

Informacijski dokument

Stanovi Jadran d.d.

Ovaj informacijski dokument nisu provjerili niti odobrili Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga, druga nacionalna nadležna tijela ni Europsko nadzorno tijelo za vrijednosne papire i tržišta kapitala (ESMA).

Ovaj dokument sadrži ključne informacije o izdavatelju ili ponuditelju, vrijednosnim papirima i ponudi vrijednosnih papira kako bi Vam pomogle u razumijevanju rizika ulaganja povezanih s ponudom. Savjetujemo vam da pročitate dokument kako biste mogli donijeti informiranu odluku o potencijalnom ulaganju. Ulaganje u ovu ponudu podrazumijeva rizike, uključujući rizik od djelomičnog ili potpunog gubitka uloženog novca. Moguće je da nećete ostvariti povrat na Vaše ulaganje te da nećete moći prodati vrijednosne papire u koje ste uložili kada to poželite.

Sažetak

Uvod

Izdavatelj određene informacije u Informacijskom dokumentu ne navodi kao povijesne već kao određene činjenice vezane uz budućnost, pri čemu se takve činjenice navode u više dijelova Informacijskog dokumenta.

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 Informacijskom dokumentu, ali i ostale čimbenike navedene u svim ostalim dijelovima Informacijskog dokumenta.

Prilikom donošenja određenih odluka temeljem izjava o budućnosti, ulagatelji su dužni uzeti u obzir sve navedene, ali i ostale poznate čimbenike rizika, neizvjesnosti odnosno događaje koji na bilo koji način mogu utjecati na redovno poslovanje Izdavatelja. Izjave o budućnosti odnose se samo na vrijeme kada su dane te Izdavatelj ne preuzima nikakvu obvezu u dijelu ažuriranja odnosno revidiranja predmetnih izjava 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 izjavu, predviđanje niti jamstvo da će se izjave o budućnosti zaista i ostvariti. Izjave o budućnosti ne mogu se smatrati najvjerojatnijim niti standardnim scenarijem već predstavljaju isključivo jedan od mogućih scenarija u poslovanju Izdavatelja.

Ove izjave upozorenja odnose se na sve predviđajuće izjave Izdavatelja.

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

Informacijski dokument sadrži: revidirane konsolidirane financijske izvještaje Grupe Stanovi Jadran za godine završene 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. 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 2019. i 2020. godinu 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.

Ukoliko nije drugačije izričito određeno odnosno ukoliko drugačije ne proizlazi iz samog konteksta u kojem se spominju, za potrebe ovog Informacijskog dokumenta 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 Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX;
- 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 društvom MALOJAN d.o.o. sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX i Grupi Stanovi Jadran;
- izraz Global Rent d.o.o. odnosi se na društvo Global Rent d.o.o. sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX zajedno sa ovisnim društvima SAMOBORSKE VILE d.o.o. sa sjedištem Split, Kralja Zvonimira 14/IX te HVAR HILLS d.o.o. sa sjedištem u Vrbanj 191 (Općina Jelsa), Vrbanj, otok Hvar,
- 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;
- Izraz „ZTK“ odnosi se na Zakon o tržištu kapitala, Narodne novine br. [65/2018](#), [17/2020](#).

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

Uprava Društva Stanovi Jadran d.d. („Stanovi Jadran“, „Društvo“ ili „Izdavatelj“) donijela je Odluku o povećanju temeljnog kapitala. i izdanju novih redovnih dionica ulozima u novcu i pripajanjem društva Global Rent d.o.o.

Ključne informacije o Izdavatelju

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**
- **Tvrtko Brajković, zamjenik predsjednika**
- **Katija Barić, član**

Puna tvrtka:

STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje nekretninama

Skraćena tvrtka:

STANOVI JADRAN d.d.

Trgovački sud registracije: Trgovački sud u Splitu

Matični broj: 02182190

Matični broj subjekta (MBS): 060227551

Osobni identifikacijski broj (OIB): 88680117715

Datum osnivanja Izdavatelja: 08.02.2007.

Trajanje Društva nije unaprijed vremenski ograničeno.

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

Statut:

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

Odlukom skupštine Društva od 31. ožujka 2017. godine i 18. kolovoza 2017. godine usvojene su izmjene i dopune Statuta od 21. listopada 2016. godine.

Odlukom skupštine Društva od 08. lipnja 2018. godine usvojene su izmjene i dopune Statuta od 18. kolovoza 2017. godine.

Odlukom skupštine Društva od 09. kolovoza 2019. godine usvojene su izmjene i dopune Statuta od 08. lipnja 2018. godine.

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 31. ožujka 2017. godine i uplatom dionica, povećan je temeljni kapital, sa iznosa od 45.908.000,00 kuna, za iznos od 30.340.000,00 kuna, uplatom u novcu, izdavanjem 151.700 novih redovnih dionica u nematerijaliziranom obliku, na iznos od 76.248.000,00 kuna.

Temeljni kapital u iznosu od 76.248.000,00 kuna, podijeljen je na 381.240 redovnih dionica u nematerijaliziranom obliku, koje glase na ime, svaka u nominalnom iznosu od 200,00 kuna.

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.

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

Misija društva je poticanje tržišta nekretnina investirajući i prilagođavajući pojedinu nekretninu određenoj industriji. Koristeći know-how i tehnologije društvo optimizira poslovanje i stvara vrijednost nekretninama namijenjenim za prodaju.

Vizija društva je postati vodeća kompanija u regiji u segmentu upravljanja nekretninama te upravljanja poslovanjem u ugostiteljskoj i smještajnoj industriji. Kreirati i primjenjivati nove trendove na tržištu u hotelijerstvu i ugostiteljstvu.

Društvo Stanovi Jadran d.d. na dan pisanja Informacijskog dokumenta u vlasništvu ima sljedeća ovisna društva, koja zajedno s matičnim društvom čine Grupu Stanovi Jadran:

- Vile Orašac d.o.o. – udio 100,00%
- Nova Nekretnine d.o.o. – udio 85,40%

Osnovne djelatnosti Izdavatelja su poslovanje nekretninama, kupnja i prodaja vlastitih nekretnina, iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama i poslovi upravljanja

nekretninom i održavanje nekretnina, odnosno razvoj nekretninskih projekata te prodaja i/ili iznajmljivanje istih.

Dugoročan plan Uprave društva stanovi Jadran d.d. je da Društvo stavi sve nekretnine u funkciju te od njih ostvaruje prihode od najma. Temeljem navedenog plana, društvo Stanovi Jadran d.d. bi poslovanje ugostiteljskog i hotelijerskog sadržaja prenijelo na tvrtke koje su najmoprimci navedenih nekretnina ugostiteljskog i hotelijerskog sadržaja, dok bi Društvo ostvarivalo prihode od fiksnog i varijabilnog zakupa.

Ključne informacije o vrijednosnim papirima

Tablica 1. Popis dioničara Izdavatelja na 24.05.2021.

Red. br.	Dioničar	Broj dionica	Udio ukupnom broju dionica (%)	Udio u glasačkim pravima u Društvu (%)
1.	JADRAN KAPITAL d.d	229.540	60,21%	60,21%
2.	PBZ CO OMF - KATEGORIJA B	100.000	26,23%	26,23%
3.	AGRAM LIFE OSIGURANJE D.D.	25.000	6,56%	6,56%
4.	FOND ZA FINANCIRANJE RAZGRADNJE NEK	25.000	6,56%	6,56%
5.	PBZ CO OMF – KATEGORIJA A	1.700	0,45%	0,45%

Izvor: SKDD

Sve dionice Izdavatelja daju jednaka prava glasa.

Vladajući položaj u Izdavatelju ima JADRAN KAPITAL d.d. koji kao većinski dioničar ima 229.540 dionica Društva na dan ovog Informacijskog dokumenta što čini 60,21% temeljnog kapitala Društva prije izdavanja Novih dionica.

Drugi dioničar u Društvu PBZ CO OMF - KATEGORIJA B i KATEGORIJA A ima 101.700 dionica Društva na dan ovog Informacijskog dokumenta što čini 26,68% 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.

Ključne informacije o javnoj ponudi vrijednosnih papira

Povećanje temeljnog kapitala Društva provest će se uplatom u novcu izdavanjem do najviše 210.000 novih redovnih dionica na ime, pojedinačnog nominalnog iznosa od 200,00 kuna („Nove dionice“), po provedenom pripajanju društva Global Rent d.o.o. Društvu, izdavanjem 217.277 novih redovnih dionica na ime, pojedinačnog nominalnog iznosa od 200,00 kuna. Nove dionice će se ponuditi na prodaju uplatom u novcu s cijenom izdanja od 264,40 kn za jednu dionicu.

Pravo na upis Novih dionica ulozima u novcu imat će kvalificirani ulagatelji, a razdoblje upisa trajat će 2 (slovima: dva) radna dana od datuma navedenog u pozivu na upis, odnosno do, i uključujući 31. svibanj 2021. godine do 14:00 sati („Razdoblje upisa“).

Konačni iznos povećanja temeljnog kapitala ovisit će o iznosu upisanih i uplaćenih Novih dionica. Ukoliko pripajanje društva Global Rent d.o.o. bude uspješno provedeno, temeljni kapital Stanova Jadran povećat će se uplatom u novcu s iznosa od 119.703.400,00 kuna podijeljenog na 598.517 redovnih dionica Izdavatelja („Postojeće dionice“) za iznos do najviše 42.000.000,00 kuna podijeljenog na 210.000 Novih dionica Izdavatelja, na iznos od 161.703.400,00 kuna (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 Agram brokeri d.d. („Agram brokeri“ ili „Agent izdanja“).

Izdavatelj koristi iznimku od obveze objavljivanja prospekta izdanja pri izdavanju dionica uslijed pripajanja društva Global Rent d.o.o., sukladno članku 1. stavka 4. Uredbe (EU) br. 2017/1129. Izdavatelj koristi istu iznimku i za izdanje Novih dionica obzirom da je ponuda Novih dionica Izdavatelja ulozima u novcu upućena isključivo kvalificiranim ulagateljima, no Izdavatelj je odučio dobrovoljno se podvrgnuti zahtjevima iz čl. 409, st. 3, ZTK i izraditi ovaj Informacijski dokument u skladu sa navedenom odredbom.

Izdavatelj namjerava, ukoliko ponuda Novih dionica i pripajanje društva Global Rent d.o.o. budu uspješno provedeni, 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 434. Zakona o tržištu kapitala, a nakon toga ima namjeru Nove dionice uvrstiti na Službeno tržište Zagrebačke burze.

DIO A

Puna tvrtka:

STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje nekretninama

Skraćena tvrtka:

STANOVI JADRAN d.d.

Trgovački sud registracije: Trgovački sud u Splitu

Matični broj: 02182190

Matični broj subjekta (MBS): 060227551

Osobni identifikacijski broj (OIB): 88680117715

Pravni oblik Izdavatelja: Dioničko društvo

VRIJEDNOSNICA: STJD-R-A;

ISIN: HRSTJDRA0006

LEI Izdavatelja: 747800E0R03R0059Q263

Matična država članica: Hrvatska

KOTACIJA: Uređeno tržište: Segment Službeno tržište – Zagrebačka burza d.d.

KONTAKT: info@stanovijadran.com

Članovi Uprave:

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

Članovi Nadzornog odbora:

- **Miroslav Jeličić - Purko, predsjednik**
- **Tvrtko Brajković, zamjenik predsjednika**
- **Katija Barić, član**

Red. br.	Dioničar	Broj dionica	Udio u ukupnom broju dionica (%)	Udio u glasačkim pravima u Društvu (%)
1.	JADRAN KAPITAL d.d	229.540	60,21%	60,21%
2.	PBZ CO OMF - KATEGORIJA B	100.000	26,23%	26,23%
3.	AGRAM LIFE OSIGURANJE D.D.	25.000	6,56%	6,56%
4.	FOND ZA FINANCIRANJE RAZGRADNJE NEK	25.000	6,56%	6,56%
5.	PBZ CO OMF – KATEGORIJA A	1.700	0,45%	0,45%

Izvor: SKDD

Izjava odgovornih osoba

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

„Prema našim saznanjima, izjavljujemo da informacije sadržane u ovom informacijskom dokumentu odgovaraju činjenicama te da nisu izostavljene informacije koje su bitne za procjenu ulaganja u vrijednosne papire na koje se ovaj dokument odnosi.“

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

Tvrtko Brajković
Zamjenik predsjednika Nadzornog odbora

Katija Barić
Član Nadzornog odbora

Glavne djelatnosti

Izdavatelj je prisutan i posluje na tržištima vezanim uz projektiranje, izgradnju te davanja u najam stambenih i komercijalnih nekretnina, kao i razvoja investicijskih projekata vezanih uz nekretnine. Također, Izdavatelj obavlja djelatnost usluga pružanja smještaja te ugostiteljskih usluga pripreme hrane i pića (usluge vezane uz turističku potrošnju).

Cilj Izdavatelja je postati lider u dva segmenta: tržišta boutique hotela (Razvoj i upravljanje malim hotelima i sličnim smještajnim objektima viših kategorija kvalitete s do 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 do 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 379 soba i apartmana s 757 kreveta. Iako mnogo soba za iznajmljivanje trenutno djeluje kao hoteli baštine, u nemogućnosti su povećati prihode zbog nedostajuće kategorizacije. Prvi takav hotel, Izdavatelj namjerava otvoriti u Šibeniku u 2021 godini. Šibenik trenutno ima dva boutique hotela s kategorizacijom četiri zvjezdice i hotela baštine na visoko vrijednom povijesnoj lokacijama. 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 307 hotela s tri zvjezdice koji imaju 19.763 smještajnih jedinica, odnosno 38.864 stalnih kreveta. Izdavatelj 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. Izdavatelj 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, Carlson Rezidor Hotel Grupa i Marriott International orijentira na ovaj segment što je ekonomski najisplativiji segment i najtraženiji prilikom putovanja.

Opis Grupe i položaja koji Izdavatelj ima u Grupi

JADRAN KAPITAL d.d. kao Vladajuće društvo Izdavatelja ima 229.540 dionica Izdavatelja koje predstavljaju 60,21% temeljnog kapitala Izdavatelja i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u Izdavatelju.

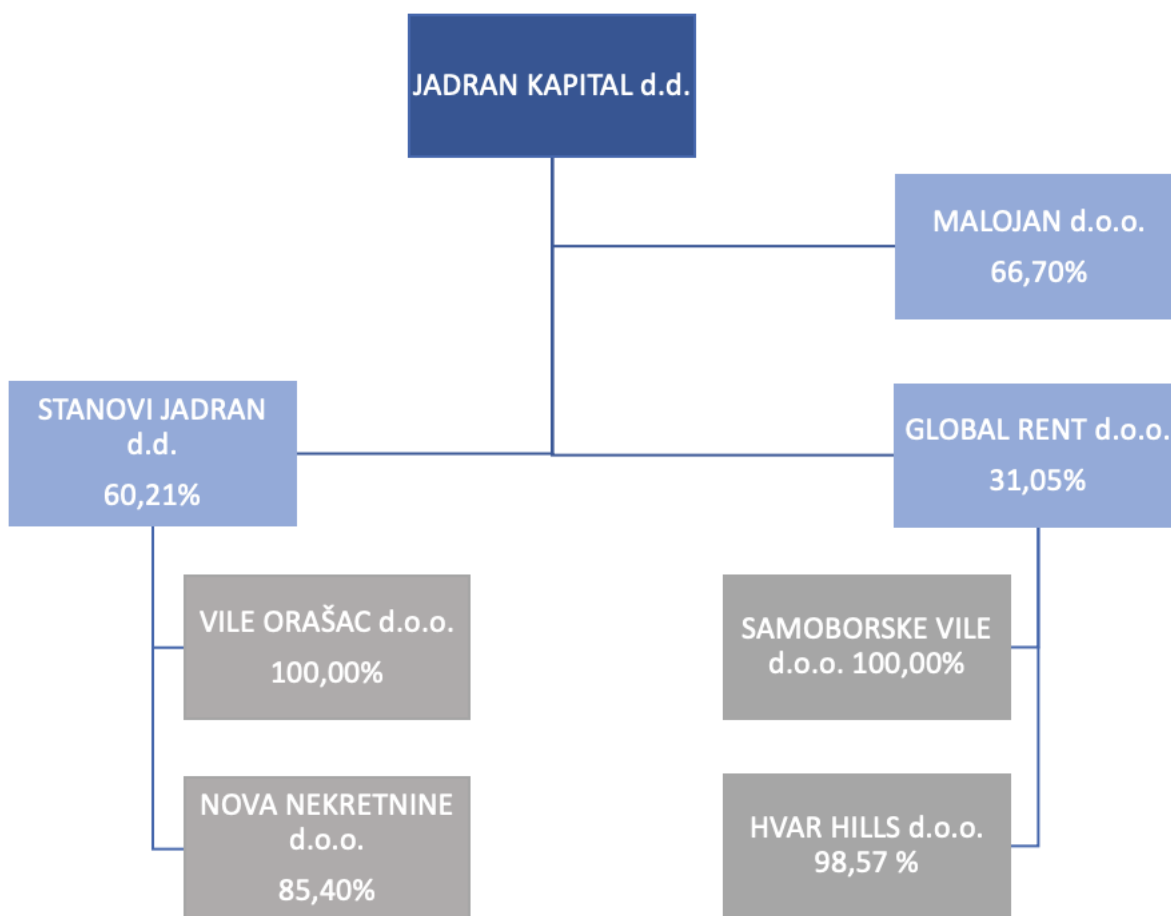
Grupu Jadran Kapital, osim Izdavatelja, čine ovisna društva u kojima JADRAN KAPITAL d.d. ima poslovne udjele kako slijedi:

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

Jadran Kapital uz poslovne udjele gore navedenih društava ima i udio od 12,63% ZAIF Proprius d.d.

Izdavatelj ima 100% udjela u društvu Vile Orašac d.o.o. i većinski udio u društvu Nova Nekretnine d.o.o. (85,40%), te udio u ZAIF Proprius d.d. (10,57%).

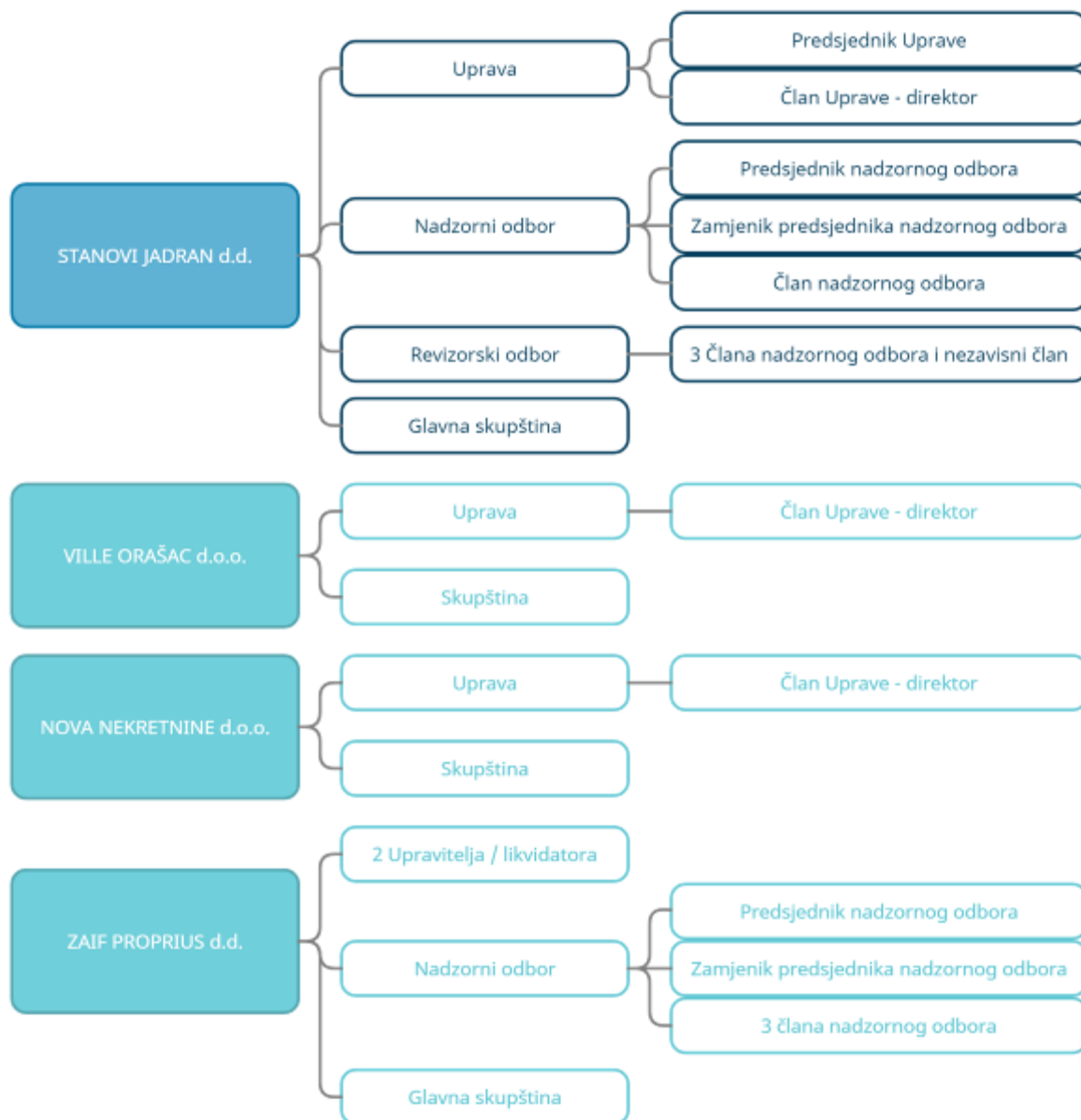
Grafički prikaz 1. Organizacijska shema Grupe Jadran Kapital



Izvor: Izdavatelj

Izdavatelj je imatelj 100% udjela u društvu Vile Orašac d.o.o. i većinske udjele u društvima Nova Nekretnine d.o.o. (85,40%).

Grafički prikaz 2. Organizacijska shema Grupe Stanovi Jadran



Izvor: Izdavatelj

KLJUČNE FINANCIJSKE INFORMACIJE I POKAZATELJI

Financijski položaj

Najveći dio imovine grupe Stanovi Jadran d.d. odnosi se na materijalnu imovinu, točnije Ulaganja u nekretnine, tijekom čitavog promatranog razdoblja. Na kraju 2020. godine, Ulaganja u nekretnine iznosila su 59.873.463 kuna, te su činila 55,24% ukupne imovine Grupe. Ostatak dugotrajne imovine Grupe odnosi se u najvećoj mjeri na dugotrajnu financijsku imovinu, koja je na kraju 2020. godine iznosila 8.928.308 kuna, a u najvećoj se mjeri odnosi na vrijednosne papire.

Vrijednosni papiri u vlasništvu Grupe odnose se u najvećoj mjeri na dionice društva Energonova d.d. uvrštene na Sarajevskoj burzi te dionice društva Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine uvrštene na Zagrebačkoj burzi. Ostali vrijednosni papiri u vlasništvu Grupe odnose se na dionice društva Varteks d.d. uvrštene na Zagrebačkoj burzi te dionice društva Prof Plus d.d. uvrštene na Sarajevskoj burzi. Na dan 24.05.2021. godine Društvo ne raspolaže dionicama Energonova d.d. i Prof Plus d.d. koje su prodane, dok su kupljene dionice Elektroprivreda BIH d.d. Sarajevo.

Dugotrajna imovina Grupe na kraju 2020. godine činila je 68,06% ukupne imovine Grupe, dok je kratkotrajna imovina činila 31,79% ukupne imovine. Kratkotrajna imovina na kraju 2020. godine sastojala se od potraživanja koja su iznosila 7.454.432 kuna, kratkotrajne financijske imovine u iznosu od 26.946.172 kuna, te novca u banci i blagajni u iznosu od 63.501 kuna. Kratkotrajna financijska imovina odnosi se na dane zajmove. Ostatak imovine Grupe na kraju 2020. godine odnosio se na aktivna vremenska razgraničenja u iznosu od 159.540 kuna, tj. 0,15% ukupne imovine.

Najveći dio pasive Grupe odnosi se na kapital i rezerve, koji su na kraju 2020. godine iznosili 82.143.323 kuna, odnosno 75,78% pasive. Dugoročne obveze Grupe odnose se na Obveze prema bankama u iznosu od 15.236.046 kuna, s udjelom u ukupnoj pasivi od 14,06%. Kratkoročne obveze iznosile su na kraju 2020. godine 11.003.841 kuna, a odnose se u najvećoj mjeri na Obveze za zajmove. Udio kratkoročnih obveza u ukupnoj pasivi Grupe iznosio je na kraju 2020. godine 10,15%.

Tablica 2. Konsolidirana bilanca na dan 31. prosinca 2018., 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. godine

HRK

AKTIVA	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
DUGOTRAJNA IMOVINA	80.191.430	61.422.369	73.773.584
NEMATERIJALNA IMOVINA	80.702	24.810	21.250
MATERIJALNA IMOVINA	77.701.608	57.975.163	64.824.026
Zemljište	2.025.000	-	-
Građevinski objekti	25.179.733	-	-
Postrojenja i oprema	31.324	3.590.122	4.950.563
Alati, pogonski inventar i transportna imovina	454.207	-	-
Ulaganje u nekretnine	50.011.344	54.385.041	59.873.463
DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA	2.409.120	3.422.396	8.928.308
Dani zajmovi, depoziti i slično	148.549	156.416	1.945.529
Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	11.000	11.000	11.000
Ostala dugotrajna financijska imovina	2.249.571	3.254.980	6.971.779
KRA TKOTRAJNA IMOVINA	8.903.396	36.047.914	34.464.105
ZALIHE	573.672	-	-
Sirovine i materijal	491.829	-	-
Trgovačka roba	81.843	-	-
POTRAŽIVANJA	4.358.033	2.809.766	7.454.432
Potraživanja od kupaca	3.219.210	2.603.048	7.205.410
Potraživanja od države i drugih institucija	458.877	201.033	229.023
Ostala potraživanja	679.946	5.685	19.999
KRA TKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA	3.587.138	33.228.983	26.946.172
Dani zajmovi, depoziti i slično	3.587.138	3.714.983	26.946.172
Ostala financijska imovina	-	29.514.000	-
NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	384.553	9.164	63.501
AKTIVNA VREMENSKA RAZGRANIČENJA	200.354	164.306	159.540
UKUPNO AKTIVA	89.295.180	97.634.590	108.397.229

PASIVA	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
KAPITAL I REZERVE	70.004.789	74.480.335	82.143.323
TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	76.248.000	76.248.000	76.248.000
KAPITALNE REZERVE	3.357.629	3.357.629	3.357.629
TRANSLACIJSKE REZERVE	-507.347	-456.000	-
REVALORIZACIJSKE REZERVE	-	-	-
ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK	-10.788.773	-12.672.684	-9.016.231
DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE	-1.885.158	4.473.210	10.750.073
MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	3.580.438	3.530.180	803.852
DUGOROČNE OBVEZE	10.791.303	15.169.124	15.236.046
Obveze za zajmove, depozite i slično	-	-	-
Obveze prema bankama i drugim FI	10.791.303	15.169.124	15.236.046
KRATKOROČNE OBVEZE	8.499.088	7.975.183	11.003.841
Obveze za zajmove, depozite i slično	1.248.105	2.956.450	5.229.310
Obveze prema bankama i drugim FI	505.649	64.219	122.956
Obveze za predujmove	4.599.556	59.152	-
Obveze prema dobavljačima	1.483.450	1.921.924	1.334.274
Obveze prema zaposlenicima	162.922	43.931	67.117
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	430.473	76.025	742.417
Ostale kratkoročne obveze	68.933	2.853.482	3.507.767
PASIVNA VREMENSKA RAZGRANIČENJA	-	9.948	14.019
UKUPNO – PASIVA	89.295.180	97.634.590	108.397.229

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. godine

Rezultati poslovanja

Grupa Stanovi Jadran d.d. je u 2020. godini ostvarili su 5.429 tisuća kuna ukupnih prihoda iz poslovanja koji su manji za 13,68% u odnosu na isti period prethodne godine. Prihodi od prodaje iznose 5.300 tisuća kuna te su manji u odnosu na isti period prethodne godine za 14% kao posljedica COVID-19 pandemije.

Ostali dobici/gubici iz poslovanja sastoje se od neto gubitka od financijskih instrumenata po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka u iznosu od 3.159 tisuća kuna. Neto dobitak/gubitak od vrijednosnog usklađenja dugotrajne materijalne imovine u iznosu od 5.801 tisuću kuna te neto dobit od prodaje društva Winter d.o.o. (skupina za otuđenje) u iznosu od 8.078 tisuća kuna. Financijski prihodi u ovoj godini iznose 1.163 tisuće kuna, a povećanje od 1.103 tisuće kuna odnosi se na primljenu dividendu od ulaganja u dionice (210 tisuća kuna), prihode od kamata (604 tisuće kuna) te tečajne razlike (349 tisuća kuna).

Od ukupnog prihoda od prodaje, na domaćem tržištu se ostvaruje 100% prihoda, dok se na inozemnom tržištu u 2020. godini nisu ostvarili prihodi.

Materijalni troškovi iznose 1.119 tisuće kuna te su za 8,3% veći u odnosu na isti period prethodne godine, a povećanje najvećim dijelom odnosi na troškove održavanja. S obzirom da poslovni rashodi bilježe postotni rast, udio materijalnih troškova u poslovnim rashodima iznosi 27%. Troškovi zaposlenih su se u odnosu na isti period prethodne godine smanjili za 24,41%. Njihov udio u ukupnim poslovnim rashodima iznosi 17,78% dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 28,66%.

Financijski rashodi su se u odnosu na isto razdoblje prethodne godine povećali za 370 tisuća kuna i najvećim dijelom se odnose na troškove kamata na dio aktivirane investicije u tijeku.

Bruto dobit (dobit prije oporezivanja) iznosi 12.325 tisuća kuna, dok je u istom razdoblju prethodne godine bruto dobit iznosila 3.625 tisuća kuna, što je povećanje od 8.700 tisuća kuna. Dobitak je ostvaren najvećim dijelom zbog prodaje ovisnog društva Winter d.o.o. te ukidanja umanjenja vrijednosti ulaganja u nekretnine iz prethodnih razdoblja temeljem novoutvrđene fer vrijednosti i njihova nadoknativa iznosa kao posljedice povećanja ranije spomenute utrživosti.

Tablica 3. Konsolidirani račun dobiti i gubitka za godine završene 31. prosinca 2018., 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. godine

HRK

	2018	2019	2020
POSLOVNI PRIHODI	7.857.125	8.250.592	19.307.551
Prihodi od prodaje (najmovi i zakupi)	7.694.966	6.180.075	5.300.210
Ostali poslovni prihodi	162.159	2.070.517	14.007.341
POSLOVNI RASHODI	9.577.498	3.417.354	7.306.990
Materijalni troškovi	3.973.835	1.033.608	1.119.299
Troškovi sirovina i materijala	1.967.047	408.001	345.038
Troškovi prodane robe	18.288	-	-
Ostali vanjski troškovi	1.988.500	625.607	774.261
Troškovi osoblja	2.584.335	975.150	736.232
Amortizacija	1.217.679	368.104	1.367.200
Ostali troškovi	1.251.649	564.742	925.204
Ostali poslovni rashodi	550.000	475.750	3.159.055
FINANCIJSKI PRIHODI	183.721	61.098	1.163.552
Ostali prihodi s osnove kamata	165.020	38.259	604.201
Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	16.449	22.839	349.248
Ostali financijski prihodi	2.252	-	210.103
FINANCIJSKI RASHODI	291.466	471.733	839.581
Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	278.744	405.600	562.711
Tečajne razlike i drugi rashodi	12.722	23.531	276.370
Ostali financijski rashodi	-	42.602	500
UKUPNI PRIHODI	8.040.846	8.311.690	20.471.103
UKUPNI RASHODI	9.868.964	3.889.087	8.146.571
DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA	-1.828.118	4.422.603	12.324.532
POREZ NA DOBIT	30.625	-	1.274.599
DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	-1.858.743	4.422.603	11.049.933
Pripisana imateljima kapitala matice	-1.885.158	4.473.210	10.750.073
Pripisana manjinskom (ne kontrolirajućem) interesu	26.415	-50.607	299.860

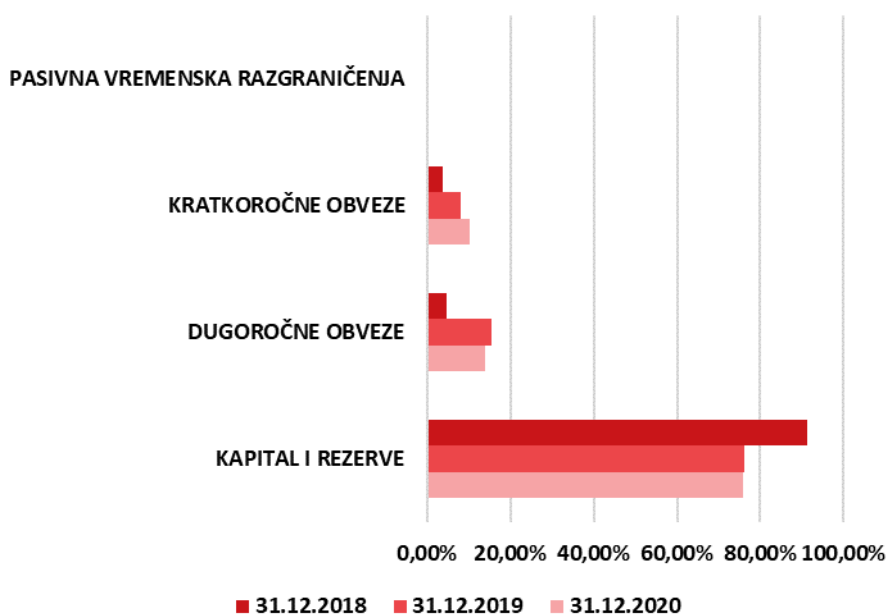
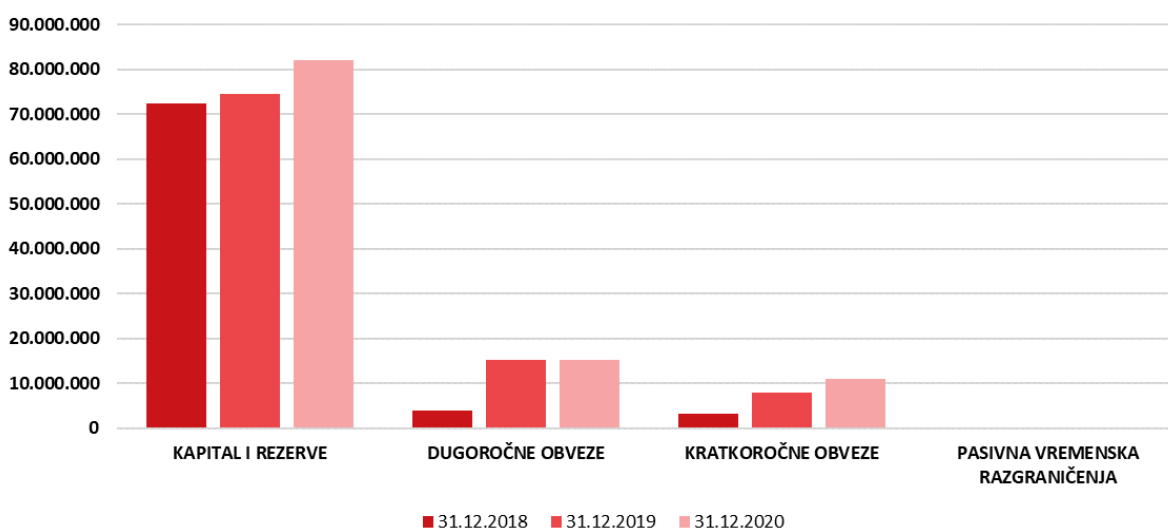
Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. godine

IZVORI SREDSTAVA

Informacije o kratkoročnim i dugoročnim izvorima sredstava Izdavatelja

Iz strukture pasive Grupe vidljivo je kako se najveći dio pasive Grupe odnosi na kapital i rezerve, koji su na kraju 2020. godine iznosili 82.143.323 kuna, odnosno 75,79% pasive. Dugoročne obveze Grupe odnose se na Obveze prema bankama u iznosu od 15.236.046 kuna, s udjelom u ukupnoj pasivi od 14,06%. Kratkoročne obveze iznosile su na kraju 2020. godine 11.003.841 kuna, a odnose se u najvećoj mjeri na Obveze za zajmove. Udio kratkoročnih obveza u ukupnoj pasivi Grupe iznosio je na kraju 2020. godine 10,15%.

Grafički prikaz 3. *Struktura pasive na 31.12.2018., 31.12.2019. i 31.12.2020. godine*



Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. godine

Objašnjenje izvora i iznosa i opis novčanih tokova Izdavatelja

Izdavatelj razborito upravlja novčanim tokom, a budući da se Izdavatelj bavi razvojem nekretninskih projekata koji još nisu razvijeni do te mjere da bi donosili pozitivne novčane tokove iz poslovnih i investicijskih aktivnosti, Grupa ostvaruje pretežito negativne novčane tokove od poslovnih i investicijskih aktivnosti. Obzirom na navedeno, Grupa je tijekom promatranog razdoblja ostvarila pozitivne novčane tokove od financijskih aktivnosti u svim godinama, pretežito zahvaljujući pozajmljenim sredstvima.

Tablica 4. Skraćeni konsolidirani izvještaj o novčanom tijeku za 2018., 2019. i 2020. godinu

	000 HRK		
u 000 HRK	2018	2019	2020
Novac ostvaren u poslovnim aktivnostima	(1.086)	408	(4.579)
Neto novac ostvaren/(korišten) u investicijskim aktivnostima	(7.313)	(7.900)	(1.153)
Neto novac u financijskim aktivnostima	7.217	7.116	5.786
Neto povećanje/(smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata	(1.180)	(376)	54
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine	1.565	385	9
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine (razdoblja)	385	9	63

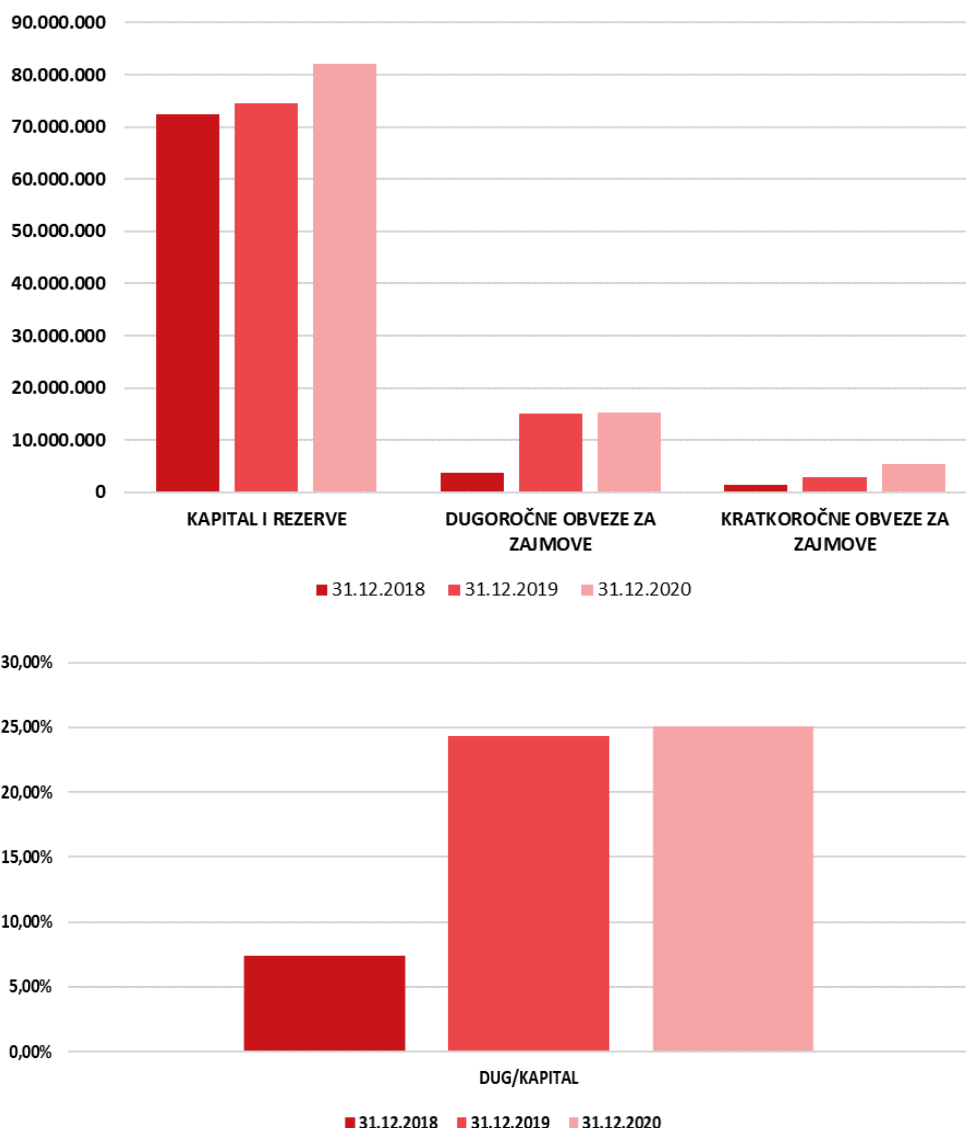
Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. godine

Informacije o financijskim potrebama i strukturi financiranja Izdavatelja

Iz strukture financiranja Grupe vidljivo je kako se najveći dio odnosi na kapital i rezerve, koji su na kraju 2020. godine iznosili 82.143.323 kuna, odnosno 79,96% ukupnih izvora financiranja. Dugoročne obveze za zajmove Grupe odnose se na Obveze prema bankama u iznosu od 15.236.046 kuna, s udjelom u ukupnim izvorima financiranja od 14,83%. Kratkoročne obveze za zajmove iznosile su na kraju 2020. godine 5.352.266 kuna. Udio kratkoročnih obveza za zajmove u ukupnim izvorima financiranja Grupe iznosio je na kraju 2020. godine 5,21%.

Zaduženost Grupe u odnosu na kapital je na datum 31.12.2019. godine iznosila 24,41%, dok je na datum 31.12.2020. godine iznosila 24,99%.

Grafički prikaz 4. Struktura financiranja Grupe na 31.12.2018., 31.12.2019. i 31.12.2020. godine



Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. godine

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 je podignuo novi kredit poslovne banke na iznos od 10.000.000 kuna s rokom od 15 godine s 2 godine počekom i kamatnom stopom od 3,5% od čega je 2.200.000 kuna korišteno za refinanciranje kredita za kupnju objekta, a ostatak za investiciju.

Izjava da su godišnje financijske informacije revidirane

Konsolidirani financijski izvještaji Grupe Stanovi Jadran za godine završene 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2020. 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 2019. godine i na dan 31. prosinca 2020. godine i njezinu financijsku uspješnost za tada završene godine i razdoblje u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska Unija.

Na idućoj [poveznici](#) moguće je pronaći revidirane financijske izvještaje na dan 31.12.2020. godine.

UGOVORI IZVAN REDOVNOG POSLOVANJA

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

Ugovori o zajmu

Društvo (Zajmoprimac) je sa povezanima društvima Capturis d.o.o. i Samoborske Vile d.o.o. (Zajmodavac) sklopilo ugovore o kratkoročnim pozajmicama.

Društvo je sklopilo ugovore o kratkoročnoj pozajmici s trgovačkim društvom Capturis d.o.o., uz ugovorenu kamatnu stopu od 4% dok je pozajmica s društvom Samoborske Ville d.o.o. beskamatna. Rok dospijeća za oba ugovora je 360 dana od dana isplate zajma.

Jadran Kapital d.d., Maloijan d.o.o., Vile Orašac d.o.o., Nova Nekretnine d.o.o., Global Rent d.o.o., Hvar Hills d.o.o. i Denis Štambuk (Zajmoprimac) sklopili su s Društvom (Zajmodavac) ugovore o kratkoročnim pozajmicama.

U tablici niže, navedeni su ugovori o kratkoročnim pozajmicama prema roku dospijeća, kamatnoj stopi koji su aktivni odnosno koji imaju određeno stanje na dan 31. prosinca 2020. Ispod popisa ugovora za svako pojedino društvo označeno je ukupno stanje duga za pojedino društvo na dan 31. prosinca 2020. godine.

Global Rent d.o.o. je preuzeo 98,57% društva Hvar Hills d.o.o. koji upravlja koncesijom nad zemljištem na Hvaru veličine 2.100.194 četvorna metra za iznos 7.856.379,00 kuna od društva Jadran Kapital d.d. Kupoprodajni iznos je prebijen ustupanjem društvu Stanovi Jadran d.d.

Naznačeni novi iznosi na dan 14. travnja 2021. godine je rezultat prebijanja zajmova i potraživanja društava Jadran Kapital d.d., Stanovi Jadran d.d., Global Rent d.o.o. te ostalih ovisnih društava.

Tablica 5. Podaci o glavnicama kratkoročnih pozajmica na dan 31. prosinca 2020. i na dan 14.04.2021.

ZAJMODAVAC	ZAJMOPRIMAC	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	IZNOS ZAJMA	ROK DOSPIJEĆA	KAMATNA STOPA
CAPTURIS D.O.O.	DRUŠTVO	Sukcesivno od 13.08.2019.	581.000 kn	360 dana od dana isplate zajma	4%
Na dan 31.12.2020. Društvo duguje iznos od 321.000,00 kn Na dan 14.04.2021. Društvo duguje iznos od 0,00 kn					
SAMOBORSKE VILE D.O.O.	DRUŠTVO	02.04.2014.	235.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	4%
Na dan 31.12.2020. Društvo duguje iznos od 96.950,00 kn Na dan 14.04.2021. Društvo duguje iznos od 93.950,00 kn					
DRUŠTVO	MALOJAN D.O.O.	15.07.2020.	9.000,00 kn	60 dana od dana isplate zajma	4%
Na dan 31.12.2020. Društvo potražuje iznos od 9.000,00 kn Na dan 14.04.2021. Društvo potražuje iznos od 9.000,00 kn					
DRUŠTVO	VILE ORAŠAC D.O.O.	Sukcesivno od 10.07.2018.	226.200,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	3,42% 3,00%
Na dan 31.12.2020. Društvo potražuje iznos od 221.200,00 kn Na dan 14.04.2021. Društvo potražuje iznos od 224.000,00 kn					
DRUŠTVO	NOVA NEKRETNINE D.O.O.	Sukcesivno od 13.01.2020.	22.700,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	3,42% 3,00%
Na dan 31.12.2020. Društvo potražuje iznos od 22.700,00 kn Na dan 14.04.2021. Društvo potražuje iznos od 26.400,00 kn					
DRUŠTVO	JADRAN KAPITAL D.O.O.	Sukcesivno od 13.9.2017.	23.789.309 kn	360 dana od dana isplate zajma	3,42% 3,00%
Na dan 31.12.2020. Društvo potražuje iznos od 21.510.713,54 kn Na dan 14.04.2021. Društvo potražuje iznos od 4.457.937,25 kn					
DRUŠTVO	GLOBAL RENT D.O.O	Sukcesivno od 7.12.2020	3.500.000 kn	180 dana od dana isplate zajma	3,42% 3,00%
Na dan 31.12.2020. Društvo potražuje iznos od 3.000.000,00 kn Na dan 14.04.2021. Društvo potražuje iznos od 7.060.000,00 kn					

DRUŠTVO	HVAR HILLS	Sukcesivno od 13.7.2017.	3.820.000 kn	360 dana od dana isplate zajma	3,42% 3,00%
<p>Na dan 31.12.2020. Društvo potražuje iznos od 2.419.000,00 kn</p> <p>Na dan 14.04.2021. Društvo potražuje iznos od 5.735.500,00 kn</p>					
DRUŠTVO	DENIS ŠTAMBUK	03.12.2014., Aneks 23.01.2020.	62.000,00 kn	31.07.2022.	2%
<p>Na dan 31.12.2020. Društvo potražuje iznos od 30.000,00 kn</p> <p>Na dan 14.04.2021. Društvo potražuje iznos od 30.000,00 kn</p>					

Izvor: Izdavaatelj

Glavna ulaganja Grupe za svaku poslovnu godinu za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama do datuma registracijskog dokumenta

Stambeno poslovni kompleks „Peškarija“ - Šibenik

Stambeno poslovni projekt „Peškarija“ izgrađen je te stavljen u uporabu u rujnu 2019. godine. Kompleks se sastoji od 7 luksuznih stanova, samostojećom kućom, garažom te poslovnim prostorom. Investicija je započela u 2017 godini te je ista iznosila 25.000.000 kuna što obuhvaća nabavu zemljišta, projektantske usluge te sve građevinske radove. Do danas je prodano 5 luksuznih stanova te dva garažna mjesta.

Hotel Armerun - Šibenik

U studenom 2016. godine kupljen je objekt s namjerom otvaranja hotel Armerun za iznos od 5.080.000,00 kuna. Sredinom 2019. godine započeta je rekonstrukcija hotela Armerun na Šibenskoj rivi te se otvaranje istog očekuje u proljeće 2021. godine. Hotel Armerun ima 14 smještajnih jedinica u objektu koji se rekonstruira te 3 dodatne smještajne jedinice u samostojećoj kući koja je rekonstruirana u sklopu projekta Peškarija. Ukupna investicija iznosi 16.000.000 kuna, a do kraja 2020. godine investirano je 13.000.000 kuna što uključuje kupnju objekta, projektantske usluge te veliki dio građevinskih radova.

Centar „Ploka“ – Split

Tijekom 2018. godine Društvo je kupilo poslovnu nekretninu Centar Ploka u Splitu za iznos od 13.700.000 kuna. Ista nekretnina je trenutno u zakupu gdje su najmoprimci Studenac, Optika Anda te zubotehnički laboratorij i ordinacija, dok poslovni apartman ostvaruje prihode od dnevnog najma turistima.

Tablica 6. Dosadašnja ulaganja prema projektima u 2018., 2019. i 2020. godini

DOSADAŠNJA ULAGANJA PREMA PROJEKTIMA I GODINAMA (HRK)			
GODINA	2018.	2019.	2020.
Peškarija	7.758.822	6.540.223	
Hotel Armerun	240.043	2.202.938	6.261.386
Centar Ploka	13.700.000	316.737	
UKUPNO	21.698.865	9.059.898	6.261.386

Napomena: Ulaganja se odnose samo za zadnje 3 godine.

Izvor: Izdavatelj

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

Hoteli Armerun

Rekonstrukcija objekta, u naravi Hotel Armerun u Šibeniku započeo je 2019 godine i otvaranje se očekuje u proljeće 2021. godine. Investicija iznosi 16.000.000 kuna od čega je do sada investirano 13.000.000 kuna. Ostatak od 3.000.000 kuna bi se financirao iz dokapitalizacije. Hotel Armerun će upravljati s 17 soba u samom centru Šibenika te će imati kategorizaciju heritage hotela te hotela s četiri zvjezdice.

Brand Armerun će se širiti i na iduće male hotele u Republici Hrvatskoj.

Vile Orašac

Projekt izgradnje 4 luksuzne vile namijenjene u turističke svrhe iznosi 24.000.000 kuna.

Vrijednost potrebnog ulaganja u gradnju i opremanje navedenih vila namirio bi se iz sredstava dokapitalizacije.

U projekt je do sada uloženo 8 milijuna kuna na troškove vezane za kupnju zemljišta, izradu projekata, ishodenje dozvole i plaćanje komunalnih doprinosa i pristojbi te izvođenje pripremnih radova, 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 iznosi oko 10.000.000 kuna.

Cjelokupni projekt investirao bi se iz sredstava dokapitalizacije. U projekt je do sada uloženo 4,2 milijuna kuna na troškove vezane za kupnju zemljišta, projektante i pripremnje 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 investicija je koja iznosi 11.000.000 kuna. U projekt je do sada uloženo 2,89 milijuna kuna na troškove i to za kupnju zemljišta, izradu projekata i pripreme 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 8.110.000 kuna, bi se financirao iz sredstava dokapitalizacije.

Ilica 213 - Zagreb

Društvo drži dva poslovna prostora s pripadajućim spremama i garažama na lokaciji Ilica 213. Oba poslovna prostora su u roh bau te je namjera iste privesti svrsi i iznajmiti za urede. Vrijednost investicije iznosila bi oko 1.000.000 kuna i financirala bi se iz sredstava dokapitalizacije.

Stambeno – poslovni kompleks „Peškarija“ - Šibenik

Društvo je krajem 2019 godine završilo izgradnju stambeno-poslovnog kompleksa „Peškarija“ te prodalo ukupno 5 stanova i unajmilo poslovni prostor u naravi restoran „Bronzin“. Dva stana, S4 i S7 još su uvijek u vlasništvu društva te će se isti iznajmljivati kroz rezervacijski sustav hotela Armerun. Investicija opremanja ta dva stana iznosi oko 700.000 kuna.

Global Rent

Izdavatelju namjerava povećati temeljni kapital pripajanjem društva Global Rent d.o.o. koji u svom portfelju ima ulaganja u tijeku kako se navodi u nastavku.

Tablica 7. Pregled nekretnina u vlasništvu društva Global Rent d.o.o.

	Nekretnine GLOBAL RENT d.o.o.	Kvadratura m2	ZK podaci	Tereti
1	Poslovni prostor, Split, Kralja Zvonimira 14/IX, Jadran poslovni neboder 9. kat	267,00	zku 12816, E-8, zk.č.9555/4	upisano pravo prvokupa se ne primjenjuje jer nije pojedinačno zaštićeno kulturno dobro (čl.37 st.1 zakona)
2	Poslovni prostor, Metković, Ulica Stjepana Radića 10	130,20	zku 5838, k.č. 632 ZGR, k.o.Metković	
3	Poslovni prostor, Zagreb, Vukovarska 271, Chromos toranj 7-8-9. kat	1.228,45	zku 4202, zk.č.73/20 k.o. Trnje	Podravska banka hipoteka

4	Stan 3-sobni (zakup uredi), Zagreb, Tomašićeva 4/3.kat	138,91	zku 2837, podul.5, zk.č.2345/17 k.o. Grad Zagreb	
5	Poslovni prostor, Koprivnica, Križevačka Ulica 31	455,40	zku 13431, k.č.2170/2, E-201, k.o.Koprivnica	Podravska banka hipoteka
6	Poslovni prostor, Virovitica, Stjepana Radića 5	206,00	zku 1257, zk.č.486, k.o.Virovitica	
7	Poslovni prostori ugostiteljsko-turističke namjene i poljoprivredno zemljište, naselje Malkovići, Labin, Splitsko dalmatinska županija	5841/339,59	zku.660, zk.č.2964/11, 2964/12 k.o.Labin	
8	Zemljište Samobor (građevinsko-poljoprivredno-šuma)	136.056,00	zku:5936, 6579, 6349, 6340, 6239 k.o. Samobor	
9	Poslovna zgrada, Čakovec, Tomaša Goričanca 1, Trgovački centar JUG	4.274,28	zku 6414 E,suvl.udjeli 10.-17., zku 6597, k.o. Čakovec	Podravska banka hipoteka
10	Građevinsko zemljište u Zagrebu	6.140,00	zk.č.br.500/1, 500/3, 500/4 K.O. Stenjevec, Z.K.uložak 3693, Z.K.Odjel Zagreb	-
11	Koncesija na poljoprivredno i šumsko zemljište Hvar	2.100.194,00	zk.č.br.862/4 K.O. Zastraišće, Z.K. uložak 800	

Izvor: Izdavatelj

Rekonstrukcija trgovačkog centra Jug u Čakovcu počela je u travnju 2020 godine. Ukupna investicija rekonstrukcije iznosi 18.800.000 kuna. Do sada je u projekt uloženo 11.300.000 kuna za projektantske usluge, uklanjanje i armirano betonski radovi, dio radova električnih, vodovodnih i termo instalacija te ostalih obrtničkih radova, dok ostatak od 7.500.000 kuna bi se financirao iz sredstava dokapitalizacije Izdavatelja. Najmoprimci trgovačkog centra Jug su brandovi Spar, DM, Pepco, Germania, FavBet, Ghetaldus, Twister i ostali. Fiksni prihodi od najma iznose 3.400.000 kuna, dok se očekuju i prihodi od varijabilnog dijela najma u visini od 700.000 kuna.

Osim Jug Mall, Global Rent d.o.o. upravlja i s poslovnim prostorom od 1.228 m² u Zagrebu u Vukovarskoj 271, Chromos Tower koji je iznajmljen za iznos od 922.500 kuna godišnje, poslovnim prostorom od 455 m² u Križevcima na adresi Križevačka ulica 31 koji je iznajmljen za iznos od 120.000 kuna godišnje, poslovnim prostorom od 139 m² u Zagrebu na adresi Nikole Tomasića 4 koji je iznajmljen za iznos od 126.000 kuna godišnje, poslovnim prostorom od 267 m² u Splitu na adresi Kralja Zvonimira 14 koji je iznajmljen za iznos od 412.500 kuna godišnje, te dva poslovna prostora koja su u fazi pronalaska najmoprimaca, jedan u Metkoviću na adresi Stjepana Radića 10 veličine 130 m² i drugi u Virovitici na adresi Stjepana Radića 5 veličine 206 m². Sve navedene zakupnine su u neto iznosu.

Uz poslovne prostore i trgovački centar, Global Rent upravlja i zemljištima u Samoboru veličine 136.056 m² poljoprivredne, šumske i građevinske namjene, zemljištem s objektom u Labinu, Plano iznad Trogira veličine 5.841 m² te zemljištem u Stenjevcu, Zagreb veličine 6.140 m².

U 4Q 2020 godine, Global Rent d.o.o. dokapitaliziran je zemljištem u Stenjevcu, Zagreb i poslovnim prostorom u Sesvetskom Kraljevcu. Tijekom istog kvartala, prodan je poslovni prostor u Sesvetskom Kraljevcu te poslovni prostor u Osijeku.

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

Tablica 8. Buduće dogovorene obveze za planirana ulaganja

BUDUĆE DOGOVORENE OBVEZE	
GODINA	2021.
Hotel Armerun	3.000.000 kn
Vile Orašac	175.000 kn
Etno selo	97.500 kn
Creme de la Perfection	97.500 kn
UKUPNO	3.370.000 kn

Izvor: Izdavaatelj

Opis izdanja

Razlozi za ponudu i korištenje sredstava

Izdavatelj namjerava prikupljena sredstva na tržištu kapitala putem izdavanja Novih dionica Društva iskoristiti za izgradnju projekata. Namjera je da se sva sredstva investiraju u ovoj i idućim godinama kako bi svi projekti mogli biti stavljeni u funkciju i ostvarivati prihode.

Opis glavnih ulaganja koja su u tijeku i o glavnim budućim ulaganjima na koja su se rukovodeća tijela već obvezala

Hoteli Armerun

Rekonstrukcija objekta, u naravi Hotel Armerun u Šibeniku započeo je 2019 godine i otvaranje se očekuje u proljeće 2021. godine. Investicija iznosi 16.000.000 kuna od čega je do sada investirano 13.000.000 kuna. Ostatak od 3.000.000 kuna bi se financirao iz dokapitalizacije. Hotel Armerun će upravljati s 17 soba u samom centru Šibenika te će imati kategorizaciju heritage hotela te hotela s četiri zvjezdice.

Brand Armerun će se širiti i na iduće male hotele u Republici Hrvatskoj.

Vile Orašac

Projekt izgradnje 4 luksuzne vile namijenjene u turističke svrhe iznosi 24.000.000 kuna.

Vrijednost potrebnog ulaganja u gradnju i opremanje navedenih vila namirio bi se iz sredstava dokapitalizacije.

U projekt je do sada uloženo 8 milijuna kuna na troškove vezane za kupnju zemljišta, izradu projekata, ishođenje dozvole i plaćanje komunalnih doprinosa i pristojbi te izvođenje pripremnih radova, 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 iznosi oko 10.000.000 kuna.

Cjelokupni projekt investirao bi se iz sredstava dokapitalizacije. U projekt je do sada uloženo 4,2 milijuna kuna na troškove vezane za kupnju zemljišta, projektante i pripreme 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 investicija je koja iznosi 11.000.000 kuna. U projekt je do sada uloženo 2,89 milijuna kuna na troškove i to za kupnju zemljišta, izradu projekata i pripreme 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 8.110.000 kuna, bi se financirao iz sredstava dokapitalizacije.

Ilica 213 - Zagreb

Društvo drži dva poslovna prostora s pripadajućim spremama i garažama na lokaciji Ilica 213. Oba poslovna prostora su u roh bau te je namjera iste privesti svrsi i iznajmiti za urede. Vrijednost investicije iznosila bi oko 1.000.000 kuna i financirala bi se iz sredstava dokapitalizacije.

Stambeno – poslovni kompleks „Peškarija“ - Šibenik

Društvo je krajem 2019 godine završilo izgradnju stambeno-poslovnog kompleksa „Peškarija“ te prodalo ukupno 5 stanova i unajmilo poslovni prostor u naravi restoran „Bronzin“. Dva stana, S4 i S7 još su uvijek u vlasništvu društva te će se isti iznajmljivati kroz rezervacijski sustav hotela Armerun. Investicija opremanja ta dva stana iznosi oko 700.000 kuna.

Jug Mall

Rekonstrukcija trgovačkog centar Jug u Čakovcu počela je u travnju 2020 godine. Ukupna investicija rekonstrukcije iznosila je 18.800.000 kuna. Do sada je u projekt uloženo 11.800.000 kuna za projektantske usluge, uklanjanje i armirano betonski radovi, dio radova električnih, vodovodnih i termo instalacija te ostalih obrtničkih radova, dok ostatak od 7.000.000 kuna bi se financirao iz sredstava dokapitalizacije Izdavatelja. Najmoprimci trgovačkog centra Jug su brandovi Spar, DM, Pepco, Germania, FavBet, Ghetaldus, Twister i ostali. Fiksni prihodi od najma iznose 3.400.000 kuna, dok se očekuju i prihodi od varijabilnog dijela najma u visini od 700.000 kuna.

Tablica 9. Buduće dogovorene obveze za planirana ulaganja

Projekt	Iznos
Hotel Armerun	3.000.000,00
Vile Orašac	16.000.000,00
Etno selo	5.800.000,00
Crème de la Perfection	8.110.000,00
Ilica 213	1.000.000,00
Peškarija	700.000,00
Jug Mall	7.000.000,00
Ukupno	41.610.000,00

Izvor: Izdavatelj i Global Rent d.o.o.

Opis potencijalnih ulaganja društva u idućih 5 godina, uključujući zemljopisnu distribuciju tih ulaganja (u zemlji i inozemstvu) te način financiranja (unutarnje ili vanjsko)

Samobor

Zemljište u Samoboru, Vrhovčak je potencijalna investicija gdje je plan razviti kompleks s 2 vile i 15 klijeti na građevinskom, poljoprivrednom i šumskom zemljištu. Vrijednost investicije procjenjuje se na 18.000.000 kuna.

Jankomir

Zemljište koje se nalazi u vlasništvu tvrtke Global Rent d.o.o. na Jankomiru potencijalna je investicija gdje je plan razviti logistički centar uz skladišne prostore. Zemljište je na izrazito atraktivnoj poziciji s jako visokim interesom za skladišne prostore. Procijenjena investicija je 7.500.000 kuna.

Hvar

Na atraktivnom zemljištu na jugu otoka Hvara veličine 300.000 m² moguće je izgraditi 15ak vila. Potencijalna investicija iznosi 38.000.000

Rijeka

U krugu užeg centra Rijeke Izdavatelj ima priliku otvoriti hotel Armerun s oko 22 smještajne jedinice. Hotel bi imao 4 zvjezdice.

Izjava o obrtnom kapitalu

Obrtni kapital Grupe Stanovi Jadran na dan 31.12.2020.g. iznosi 23.460.264 kuna, prvenstveno zahvaljujući kratkotrajnoj financijskoj imovini koja na navedeni datum iznosi 26.946.172 kuna, a koja se odnosi na dane zajmove. U slučaju promatranja obrtnog kapitala bez uključivanja novca i novčanih ekvivalenata te kratkoročnih financijskih obveza, obrtni kapital Stanovi Jadran na dan 31.12.2020.g. je negativan te iznosi -3.485.908 kuna.

Kapitalizacija i zaduženost

Tablica 10. Kapitalizacija i zaduženost Grupe Stanovi Jadran na 31.12.2020. godine

Kapitalizacija Grupe	31.12.2020
KAPITAL I REZERVE	82.143.323
TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	76.248.000
KAPITALNE REZERVE	3.357.629
REZERVE IZ DOBITI	-
REVALORIZACIJSKE REZERVE	-
ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK	-9.016.231
DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE	10.750.073
MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	803.852
DUGOROČNE OBVEZE ZA ZAJMOVE	15.236.046
Obveze za zajmove, depozite i slično	-
Obveze prema bankama i drugim FI	15.236.046
KRATKOROČNE OBVEZE ZA ZAJMOVE	5.352.266
Obveze za zajmove, depozite i slično	5.229.310
Obveze prema bankama i drugim FI	122.956
Zaduženost Grupe	31.12.2020
NOVAC U BANCIMA I BLAGAJNI	63.501
KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA	26.946.172
DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA	8.928.308
LIKVIDNOST	35.937.981
KRATKOROČNE FINANCIJSKE OBVEZE	5.352.266
DUGOROČNE FINANCIJSKE OBVEZE	15.236.046
NETO FINANCIJSKA ZADUŽENOST	15.349.669

Izvor: Izdavaatelj

DIO B

Minimalni ciljni iznos koji treba prikupiti u ponudi i maksimalni iznos

Na temelju odluke Glavne skupštine Društva Stanovi Jadran d.d. od 24. svibnja 2021. godine („Odluka o povećanju kapitala“), temeljni kapital Društva povećava se uplatom u novcu s iznosa od 119.703.400,00 kn za iznos do najviše 42.000.000,00 kn na iznos do najviše 161.703.400,00 kn, izdavanjem do najviše 210.000 novih redovnih dionice na ime, svaka pojedinačne nominalne vrijednosti 200,00 kn

Nove dionice će se ponuditi po cijeni od 264,40 kuna za jednu dionicu.

Upis i uplata Novih dionica obavlja se u jednom krugu.

Pravo na upis dionica imaju kvalificirani ulagatelji (pravne osobe opisane odredbama ZTK).

Sukladno odredbama članku 1. stavka 4. Uredbe (EU) br. 2017/1129, 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. Izdavatelj je odučio dobrovoljno se podvrgnuti zahtjevima iz čl. 409, st. 3, ZTK i izraditi ovaj informacijski dokument u skladu sa navedenom odredbom.

Rok za postizanje ciljnog iznosa koji treba prikupiti odnosno rok trajanja ponude

Rok za upis Novih dionica određuje se u trajanju od 2 (slovima: dva) radna dana od dana objave Javnog poziva ulagateljima za upis Novih dionica na internetskim stranicama Društva (<http://stanovijadran.com/poziv-za-upis-i-uplatu/>), odnosno do, i uključujući 31. svibanj 2021. godine do 14:00 sati („Razdoblje upisa“), 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 provedbi pripajanja društva Global Rent d.o.o. Društvu te broju Novih dionica koje će biti upisane i uplaćene na temelju Odluke o povećanju temeljnog kapitala. Uprava Društva će uz suglasnost Nadzornog odbora u narednom roku od 3 (slovima: tri) radna dana po isteku roka za upis i uplatu Novih dionica utvrditi točan iznos povećanja temeljnog kapitala i točan broj Novih redovnih dionica.

Informacije o posljedicama ako se u predviđenom roku ne prikupi ciljani iznos

Izdavatelj nije postavio prag uspješnosti Izdanja.

Ukupni iznos izdanja/ponude te opis postupaka i rokova predviđenih za javnu objavu konačnog iznosa ponude

Na temelju odluke o povećanju kapitala, temeljni kapital Društva povećava se uplatom u novcu s iznosa od 119.703.400,00 kn za iznos do najviše 42.000.000,00 kn na iznos do najviše 161.703.400,00 kn, izdavanjem do najviše 210.000 novih redovnih dionice na ime, svaka pojedinačne nominalne vrijednosti 200,00 kn

Točan iznos povećanja temeljenog kapitala ovisit će o provedbi pripajanja društva Global Rent d.o.o. Društvu te broju Novih dionica koje će biti upisane i uplaćene na temelju Odluke o povećanju temeljnog kapitala. Uprava Društva će uz suglasnost Nadzornog odbora u narednom roku od 3 (slovima: tri) radna dana po isteku roka za upis i uplatu Novih dionica utvrditi točan iznos povećanja temeljnog kapitala i točan broj Novih redovnih dionica.

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.

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 sadržanima u Odluci o povećanju temeljnog kapitala.

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.

Pojedinosti 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. 210.000 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.

Uvjeti upisa i plaćanja

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 objavit 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 Agram banke 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.

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 - „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. 264,40 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 – „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.

Postojanje i uvjeti predugovornog razdoblja razmatranja za nekvalificirane ulagatelje

Povećanje temeljnog kapitala Društva provodi se javnom ponudom Novih dionica isključivo kvalificiranim ulagateljima (pravnim osobama opisanim odredbama Zakona o tržištu kapitala), uplatom u novcu.

DIO C

PRIKAZ GLAVNIH RIZIKA POVEZANIH S PONUDOM

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 Izdavatelj 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.

U nastavku se nalazi sažeti pregled čimbenika rizika te njihove vjerojatnosti nastanka i potencijalnog negativnog učinka.

Rizici povezani uz prirodu Dionica		
Čimbenik rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan utjecaj
Rizik neisplate dividende	visoka	visok
Rizik od umanjenja udjela u temeljnom kapitalu Izdavatelja	srednja	srednji
Rizik koji proizlazi iz financiranja ulaganja u Dionice pozajmljenim sredstvima	srednja	nizak

Rizici povezani uz uvrštenje i trgovanje Dionicama		
Čimbenik rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan utjecaj
Rizik likvidnosti	visoka	visok
Rizik promjenjivosti tržišne cijene	visoka	visok
Rizici povezani s uvrštenjem i trgovanjem Dionicama na uređenom tržištu	niska	visok
Transakcijski troškovi, odnosno naknade prilikom trgovanja Dionicama na sekundarnom tržištu	visoka	nizak

Pravni i regulatorni rizici		
Čimbenik rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan utjecaj
Rizici povezani s oporezivanjem ulaganja u Dionice	srednja	srednji
Rizik nastanka obveze objave ponude za preuzimanje Društva	niska	srednji
Rizik promjene relevantnih propisa	niska	srednji
Zakonska ograničenja pojedinih ulagatelja	srednja	nizak

Rizici povezani uz prirodu Dionica

Rizik neisplate dividende

Iznos budućih isplata dividende, ako ih bude, ovisit će o nizu čimbenika poput budućih prihoda Izdavatelja, financijskom položaju Izdavatelja, novčanom tijeku, potrebama Izdavatelja za obrtnim sredstvima te kapitalnim izdacima Izdavatelja, odlukama organa Izdavatelja, kao i drugim čimbenicima. Prema hrvatskom pravu isplata dividende dopuštena je iz dobiti. Izdavatelj možda neće imati dovoljno zadržane ili neto dobiti u budućnosti da bi isplatio dividendu. Stoga, Izdavatelj ne može jamčiti potencijalne isplate dividende u budućnosti. Sukladno prevladavajućoj praksi u Republici Hrvatskoj, eventualne dividende se općenito isplaćuju jednom godišnje nakon što se glavnoj skupštini predoče godišnja financijska izvješća Izdavatelja i glavna skupština donese odluku o upotrebi dobiti te eventualnoj isplati dividende. Izdavatelj ne može dati nikakvo osiguranje da će dividende biti isplaćene.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj na Dionice procjenjuje se kao **visok**.

Rizik od umanjenja udjela u temeljnom kapitalu Izdavatelja

Prema važećim hrvatskim propisima, postojeći dioničari dioničkog društva uživaju pravo prvenstva pri upisu novih dionica koje se izdaju pri povećanju temeljnog kapitala društva i to razmjerno njihovom sudjelovanju u ukupnom temeljnom kapitalu društva prije takvog povećanja temeljnog kapitala. Međutim, važećim propisima dozvoljeno je, pod određenim uvjetima, povećati temeljni kapital uz istodobno isključenje ili ograničenje prava prvenstva postojećih dioničara pri upisu novih dionica koje se izdaju pri takvom povećanju temeljnog kapitala što može izazvati smanjene udjela postojećih dioničara u temeljnom kapitalu. Moguće je da će Izdavatelj u budućnosti odlučiti ponuditi dodatne dionice ili druge vrijednosne papire kako bi financiralo određene projekte, u vezi s nepredviđenim obvezama ili troškovima ili za bilo koje druge svrhe. Ovisno o strukturi bilo koje buduće ponude, neki postojeći dioničari možda neće moći kupiti dodatne dionice. Ako Izdavatelj prikupi dodatna sredstva izdavanjem dodatnih dionica, udjeli i glasačka prava postojećih dioničara mogu biti umanjena, a tržišna cijena Dionica može pasti. Osim toga, buduća izdavanja mogu uključivati dionice s uvjetima koji novim Ulagateljima daju različita prava od prava koja imaju postojeći dioničari.

Procjenjuje se da je vjerojatnost nastanka rizika promjene tržišnih kamatnih stopa **srednja**. Negativan učinak navedenog rizika na Dionice ocjenjuje se kao **srednji**.

Rizik koji proizlazi iz financiranja ulaganja u Dionice pozajmljenim sredstvima

Financiranje ulaganja u Dionice pozajmljenim sredstvima može značajno povećati rizik ulagatelja. U tom slučaju ulagatelj mora prilikom izračuna povrata od ulaganja, odnosno gubitka u slučaju da tržišna cijena Dionice značajno padne, uzeti u obzir i troškove otplate zajma odnosno kredita. Ulagatelji ne bi trebali pretpostaviti da će zajam otplatiti samo iz prihoda koje očekuju od ulaganja u Dionice koje stječu pozajmljenim sredstvima. Umjesto toga, ulagatelji bi trebali procijeniti vlastitu financijsku poziciju prije ulaganja tako da utvrde

hoće li biti u mogućnosti plaćati kamate i otplatiti glavnicu zajma odnosno kredita te mogu li uz to podnijeti i gubitke iz ulaganja u Dionice umjesto da ostvare zaradu.

Procjenjuje se da je vjerojatnost nastanka rizika promjene tržišnih kamatnih stopa **srednja**. Negativan učinak navedenog rizika na Dionice ocjenjuje se kao **nizak**.

Rizici povezani uz uvrštenje i trgovanje Dionicama

Rizik likvidnosti

Na Uređenom tržištu do trgovanja dionicama dolazi uslijed spajanja međusobno odgovarajuće ponude i potražnje. U pojedinom trenutku ili razdoblju, pa i kroz duže razdoblje te i trajno, može doći do smanjenja potražnje i/ili ponude, a time i do znatnog smanjenja broja dionica kojima se trguje ili čak do potpunog izostanka trgovanja dionicama. Takva situacija može otežati prodaju Dionica na Uređenom tržištu te bi mogla imati i negativan utjecaj na njihovu tržišnu cijenu. 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. Svaki ulagatelj mora biti svjestan da na nelikvidnom tržištu postoji rizik da neće moći prodati svoje Dionice u bilo koje vrijeme po fer tržišnoj cijeni.

Uzimajući u obzir opće prilike na hrvatskom tržištu kapitala procjenjuje se da je vjerojatnost nastanka rizika likvidnosti **visoka**. Kako nelikvidnost Dionica izravno utječe na mogućnost i uvjete prodaje Dionica na sekundarnom tržištu, negativan učinak navedenog rizika na Dionice ocjenjuje se kao **visok**.

Rizik promjenjivosti tržišne cijene

Imatelji Dionica izloženi su riziku promjene tržišne cijene Dionica. Na tržišnu cijenu Dionica utječe velik broj unutarnjih i vanjskih čimbenika kao npr. rezultati poslovanja Izdavatelja, kapitalna struktura, cjelokupna kretanja u gospodarstvu, politike centralne banke, inflacija te nedostatak ili prevelika potražnja za Dionicama. Nema nikakvog jamstva da događaji u Republici Hrvatskoj ili drugdje neće uzrokovati nestabilnost/promjenjivost tržišta te da takva nestabilnost/promjenjivost neće negativno utjecati na cijenu Dionica ili da ekonomski i tržišni uvjeti neće imati neki drugi negativan učinak.

Uzimajući u obzir prilike na hrvatskom tržištu kapitala, procjenjuje se da je vjerojatnost nastanka rizika povezanih s tržišnom cijenom Dionica **visoka**. Negativan učinak navedenog rizika na Dionice ocjenjuje se kao **visok**.

Rizici povezani s uvrštenjem i trgovanjem Dionicama na uređenom tržištu

Izdavatelj će Zagrebačkoj burzi podnijeti zahtjev za uvrštenje Dionica na Redovito tržište. Izdavatelj ne može jamčiti da će Zagrebačka burza prihvatiti zahtjev za uvrštenje Dionica na Redovito tržište obzirom da nema utjecaja na odobrenje uvrštenja. U slučaju izostanka uvrštenja Dionica na Redovito tržište Zagrebačke burze, Imatelji Dionica ne bi bili u mogućnosti kupiti niti prodati Dionice na uređenom tržištu. Neke grupe ulagatelja imaju

zakonom i/ili podzakonskim aktima propisana ograničenja ulaganja prema kojima smiju ulagati isključivo ili većim dijelom u vrijednosne papire koji su uvršteni na uređeno tržište pa bi, u slučaju da se materijalizira taj rizik, bili u povredi tih ograničenja koju ne bi mogli promptno ispraviti zbog nepostojanja likvidnog sekundarnog tržišta. Pored toga, značajni poremećaji uvjeta na tržištu, regulatorne mjere ili tehnički i drugi problemi mogu omesti ili privremeno zaustaviti trgovanje uvrštenim Dionicama i time spriječiti imatelje Dionica da ih prodaju u kratkom roku i/ili po fer cijeni.

Izdavatelju nisu poznati razlozi zbog kojih uvrštenje Dionica ne bi bilo odobreno pa se procjenjuje da je vjerojatnost nastanka rizika povezanih s uvrštenjem i trgovanjem Dionice na uređenom tržištu **niska**. Negativan učinak ovog rizika na Dionice bio bi **visok**.

Transakcijski troškovi, odnosno naknade prilikom trgovanja Dionicama na sekundarnom tržištu

Prilikom trgovanja Dionicama na sekundarnom tržištu 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 promjenjive 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 upoznati sa svim troškovima povezanim sa sklapanjem i namirom transakcija s Dionicama prije donošenja investicijske odluke.

Budući da u vezi s trgovanjem redovito nastaju transakcijski troškovi i naknade (ovisno o cjenicima pružatelja odnosno usluge) vjerojatnost nastanka ovog rizika ocjenjuje kao **visoka**. Kako predmetni troškovi i naknade ne utječu na same Dionice niti na prava i obveze koje iz njih proizlaze, negativan učinak navedenog rizika na Dionice procjenjuje se kao **nizak**.

Pravni i regulatorni rizici

Rizici povezani s oporezivanjem ulaganja u Dionice

Primitak od dividendi ili trgovanja Dionicama može predstavljati porezni događaj, dohodak odnosno prihod, na koji se porez plaća sukladno važećim poreznim propisima. Svaki ulagatelj se treba samostalno informirati o poreznim efektima ulaganja u Dionice.

Porezni tretman koji proizlazi iz imanja Dionica, a isti se temelji na pozitivnim propisima Republike Hrvatske u vrijeme izrade Informativnog dokumenta. Svaki imatelj Dionica upućuje se na savjetovanje sa svojim poreznim savjetnikom o poreznim posljedicama koje za njega mogu proizići iz imanja ili raspolaganja Dionicama, uključivo primjenjivost i učinak domaćih i stranih poreznih propisa ili poreznih međunarodnih ugovora.

Rizici ovise o primjeni poreznih propisa na svakog pojedinog ulagatelja pa se vjerojatnost nastanka tih rizika ocjenjuje kao **srednja**. Iako porezni tretman ulaganja u Dionice ne utječe na same Dionice niti na prava koja iz njih proizlaze, on može utjecati na zaradu od Dionica pa se negativni učinak navedenog rizika na Dionice procjenjuje kao **srednji**.

Rizik nastanka obveze objave ponude za preuzimanje Društva

Prema Zakonu o preuzimanju dioničkih društava, fizička ili pravna osoba, koja djelujući neposredno ili posredno, samostalno ili zajednički s drugim osobama, stekne Dionice Izdavatelja s pravom glasa, tako da, zajedno s dionicama koje je već stekla, prijeđe prag od 25% dionica s pravom glasa, obvezna je objaviti javnu ponudu za preuzimanje svih Dionica. U slučaju nastanka obveze javne ponude ponuditelj je dužan ponuditi otkup svih dionica od ostalih dioničara. Cijena koja bude ponuđena u eventualnoj javnoj ponudi za dionice Izdavatelja može biti ispod cijene po kojoj su ulagatelji kupovali Dionice odnosno može biti ispod očekivanja prihoda koje pojedini ulagatelj ima u pogledu ulaganja u Dionice. U konačnici, ponuditelj koji nakon ponude za preuzimanje dosegne prag od 95% Dionica ima pravo na prijenos svih preostalih Dionica manjinskih dioničara (istiskivanje preostalih manjinskih dioničara) po cijeni iz javne ponude, ako takvu korporativnu akciju provede u razdoblju od tri mjeseca od isteka roka trajanja javne ponude.

Procjenjuje se da je vjerojatnost nastanka ovog rizika **niska**. Negativan učinak navedenog rizika na Dionice ocjenjuje se kao **srednji**.

Rizik promjene relevantnih propisa

Uvjeti Dionica temelje se na hrvatskim pravnim propisima važećim na datum ovog Informativnog dokumenta. U bilo kojem trenutku nakon datuma ovog Informativnog dokumenta može doći do izmjene relevantnih pravnih propisa i/ili promjene u dosadašnjoj sudskoj i/ili upravnoj praksi, što može negativno utjecati na Dionice i/ili ulagatelje u Dionice. Izdavatelj neće raditi dopunu Informativnog dokumenta niti obavještavati Imatelje Dionica o eventualnim naknadnim izmjenama relevantnih propisa.

Izdavatelj procjenjuje da je vjerojatnost nastanka rizika promjene propisa koji se tiču dionica i/ili ulagatelja u Dionice **niska**. Eventualni negativan učinak takvog rizika na Dionice ovisio bi o konkretnim promjenama propisa, koje mogu biti većeg ili manjeg značaja, pa se stoga procjenjuje kao **srednji**.

Zakonska ograničenja pojedinih ulagatelja

Ulaganja određenih grupa ulagatelja definirana su propisima čije je pridržavanje 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. Aktivnosti ulaganja nekih ulagatelja podliježu zakonima i propisima o dozvoljenim ulaganjima ili reviziji i regulaciji određenih nadležnih tijela. Svaki potencijalni ulagatelj trebao bi se savjetovati sa svojim pravnim savjetnikom kako bi utvrdio jesu li sljedeći navodi primjenjivi na njega:

- Dionice su za njega dopušteno ulaganje;
- Dionice se mogu koristiti kao instrument osiguranja za razne vrste zajmova;
- Druga ograničenja koja se primjenjuju na kupnju ili zalog Dionica.

Rizici povezani sa zakonskim ograničenjima pojedinih ulagatelja u Dionice ovise o situaciji i okolnostima svakog pojedinog ulagatelja pa se vjerojatnost nastanka tih rizika ocjenjuje kao srednja. Kako zakonska ograničenja koja se tiču pojedinih ulagatelja u Dionice ne utječu na same Dionice niti na prava i obveze koje iz njih proizlaze, negativni učinak navedenog rizika na Dionice procjenjuje se kao nizak.

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 dokumentu, obzirom da bi takvo ulaganje moglo značajno utjecati na ostvarenu dobit odnosno gubitak ulagatelja.

U nastavku ovog poglavlja navedeni su rizici kojima je izložen Izdavatelj 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 Izdavatelju, međutim isti ne obuhvaćaju one dodatne rizike koji u trenutku sastavljanja Informacijskog dokumenta nisu bili poznati ili ih Izdavatelj trenutno smatra nevažnima, a koji bi mogli značajno ili štetno utjecati na poslovanje Izdavatelja, 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 Izdavatelja i tek temeljem istog donesu odluku o eventualnom upisu dionica.

Financijski rizici		
Čimbenik rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan utjecaj
Rizik likvidnosti	srednja	visok
Valutni rizik	srednja	visok
Rizik kamatnih stopa	srednja	srednji
Kreditni rizik	srednja	srednji

Rizici okruženja		
Čimbenik rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan utjecaj
Rizik poslovnog okruženja	visoka	visok
Rizik industrije	visoka	visok
Rizik konkurencije	srednja	visok
Rizik dobavljača	niska	srednji

Rizici povezani uz poslovanje Izdavatelja		
Čimbenik rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan utjecaj
Rizik za planirane investicije	srednja	visok
Rizik umanjenja vrijednosti nekretnina u vlasništvu Izdavatelja	srednja	visok
Rizik sudskih postupaka	srednja	srednji

Financijski rizici

Rizik likvidnosti

Izdavatelj je izložen riziku likvidnosti. Kako bi umanjio taj rizik, Izdavatelj kontinuirano provodi uobičajene mjere u pogledu naplate potraživanja od kupaca te praćenja stanja dospjelih te nepodmirenih obveza. Također, Izdavatelj uobičajeno prati vlastitu likvidnost i nastoji optimizirati strukturu dospijuća duga odnosno izvršenja dospjelih i nedospjelih financijskih obveza.

Izdavatelj nastoji staviti vlastitu imovinu u uporabu u što kraćem mogućem roku, kako bi ostvario stalni priljev novčani sredstava radi servisiranja kratkoročnih i izvanrednih obaveza. Izdavatelj je do sada koristio primjereno vlastitu financijsku imovinu radi održanja potrebne razine likvidnosti.

Uprava Izdavatelja je izradila i odgovarajući okvir postupanja i uvela procedure za upravljanje rizikom likvidnosti. U iznimnoj situaciji, potrebe za kratkoročnom likvidnošću, Izdavatelj može kratkoročnim zaduživanjem kod poslovnih banaka premostiti vremenski period kratkoročne nelikvidnosti. U optimizaciji dugoročne likvidnosti, Izdavatelj kontinuirano radi na stavljanju vlastite imovine u funkciju odnosno poduzima prodaju iste ukoliko se pokaže da ona ne ostvaruje prihod tijekom posljednje dvije kalendarske godine.

Trenutno, Izdavatelj nema značajnijih kratkoročnih potraživanja i nije izložen riziku nenaplate kratkoročnih potraživanja. Sva potraživanja Izdavatelja su osigurana odgovarajućim instrumentima zaštite da bi se umanjio rizik nenaplate. U dosadašnjoj poslovnoj praksi, zamijećen je rizik nenaplate kod prihoda od najma, no isti je umanjen uzimanjem sredstva osiguranja od najmoprimalatelja. Izdavatelj prati financijsko stanje svih svojih dužnika te time nastoji smanjiti sve potencijalne rizike koji mogu utjecati na financijsko stanje Izdavatelja.

Uprava Grupe prilikom obavljanja redovitih poslova, značajnu pozornost posvećuje upravljanju rizikom likvidnosti. Upravljanje rizikom likvidnosti među ostalim znači formiranje odgovarajućih i zakonom propisanih rezervi te korištenje kreditnih linija, uz odgovarajući nadzor i praćenje planiranog i ostvarenog tijeka novca u skladu sa dospijućem odgovarajućih potraživanja i obveza.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj na Izdavatelja procjenjuje se kao **visok**.

Valutni rizik

Službena izvještajna valuta Izdavatelja je hrvatska kuna (HRK), no značajan broj transakcija izvršava se u inozemnim 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 značajno na tijek novca. Valuta koja podliježe rizicima je prvenstveno EUR.

Izdavatelj izračunava cijene stambenih i komercijalnih nekretnina namijenjenih prodaji u eurima (EUR) po metru četvornom. U budućnosti bi Izdavatelj, ukoliko ocjeni da bi valutni rizici mogli značajnije utjecati na poslovanje, radi smanjenja istih, mogao sklapati ugovore s

financijskim institucijama za financijske izvedenice kojima bi se pokušao zaštititi od neželjenih i neočekivanih promjena tečaja valuta u kojima posluje i ostvaruje glavninu prihoda.

U srpnju 2020. godine Republika Hrvatska ušla je u europski tečajni mehanizam (ERM II), što je ključan korak u procesu uvođenja eura kao službene valute u Hrvatskoj. Središnji paritet hrvatske kune utvrđen je na razini 1 euro = 7,53450 kuna. Predviđeno uvođenje eura kao službene valute plaćanja u Republici Hrvatskoj u sljedećih nekoliko godina, dodatno će utjecati na smanjenje valutnog rizika kojem je Izdavatelj izložen.

Imovina koja potencijalno može dovesti Izdavatelja u valutni rizik uključuje uglavnom potraživanja od kupaca. Potraživanja od kupaca iskazana su umanjena za rezerviranja za sumnjiva i sporna potraživanja. Na datum 31. prosinca 2019. godine, ukupna imovina po kojoj je Izdavatelj bio izložen valutnom riziku iznosila je 5.300.000 BAM, dok je na datum 31. prosinca 2020. godine imovina izložena valutnom riziku iznosila 3.954.380 BAM.

Izloženost promjeni tečaja u pasivi bilance odnosi se najvećim dijelom na kreditna zaduženja u stranoj valuti ili u domaćoj valuti s valutnom klauzulom te manjim dijelom na obveze prema dobavljačima iz inozemstva. Na datum 31. prosinca 2019. godine, ukupne obveze po kojima je Izdavatelj bio izložen valutnom riziku iznosile su 882.100 EUR, dok su na datum 31. prosinca 2020. godine obveze izložene valutnom riziku iznosile 797.770 EUR.

Obzirom da su obveze vezane uz valutu EUR veće od imovine vezane uz valutu EUR, valutni rizik odnosi se na jačanje valute EUR u odnosu na HRK. Obzirom da je imovina vezana uz valutu BAM veća od obveza vezanih uz valutu BAM, valutni rizik odnosi se na slabljenje valute BAM u odnosu na HRK.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj na Izdavatelja procjenjuje se kao **visok**.

Rizik kamatnih stopa

Izdavatelj je izložen kamatnom riziku jer posuđuje sredstva po promjenjivim kamatnim stopama. Rast kamatnih stopa povećao bi financijske rashode za kamate, što bi moglo imati bitan i nepovoljan učinak na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Izdavatelja. Takav rast kamatnih stopa mogao bi također negativno utjecati na novčane tokove.

Primljeni krediti od kreditnih institucija prema Izdavatelju su uglavnom ugovoreni uz promjenjivu kamatnu stopu zasnovanu na referentnoj kamatnoj stopi (EURIBOR). S te osnove, Izdavatelj je u značajnoj mjeri izložen riziku promjene kamatnih stopa. Izdavatelj trenutno ne koristi financijske instrumente zaštite od nepovoljnog ili neočekivanog kretanja kamatnih stopa.

Dio financijskih obveza Izdavatelja ugovoren je uz promjenjivu kamatnu stopu. Na datum 31. prosinca 2019. godine, obveze za primljene kredite koji su ugovoreni uz promjenjivu kamatnu stopu iznosile su 15.168.906 kuna, dok su iste obveze na datum 31. prosinca 2020. godine iznosile 19.973.312 kuna. Obveze za primljene kredite u iznosu od 5.973.312 kuna odobrene su uz kamatnu stopu koja iznosi 4,75% godišnje, obveze u iznosu od 10.000.000 kuna odobrene su uz kamatnu stopu koja iznosi 3,50% godišnje dok su obveze u iznosu od 4.000.000 odobrene uz kamatnu stopu koja iznosi 5,00% godišnje. Kamatne stope za sva tri primljena kredita promjenjive su temeljem odluke Upravnog odbora Kreditora

Kontinuiranim analizama i procjenom efekta promjena kamatnih stopa na poslovni rezultat i tijek novca Izdavatelja vrši se nadzor nad rizikom promjene kamatnih stopa. Izdavatelj upravlja kamatnim rizikom nastojeći podjednako ugovarati i koristiti kredite s promjenjivom i fiksnom kamatnom stopom na način da za kratkoročne kredite nastoji ugovoriti kredite s promjenjivom, a dugoročne s fiksnom kamatnom stopom.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj na Izdavatelja procjenjuje se kao **srednji**.

Kreditni rizik

Kreditni rizik jest rizik nepodmirenja obveza dužnika prema Izdavatelju, odnosno mogućnost da se dana sredstva neće pravodobno ili u potpunosti vratiti ili vratiti planiranom dinamikom.

Izdavatelj uobičajeno ne kreditira kooperante koji mu izvode radove. Prilikom gradnje, sva plaćanja se vrše prema ispostavljenim obračunskim situacijama za izvršene radove u prethodnom mjesecu, te su svi sklopljeni ugovori o izvođenju radova, osigurani bankarskim garancijama ili zadužnicama Izvođača. Također, Izdavatelj ne kreditira ni najmoprimce, a svi su najmovi osigurani dodatnim instrumentima osiguranja.

Izdavatelj nastoji poslovati isključivo s kreditno sposobnim stranama te pritom nastoji pribaviti odgovarajuće instrumente osiguranja kako bi ublažio rizik financijskog gubitka zbog neplaćanja. Izdavatelj na osnovu svih javno te putem posebnih servisa dostupnih informacija, redovito ocjenjuje kreditnu sposobnost svih svojih kupaca i poslovnih partnera na kontinuiranoj osnovi. Izdavatelj kontinuirano prati i svoju izloženost prema svim ugovornim stranama s kojima posluje, kao i njihovu kreditnu sposobnost. Kreditnom izloženosti se upravlja i provođenjem povremenih testova i analiza kako bi se na vrijeme identificirali rizici u poslovanju s kupcima i dobavljačima.

Namjera je Izdavatelja da u tijeku redovitog poslovanja odobrava pozajmice povezanim društvima, s ciljem razvoja nekretninskih projekata, no pritom će se odgovorne osobe izdavatelja voditi načelom dobrog gospodarstvenika odnosno brinuti o interesima dioničara, a koji se osobito odnose na propisanu obaviještenost o svim bitnim informacijama. O svim transakcijama dioničari će biti obavješteni u sklopu redovitih financijskih izvještaja odnosno prema propisanom zakonodavnom i regulatornom režimu.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj na Izdavatelja procjenjuje se kao **srednji**.

Rizici okruženja

Rizik poslovnog okruženja

Na rizik poslovnog okruženja utječu politički, pravni, ekonomski te socijalni uvjeti u državama u kojima Izdavatelj posluje, kao i u ostalim zemljama koje gravitiraju tržištima na kojima je Izdavatelj prisutan. Pritom se sam politički rizik odnosi prvenstveno na pravni i regulatorni rizik odnosno rizik od bilo koje vrste nasilja poput terorizma, rata, štrajka, prosvjeda i nemira. U Republici Hrvatskoj prisutni su brojni specifični rizici kao npr.: rizik sporog i neodgovarajućeg provođenja (institucionalnih) reformi, visokog duga opće države te

destimulativne i nepoticajne porezne politike, kao i demografskih mjera zaustavljanja iseljavanja stanovništva i poticanja nataliteta. Spora i neadekvatna provedba reformi u Republici Hrvatskoj, iz perspektive Izdavatelja, ponajviše se odnosi na preveliko fiskalno i parafiskalno opterećenje te česte, neočekivane i neredovite izmjene poreznih zakona i propisa.

Nakon što je u ožujku 2019. godine S&P povisio rejting Hrvatske na BBB-/A+, Fitch je u lipnju 2019. godine podigao kreditni rejting u BBB- čime se Hrvatska nakon 7 godina vratila u *investment-grade* razinu čime će se dodatno olakšati pristup tržištima kapitala i cijeni zaduživanja kako državi tako i svim ostalim pravnim subjektima.

U srpnju 2020. godine Republika Hrvatska ušla je u europski tečajni mehanizam (ERM II), što je ključan korak u procesu uvođenja eura kao službene valute u Hrvatskoj, što će dodatno doprinijeti makroekonomskoj stabilnosti Hrvatske te povećati otpornost na buduće ekonomske šokove kakve smo proživjeli nakon 2008. godine.

Krajem veljače 2020. godine, potvrđen je prvi slučaj COVID-19 u Hrvatskoj. S pojavom te daljnjim širenjem virusa, javne institucije Republike Hrvatske uvele su mnogobrojne mjere u svrhu suzbijanja širenja virusa, a koje značajno utječu na gospodarstvo uzrokujući poremećaje u poslovanju i osjetan pad gospodarskih aktivnosti, te će stoga, naročito u kratkom roku, poslovni rezultati Izdavatelja djelomično ovisiti o daljnjem razvoju situacije vezane uz virus COVID-19, i mjerama donesenim u svrhu suzbijanja širenja virusa koje značajno utječu na gospodarsku aktivnost. Poslovni rezultati i u duljem će razdoblju također u velikoj mjeri ovisiti o gospodarskoj situaciji, naročito u Republici Hrvatskoj.

Usljed pandemije COVID-19, Uprava Izdavatelja očekuje pad prihoda od prodaje. obzirom na očekivano smanjenje potražnje za nekretninama koje ostvaruju prihod od dnevnog najma kao i od najmoprimaca kojima je zabranjeno obavljanje poslovne djelatnosti od Stožera civilne zaštite Republike Hrvatske. Isto tako, planirani prihod od hotela Armerun neće se ostvariti u 2020. godini kako je inicijalno planirano, dok se u 2021. godini očekuju manji prihodi od inicijalno projiciranih.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj na Izdavatelja procjenjuje se kao **visok**.

Rizik industrije

Izdavatelj je prisutan i posluje na tržištima vezanim uz projektiranje, izgradnju te davanja u najam stambenih i komercijalnih nekretnina, kao i razvoja investicijskih projekata vezanih uz nekretnine. Također, Izdavatelj obavlja djelatnost usluga pružanja smještaja te ugostiteljskih usluga pripreme hrane i pića (usluge vezane uz turističku potrošnju).

Dugoročan plan Uprave društva stanovi Jadran d.d. je da Društvo stavi sve nekretnine u funkciju te od njih ostvaruje prihode od najma. Temeljem navedenog plana, društvo stanovi Jadran d.d. bi poslovanje ugostiteljskog i hotelijerskog sadržaja prenijelo na tvrtke koje su najmoprimci navedenih nekretnina ugostiteljskog i hotelijerskog sadržaja, dok bi Društvo ostvarivalo prihode od fiksnog i varijabilnog zakupa.

Da bi efikasno upravljao tržišnim rizikom, odgovorne osobe Izdavatelja će osobitu pozornost staviti na:

- analizu rizika,
- praćenje rizika,
- izvještavanje uprave i ostalih odgovornih osoba Izdavatelja o rizicima,
- sudjelovanje u izradi, primjeni i nadzoru nad funkcioniranjem metoda i modela za upravljanje rizicima

Upravljanje rizikom se može odvijati na nekoliko različitih načina poput izbjegavanja, smanjivanja, preuzimanja, udruživanja i pomicanja rizika. Izdavatelj će u redovitom poslovanju nastojati izbjeći sve vrste rizika, a ukoliko dođe do njihove materijalizacije, nastojat će ih smanjiti.

Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj bilježi u posljednjih pet godina oporavak u smislu rasta broja izdanih građevinskih dozvola i kretanja cijena stambenih i komercijalnih nekretnina, posebno u priobalnim regijama, gradovima i mjestima koja generiraju turističku potrošnju. Od datuma ulaska Republike Hrvatske u Europsku Uniju zamjetan je rast potražnje za stambenim i komercijalnim nekretninama te razvojem nekretninskih projekata, posebice od strane inozemnih državljana s prostora EU, ali i iz drugih dijelova svijeta. Inozemni državljani posljednjih godina traže ekskluzivne nekretnine uz obalu poput onih koje Izdavatelj ima namjeru ponuditi tržištu za prodaju, odnosno kratkoročni i dugoročni najam. Izdavatelj smatra da na tržištu vlada nestašica upravo takvih nekretnina (višeg i visokog cjenovnog ranga i opremljenosti), čime se opravdava fokus i namjera Izdavatelja da se u svojoj djelatnosti usredotoči upravo na taj tržišni segment poslovanja. Odgovorne osobe Izdavatelja, temeljem dosadašnjeg iskustva i saznanja, smatraju da trenutni gospodarski oporavak i rast turističke potrošnje, djeluju pogodno na razvoj nekretninskih projekata kakve planira ili trenutno gradi Izdavatelj. Također, obzirom da poslovanje na tržištu nekretnina uobičajeno obilježavaju dugoročni trendovi koji se ogledaju ponajviše u dugim ciklusima kretanja cijena nekretnina bez značajnijih korekcija, odgovorne osobe Izdavatelja smatraju da je RH tek u ranoj fazi pozitivnog ciklusa dugoročnog rasta cijena nekretnina te da u trenutnoj situaciji ne treba poduzimati nikakve posebne mjere za umanjenje tržišnih rizika jer trenutna razina i procjena kretanja cijena nekretnina na prostorima na kojima Izdavatelj gradi, ili planira graditi, podržava profitabilno poslovanje i ostvarivanje zarade. Ukoliko dođe do određenih tržišnih poremećaja, Izdavatelj će pojačanim marketinškim i prodajnim aktivnostima smanjiti proporciju izgrađenih nekretnina u imovini i istodobno pojačati likvidnost društva.

Od 19. ožujka 2020. godine, kada je Stožer civilne zaštite Republike Hrvatske uveo mjere vezane uz sprječavanje širenja virusa COVID-19, usporen je završetak izvođenja građevinskih radova, a za očekivati je i usporavanje izdavanja građevinskih dozvola. Od ulaska u Europsku Uniju cijena na tržištu nekretnina je formirana uglavnom zbog manjka ponude nekretnina za dnevni najam na tržištu te viška potražnje iz ekonomski moćnijih zapadnih država. Upravo zbog manjka nekretnina za dnevni najam i sve većih postignutih cijena, veliki broj nekretnina prenamijenjen je iz rezidencijalnih u komercijalne što je smanjilo i ponudu rezidencijalnih nekretnina te povećalo cijene. Zbog ograničenja kretanja i obavljanja poslovnih djelatnosti uslijed COVID-19 te, vjerojatno je da će doći do određene korekcije cijene nekretnina uslijed smanjene potražnje.

Izdavatelj ocjenjuje da najvažniji rizik vezan uz turizam odnosno generiranje turističke potrošnje predstavlja sezonalnost. Tržišni rizik turizma vezan uz sezonalnost turističke potrošnje, Izdavatelj će nastojati umanjiti kroz uravnoteženje i vremensko razgraničenje turističke potrošnje tijekom kalendarske godine.

Turizam je u Republici Hrvatskoj jedna od važnijih gospodarskih grana s procijenjenim udjelom od oko 20% u BDP-u, koja već dulji niz godina putem povećanja turističke potrošnje ostvaruje rast u usporedbi s regionalnim konkurentima na prostoru Mediterana. Pritom su glavni generatori rasta turističke potrošnje u dugome roku, pružanje usluga smještaja te ugostiteljskih usluga pripreme hrane i pića. Izdavatelj smatra da će se takav trend i ubuduće nastaviti, iako moguće s nižim stopama rasta uz dalje prisutan problem sezonalnosti turističke potrošnje. Od ulaska Republike Hrvatske u EU, Republika Hrvatska se prometnula u jednu od traženijih turističkih regija na prostoru sjevernog Mediterana. Izdavatelj smatra da turizam kao vrlo specifična gospodarska grana koja povezuje više drugih gospodarskih grana generiranjem turističke potrošnje, nosi trenutno srednju ocjenu rizičnosti, a imajući u vidu dosegnutu razinu, ali i očekivanu dinamiku kretanja turističke potrošnje u sljedećih nekoliko godina.

Pandemija virusa COVID-19 predstavlja u kratkom roku najveći rizik turističke grane gospodarstva, obzirom na veliki negativan utjecaj na globalno turističko poslovanje te poslovanje samog Izdavatelja u tekućoj godini, a potencijalno i u godinama koje slijede. Mjere donesene u svrhu suzbijanja širenja virusa poput zatvaranje granica, zabrane rada ugostiteljskih objekata, obveznih mjera samoizolacije uvelike mogu utjecati na financijski položaj Izdavatelja te na investicijski ciklus koji slijedi. Obzirom na navedeno, jedan od glavnih strateških smjerova Izdavatelja je diverzifikaciji portfelja u cilju smanjenja ovisnosti o jednoj industriji.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj na Izdavatelja procjenjuje se kao **visok**.

Rizik konkurencije

Izdavatelj ima namjeru izgrađene nekretnine ponuditi na domaćem i inozemnom tržištu. Ulaskom Republike Hrvatske u Europsku Uniju, došlo je do određenog pojednostavljenja procesa kupoprodaje stambenih nekretnina državljanima država s prostora EU i EEA (Europskog gospodarskog prostora). Ta činjenica je utjecala na lakšu dostupnost nekretnina inozemnim državljanima i to je ujedno bio i jedan od razloga povećanja broja izdanih dozvola za građenje posljednjih godina, posebno na prostoru obale i priobalja. Obzirom da je prema saznanju odgovornih osoba Izdavatelja, broj novoizgrađenih nekretnina namijenjenih stambenoj i komercijalnoj turističkoj izgradnji na tome prostoru ograničen, a njih tek manji broj višeg i visokog cjenovnog ranga i opremljenosti, Izdavatelj smatra da trenutno ne postoji velika ni jaka konkurencija koja bi mogla značajno utjecati na povećanje rizika na tržištu nekretnina u dogledno vrijeme. Uz to, Uprava Izdavatelja je mišljenja da na pojedinim projektima Izdavatelj ima iznimnu mikro lokacijsku prednost u odnosu na neposrednu konkurenciju.

Posljednjih godina, porastom ulaganja u smještajne te ugostiteljske kapacitete, razina konkurencije u domaćem turizmu se povećala. No, rast te konkurencije ublažen je nastavkom rasta turističke potrošnje s jedne te s druge strane, još uvijek nezadovoljenom potražnjom turista, osobito s prostora EU i susjednih država. Izdavatelj smatra da oba segmenta u kojima posluje (nekretnine i turizam) i dalje imaju prostora za rast i razvoj.

Također, Izdavatelju su neposredna konkurencija u djelatnosti hotelijerstva, manji, tzv. boutique hoteli te iznajmljivači luksuznih vila koji uglavnom djeluju kao privatni subjekti na lokalnom području. Na području uže gradske jezgre Šibenika, gdje Izdavatelj namjerava uskoro

otvoriti prvi hotel, trenutno posluju dva slična smještajna kapaciteta što prema mišljenju odgovornih osoba Izdavatelja ne predstavlja značajnu razinu konkurencije.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj na Izdavatelja procjenjuje se kao **visok**.

Rizik dobavljača

Najveći dobavljači Izdavatelja trenutno su projektantski uredi i građevinske tvrtke. Svaki od projekata koji su u razvoju vode različiti uredi za projektiranje radi izbjegavanja rizika prezaposlenosti i kašnjenja s izvršenjem radova. Izdavatelj putem inženjera koji je stalno zaposlen kod Izdavatelja, nastoji smanjiti rizik izloženosti i nabave jer je uveo kontrolni mehanizam koji ima za cilj stalno praćenje cijena i troškovnika materijala i planiranih odnosno izvedenih radova. Izdavatelj nastoji angažirati građevinske i projektantske tvrtke s minimalno 50 zaposlenih kako bi se dodatno zaštitio jer je procjena da veće tvrtke smanjuju rizik izloženosti i nabave.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **niska**, a negativan utjecaj na Izdavatelja procjenjuje se kao **srednji**.

Rizici povezani uz poslovanje Izdavatelja

Rizik za planirane investicije

Dugoročna strategija Izdavatelja jest akvizicija komercijalno isplativih nekretnina i društava s potencijalom rasta s ciljem širenja poslovanja i stvaranja adekvatne osnove za buduće profitabilno poslovanje Izdavatelja. Provedba takve strategije ovisit će o pojavnosti poslovnih prilika te uvjeta financiranja na tržištu. Izdavatelj trenutno upravlja dovoljnim financijskim i operativnim resursima kako bi u što kraćem roku integrirao pojedinu akviziciju u svoje poslovanje te njome uspješno upravljao ili je razvio do njezine komercijalne eksploatacije. Obzirom na financijski položaj Izdavatelja, moguće je očekivati i veće akvizicije u portfelj projekata/nekretnina Izdavatelja što može utjecati na povećanje troškovnog opterećenja u kratkom roku dok se ne uspostavi optimalni omjer financiranja pojedinog projekta odnosno njegovoj većoj gospodarskoj iskoristivosti. Prije bilo koje investicije, Izdavatelj će nastojati procijeniti sve potencijalne rizike, kako bi se sve vrste rizika minimizirale, a akvizicija provela u skladu sa planom i dostupnim mogućnostima financiranja.

Potrebno je svakako naglasiti da unatoč sveobuhvatnom planiranju i pripremi za pojedinu akviziciju ili preuzimanje projekta, od plana, preko izgradnje, pa do upravljanja nekretninom, postoji rizik neuspješnog ishoda dozvola za gradnju, odobrenja tehničkih uvjeta, provedbe propisa o zaštiti na radu i sigurnosti zaposlenika, kao i ostalih rizika, što se može neposredno odraziti na uspješnost realizacije investicije u planiranim ili zadanim rokovima.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj na Izdavatelja procjenjuje se kao **visok**.

Rizik umanjenja vrijednosti nekretnina u vlasništvu Izdavatelja

Izdavatelj je prisutan i posluje na tržištima vezanim uz projektiranje, izgradnju te davanja u najam stambenih i komercijalnih nekretnina, kao i razvoja investicijskih projekata vezanih uz nekretnine. Također, Izdavatelj obavlja djelatnost usluga pružanja smještaja te ugostiteljskih usluga pripreme hrane i pića (usluge vezane uz turističku potrošnju).

Dugoročan plan Uprave društva stanovi Jadran d.d. je da Društvo stavi sve nekretnine u funkciju te od njih ostvaruje prihode od najma. Temeljem navedenog plana, društvo stanovi Jadran d.d. bi poslovanje ugostiteljskog i hotelijerskog sadržaja prenijelo na tvrtke koje su najmoprimci navedenih nekretnina ugostiteljskog i hotelijerskog sadržaja, dok bi Društvo ostvarivalo prihode od fiksnog i varijabilnog zakupa.

Obzirom na navedeno, najveći dio imovine Izdavatelja odnosi se na nekretnine. Unatoč činjenici da tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj bilježi u posljednjih pet godina oporavak u smislu kretanja cijena stambenih i komercijalnih nekretnina, uslijed utjecaja pandemije COVID-19 na usporavanje gospodarske aktivnosti, vjerojatno je da će doći do određene korekcije cijene nekretnina uslijed smanjene potražnje, što može imati značajan utjecaj na rezultate poslovanja Izdavatelja.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj na Izdavatelja procjenjuje se kao **visok**.

Rizik sudskih postupaka

Izdavatelj je kao gospodarski subjekt, podložan riziku vođenja postupaka pred sudovima, regulatornim ili drugim nadležnim tijelima, u okviru redovitog poslovanja. Izdavatelj njegova ovisna društva trenutno nemaju sudskih sporova. Obzirom da se Izdavatelj u redovitom poslovanju bavi djelatnostima vezanim uz sektor nekretnina i turizma, ne mogu se isključiti potencijalni sporovi i tužbe u budućnosti, i to prilikom ishoda dozvola za gradnju, dozvola za rad i nepoštivanja odredbi sklopljenih ugovora.

Vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj na Izdavatelja procjenjuje se kao **srednji**.

DIO D

INFORMACIJE O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA KOJI SU PREDMET PONUDE

Ukupni iznos i vrsta vrijednosnih papira koji će se ponuditi

Predmet ponude uplatama u novcu su nove redovne dionice na ime Društva.

Na temelju odluke o povećanju kapitala, temeljni kapital Društva povećava se uplatom u novcu s iznosa od 119.703.400,00 kn za iznos do najviše 42.000.000,00 kn na iznos do najviše 161.703.400,00 kn, izdavanjem do najviše 210.000 novih redovnih dionice na ime, svaka pojedinačne nominalne vrijednosti 200,00 kn

Točan iznos povećanja temeljnog kapitala ovisit će o provedbi pripajanja društva Global Rent d.o.o. Društvu te broju Novih dionica koje će biti upisane i uplaćene na temelju Odluke o povećanju temeljnog kapitala. Uprava Društva će uz suglasnost Nadzornog odbora u narednom roku od 3 (slovima: tri) radna dana po isteku roka za upis i uplatu Novih dionica utvrditi točan iznos povećanja temeljnog kapitala i točan broj Novih redovnih dionica.

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.

Cijena i valuta upisa

Cijena Novih dionica iznosi 264,40 kuna po Novoj dionici i bit će naznačena u pozivu za upis Novih dionica koji će se objaviti na internetskim stranicama Izdavatelja.

Nove dionice su denominirane u kuni.

Uvjeti upisa i plaćanja

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 (tvrcki) i adresi prebivališta (sjedištu) krajnjeg ulagatelja. U suprotnom, ulagatelj neće imati pravo sudjelovati u upisu Novih dionica.

Mjesto upisa i uplate Novih dionica je Agram brokeri d.d., 10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 74, tel. +385 1 554 5558, e-mail: marko.dabic@agram-brokeri.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. Javna objava na svim navedenim mjestima bit će istog dana.

Rok za upis Novih dionica određuje se u trajanju od 2 (slovima: dva) radna dana od dana objave Javnog poziva ulagateljima za upis Novih dionica na internetskim stranicama Društva

(<http://stanovijadran.com/poziv-za-upis-i-uplatu/>), odnosno do, i uključujući 31. svibanj 2021. godine do 14:00 sati („Razdoblje upisa“). 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.

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.

Ponuda Novih dionica podliježe primjenjivim postupcima protiv pranja novca, uključujući hrvatski Zakon o sprječavanju pranja novca i financiranju terorizma (NN br. 108/17, 39/19). 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 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.

Plasman izdanja

Agram brokeri d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Ulica grada Vukovara, je Agent izdanja zadužen za pružanje usluge provedbe ponude, odnosno prodaje Novih dionica bez obveze otkupa.

Skrbništvo i isporuka vrijednosnih papira

Platni i depozitarni agent za Nove dionice je Središnje klirinško depozitarno društvo d.d., Heinzelova 62/a, Zagreb.

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 u skladu s odredbama Članka 21. Uredbe (EU) 2017/1129, 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.

Opis svih interesa fizičkih i pravnih osoba uključenih u izdanje/ponudu

U svezi s ponudom Novih dionica Izdavatelja, niže navedene osobe imaju interese kako je navedeno:

1. Agram brokeri d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 74, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 080652030, OIB: 14665174376 je Agent izdanja zadužen za pružanje usluge provedbe ponude, odnosno prodaje Novih dionica bez obveze otkupa. Agram brokeri d.d. ne posjeduju Dionice Izdavatelja. Ne postoje niti su ikada postojali sukobi interesa u odnosu na angažman Agenta uvrštenja za pružanje usluga u procesu uvrštenja Dionica. Agram brokeri d.d. Odlukom Uprave utvrdili su kako trajno neće za vlastiti račun stjecati Dionice Izdavatelja, kako trajno neće prihvaćati Dionice Izdavatelja kao kolateral za odobrenje bilo kojeg posla financiranja te kako Djelatnik koji upravlja portfeljima klijenata trajno neće za račun portfelja stjecati Dionice Izdavatelja.

2. BDO SAVJETOVANJE d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Trg John Fitzgerald Kennedy 6B, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 080210343, OIB: 67503563095 i Agram brokeri d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 74, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 080652030, OIB: 14665174376 izradili su procjenu društava Stanovi Jadran d.d. i Global Rent d.o.o. za potrebe pripajanja društva Global Rent d.o.o. društvu Stanovi Jadran d.d.

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 2019. i 2020. godinu Deloitte ne posjeduje dionice Izdavatelja.

Osim naprijed navedenih pravnih osoba te postojećih dioničara Izdavatelja, ne postoje treće osobe koje bi imale interese u svezi s izdavanjem Novih dionica Izdavatelja, uključujući ali ne ograničavajući se na sukob interesa.

DIO E

Ključna prava povezana s vrijednosnim papirima

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 dospijeva 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 dospijeca, 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 predviđivog 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.

Opis svih ograničenja kojima podliježu vrijednosni papiri

Ne postoje nikakva ograničenja u prijenosu Novih dionica.

Mogućnosti za ulagatelja da napusti ulaganje

Sukladno Odluci o povećanju temeljnog kapitala Društva ulagatelj nema pravo povući prihvat ponude.

Sukladno odredbi članka 449. ZTK određeno je kako ulagatelj koji je upisao, odnosno kupio vrijednosne papire u odnosnoj javnoj ponudi prije objave nadzornih mjera utvrđenih odredbom članka 448. stavka 1. točke 2. ili točke 4. 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,

- zabrana javne ponude vrijednosnih papira kad HANFA utvrdi da su prekršene odredbe ZTK ili kad osnovano sumnja da će odredbe biti prekršene.

Raspodjela kapitala i prava glasa prije i nakon povećanja kapitala koje proizlazi iz ponude

Prije finalizacije upisa, nije moguće predvidjeti na koji način će biti raspodijeljen kapital i pravo glasa nakon povećanja kapitala.

DIO F

Informacije povezane s dužničkim vrijednosnim papirima

- (a) o prirodi, trajanju i uvjetima postojanja i izvršenja obveze koja proizlazi iz vrijednosnih papira;**

Nije primjenjivo.

- (b) o primjenjivima kamatnim stopama ili, kada je to primjenjivo, drugim oblicima naknade ulagatelju;**

Nije primjenjivo.

- (c) o mjerama za smanjenje rizika, među ostalim postojanju pružatelja kolaterala ili jamaca ili drugih oblika jamstava;**

Nije primjenjivo.

- (d) o rasporedu za otplatu glavnice i plaćanje kamata;**

Nije primjenjivo.

- (e) o svakom neispunjavanju obveza izdavatelja po ugovorima o zajmu, kreditnim obvezama i izdanim dužničkim vrijednosnim papirima u posljednjih pet godina;**

Nije primjenjivo.

- (f) o servisiranju duga, među ostalim u situacijama u kojima izdavatelj ne ispunjava svoje obveze.**

Nije primjenjivo.

DIO G

Naknade koje se naplaćuju ulagatelju i troškovi koje on snosi u vezi s ulaganjem, među ostalim administrativni troškovi koji proizlaze iz prodaje vrijednosnih papira

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.

Gdje se, na koji način i u kojem razdoblju mogu besplatno dobiti dodatne informacije o izdavatelju i/ili ponuditelju, uključujući, ako je primjenjivo, i poveznicu na internetsku stranicu na kojoj su takve informacije dostupne;

Na internetskim stranicama Društva (<http://stanovijadran.com>)

Na koji način i kome ulagatelj može uputiti pritužbu u pogledu ulaganja ili izdavatelja i/ili ponuditelja.

Putem e-maila na info@stanovijadran.com

DIO H

(a) postoji li između izdavatelja i/ili ponuditelja i ulagatelja subjekt posebne namjene;

Nije primjenjivo.

(b) podatci za kontakt subjekta posebne namjene.

Nije primjenjivo.

Vlastoručni potpis zakonskog predstavnika izdavatelja i/ili
ponuditelja

Mjesto i datum