva (<http://stanovijadran.com>). Upisnice moraju biti zaprimljene u Mjestu upisa najkasnije do isteka razdoblja upisa koje će biti naznačeno u javnom pozivu na upis Novih dionica, u protivnom Upisnica će se smatrati nevažećom. Ni Društvo, ni Agent izdanja ne mogu se smatrati odgovornima za kašnjenje poštanskih isporuka, nedostupnih faks linija, internetskih veza ili poslužitelja ili drugih logističkih ili tehničkih problema koji mogu rezultirati time da Upisnice ne budu primljene na vrijeme ili uopće u bilo kojem od Mjesta upisa.

Ponuda Novih dionica podliježe primjenjivim postupcima protiv pranja novca, uključujući hrvatski Zakon o sprječavanju pranja novca i financiranju terorizma (NN br. 87/2008 i 25/2012). Na temelju hrvatskog Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranju terorizma, svi ulagatelji koji žele sudjelovati u upisu i uplati Novih dionica, a koji nisu registrirani kao postojeći klijenti kod Agenta izdanja moraju potvrditi svoj identitet Agentu izdanja u skladu sa zahtjevima zakona i propisa za sprječavanje pranja novca u Hrvatskoj i Europskoj uniji osim ako ne postoji iznimka. Ulagatelji koji su u upisnici naznačili postojeći račun u hrvatskoj banci i postojeći račun vrijednosnih papira kod SKDD-a su izuzeti, osim ako Agent izdanja opravdano zatraži potvrdu identiteta. Potvrda identiteta mora biti dovršena prije završetka Razdoblja upisa. Ulagateljima koji nisu ispunili traženu provjeru identifikacije neće biti dodijeljene Nove dionice.

Agent izdanja može upotrijebiti podatke koje ulagatelji navedu u Upisnici u svrhu namire. Agent izdanja će surađivati s SKDD-om na način da će dostaviti SKDD-u sve potrebne podatke o ulagateljima koji, u vrijeme podnošenja Upisnica nemaju otvoren račun vrijednosnih papira kod SKDD-a. Agent izdanja i Izdavatelj ne preuzimaju nikakvu odgovornost za gore spomenute radnje niti za bilo koje radnje koje SKDD poduzme u okviru svojih postupaka otvaranja računa. Stoga se potencijalni ulagatelji pozivaju da, bez obzira na gornje odredbe, unaprijed potvrde da imaju potpuno funkcionalan račun kod SKDD-a uključujući, između ostaloga, podatke o bankovnom računu koji zahtijeva SKDD za potrebe uplate dividende.

5.1.4 Naznaka trenutka i okolnosti pod kojima se ponuda može opozvati ili obustaviti te može li se opoziv dogoditi nakon što trgovanje započne

U Odluci o povećanju temeljnog kapitala predviđene su slijedeće okolnosti:

- Ako upis Novih dionica ne bude uspješan tj. ako se na temelju Odluke o povećanju temeljnog kapitala ne upiše, uplati i alocira najmanje 125.000 Novih dionica, Društvo će u roku od 7 (sedam) dana po isteku posljednjeg roka za upis i uplatu Novih dionica vratiti ulagateljima uplaćena sredstva na broj bankovnog računa koji ulagatelji navedu u Upisnici. Društvo u navedenom slučaju neće snositi troškove platnog prometa ili bilo koje druge troškove koje je ulagatelj imao po osnovi izvršenja transakcije niti će ulagateljima isplatiti kamate.
- Ako povećanje temeljnog kapitala ne bude upisano u sudski registar u roku od 12 (dvanaest) mjeseci od dana donošenja Odluke o povećanju temeljnog kapitala tj. od 31.03.2017. godine smatrat će se da povećanje temeljnog kapitala i izdavanje Novih dionica nije uspješno provedeno, te sve Upisnice prestaju obvezivati ulagatelje, a izvršene uplate bit će vraćene ulagateljima na broj bankovnog računa koji ulagatelji navedu u Upisnici u roku od 7 (sedam) radnih dana od isteka navedenog 12-mjesečnog roka. Društvo u navedenom slučaju neće snositi troškove platnog prometa ili bilo koje druge troškove koje je ulagatelj imao po osnovi izvršenja transakcije niti će ulagateljima isplatiti kamate.

5.1.5 Opis mogućnosti za smanjenje upisa i načina za povrat preplaćenog iznosa podnositeljima

Poziv na upis Novih dionica bit će objavljen na internetskim stranicama Društva. U navedenom pozivu na upis bit će točno određeno vrijeme početka i okončanja razdoblja upisa i točno određeno vrijeme početka i okončanja razdoblja uplate.

U slučaju da ukupan broj upisanih i uplaćenih Novih dionica u razdoblju upisa i uplate bude veći od broja Novih dionica ponuđenih u razdoblju upisa, alokacija Novih dionica izvršit će se u skladu s pravilima alokacije Novih dionica usvojenima od strane Uprave Društva uz suglasnost Nadzornog odbora koji će biti objavljeni u pozivu na upis Novih dionica.

U slučaju eventualno preplaćenog iznosa od strane pojedinih ulagatelja, Društvo će takvim ulagateljima vratiti preplaćena sredstva u roku od 7 (sedam) dana po isteku posljednjeg roka za upis i uplatu Novih dionica, na broj bankovnog računa koji ulagatelji navedu u Upisnici. Društvo u navedenom slučaju neće snositi troškove platnog prometa ili bilo koje druge troškove koje je ulagatelj imao po osnovi izvršenja transakcije niti će ulagateljima isplatiti kamate.

5.1.6 Pojediniosti o najmanjem i/ili najvišem iznosu prijave

Ulagatelji mogu upisati i uplatiti ukupan ponuđeni broj Novih dionica.

Minimalan broj Novih dionica koji pojedini ulagatelj može upisati i uplatiti iznosi 1 dionica („Minimalni upis“).

Sve Upisnice kojima se upisuje manje od Minimalnog upisa neće biti uzete u obzir i razmatrane.

Maksimalan broj Novih dionica koje pojedini ulagatelj može upisati i uplatiti nije određen, ali je ograničen na ukupan broj ponuđenih Novih dionica tj. 205.000 Novih dionica.

Alokacija Novih dionica izvršit će se u skladu s Pravilima alokacije Novih dionica usvojenih od strane Uprave Izdavatelja uz suglasnost Nadzornog odbora koji će biti objavljeni u pozivu na upis Novih dionica.

5.1.7 Naznaka razdoblja tijekom kojega se prijava može povući, uz uvjet da je ulagateljima dopušteno da mogu povući svoj upis

Sukladno Odluci o povećanju temeljnog kapitala Društva ulagatelj nema pravo povući prihvat ponude.

Sukladno odredbi članka 387. ZTK određeno je kako ulagatelj koji je upisao, odnosno kupio vrijednosne papire u odnosnoj javnoj ponudi prije objave nadzornih mjera utvrđenih odredbom članka 386. stavka 1. točke 4. ili točke 6. ima pravo povući prihvat ponude, odnosno odustati od pravnog posla kupnje vrijednosnih papira koji je nastao njegovim prihvatom ponude u roku od pet dana od dana objave izrečene nadzorne mjere.

Nadzorne mjere koje mogu biti izrečene Izdavatelju, a zbog kojih bi ulagatelj imao pravo povući ponudu jesu:

- privremena obustava javne ponude ili uvrštenja vrijednosnih papira na uređeno tržište, na najviše deset radnih dana, kad HANFA osnovano sumnja u kršenje odredbi ZTK navedenih u Dijelu 3. Glavi I. – „Ponuda vrijednosnih papira javnosti i objavljivanje propisanih informacija“,
- zabrana javne ponude vrijednosnih papira kad HANFA utvrdi da su prekršene odredbe ZTK navedene u Dijelu 3. Glavi I. – „Ponuda vrijednosnih papira javnosti i objavljivanje propisanih informacija“ ili kad osnovano sumnja da će odredbe biti prekršene.

5.1.8 Način i rokovi za uplatu vrijednosnih papira i isporuku vrijednosnih papira

Uplata Novih dionica obavlja se u razdoblju uplate.

Nove dionice će se uplaćivati na način određen u pozivu na upis Novih dionica. Uprava Društva ovlaštena je samostalno odlučiti kada će objaviti poziv na upis Novih dionica. Poziv na upis Novih dionica Uprava Društva objaviti će na internetskim stranicama Društva, pri čemu je Uprava Društva ovlaštena donijeti odluku o objavi Javnog poziva ulagateljima, a ulagatelji koji su upisali nove dionice dužni su uplatiti upisane Nove dionice u daljnjem roku od 3 (slovima: tri) radna dana od dana koji slijedi po danu završetka upisa Novih dionica.

Uplata Novih dionica će se vršiti na poseban račun otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d. te će isti biti naveden u Upisnici.

Uplatu za Nove dionice potrebno je izvršiti u razdoblju uplate, a točno vrijeme početka i okončanja razdoblja uplate bit će navedeno u pozivu na upis Novih dionica.

Valjanom uplatom smatraju se isključivo one uplate koje su zaprimljene u korist gore navedenog računa do krajnjeg roka za uplatu.

Ukoliko ulagatelj vrši uplatu sredstava u drugim institucijama za platni promet, osim Privredne banke Zagreb d.d., ulagatelj bi se trebao samostalno informirati kod institucije kod koje vrši uplatu, glede potrebnog vremena da sredstva budu zaprimljena na gore navedenom računu do krajnjeg roka za uplatu. U slučaju da uplata pojedinog ulagatelja ne bude zaprimljena do isteka krajnjeg roka za uplatu, njegova Upisnica će se smatrati nevažećom i neće obvezivati, a eventualno naknadno uplaćena novčana sredstva bit će ulagatelju vraćena u roku od 7 (sedam) radnih dana po isteku posljednjeg roka za uplatu Novih dionica na broj računa ulagatelja naznačen u Upisnici, na način kako je to predviđeno u dijelu II Informacijskog memoranduma, točka 5.1.5. - „Opis mogućnosti za smanjenje upisa i načina za povrat preplaćenog iznosa podnositeljima“.

Ulagatelj prilikom upisa Novih dionica u Upisnici mora naznačiti broj Novih dionica koje želi upisati, uz uvjet da isti ne može biti niži od Minimalnog upisa. Iznos uplate dionica se određuje na način da se broj Novih dionica koje ulagatelj želi upisati pomnoži sa Cijenom izdanja jedne Nove dionice tj. 200,00 kuna.

U slučaju da se iznos uplaćenih sredstava pojedinog ulagatelja razlikuje od iznosa navedenog u Upisnici, Agent izdanja će kao mjerodavan upotrijebiti iznos uplaćenih sredstava kako bi izračunao broj Novih dionica koje ulagatelj želi upisati, uz uvjet da isti ne može biti niži od Minimalnog upisa.

Eventualno više uplaćeni iznosi bit će vraćeni ulagateljima na način kako je to predviđeno u dijelu III Informacijskog memoranduma, točka 5.1.5. – „Opis mogućnosti za smanjenje upisa i načina za povrat preplaćenog iznosa podnositeljima“.

Svi ulagatelji u Nove dionice moraju imati račun vrijednosnih papira kod SKDD-a ili kod skrbničkog društva koje ima otvoren račun vrijednosnih papira kod SKDD. Računi vrijednosnih papira kod SKDD-a mogu se otvoriti kod ovlaštenih članova SKDD-a (investicijskih društava i kreditnih institucija ovlaštenih za pružanje investicijskih usluga u Republici Hrvatskoj) kao i kod skrbničkih društava.

Nove dionice bit će isporučene ulagateljima trenutkom upisa u depozitorij SKDD-a koji će se provesti po pravilima SKDD-a nakon upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu. Društvo ne može utjecati na naprijed naveden rok upisa, obzirom da postupak ovisi o radnjama trećih osoba.

5.1.9 Potpuni opis načina i datuma kad će rezultati ponude biti objavljeni

Uprava Društva će uz suglasnost Nadzornog odbora u narednom roku od 3 (tri) dana po isteku roka za upis i uplatu Novih dionica, utvrditi uspješnost izdanja Novih dionica, točan iznos povećanja temeljnog kapitala i točan broj Novih dionica, nakon čega će isti biti objavljeni na internetskim stranicama Društva u narednom roku od najkasnije 3 (tri) dana.

5.1.10 Postupak za korištenje bilo kojeg prava prvokupa, prenosivosti prava upisa i postupanje s neiskorištenim pravima upisa

Utvrđuje se da su postojeći dioničari na Skupštini Društva održanoj 31.03.2017. u prisustvu javnog bilježnika dali Izjave kojima se odriču korištenja prava prvenstva pri upisu Novih dionica tijekom provođenja povećanja temeljnog kapitala Društva pretpostavljenog Odlukom o povećanju temeljnog kapitala Društva.

Ne postoji pravo prvokupa za jednu skupinu ulagatelja tj. pravo na upis imaju sve skupine ulagatelja, navedene u točki 5.2.1. - „Kategorije potencijalnih ulagatelja kojima su ponuđeni vrijednosni papiri“, koji su upisali barem Minimalni upis.

5.2 Plan raspodjele i dodjele

5.2.1 Kategorije potencijalnih ulagatelja kojima su ponuđeni vrijednosni papiri

Povećanje temeljnog kapitala Društva provodi se javnom ponudom Novih dionica isključivo kvalificiranim ulagateljima (pravnim osobama opisanim odredbama Zakona o tržištu kapitala), uplatom u novcu.

Pravo na upis dionica imaju sljedeće osobe:

- PBZ CROATIA OSIGURANJE dioničko društvo za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima u ime i za račun obveznih mirovinskih fondova kojima upravlja, OIB 20455535575, Zagreb, Radnička cesta 44;
- ERSTE društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima u ime i za račun obveznih i dobrovoljnih mirovinskih fondova kojima upravlja, OIB 49659289650, Zagreb, Ulica Ivana Lučića 2/A;
- AGRAM Invest dioničko društvo za ulaganje, upravljanje i savjetovanje, OIB 19330941681, Zagreb, Ulica grada Vukovara 74;
- Fond za financiranje razgradnje i zbrinjavanja radioaktivnog otpada i istrošenoga nuklearnog goriva nuklearne elektrane krško, OIB 22388237533, Zagreb, Radnička cesta 47.

U slučaju da ukupan iznos upisanih i uplaćenih Novih dionica bude veći od broja ponuđenih Novih dionica u razdoblju upisa, alokacija Novih dionica izvršit će se u skladu sa pravilima alokacije Novih dionica usvojenima od strane Uprave Društva uz suglasnost Nadzornog odbora koja će biti objavljena u pozivu na upis Novih dionica.

Izdavatelj neće alocirati izdanje Novih dionica svojim zaposlenicima, upravi i članovima nadzornog odbora. Nove dionice koje će se uvrstiti na Službeno tržište Zagrebačke burze d.d. alocirat će se svim ulagateljima koji su upisali i uplatili Nove dionice, isključujući postojeće dioničare koji će zadržati svoje dionice i one se neće nuditi, upisivati i prodavati kroz inicijalnu javnu ponudu (IPO).

5.2.2 Prema saznanju Izdavatelja, naznaka o tome namjeravaju li većinski dioničari ili članovi rukovodećih, nadzornih ili administrativnih tijela upisati vrijednosne papire koji su predmet ponude te namjerava li bilo koja osoba upisati više od 5% ponude

Prema saznanju Izdavatelja, postojeći dioničari, članovi rukovodećih, nadzornih ili administrativnih tijela Izdavatelja ne namjeravaju upisivati Nove dionice. Izdavatelj ne može isključiti mogućnost da pojedini gore navedeni ulagatelj namjerava upisati više od 5% ponuđenih Novih dionica.

Na skupštini Društva održanoj 31.03.2017. je utvrđeno se da su postojeći dioničari na Skupštini Društva u prisustvu javnog bilježnika dali Izjave kojima se odriču korištenja prava prvenstva pri upisu Novih dionica tijekom provođenja povećanja temeljnog kapitala Društva pretpostavljenog ovom Odlukom o povećanju temeljnog kapitala Društva.

5.2.3 Informacije za objavu prije dodjele

(a) podjela ponude na tranše, uključujući tranše rezervirane za institucionalne ulagatelje, male ulagatelje i zaposlenike Izdavatelja te sve ostale tranše

Ponuda nije podijeljena na tranše koje bi bile rezervirane za institucionalne ulagatelje, male ulagatelje i zaposlenike, već su Nove dionice ponuđene definiranim kvalificiranim ulagateljima navedenima u dijelu II - točki 5.2.1. ovog Informacijskog memoranduma.

(b) uvjeti po kojima se može koristiti klauzula o povratu sredstava, maksimalna veličina takvog povrata i svi važeći minimalni postoci predviđeni za pojedine tranše

Ponuda nije podijeljena na tranše koje bi bile alocirane pojedinim ulagateljima.

Način i uvjeti pod kojima se vrši povrat preplaćenog iznosa podnositeljima ponude opisan je u dijelu II - točki 5.1.5. ovog Informacijskog memoranduma.

(c) način ili načini dodjele koji će se koristiti za tranše rezervirane za male ulagatelje i za zaposlenike izdavatelja u slučaju prekomjernog upisa takvih tranši

Ponuda nije podijeljena na tranše koje bi bile alocirane pojedinim ulagateljima. Načini dodjele opisani su u dijelu II – točki 5.2. ovog Informacijskog memoranduma.

(d) opis bilo kojeg unaprijed utvrđenog povlaštenog tretmana koje treba dogovoriti za određene razrede ulagatelja ili određene bliske skupine (uključujući programe za prijatelje i obitelji) prilikom dodjele, postotak ponude rezervirane za takav povlašteni tretman i kriteriji za uključivanje u takve razrede i skupine

Ponuda je upućena ulagateljima kako je detaljno navedeno u dijelu II – točka 5.2.1. ovog Informacijskog memoranduma, a alokacija Novih dionica ulagateljima u postupku povećanja temeljnog kapitala Izdavatelja provest će se na način i pod uvjetima opisanim u dijelu II Informacijskog memoranduma – točka 5.2.

(e) naznaka o tome može li se postupak za upise ili ponude za upis prilikom dodjele odrediti na temelju funkcije društva preko kojega ili od strane kojega su izvršene

Prilikom raspodjele i dodjele Novih dionica, nema privilegiranog tretmana na temelju funkcije društva preko kojega ili od strane kojega su izvršene ponude za upis.

(f) eventualno, ciljana minimalna dodjela u okviru tranše rezervirane za male ulagatelje

Ponuda nije podijeljena na tranše.

(g) uvjeti za zaključenje ponude, kao i datum kad se ponuda najranije može zaključiti

Trajanje razdoblja upisa i uplate Novih dionica navedeno je u dijelu II – točki 5.1.3. i 5.1.8. ovog Informacijskog memoranduma, a u dijelu II - točki 5.1.9. ovog Informacijskog memoranduma naveden je potpuni opis načina i datuma kad će rezultati ponude biti objavljeni.

(h) podatak o tome jesu li dopušteni višestruki upisi, te, u slučaju da nisu, kako će se postupati s mogućim višestrukim upisima

Višestruki upisi Novih dionica od strane istog ulagatelja su dozvoljeni, međutim takve će višestruke upise Društvo tretirati kao jedinstvene.

Za slučaj da, ukupan broj upisanih i uplaćenih dionica bude veći od broja ponuđenih dionica Uprava Društva će uz suglasnost Nadzornog odbora donijeti pravila alokacije dionica te iste objaviti u pozivu na upis Novih dionica.

5.2.4 Postupak obavješćivanja podnositelja o dodijeljenim iznosima i naznaka o tome može li trgovanje početi prije nego što je obavješćivanje obavljeno

SKDD će o alociranim Novim dionicama obavijestiti sve ulagatelje. Trgovanje Novim dionicama može početi i prije nego što je obavješćivanje obavljeno, odnosno od njihovog izdavanja. Izdavatelj će, sukladno važećim propisima, zatražiti uvrštenje Novih dionica na Službeno tržište Zagrebačke burze d.d. Novim dionicama Društva moći će se trgovati na Službenom tržištu Zagrebačke burze d.d. od dana koji svojom odlukom odredi Zagrebačka burza d.d.

5.2.5 Prekomjerna dodjela i opcija „green shoe“

Upis dodatnih dionica („overallotment“, prekomjerna dodjela) kao niti opcije pokrića upisa dodatnih vrijednosnih papira („green shoe“) nisu predviđeni.

5.3 Formiranje cijene

5.3.1 Naznaka cijene po kojoj će Nove dionice biti ponuđene. Naznaka iznosa svih troškova i poreza posebno stavljenih na teret upisnika.

U Odluci o povećanju temeljnog kapitala utvrđeno je da će se Nove dionice ponuditi na prodaju po Cijeni izdanja od 200,00 kuna za jednu Novu dionicu.

Što se tiče eventualnih troškova i poreza posebno stavljenih na teret upisnika ili kupca, mogući su troškovi upisa i uplate Novih dionica u vidu troškova platnog prometa, troškova poštanskih usluga i sl. Također, postoje oportunitetni troškovi za razdoblje od trenutka uplate novčanih sredstava pojedinog ulagatelja do trenutka slobodnog raspolaganja s Novim dionicama odnosno povrata novčanih sredstava na račun ulagatelja naznačen u Upisnici, obzirom da u navedenom razdoblju ulagatelji neće ostvarivati kamatu.

5.3.2 Postupak objavljivanja konačne cijene u ponudi

Cijena Novih dionica u iznosu od 200,00 kuna po Novoj dionici naznačena je u Odluci Glavne skupštine o povećanju temeljnog kapitala objavljenoj na internetskim stranicama Izdavatelja i bit će naznačena u pozivu za upis Novih dionica koji će se objaviti na internetskim stranicama Izdavatelja.

5.3.3 Ako dioničari Izdavatelja imaju pravo prvokupa i ako je to pravo ograničeno ili ukinuto, naznaka osnove za cijenu izdanja ako se radi o izdavanju uz uplatu u novcu, zajedno s razlozima i korisnicima takvog ograničenja ili ukidanja

Na Skupštini Društva postojeći dioničari dali su Izjave kojima se odriču korištenja prava prvenstva pri upisu Novih dionica tijekom provođenja povećanja temeljnog kapitala Društva pretpostavljenog Odlukom o povećanju temeljnog kapitala Društva.

5.3.4 Ako postoji ili bi mogla postojati značajna razlika između cijene ponude i stvarnog troška nabave dionica za članove administrativnih, rukovodećih ili nadzornih tijela ili višeg rukovodstva ili povezanih osoba koji su ih stekli transakcijama tijekom prethodne godine, ili koji ih imaju pravo steći, uključiti usporedbu javnog doprinosa predložene ponude i stvarnih gotovinskih doprinosa takvih osoba

Od trenutka kada je Izdavatelj preoblikovan iz društva s ograničenom odgovornošću u dioničko društvo pa do datuma ovog Informacijskog memoranduma članovi administrativnih, rukovodećih ili nadzornih tijela ili višeg rukovodstva ili povezanih osoba Izdavatelja nisu stjecali dionice Izdavatelja.

5.4 Plasman i pokroviteljstvo

5.4.1 Naziv i adresa koordinatora globalne ponude i pojedinih dijelova ponude i mjesta u različitim državama gdje se ponuda odvija

Privredna banka Zagreb d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 50, je Agent izdanja zadužen za pružanje usluge provedbe ponude, odnosno prodaje Novih dionica bez obveze otkupa.

Nove dionice se nude na domaćem tržištu kapitala i ne postoje koordinatori globalne ponude.

5.4.2 Naziv i adrese svih platnih agenata i depozitarnih agenata

Platni i depozitarni agent za Nove dionice je Središnje klirinško depozitarno društvo d.d., Heinzelova 62/a, Zagreb.

5.4.3 Naziv i adresa institucija koje provode postupak ponude/prodaje uz obvezu otkupa (pokroviteljstvo) ili bez obveze otkupa (plasman) Novih dionica

Postupak ponude/prodaje Novih dionica bez obveze otkupa (plasman) vrijednosnih papira provodi društvo Privredna banka Zagreb d.d., sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 50, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 080002817, OIB: 02535697732.

5.4.4 Datum zaključenja ugovora o pokroviteljstvu

Izdavatelj nije sklopio ugovor o pokroviteljstvu sa Agentom izdanja ili drugim društvima.

6 UVRŠTENJE ZA TRGOVANJE I POSTUPCI TRGOVANJA

6.1 Naznaka o tome jesu li Nove dionice predmet zahtjeva za uvrštenje za trgovanje s ciljem njihove distribucije na uređenom tržištu ili drugim istovjetnim tržištima, uz naznaku tržišta o kojima je riječ

Izdavatelj namjerava, ukoliko ponuda Novih dionica bude uspješno provedena, izraditi prospekt uvrštenja te ga podnijeti na odobrenje HANFA-i. Ukoliko HANFA donese rješenje o odobrenju prospekta uvrštenja, Izdavatelj će ga objaviti u skladu s člankom 374. Zakona o tržištu kapitala, a nakon toga ima namjeru Dionice uvrstiti na Službeno tržište Zagrebačke burze. Izdavatelj ne jamči da će ishoditi odobrenje prospekta uvrštenja od strane HANFA-e niti da će, ukoliko prospekt bude odobren, uvrštenje u trgovanje biti zasigurno odobreno od nadležnog tijela. Izdavatelj ne preuzima odgovornost za eventualno odbijanje uvrštenja.

6.2 Sva uređena tržišta na kojima su vrijednosni papiri Izdavatelja istog roda već uvršteni za trgovanje

Postojeće dionice Izdavatelja trenutno nisu uvrštene na uređeno tržište.

6.3 Ako se gotovo istodobno s izradom vrijednosnih papira za koje se traži uvrštenje na uređeno tržište privatno upisuju ili plasiraju vrijednosni papiri istog roda, ili ako se izrađuju vrijednosni papiri drugih rodova za privatni ili javni plasman, navesti pojedinosti o prirodi takvih poslova i broju i obilježjima vrijednosnih papira na koje se odnose

Osim Novih dionica Izdavatelja koje se nude na upis, Izdavatelj neće istovremeno privatno upisivati niti plasirati dionice iste serije, niti će istovremeno izrađivati dionice druge serije za privatno ili javno plasiranje.

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

Ne postoje osobe koje su se obvezale Izdavatelju da će djelovati kao posrednici pri sekundarnom trgovanju.

6.5 Stabilizacija

Nije predviđena mogućnost stabilizacije cijena.

7 IMATELJI DIONICA KOJI PRISTUPAJU PRODAJI

7.1 Ime i prezime ili tvrtka i sjedište osobe koja nudi dionice Izdavatelja te opis i priroda odnosa te osobe sa Izdavateljem u prethodne tri godine

Ne postoje osobe/imatelji dionica koji prodaju dionice Izdavatelja u predmetnoj ponudi te s tim u svezi ni sporazum o vezivanju.

8 RAZVODNJAVANJE

8.1 Iznos i postotak neposrednog razvodnjavanja koje proizlazi iz ponude

Društvo nije u mogućnosti precizno predvidjeti promjene u udjelima u temeljnom kapitalu Društva do koje će doći nakon alokacije Novih dionica.

Ukupan broj redovnih dionica Društva prije provedbe povećanja temeljnog kapitala je 229.540. Povećanje temeljnog kapitala Društva provest će se izdavanjem najmanje 125.000 do najviše 205.000 novih redovnih dionica. Ako izdanje Novih dionica bude uspješno tj. ako se na temelju Odluke o povećanju temeljnog kapitala upiše, uplati i alocira najmanje 125.000 Novih dionica, nakon provedenog povećanja temeljnog kapitala, ukupan broj dionica Društva iznositi će od najmanje 354.540 do najviše 434.540. Temeljem navedenog, ukoliko pojedini dioničar Društva koji prije povećanja temeljnog kapitala posjeduje 1,00% dionica Društva tj. 2.295 dionica, ne sudjeluje u upisu i uplati Novih dionica, njegov udio u vlasništvu nakon provedenog povećanja temeljnog kapitala sniziti će se na 0,65% u slučaju da se izda minimalni broj Novih dionica tj. 125.000 Novih dionica, odnosno na 0,53% u slučaju da se izda maksimalni broj Novih dionica tj. 205.000 Novih dionica.

8.2 U slučaju ponude za upis postojećim imateljima dionica, iznos i postotak neposrednog razvodnjavanja ako oni ne upišu novu ponudu

Navedeno u prethodnoj točki 8.1. „Iznos i postotak neposrednog razvodnjavanja koje proizlazi iz ponude“.

9 DODATNE INFORMACIJE

9.1 Savjetnici Izdavatelja koji su povezani s izdanjem i uvrštenjem Novih dionica

1. Privredna banka Zagreb d.d. Izdavatelju pruža pomoćne investicijske usluge savjetovanja o strukturi kapitala, poslovnim strategijama i srodnim pitanjima.

2. Odvjetničko društvo Matić, Šooš Maceljski, Mandić, Stanić & Partneri, društvo s ograničenom odgovornošću je u procesu pripreme i provedbe ponude i izdavanja Novih dionica provelo pravni dubinski pregled Grupe Stanovi Jadran i pružalo usluge pravnog savjetovanja i praćenja procesa dokapitalizacije Društva.

3. Deloitte d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS: 030022053, OIB: 11686457780 je obavio reviziju konsolidiranih financijskih izvješća za Stanove Jadran za 2014. i 2015. godinu, te za prvih devet mjeseci 2016. godine. Deloitte je također proveo ograničeni („high level“) porezni pregled Grupe Stanovi Jadran.

9.2 Naznaka ostalih informacija u obavijesti o vrijednosnim papirima koje su revidirali ili pregledali ovlašteni revizori i o tome izradili izvješće

Nema ostalih informacija u Obavijesti o vrijednosnom papiru koje su revidirali ili pregledali ovlašteni revizori i o tome izradili izvješće.

9.3 Mišljenje ili izvješće koje se pripisuje stručnjaku uključeno u obavijest o vrijednosnom papiru

U obavijesti o vrijednosnom papiru nije uključeno mišljenje ili izvješće druge osobe kojoj se pripisuje status stručnjaka.

9.4 Informacije od treće osobe uključene u obavijest o vrijednosnom papiru

Informacije od trećih osoba prenesene su iz sljedećih izvora:

- Zakon o porezu na dobit (NN br. [177/2004](#), [90/2005](#), [57/2006](#), 146/2008, [80/2010](#), 22/2012; [148/2013](#), 143/2014, 50/2016 i 115/2016);
- Pravilnik o porezu na dobit ((NN br. [95/2005](#), [133/2007](#), [156/2008](#), [146/2009](#), [123/2010](#), [137/2011](#), [61/2012](#), [146/2012](#), [160/2013](#), [12/2014](#), 157/2014 i 137/2015);
- Zakon o porezu na dohodak (NN br. [177/2004](#), [73/2008](#), [80/2010](#), [114/2011](#), [22/2012](#), [144/2012](#), [43/2013](#), [120/2013](#), [125/2013](#), [148/2013](#), [83/2014](#), 143/2014 i 136/2015);
- Zakon o porezu na dohodak (NN br. 115/2016);
- Pravilnik o porezu na dohodak (NN br. 95/2005, 96/2006, 68/2007, 146/2008, 2/2009, 9/2009, 146/2009, 123/2010, 137/2011, 61/2012, 79/2013, 160/2013, 157/2014 i 137/2015);
- Zakon o tržištu kapitala (NN br. 88/2008, 146/2008, 74/2009, 54/2013, 159/2013, 18/2015 i 110/2015).

Informacije koje dolaze od treće osobe su točno prenesene i koliko je Izdavatelju poznato i koliko može potvrditi, na temelju informacija koje je objavila treća osoba, nisu izostavljene činjenice zbog kojih bi tako prenesene informacije postale netočne ili obmanjujuće. Točnost i potpunost takvih informacija nije zajamčena i Izdavatelj ne preuzima odgovornost za točnost takvih podataka. Izdavatelj upozorava potencijalne ulagatelje da se ne pouzdaju u neprimjerenoj mjeri u gore navedene podatke.

III. PRIVICI INFORMACIJSKOG MEMORANDUMA

1 STATUT IZDAVATELJA

Na sljedećim stranicama Informacijskog memoranduma prikazan je Statut Izdavatelja od 21. listopada 2016. dok su odlukom Glavne Skupsštine Društva od 31.03.2017. usvojene izmjene i dopune Statuta od 21. listopada 2016. koje su navedene u dijelu I Informacijskog memorandum u točki 5.1.5 "Važni događaji u poslovanjau Izdvatelja". Napominjemo da Statut ima vlastitu numeraciju.

043268116

47

STATUT
STANOVI JADRAN d.d.
Kralja Zvonimira 14/IX
21000 Split
OIB 88680117715
MBS 060227551

Split, 21. listopada 2016. godine



Glavna skupština društva STANOVI JADRAN d.d., Split donijela je dana 21. listopada 2016. godine sljedeći:.....

STATUT DRUŠTVA STANOVI JADRAN d.d. Split.....

Uvodne odredbe.....

Članak 1.....

1.1. Statut trgovačkog društva STANOVI JADRAN d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 88680117715, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod MBS 060227551 (u daljnjem tekstu: Društvo) sadrži odredbe o tvrtki i sjedištu Društva, o djelatnostima Društva i visini njegovog temeljnog kapitala, odredbe o dionicama, organima upravljanja, načinu i obliku objave priopćenja Društva, vremenu trajanja i prestanku Društva te druge odredbe značajne za Društvo i njegovo poslovanje.....

Tvrtka Društva.....

Članak 2.....

2.1. Tvrtka Društva glasi:.....

STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje nekretninama.....

2.2. Skraćena tvrtka Društva glasi:.....

STANOVI JADRAN d.d.....

2.3. Odluku o promjeni tvrtke donosi Glavna skupština.....

Sjedište Društva.....

Članak 3.....

3.1. Sjedište Društva je u Splitu.....

3.2. Adresa Društva je Kralja Zvonimira 14/IX, 21000 Split.....

3.3. Odluku o promjeni sjedišta donosi Glavna skupština.....

Znak.....

Društva.....

Članak 4.....

4.1. Društvo u svom poslovanju upotrebljava žig ili pečat pravokutnog oblika u kojemu je upisan skraćeni naziv tvrtke Društva i sjedište Društva.....

Djelatnost/Predmet poslovanja Društva.....

Članak 5.....

5.1. Predmet poslovanja Društva sastoji se od sljedećih djelatnosti:

- * Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja, pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (u prijevoznim sredstvima, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering).....
- * Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina.....
- * Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama.....
- * Poslovi upravljanja nekretninama i održavanje nekretnina.....
- * Poslovanje nekretninama.....
- * Usluge savjetovanja u vezi s poslovanjem i upravljanjem.....

* Računovodstveni i knjigovodstveni poslovi.....
 5.2. Osim djelatnosti iz prethodnog članka, Društvo može obavljati i druge djelatnosti koje služe
 obavljanju djelatnosti koja je upisana u trgovački registar ako se one u manjem opsegu i
 uobičajeno obavljaju uz upisanu djelatnost.....

Osnivanje podružnica.....

Članak 6.....

6.1. Društvo može osnivati podružnice u kojima obavlja svoje djelatnosti.....
 6.2. Odluku o osnivanju podružnica donosi Uprava Društva uz suglasnost Nadzornog odbora.....

Temeljni kapital i dionice Društva.....

Članak 7.....

7.1. Temeljni kapital Društva iznosi 45.908.000,00 kn (slovima: četrdesetpetmilijunadevetstoosam
 tisućakuna).....

Članak 8.....

8.1. Temeljni kapital Društva podijeljen je na 229.540 (slovima: dvjestodvadesetdevettisućapetsto
 četrdeset) redovnih dionica.....
 8.2. Nominalni iznos jedne redovne dionice iznosi 200,00 kn (slovima: dvjestokuna).....
 8.3. Sve dionice glase na ime, izdane su u nematerijaliziranom obliku i postoje samo kao
 elektronički zapis na računu vrijednosnih papira u kompjuterskom sustavu Središnjeg klirinškog
 depozitarnog društva d.d. (skraćeno: SKDD).....
 8.4. Svaka dionica daje pravo na jedan glas.....
 8.5. Društvo može izdavati i druge vrste i rodove dionica, u skladu sa zakonom i odredbama ovog
 Statuta, pri čemu nije moguće izdavanje novih dionica koje glase na donositelja ili zamjena
 redovnih dionica za dionice koje glase na ime za dionice koje bi glasile na donositelja.....

Članak 9.....

9.1. O izdanim dionicama Središnje klirinško depozitarno društvo d.d. vodi kompjuteriziran
 Registar dionica. Vođenje Registra dionica uređeno je pravilima Središnjeg klirinškog
 depozitarnog društva d.d., u čijoj nadležnosti je izdavanje potrebnih ili propisanih potvrda
 vezanih uz podatke iz Registra dionica.....
 9.2. U odnosu prema Društvu dioničarom se smatra onaj tko je kao zakoniti imatelj dionica
 Društva upisan u Registar dionica SKDD-a.....
 9.3. Dioničari slobodno raspoložu dionicama u pravnom prometu, prenoseći ih na druge osobe,
 osim ako odredbama ovog Statuta nije drukčije propisano.....
 9.4. Prijenos nematerijaliziranih dionica obavlja se prijenosom s računa nematerijaliziranih
 vrijednosnih papira prenositelja na račun nematerijaliziranih vrijednosnih papira stjecatelja, na
 temelju valjanog pravnog posla i sukladno posebnom zakonu. Prijenos dionica ima učinak prema
 Društvu od trenutka upisa prijena u Registar dionica SKDD-a.....
 9.5. Dioničari imaju pravo sudjelovati u radu Glavne skupštine i u upravljanju Društvom u skladu
 s odredbama ovog Statuta i odlukama Glavne skupštine, pravo na dividendu, pravo na razmjerni
 dio ostatka likvidacijske ili stečajne mase te pravo da budu obaviješteni o radu Društva i svim
 podacima koji su važni za odlučivanje u Društvu. Dioničarima pripadaju i druga prava koja ovim
 člankom nisu izričito navedena, a utvrđena su ili proizlaze iz ovog Statuta i položaja
 dioničara.....

Uprava Društva.....

Članak 10.

10.1. Uprava Društva sastoji se od jednog do tri člana. Ako se Uprava Društva sastoji od više članova jedan od njih je Predsjednik Uprave.

10.2. Predsjednika i ostale članove Uprave imenuje, razrješuje i opoziva Nadzorni odbor Društva.

10.3. Za Predsjednika i člana Uprave može se imenovati osoba koja ispunjava uvjete propisane zakonom.

10.4. Prilikom imenovanja svakog novog sastava Uprave, Nadzorni odbor određuje ukupni broj članova Uprave te duljinu mandata. Nema ograničenja broja mandata na koji ista osoba može biti imenovana za Predsjednika ili člana Uprave. Nakon imenovanja Uprave, Nadzorni odbor će odrediti koji će članovi i kojim redoslijedom zamjenjivati Predsjednika u slučaju njegove nenazočnosti ili spriječenosti.

10.5. Nadzorni odbor može opozvati odluku o imenovanju člana Uprave ako se u tijeku mandata člana Uprave pojavi zakonska smetnja za obnašanje te funkcije ili se naknadno utvrdi da isti ne ispunjava uvjete za obnašanje te funkcije ili ako za opoziv postoji važan razlog. Osim opozivom, mandat člana Uprave može prestati iz drugih razloga, kao što su odlazak u mirovinu, ostavka, smrt i dr. U slučaju opoziva ili prestanka mandata člana Uprave iz drugih razloga, Nadzorni odbor će imenovati novog člana Uprave.

10.6. Uprava može osnovati Kolegij kao savjetodavno tijelo Uprave te donosi Pravilnik o radu Kolegija. U svojem radu i odlučivanju Uprava nije vezana mišljenjem Kolegija.

Članak 11.

11.1. Uprava vodi poslove Društva na vlastitu odgovornost, pozornošću urednog i savjesnog gospodarstvenika. Pri tome je dužna i ovlaštena poduzimati sve radnje i donositi odluke koje smatra potrebnim za uspješno vođenje poslova Društva.

11.2. Pod vođenjem poslova Društva razumijeva se donošenje odluka radi ostvarivanja poslovne strategije, planova i programa rada, aktivnosti koje proizlaze iz zajedničkog cilja, ali i svako stvarno i pravno djelovanje unutar Društva i u njegovu korist.

11.3. Uprava vodi poslove Društva na vlastitu odgovornost tako da osigura uredno obavljanje svih djelatnosti i stručnih poslova. Odluke u sklopu vođenja poslova Društva (nalozi, upute, smjernice i sl.), što su ih donijeli članovi Uprave u granicama njihovih ovlasti, obvezujuće su za radnike na nižim razinama organiziranja.

11.4. Uprava obavlja posebno sljedeće poslove:

- vodi poslove Društva;
- priprema odluke i opće akte za čije je donošenje nadležna Glavna skupština;
- saziva Glavnu skupštinu u slučajevima određenima zakonom i Statutom;
- izvršava odluke Glavne skupštine u okviru svoje nadležnosti;
- donosi akte i odluke iz područja poslovanja Društva sukladno propisima i Statutu;
- utvrđuje unutarnju organizaciju Društva;
- priprema i podnosi izvješća Nadzornom odboru i Glavnoj skupštini Društva sukladno člancima 250. i 250.a Zakona o trgovačkim društvima;
- odlučuje o zasnivanju i prestanku radnog odnosa sukladno Zakonu o radu, o raspoređivanju radnika na određene poslove i o njihovoj odgovornosti za povrede ugovora o radu;
- predlaže pokretanje stečajnog postupka ili postupka prisilne nagodbe, kad je to predviđeno odredbama posebnog zakona;
- obavlja i druge poslove sukladno zakonu i drugim propisima.

11.5. Uprava mora dobiti prethodnu suglasnost Nadzornog odbora za sljedeće poslove, odnosno

- odluke:.....
- poslove čija pojedinačn vrijednost prelazi 15% (slovima:petnaestposto) temeljnog kapitala Društva,.....
 - osnivanje podružnica,.....
 - izdavanje novih dionica na osnovi odobrenog temeljnog kapitala,.....
 - plaćanje predujma dividende,.....
 - stjecanje vlastitih dionica,.....
 - davanje prokure sukladno članku 13. ovog Statuta.....

Članak 12.....

12.1.Uprava održava sjednice kada to okolnosti zahtijevaju.....

12.2.Ako to zatraži neki od članova Uprave, Predsjednik Uprave mora odmah sazvati sjednicu Uprave i dati potrebnu obavijest o takvoj sjednici. Ako Predsjednik Uprave ne sazove takvu sjednicu najkasnije u roku od 15 (slovima:petnaest) dana, član Uprave, koji je zatražio sazivanje sjednice, može sazvati sjednicu Uprave i dati potrebnu obavijest o toj sjednici.....

12.3.Uprava donosi odluke većinom glasova ukupnog broja članova. U slučaju kada je za određenu odluku, odnosno protiv određene odluke dan jednaki broj glasova, odlučujući je glas Predsjednika Uprave.....

12.4.Predsjednik Uprave ima prava i dužnosti utvrđene zakonom, ovim Statutom, Poslovníkom o radu Uprave, te drugim aktima Društva i odlukama tijela Društva. Predsjednik Uprave predsjedava sjednicama Uprave, usklađuje vođenje poslova Društva, te u ime Uprave podnosi izvješća Nadzornom odboru i Glavnoj skupštini Društva.....

12.5.Član Uprave ima ovlasti i zaduženja utvrđena u skladu sa zakonom, ovim Statutom, Poslovníkom o radu Uprave, te drugim aktima Društva.....

12.6.Pojedinosti o vođenju poslova Društva i radu Uprave uređuju se Poslovníkom o radu Uprave, koji jednoglasno donosi Uprava. Ako se članovi Uprave ne mogu suglasiti o Poslovníku, tada ga donosi Nadzorni odbor.....

Članak 13.....

13.1.Predsjednik i ostali članovi Uprave zastupaju Društvo pojedinačno i samostalno.....

13.2.Uprava može dati drugoj osobi prokuru s ovlastima propisanim Zakonom o trgovačkim društvima te pisanu punomoć za sklapanje određenih vrsta ugovora i poduzimanje drugih pravnih radnji, ili za sklapanje pojedinačno određenih ugovora i poduzimanje drugih pojedinačno određenih pravnih radnji. Za davanje prokure u svakom pojedinom slučaju Uprava mora dobiti prethodnu suglasnost Nadzornog odbora.....

13.3.Odlukom o unutrašnjoj organizaciji Uprava određuje osobe koje su ovlaštene zastupati Društvo prema trećim osobama.....

Članak 14.....

14.1.Društvo, koje u tu svrhu zastupa Nadzorni odbor, sklapa s članovima Uprave pojedinačne ugovore kojima se potanko uređuju njihova prava i obveze.....

Nadzorni odbor.....

Članak 15.....

15.1.Nadzorni odbor ima tri do pet članova. O točnom broju članova Nadzornog odbora za svako mandatno razdoblje odlučuje Glavna skupština Društva većinom danih glasova.....

15.2.Sve članove Nadzornog odbora bira Glavna skupština Društva većinom danih glasova glasujući posebno za svakog kandidata.....

15.3.Mandat članova Nadzornog odbora traje četiri godine.....

15.4. Glavna skupština može opozvati izabranog člana Nadzornog odbora i prije isteka mandata na koji je izabran. Takva se odluka donosi većinom od tri četvrtine danih glasova.....

15.5. Ako dužnost prestane obavijati član ili članovi Nadzornog odbora, bez odgađanja se saziva Glavna skupština Društva na kojoj će se izabrati novi član ili članovi Nadzornog odbora za razdoblje do isteka mandata ranije izabranim članovima Nadzornog odbora. Do izbora novog člana, odnosno članova Nadzornog odbora, preostali članovi Nadzornog odbora obavljat će poslove koji ne trpe odgodu.....

Članak 16.....

16.1. Članovi Nadzornog odbora između sebe predlažu i biraju Predsjednika i njegovog Zamjenika većinom danih glasova.....

16.2. Zamjenik zamjenjuje nenazočnog Predsjednika.....

Članak 17.....

17.1. Za člana Nadzornog odbora može biti izabrana punoljetna, potpuno poslovno sposobna osoba, čije znanje, iskustvo, te radne i moralne osobine jamče da će uredno i savjesno obnašati funkciju člana Nadzornog odbora, pod uvjetom da ne postoje smetnje iz čl. 255. Zakona o trgovačkim društvima.....

Članak 18.....

18.1. Nadzorni odbor nadzire vođenje poslova Društva i obavlja svoje dužnosti sukladno zakonu i Statutu Društva. Nadzorni odbor i svaki njegov član dužan je štititi interese Društva.....

18.2. U sklopu svoje mjerodavnosti Nadzorni odbor je ovlašten:.....

- imenovati i opozvati članove Uprave;.....
- pregledavati i ispitivati poslovne knjige, dokumentaciju, blagajnu, vrijednosne papire, te druge dokumente li isprave koji se odnose na poslovanje Društva, u koju svrhu može angažirati posebne stručnjake;.....
- dati revizoru nalog za ispitivanje godišnjih financijskih izvješća Društva;.....
- davati prethodnu suglasnost na odluke Uprave kada je to propisano zakonom, ovim Statutom ili posebnom odlukom Nadzornog odbora;.....
- u svako doba tražiti od Uprave da ga izvijesti o pitanjima koja su povezana s poslovima Društva i koja značajnije utječu na njegov položaj ili se razumno može očekivati da bi na to mogla utjecati.....

18.3. Nadzorni odbor podnosi Glavnoj skupštini pisano izvješće o obavljenom nadzoru nad vođenjem poslova Društva. U izvješću je dužan posebno navesti djeluje li Društvo u skladu sa zakonom i aktima Društva te odlukama Glavne skupštine, jesu li godišnja financijska izvješća napravljena u skladu sa stanjem u poslovnim knjigama Društva i pokazuju li ispravno imovinsko i poslovno stanje Društva te stav koji ima o prijedlogu Uprave u pogledu upotrebe dobiti ili pokrića gubitka u Društvu.....

18.4. Članovi Nadzornog odbora koji se ne slažu s nekim dijelom izvješća iz prethodnog stavka ovog članka ili s izvješćem u cjelini, dužni su dostaviti svoje pisane primjedbe Glavnoj skupštini.....

18.5. Ako se kod izrade godišnjih ili drugih financijskih izvješća ili na drugi način ustanovi da u Društvu postoji gubitak u visini polovine temeljnog kapitala Društva, Nadzorni odbor je dužan bez odgađanja zatražiti od Uprave da Uprava bez odgađanja sazove Glavnu skupštinu te je izvijestiti o utvrđenom gubitku.....

18.6. Članovi Nadzornog odbora trebaju sudjelovati u radu Glavne skupštine.....

Članak 19.....

19.1. Nadzorni odbor može imenovati komisije radi pripreme odluka Nadzornog odbora i nadzora njihova provođenja. Komisije su dužne o svom radu redovito izvještavati Nadzorni

odbor.....

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

19.3. Revizorski odbor:.....

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

Visinu naknade za članove Revizorskog odbora određuje Nadzorni odbor. Članovima Nadzornog Odbora koji su imenovani u Revizorski odbor ne pripada posebna naknada iz ovog članka osim naknade definirane člankom 23. ovog Statuta.....

Članak 20......

20.1. Sjednice Nadzornog odbora održavaju se najmanje četiri puta godišnje.....

20.2. Sjednicama Nadzornog odbora ne mogu prisustvovati osobe koje nisu njegovi članovi ili članovi Uprave. Na sjednicu se mogu pozvati izvjestitelji i savjetnici za pojedina pitanja o kojima se odlučuje.....

20.3. U slučaju spriječenosti člana Nadzornog odbora, u radu sjednice Nadzornog odbora umjesto spriječenoga člana može prisustvovati i osoba koja nije član Nadzornog odbora ako od spriječenoga člana dobije za to pisanu punomoć.....

20.4. Članovi Nadzornog odbora koji nisu u mogućnosti fizički biti nazočni na sjednici Nadzornog odbora mogu sudjelovati u donošenju odluka tako da svoj glas daju pisanim putem. Glas se pisanim putem može dati putem drugog člana Nadzornog odbora ili putem osobe iz stavka 3. ovoga članka.....

20.5. Nadzorni odbor može donositi odluke izvan sjednica putem glasovanja u pisanom obliku, telefonom, telegrafom, telefaksom, putem video konferencije ili upotrebom elektroničke komunikacije, ako se tome, u primjerenom roku koji odredi Predsjednik Nadzornog odbora, ne usprotivi nijedan član Nadzornog odbora.....

20.6. Rezultati glasovanja moraju se članovima predočiti u pisanom obliku i unijeti u zapisnik sljedeće sjednice.....

Članak 21......

21.1. Svaki član Nadzornog odbora ili Uprave može, uz navođenje razloga i svrhe, zatražiti od predsjednika Nadzornog odbora sazivanje sjednice. Ako predsjednik Nadzornog odbora ne udovolji tom traženju, član Nadzornog odbora ili Uprava mogu sazvati sjednicu Nadzornog odbora uz navođenje razloga sazivanja i dnevnog reda sjednice.....

21.2. Sjednica Nadzornog odbora mora se održati unutar roka od 15 (slovima: petnaest) dana od kada je sazvana.....

21.3. Sjednice Nadzornog odbora održavaju se po potrebi, ali najmanje jednom u tri mjeseca.....

21.4. Kvorum za sjednicu Nadzornog odbora čine tri ili četiri člana, zavisno o tomu ima li Nadzorni odbor tri ili pet članova Nadzornog odbora, u skladu s odredbom ovog Statuta i odlukom Glavne skupštine Društva o izboru članova Nadzornog odbora Društva. Odluke Nadzornog odbora donose se većinom od ukupnog broja glasova svih članova Nadzornog

odbora, osim ako Nadzorni odbor ima tri člana u kojem slučaju se odluke donose jednoglasno. U slučaju kada je za određenu odluku, odnosno protiv određene odluke dan jednaki broj glasova, odlučujući je glas Predsjednika Nadzornog odbora u slučaju kada o odluci Nadzornog odbora odlučuje četiri člana Nadzornog odbora. U slučaju kada na sjednici Nadzornog odbora nema kvoruma, treba sazvati novu sjednicu, sukladno odredbama Poslovnika o radu Nadzornog odbora, i to s istim dnevnimredom. Novu sjednicu treba sazvati najkasnije u roku od 7 (sedam) radnih dana od dana za koji je bila zakazana ranija sjednica na kojoj nije bilo kvoruma, u skladu s ovom točkom Statuta.....

Članak 22.....

22.1.Rad Nadzornog odbora pobliže će se urediti Poslovníkom koji donosi Nadzorni odbor.....

Članak 23.....

23.1.Za svoj rad članovi Nadzornog odbora imaju pravo na nagradu primjerenu poslovima koje obavljaju i stanju Društva. Mjesečna neto naknada za rad članovima Nadzornog odbora određuje se u iznosu od 1.500,00 (tisućpetsto) kuna. Predsjedniku Nadzornog odbora pripada mjesečna neto naknada za rad u iznosu od 2.000,00 (dvijetisuće) kuna.....

23.2.Na iznos mjesečne neto naknade člana Nadzornog odbora utvrđen sukladno članku 23.1. ovog Statuta Društvo će obračunati i podmiriti sve pripadajuće poreze, prireze i doprinose, koji terete navedeni iznos sukladno važećim hrvatskim propisima. Mjesečna neto naknada člana Nadzornog odbora dopijeva do 5-og (petog) u mjesecu za prethodni mjesec.....

23.3.Glavna skupština može odlučiti da osim prava na nagradu iz članka 23.1. ovog Statuta, članovi Nadzornog odbora imaju i pravo sudjelovanja u dobiti Društva.....

23.4.Pravo sudjelovanja u dobiti ostvaruje se istekom poslovne godine u kojoj je dobit ostvarena i nakon usvajanja revizorskog izvješća.....

23.5.Udio u dobiti isplaćuje se članovima Nadzornog odbora u gotovini ili u dionicama, prema odluci Glavne skupštine.....

Glavna skupština.....

Članak 24.....

24.1.Glavnu skupštinu Društva čine dioničari Društva, koji svoje pravo sudjelovanja i glasovanja na Glavnoj skupštini ostvaruju sukladno odredbama zakona i ovog Statuta.....

24.2.Pravo glasa na Glavnoj skupštini dioničar ostvaruje osobno ili putem zastupnika, tj. opunomoćenika, prema nominalnim iznosima dionica, što sukladno članku 8. ovoga Statuta znači da svaka dionica daje jedan glas.....

24.3.Članovi Uprave i Nadzornog odbora dužni su sudjelovati u radu Glavne skupštine.....

Članak 25.....

25.1.Glavna skupština Društva odlučuje o pitanjima koja su određena zakonom i ovim Statutom, a poglavito o:.....

1. izmjenama i dopunama Statuta;.....
2. promjeni tvrtke, predmetu poslovanja i sjedištu Društva;.....
3. godišnjim financijskim izvješćima i uporabi dobiti;.....
4. povećanju i smanjenju temeljnog kapitala Društva;.....
5. biranju i razrješavanju članova Nadzornog odbora Društva i utvrđivanju nagrada za njihov rad;.....
6. davanju razrješnice članovima Uprave i Nadzornog odbora;.....
7. imenovanju revizora.....

Društva;.....

8. statusnim promjenama i prestanku Društva.....

25.2. Glavna skupština obavlja i druge poslove sukladno zakonu i ovom Statutu. O pitanjima vođenja poslova Društva, Glavna skupština može odlučivati samo onda ako to od nje zatraži Uprava Društva.....

25.3. Odluku iz stavka 1. točke 3. i 4. ovoga članka, Glavna skupština može donijeti tek nakon što joj Nadzorni odbor o tim pitanjima podnese pisano izvješće o obavljenom nadzoru.....

25.4. Razrješnicu iz stavka 1. točke 6. ovoga članka, Glavna skupština daje ako odobri način na koji su Nadzorni odbor i Uprava vodili Društvo u prethodnom razdoblju.....

Članak 26.....

26.1. Glavna skupština može donositi valjane odluke ako u njenom radu sudjeluju dioničari ili njihovi punomoćnici koji zajedno imaju dionice čija nominalna vrijednost prelazi 30 % (slovima:tridesetposto) nominalnog iznosa temeljnog kapitala Društva u vrijeme održavanja Glavne skupštine.....

26.2. U slučaju da se na sazvanoj sjednici Glavne skupštine ne postigne kvorum ni po proteku 30 (slovima:trideset) minuta od vremena naznačenog na pozivu za početak rada Glavne skupštine, sljedeća sjednica uz isti dnevni red sazvat će se u roku ne dužem od 30 (slovima:trideset) dana od dana neuspjelog saziva. Za održavanje ponovljene sjednice nije potreban kvorum iz prethodnog stavka ovoga članka.....

26.3. Glavna skupština odluke donosi većinom danih glasova (obična većina), osim ako je po zakonu ili Statutu potrebna neka veća većina ili se zahtijeva i ispunjenje dodatnih pretpostavki.....

26.4. Način davanja glasova određuje Predsjednik Glavne skupštine.....

26.5. Pred svako glasovanje Predsjednik će objaviti način davanja glasova. Ako način glasovanja za više točaka ili cijelu sjednicu ostaje isti, Predsjednik može objaviti način glasovanja prije prvog glasovanja, uz napomenu da će se isti način glasovanja primjenjivati i za točke koje slijede.....

26.6. Rezultati glasovanja se utvrđuju zbrajanjem glasova 'za' i 'protiv' prijedloga. Suzdržani glasovi se ne broje i izjednačavaju se s nesudjelovanjem u glasovanju.....

26.7. Odluke koje se odnose na:.....

- povećanje temeljnog kapitala, ovlaštenje Upravi da poveća temeljni kapital do određenog iznosa (odobreni temeljni kapital),.....
- vrste dionica i njihove nominalne vrijednosti,.....
- statusne promjene Društva, odnosno njegovu podjelu,.....
- pripajanje i spajanje s drugim društvima,.....
- prestanak Društva,.....
- izmjene i dopune Statuta, te.....

• u drugim slučajevima kada je to predviđeno zakonom ili ovim Statutom,..... donose se glasovima koji predstavljaju najmanje tri četvrtine temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini.....

26.8. Odluku o prestanku Društva i njegovoj likvidaciji donose dioničari na Glavnoj skupštini Društva sukladno Zakonu i ovom Statutu i kad za tu odluku glasuje najmanje tri četvrtine zastupljenih glasova dioničara.....

26.9. Svaka odluka Glavne skupštine mora se navesti u zapisnik koji sastavlja javni bilježnik. Zapisnik obvezno obuhvaća za svaku odluku i broj dionica na temelju kojih su dani valjani glasovi, udio temeljnog kapitala Društva koje otpada na dionice na temelju kojih su dani valjani glasovi, broj glasova danih „za“ pojedinu odluku, broj glasova danih „protiv“ i prema okolnostima broj glasova koji bi otpao na one koji su se suzdržali od glasovanja. Uprava mora

bez odgađanja po održanoj Glavnoj skupštini dostaviti sudskom registru nadležnog trgovačkog suda javno ovjereni primjerak zapisnika sa svim prilogima. Nakon što je održana glavna skupština, Uprava je dužna, u skladu s odredama pozitivnih primjenjujućih propisa, objaviti odluke Glavne skupštine Društva i rezultate glasovanja o donesenim odlukama te je ujedno te podatke Uprava dužna objaviti na internetskim stranicama Društva.....

Članak 27.....

27.1. Glavnu skupštinu Društva saziva Uprava Društva.....

27.2. Uprava je dužna sazvati Glavnu skupštinu bez odgađanja nakon što dobije izvješće Nadzornog odbora o godišnjim financijskim izvješćima, izvješće o stanju Društva i prijedlog odluke o upotrebi dobiti. Odluku o sazivanju Glavne skupštine donosi Uprava običnom većinom glasova. Glavna skupština se mora održati u prvih osam mjeseci poslovne godine.....

27.3. Uprava Društva mora sazvati Glavnu skupštinu kada to zatraži Nadzorni odbor ili dioničari koji raspolažu s dionicama koje predstavljaju najmanje dvadeseti dio temeljnog kapitala Društva,.....

27.4. Uprava je dužna prema zahtjevu Nadzornog odbora sazvati Glavnu skupštinu u slučaju iz članka 18.5. ovog Statuta, kao i uvijek kada je to potrebno radi dobrobiti Društva.....

27.5. Odluka o sazivanju Glavne skupštine mora sadržavati tvrtku i sjedište Društva, vrijeme i mjesto održavanja Glavne skupštine te dnevni red. U pozivu za Glavnu skupštinu moraju se navesti:.....

- sadržaj odluke o sazivanju Glavne skupštine,.....
- uvjete koje dioničari moraju ispuniti za sudjelovanje u radu i glasovanju na Glavnoj skupštini te dan do kada se Društvu mora podnijeti dokaz o pravu sudjelovanja na Glavnoj skupštini ili pravu glasa,.....
- postupak glasovanja putem opunomoćenika s upućivanjem na formulare koje treba koristiti za davanje punomoći za glasovanje te, ako je moguće, način kako se dokaz o imenovanju opunomoćenika može elektroničkim putem dostaviti Društvu,.....
- pravo dioničara, koji zajedno imaju udjele u visini od dvadesetog dijela temeljnog kapitala Društva, da traže dopunu dnevnog reda i da se to objavi, pravo dioničara da dostave svoj protuprijedlog prijedlogu odluke koji je dala Uprava ili Nadzorni odbor o nekoj točki dnevnog reda, pravo dioničara da stave prijedlog o izboru članova Nadzornog odbora ili o imenovanju revizora Društva, te pravo dioničara da ih Uprava na njihov zahtjev na Glavnoj skupštini obavijesti o poslovima Društva, ako je to potrebno za prosudbu pitanja koja su na dnevnom redu, pri čemu se podaci o tim pravima mogu ograničiti samo na rokove za korištenje tim pravima, ako se u pogledu ostaloga upućuje na daljnja objašnjenja koja su dostupna na internetskoj stranici Društva,.....
- internetsku stranicu Društva na kojoj su dostupne obavijesti iz članka 28. ovog Statuta.....

27.6. Poziv za Glavnu skupštinu objavljuje se kako je to propisano Zakonom o trgovačkim društvima i na internet stranicama društva. Uz poziv za Glavnu skupštinu objavljuje se i prijedlog odluka koje na njoj treba donijeti.....

27.7. Od dana objave poziva za Glavnu skupštinu, u poslovnim prostorijama u sjedištu Društva moraju se izložiti za razgledanje dioničarima godišnja financijska izvješća, izvješće o stanju Društva, izvješće Nadzornog odbora i prijedlog odluke o upotrebi dobiti, kada su predmet razmatranja i/ili odlučivanja na Glavnoj skupštini. Dioničaru se na njegov zahtjev i o njegovom trošku mora dati preslika navedenih isprava.....

27.8. Ako su dioničari, koji zajedno imaju udjele u visini od dvadesetog dijela temeljnog kapitala Društva, zatražili dopunu dnevnog reda, to se mora objaviti zajedno s pozivom za Glavnu skupštinu ili na drugi način bez odgode nakon što Društvo primi taj prijedlog.....

27.9. Ako na Glavnoj skupštini sudjeluju ili su zastupljeni svi dioničari, Glavna skupština može donositi valjane odluke i kada se ne postupi po odredbama Zakona o trgovačkim društvima i ovog Statuta o njezinom sazivanju, ako se niti jedan dioničar ne usprotivi donošenju odluka.....

Članak 28.....

28.1. Društvo je dužno odmah nakon sazivanja Glavne skupštine poduzeti sve da na njegovim internetskim stranicama budu dostupni:.....

- sadržaj poziva za Glavnu skupštinu,.....
- objašnjenje ako Glavna skupština ne treba donijeti odluku o nekoj točki dnevnog reda,....
- sva dokumentacija koju treba podastrijeti Glavnoj skupštini,.....
- ukupan broj dionica i prava glasa u vrijeme sazivanja Glavne skupštine, uključujući odvojene podatke u pogledu svakog roda dionica,.....
- prema okolnostima, formulare koji se moraju upotrijebiti u glasovanju putem punomoćnika, ako ih se neposredno ne dostavlja dioničarima.....

28.2. Ako iz tehničkih razloga navedeni formulari ne mogu biti dostupni na internetskoj stranici Društva, na istoj se mora navesti kako ih se može pribaviti. U tom slučaju Društvo je dužno poslati ih preporučenom poštom ili elektronskom poštom o trošku Društva svakom dioničaru koji to zatraži.....

28.3. Zahtjev dioničara, koji zajedno imaju udjele u visini od dvadesetog dijela temeljnog kapitala Društva, u pogledu dopune glavnog reda, koji prisprije Društvu nakon što je sazvana Glavna skupština mora se odmah po prispijeću učiniti dostupnim dioničarima na internetskoj stranici Društva.....

Članak 29.....

29.1. Dioničari na Glavnoj skupštini sudjeluju osobno ili putem zastupnika ili opunomoćenika.....

29.2. Dioničare pravne osobe na Glavnoj skupštini zastupaju osobe ovlaštene za zastupanje po statutima ili pravilima tih pravnih osoba.....

29.3. Dioničare mogu zastupati punomoćnici na temelju valjane punomoći koju izda dioničar, odnosno ako je dioničar pravna osoba, osobe ovlaštene za zastupanje pravne osobe koja izdaje punomoć.....

29.4. Pisana punomoć može vrijediti samo za pojedinu u njoj točno naznačenu sjednicu.....

29.5. Punomoć, je potrebno dostaviti Društvu, koje je dužno čuvati punomoć najmanje tri godine.....

29.6. Ako Uprava ne odluči drukčije, svaki dioničar sam snosi svoje troškove koji nastanu sudjelovanjem na sjednicama Glavne skupštine, dok troškove pripreme i održavanja Glavne skupštine snosi Društvo.....

Članak 30.....

30.1. Pravo sudjelovanja i glasovanja na Glavnoj skupštini imaju oni dioničari u pogledu kojih su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:.....

- da su unaprijed prijavili svoje sudjelovanje i/ili korištenje pravom glasa na Glavnoj skupštini,.....
- da su na dan prijave evidentirani kao dioničari kod Sredignjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. (skraćeno. SKDD), a što dokazuju vjerodostojnom ispravom izdanom od strane te institucije, koju su dužni priložiti uz prijavu.....

30.2. Prijava dioničara mora biti dostavljena Društva na adresu navedenu u pozivu najkasnije 6 (šest) dana prije održavanja Glavne skupštine. U taj rok se ne uračunava dan dostave prijave Društvu. Uprava svojom odlukom pobliže određuje način prijave dioničara o namjeri

sudjelovanja i/ili korištenja pravom glasa.....

30.3.Dioničari, odnosno njihovi punomoćnici, mogu sporazumno, za pojedinu sjednicu Glavne skupštine, spojiti svoje glasove. Spajanje glasova obavlja se pisanom izjavom, kojom se istodobno jednog od tako udruženih dioničara imenuje za opunomoćenika. Takve izjave se predaju Društvu i ono ih zadržava na čuvanju.....

30.4. Neposredno prije održavanja sjednice Glavne skupštine, od Uprave ovlašteni službenik predočit će Predsjedniku Glavne skupštine popis upisanih dioničara s brojem pripadajućih glasova. Na osnovi tog popisa, Predsjednik Glavne skupštine utvrdit će s koliko glasova raspolažu sudionici sjednice i da li su prisutni na Glavnoj skupštini legitimirani za sudjelovanje u njenom radu, te o tome podnijeti izvješće Glavnoj skupštini koje će se zapisnički utvrditi.....

Članak 31.....

31.1.Glavna skupština Društva održava se u pravilu u sjedištu Društva.....

31.2.Uprava Društva može u opravdanim slučajevima odlučiti da se Glavna skupština održi i u drugom mjestu.....

31.3.Predsjednik Nadzornog odbora je ujedno i Predsjednik Glavne skupštine, a u njegovoj odsutnosti ili spriječenosti zamjenjuje ga Zamjenik predsjednika Nadzornog odbora kao Predsjednik Glavne skupštine. Ako ni Zamjenik predsjednika Nadzornog odbora ne bi mogao zbog spriječenosti predsjedavati Glavnom skupštinom onda prisutni dioničari Društva na toj Glavnoj skupštini predlažu i biraju iz svoj redova Predsjednika te Glavne Skupštine.....

31.4.Dužnost Predsjednika Glavne skupštine je:.....

- predsjedavati sjednicama Glavne skupštine te potpisivati odluke Glavne skupštine;.....
- surađivati s drugim organima Društva i trećim osobama kad je to predviđeno ovim Statutom.....

31.5.Rad Glavne skupštine može se pobliže urediti Poslovníkom o radu Glavne skupštine koji donosi Glavna skupština.....

Godišnji obračun i uporaba dobiti.....

Članak 32.....

32.1.Poslovna godina Društva jest kalendarska godina.....

32.2.Uprava je dužna voditi ili osigurati vođenje svih poslovnih knjiga u skladu sa zakonom.....

Članak 33.....

33.1. Financijska izvješća sastavlja Uprava u skladu s propisima o računovodstvu. Uprava je dužna podnijeti Nadzornom odboru godišnja financijska izvješća i izvješće o stanju Društva bez odgađanja od kada ih sastavi.....

33.2. Istodobno s podnošenjem godišnjih financijskih izvješća Uprava je dužna Nadzornom odboru predočiti i prijedlog odluke o upotrebi dobiti koji želi predložiti Glavnoj skupštini za donošenje (podjelu dioničarima, unos u rezerve, neraspoređenu dobit, itd.).....

33.3. Svaki član Nadzornog odbora ima pravo pregledati financijska izvješća, izvješće o stanju Društva i izvješće revizora. Navedena izvješća treba dostaviti svakom članu Nadzornog odbora, a ako taj odbor tako odluči i članovima njegovih komisija.....

33.4. Nadzorni odbor je dužan osigurati da Uprava u posebnom odjeljku godišnjeg izvješća o stanju Društva navede najmanje:.....

- podatke o kodeksu korporativnog upravljanja koji ga obvezuje i/ili o kodeksu korporativnog upravljanja koje Društvo dobrovoljno primjenjuje i/ili o praksi korporativnog upravljanja koju primjenjuje izvan onoga što se traži propisima, te podatke o tome gdje su objavljeni odgovarajući kodeksi korporativnog upravljanja odnosno praksa korporativnog upravljanja koju primjenjuje,.....

- odstupa li Društvo od kodeksa korporativnog upravljanja navedenih u prethodnoj alineji i objašnjenja u kojem to dijelu čini te razloge tog odstupanja,.....
- opis osnovnih obilježja provođenja unutarnjeg nadzora u Društvu i upravljanja rizicima u odnosu na financijsko izvještavanje,.....
- podatke o značajnim neposrednim i posrednim imateljima dionica u Društvu, uključujući posredno držanje dionica u piramidalnim strukturama i uzajamnim udjelima, imateljima vrijednosnih papira s posebnim pravima kontrole i opisom tih prava, ograničenjima prava glasa, kao što su ograničenja prava glasa na određeni postotak ili broj glasova, vremenska ograničenja za ostvarenje prava glasa ili slučajevi u kojima su u suradnji s Društvom financijska prava iz vrijednosnih papira odvojena od stanja tih papira, pravilima o imenovanju i opozivu članova Uprave, odnosno Nadzornog odbora i izmjeni Statuta, o ovlastima članova uprave, odnosno Nadzornog odbora, posebice o ovlastima da izdaju dionice Društva ili stječu vlastite dionice,.....
- podatke o sastavu i djelovanju Uprave, odnosno Nadzornog odbora i njihovih pomoćnih tijela.....

33.5.Nadzorni odbor mora ispitati godišnja financijska izvješća, izvješće o stanju Društva i prijedlog odluke o upotrebi dobiti. Revizor koji ispituje godišnja financijska izvješća dužan je sudjelovati u radu sjednice Nadzornog odbora i njegove komisije na kojoj se ona ispituju, izvijestiti o svom izvješću i dati objašnjenja koja se od njega traže.....

33.6.Nadzorni odbor mora u pisanom obliku izvijestiti Glavnu skupštinu o rezultatima ispitivanja iz stavka 5. ovoga članka. U tom izvješću se mora navesti na koji je način i u kojem opsegu u toku poslovne godine Nadzorni odbor ispitao vođenje poslova Društva. U spomenutom se izvješću mora navesti i koje komisije ima Nadzorni odbor to koliko je sjednica tog odbora održano, kao i broj održanih sjednica svake komisije. Nadzorni odbor mora zauzeti stav i o izvješću revizora. U izvješću se mora navesti ima li Nadzorni odbor primjedaba na podnesena mu izvješća i daje li suglasnost na godišnja financijska izvješća koja mu je podnijela Uprava.....

33.7.Nadzorni odbor je dužan svoje izvješće dostaviti Upravi u roku od mjesec dana nakon što su mu podnesena sva izvješća koja treba ispitati. Ne postupi li tako, Uprava mu je dužna dati dodatni rok za dostavljanje spomenutog izvješća koji ne može biti dulji od mjesec dana. Ne dostavi li Nadzorni odbor svoje izvješće ni u tom roku, smatra se da nije dao suglasnost na izvješća Uprave.....

33.8.Dade li Nadzorni odbor suglasnost na godišnja financijska izvješća, time su ih utvrdili Uprava i Nadzorni odbor, osim ako oni ne odluče da se utvrđenje tih izvješća prepusti Glavnoj skupštini. Odluke Uprave i Nadzornog odbora o tome moraju se navesti u izvješću Nadzornog odbora Glavnoj skupštini i moraju mu se priložiti.....

Članak 34.....

34.1.Glavna skupština utvrđuje godišnja financijska izvješća kada joj Uprava i Nadzorni odbor prepuste da to učini ili kada Nadzorni odbor nije dao suglasnost na spomenuta izvješća koja mu podnese Uprava.....

34.2.Pri utvrđivanju godišnjih financijskih izvješća primjenjuju se propisi kojima se uređuje sastavljanje tih izvješća. Glavna skupština smije pri utvrđivanju godišnjih financijskih izvješća rasporediti u rezerve Društva samo iznose koje u njih treba unijeti po zakonu i statutu.....

34.3.Izmijeni li Glavna skupština godišnje financijsko izvješće koje je ispita revizor, njena odluka o utvrđenju tog izvješća i odluka o upotrebi dobiti imaju pravni učinak tek nakon što ih ispita revizor i o tome podnese izvješće bez rezerve. Te su odluke ništetne ako revizor ne podnese izvješće bez rezerve u roku od dva tjedna od dana njihova donošenja.....

Članak 35.....

- 35.1.** Neto dobit ostvarenu u poslovnoj godini Društvo je dužno najprije uporabiti za namjene redom kako su navedene:.....
1. za pokriće gubitka prenesenog iz ranijih godina,.....
 2. za unos u zakonske rezerve,.....
 3. za unos u rezerve za vlastite dionice, ako ih je Društvo steklo ili ih namjerava steći,.....
 4. za unos u statutarne rezerve, ako ih Društvo ima.....
- 35.2.** Uprava mora pri sastavljanju godišnjih financijskih izvješća poštivati odredbe prethodnog stavka ovoga članka.....
- 35.3.** Uprava i Nadzorni odbor mogu nakon što utvrde godišnja financijska izvješća uporabiti iznos neto dobiti, koji ostane nakon što je ona korištena za namjene iz stavka 1. ovoga članka, za unos u ostale rezerve iz dobiti do polovine tog iznosa. Uprava i Nadzorni odbor ovlašteni su na spomenuti način raspolagati i s više od polovine iznosa neto dobiti koji ostane nakon njene upotrebe za namjene iz stavka 1. ovoga članka, ali samo dok ostale rezerve iz dobiti ne dosegnu visinu koja je jednaka polovini temeljnog kapitala Društva pa oni ne mogu u njih rasporediti iznos dijela neto dobiti ako spomenute rezerve prelaze visinu polovine tog kapitala ili bi se to dogodilo kada bi se u njih rasporedio dio neto dobiti tekuće godine.....
- 35.4.** Ako godišnja financijska izvješća u skladu sa zakonom utvrdi Glavna skupština, može pritom odlučiti da neto dobit koja ostane nakon što ju se uporabi u skladu sa stavkom 1. ovoga članka rasporedi u ostale rezerve iz dobiti, ali za tu namjenu ne može uporabiti više od polovine neto dobiti koja ostane nakon njene uporabe za namjene iz stavka 1. ovoga članka.....
- 35.5.** Odlukom o uporabi dobiti Glavna skupština može odlučiti da se u ostale rezerve iz dobiti rasporedi i dodatni iznos onima iz stavka 3. i 4. ovoga članka. Dobit se može uporabiti, osim za unos u druge rezerve iz dobiti iz stavka 1. ovoga članka, i za podjelu dioničarima i za druge namjene (primjerice za isplate zaposlenima, članovima Uprave i/ili Nadzornog odbora), te Glavna skupština može odlučiti da ju se uporabi i za te druge namjene.....
- 35.6.** Dioničari imaju pravo da im se podijeli dobit osim ako je odlukom Glavne skupštine u skladu sa zakonom ili sa Statutom Društva određeno da se dobit uporabi za namjene iz stavka 5. ovoga članka ili da se ne dijeli dioničarima (prenesena dobit).....
- 35.7.** Osim ako se smanjuje temeljni kapital Društva, dioničarima se ne smije isplatiti dividenda ako je u godišnjim financijskim izvješćima za posljednju poslovnu godinu neto aktiva manja od iznosa temeljnog kapitala uvećanog za iznos rezervi koje se po zakonu i/ili Statutu ne smiju isplatiti dioničarima ili bi postala manjom takvom isplatom. Pritom se uzima u obzir iznos temeljnog kapitala umanjen za iznos koji nije uplaćen, ako taj neuplaćeni dio nije iskazan u aktivnoj strani bilance. Iznos koji se isplaćuje dioničarima ne smije biti veći od iznosa dobiti iskazane u godišnjim financijskim izvješćima za posljednju poslovnu godinu uvećanog za neraspoređenu dobit iz ranijih godina i sredstava rezervi koje se mogu koristiti za isplate dioničarima, umanjen za gubitke iz ranijih poslovnih godina te iznose koji su po zakonu i/ili Statutu bili uneseni u rezerve Društva.....
- 35.8.** Prije prestanka Društva dioničarima se može podijeliti samo dobit koja proizlazi iz računa dobiti i gubitka.....
- 35.9.** U slučaju da Glavna skupština odluči da se dobit ili dio dobiti podijeli dioničarima, udjeli dioničara u dobiti određuju se prema nominalnom iznosu njihovih dionica.....

Članak 36.....

- 36.1.** Dividenda se isplaćuje onim dioničarima imateljima dionica na ime koji su na dan donošenja odluke o podjeli dividende upisani u Registru dionica kod Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. Nakon proteka godine dana od dospijeca, svota rezervirana za isplatu nezatražene dividende se prenosi u rezervni fond Društva.....
- 36.2.** Dividenda dospijeva za isplatu u roku od 30 (slovima:trideset) dana od dana održavanja Glavne skupštine na kojoj je utvrđena, ako Glavna skupština ne odluči drugačije. U odnosu na

utvrđenu, a neisplaćenu dividendu, dioničar ima položaj vjerovnika Društva. Zahtjevom za isplatu utvrđene dividende dioničar može raspolagati u pravnom prometu.....

36.3. Troškove isplate dividende snosi Društvo.....

36.4. Uprava je ovlaštena da po proteku poslovne godine iz predvidivoga dijela neto dobiti isplati dioničarima predujam na ime dividende.....

36.5. Uprava može isplatiti predujam samo onda ako privremeni račun dobiti i gubitka za proteklu poslovnu godinu pokazuje dobit. Na ime predujma može se isplatiti najviše polovinu iznosa dobiti umanjenog za iznose koji se po zakonu i Statutu moraju unijeti u rezerve Društva. Uz to, isplata predujma ne može preći iznos polovine prošlogodišnje dobiti.....

36.6. Za plaćanje predujma potrebna je suglasnost Nadzornog odbora.....

Prestanak rada Društva.....

Članak 37.....

37.1. Društvo se osniva na neodređeno vrijeme te može prestati u slučajevima određenim zakonom.....

Objava podataka i priopćenja Društva.....

Članak 38.....

38.1. Društvo će zakonom predviđene podatke i priopćenja objavljivati kako je to propisano Zakonom o trgovačkim društvima i na internet stranicama Društva.....

Poslovna tajna i zabrana konkurencije.....

Članak 39.....

39.1. Dioničari, članovi organa Društva i zaposlenici Društva koji su na bilo koji način saznali za sadržaj isprava ili podatke koji se smatraju poslovnom tajnom Društva, dužni su je čuvati.....

39.2. Obveza čuvanja poslovne tajne ne prestaje ni nakon što osobe navedene u prethodnom stavku izgube status na temelju kojeg su bile dužne čuvati poslovnu tajnu Društva.....

39.3. Nadzorni odbor može posebnim aktom odrediti koji se podaci smatraju poslovnom tajnom, način njene zaštite i druge okolnosti bitne za zaštitu tajnosti podataka Društva.....

39.4. Povreda pravila o čuvanju poslovne tajne smatra se težom povredom radne discipline za koju se obvezno izriče mjera prestanka radnog odnosa, odnosno izvanredni otkaz ugovora o radu.....

39.5. Poslovnom se tajnom Društva drže isprave i podaci vezani za poslovanje i rad Društva čije bi odavanje neovlaštenim osobama bilo protivno interesima Društva.....

39.6. Poslovnom se tajnom također drže podaci i isprave koje drugi organ povjeri Društvu, ponude i prijave na natječaj do objavljivanja rezultata na koje se natječaj odnosi, a od posebnog su interesa za Društvo.....

Članak 40.....

40.1. Na članove Uprave i Nadzornog odbora primjenjuju se zakonske odredbe o zabrani konkurencije.....

Opći akti Društva.....

Članak 41.....

41.1. Statut je osnovni akt Društva i svi ostali opći akti moraju biti usklađeni s njegovim odredbama.....

- 41.2. Ostale opće akte Društva donosi Uprava Društva.....
- 41.3. Izmjene i dopune ovoga Statuta imaju pravo predložiti dioničari, koji pojedinačno ili zajednički imaju dionice čija nominalna vrijednost prelazi 5% (slovima: pet posto) nominalnog iznosa temeljnog kapitala Društva te Uprava i Nadzorni odbor Društva.....
- 41.4. Dioničari koji imaju pravo pokretanja postupka izmjene i dopune Statuta dužni su dostaviti svoj obrazloženi prijedlog Upravi.....
- 41.5. Ako Uprava sama pokreće postupak za izmjenu i dopunu Statuta, ili na inicijativu Nadzornog odbora, ili ako utvrdi da je inicijativa koju su dali dioničari u skladu s odredbama ovog Statuta, Uprava će na način propisan Statutom objaviti obrazloženi prijedlog izmjena i dopuna Statuta, i to najmanje 30 (slovima: trideset) dana prije održavanja Glavne skupštine na kojoj će se odlučivati o izmjenama i dopunama Statuta.....
- 41.6. Odredbe ovog članka ne odnose se na promjene Statuta koje se sastoje u usklađivanju teksta Statuta. Za takvo usklađivanje nadležan je Nadzorni odbor.....

Završne odredbe.....

Članak 42.....

- 42.1. Ovaj tekst Statuta, valjano usvojen na Glavnoj skupštini Društva, parafiran na svim stranicama i potpisan od Predsjednika Glavne skupštine, smatra se izvornikom Statuta.....
- 42.2. Izvornik Statuta sačinjen je u dva primjerka.....
- 42.3. Izvornik ovog Statuta čuva se uvezan kod Predsjednika Uprave, odnosno kod osobe koju on posebno ovlasti. Kod navedenih osoba dioničar može dobiti na uvid Statut, odnosno prijepis ili fotokopiju na trošak dioničara.....
- 42.4. Svojim potpisom na ovom Statutu Predsjednik Glavne skupštine potvrđuje da je Statut donesen po propisanom postupku, te da je izglasan u tekstu koji je objavljen.....
- 42.5. Stupanjem na snagu ovog Statuta prestaje važiti Društveni ugovor (potpuni tekst), ovjeren kao otpravak kod javnog bilježnika Mirjane Popovac u Splitu pod brojem OU 157/2016-5 od 30.06.2016. godine.....

Predsjednik Glavne skupštine.....

Denis Štambuk.....




Ja, Javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC** iz Splita, Mažuranićevo šetalište 13, potvrđujem da je ovo preslik izvorne isprave:

Statut Stanovi Jadran d.d. od 21.10.2016. godine, izvornik kojega se nalazi u javnobilježničkom spisu ovog ureda OU 268/2016, izdana upravi Društva, po zahtjevu uprave Društva

Isprava čiji se preslik ovjerava je ispisana mehaničkim sredstvom-rukopisom i kemijskom olovkom. Ovjereni preslik se sastoji od 16 (šesnaest) stranica, a izdan je u 1 (jednom) primjerku. Podnositelj isprave je TONI JELIČIĆ PURKO, Solin, Ulica Don Frane Bulića 78D, osobna iskaznica br. 111383406, izdana od PP Solin. Izvornik se nalazi u arhivi ovog javnobilježničkog ureda

Isprava ovjerena u jednom istovjetnom primjerku.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tar.br.11 st.1 ZJP naplaćena u iznosu od 21,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.17 PPJT zaračunata u iznosu od 260,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 65,00 kn.

BROJ: OV-2387/17
U Splitu, 10.04.2017



JAVNI BILJEŽNIK
MIRJANA POPOVAC



2 POPIS DEFINICIJA I KRATICA

BAM	valutna jedinica Bosne i Hercegovine
CAPEX	kapitalna ulaganja
DZS	Državni zavod za statistiku
EUR	valutna jedinica primjenjiva na području država članica Europske monetarne unije
F BIH	Federacija Bosna i Hercegovina
HANFA	Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga
HNB	Hrvatska narodna banka
HRK	valutna jedinica Republike Hrvatske
MICE	Meetings, incentives, conferences and exhibitions (engl.) - uključuju aktivnosti poslovnih sastanaka, motivacijska i poticajna putovanja (incentives), konferencije, sajmove i izložbe za veće grupe, a koje se vežu za turističke boravke u razdoblju prije ili poslije primarnog događaja
MSFI	Međunarodni standardi financijskog izvještavanja
SKDD	Središnje klirinško depozitarno društvo d.d.
UAE	Ujedinjeni Arapski Emirati
UNESCO	UNESCO je specijalizirana agencija Ujedinjenih naroda za intelektualna i etička pitanja na području obrazovanja, znanosti i kulture te područje komunikacija
USD	valutna jedinica primjenjiva na području Sjedinjenih američkih država
ZOR	Zakon o radu
ZSE	Zagrebačka burza d.d.
ZTD	Zakon o trgovačkim društvima
ZTK	Zakon o tržištu kapitala
ZZK	Zakon o zemljišnim knjigama

3 POPIS TABLICA

Tablica 1.	Konsolidirana bilanca na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i 30.09.2016. godine	14
Tablica 2.	Konsolidirani račun dobiti i gubitka za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine	16
Tablica 3.	Konsolidirani izvještaj o novčanom tijeku za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine	17
Tablica 4.	Konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine	19
Tablica 5.	Prikaz neto duga Grupe na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i 30.09.2016. godine	20
Tablica 6.	Knjigovodstveni iznosi monetarne imovine i monetarnih obveza Grupe u stranoj valuti na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i 30.09.2016. godine	22
Tablica 7.	Dospijeća ugovornih obveza i potraživanja iskazanih u konsolidiranoj bilanci Grupe na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i 30.09.2016. godine	24
Tablica 8.	Dosadašnja ulaganja prema projektima u 2014., 2015. i 2016. godini	35
Tablica 9.	Buduće dogovorene obveze za planirana ulaganja	37
Tablica 10.	Ključni pokazatelji - Blanca Resort & Spa	39
Tablica 11.	Skraćeni konsolidirani izvještaj o novčanom tijeku za 2014., 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine	80
Tablica 12.	Uprava	87
Tablica 13.	Nadzorni Odbor	87
Tablica 14.	Broj zaposlenika i podjela po kvalifikacijama na dan 08.12.2016. godine	94
Tablica 15.	Prikaz sklopljenih ugovora o radu	94
Tablica 16.	Popis dioničara koji imaju najmanje 5% udjela u Izdavatelju na 08.12.2016.	97
Tablica 17.	Podaci o kratkoročnim pozajmicama koje prelaze iznos od 20.000,00 kn, stanje na 30.09.2016.	167
Tablica 18.	Kapitalizacija i zaduženost Grupe Stanovi Jadran na 30.09.2016. godine	179

4 POPIS GRAFIČKIH PRIKAZA

Grafički prikaz 1.	Struktura noćenja gostiju po načinu dolaska za 2016. godinu	40
Grafički prikaz 2.	Noćenja kroz godinu	40
Grafički prikaz 3.	Struktura noćenja gostiju za 2014., 2015. i I-XI 2016. godine	41
Grafički prikaz 4.	Geografski prikaz društava i projekata	44
Grafički prikaz 5.	Broj ostvarenih kupoprodaja nekretnina u Hrvatskoj	45
Grafički prikaz 6.	Pregled broja kupoprodaja nekretnina za 2015. u kojima je obveznik poreza na promet nekretninama stranac	46
Grafički prikaz 7.	Organizacijska shema Grupe Jadran Kapital	49

Grafički prikaz 8.	Organizacijska shema Grupe Stanovi Jadran	54
Grafički prikaz 9.	Kratkotrajna imovina, kratkoročne obaveze i radni kapital Grupe na 31.12.2014., 31.12.2015. i 30.09.2016. godine	73
Grafički prikaz 10.	Dugotrajna imovina i dugoročne obaveze Grupe na 31.12.2014., 31.12.2015. i 30.09.2016. godine	74
Grafički prikaz 11.	Dug Grupe na 31.12.2014., 31.12.2015. i 30.09.2016. godine	74
Grafički prikaz 12.	Odnos ukupnog kamatonosnog duga i kapitala i rezervi Grupe na 31.12.2014., 31.12.2015. i 30.09.2016. godine	75
Grafički prikaz 13.	Dospijeća dugoročnih kredita Grupe po godinama, stanje na 31.12.2016.	75
Grafički prikaz 14.	Kretanje ukupnih prihoda i ukupnih rashoda Grupe te neto dobiti za 2014., 2015. i I-IX 2016. godine	76
Grafički prikaz 15.	Struktura ukupnih rashoda iz poslovanja Grupe za 2014., 2015. i I-IX 2016. godine	77
Grafički prikaz 16.	Struktura ukupnih rashoda iz poslovanja Grupe za 2014., 2015. i I-IX 2016. godine	77
Grafički prikaz 17.	Struktura prihoda iz poslovanja Grupe za 2014., 2015. i I-IX 2016. godine.....	78
Grafički prikaz 18.	Struktura pasive na 31.12.2014., 31.12.2015. i 30.09.2016. godine.....	79
Grafički prikaz 19.	Struktura financiranja Grupe na 31.12.2014., 31.12.2015. i 31.12.2016. godine...	81
Grafički prikaz 20.	Dolasci stranih i domaćih turista u Republici Hrvatskoj.....	83
Grafički prikaz 21.	Noćenja stranih i domaćih turista u Republici Hrvatskoj	84
Grafički prikaz 22.	Prihodi u turizmu od stranih gostiju	84
Grafički prikaz 23.	Ponderirani prosjek prihoda od odabranih boutique hotela po sobi	85