

STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje nekretninama, Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB: 88680117715, upisano u registar Trgovačkog suda u Splitu, s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 060227551, kojeg zastupa predsjednik Uprave Toni Jeličić-Purko, OIB: 02744158158, Solin, Ulica Don Frane Bulića 78/D (dalje u tekstu: „**Društvo preuzimatelj**“ i/ili „**STANOVI JADRAN d.d.**“)

i

GLOBAL RENT d.o.o. za poslovanje nekretninama, Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB: 05666540984 upisano u registar Trgovačkog suda u Zgrebu, s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 070079548, kojeg zastupa direktor Miroslav Jeličić-Purko, OIB: 88126237323, Solin, Ulica Don Frane Bulića 78/D (dalje u tekstu: „**Društvo koje se pripaja**“ i/ili „**Pripojeno društvo**“ i/ili „**GLOBAL RENT d.o.o.**“),

(Društvo preuzimatelj i Pripojeno društvo, dalje u tekstu: Uprave društava koja sudjeluju u pripajanju ili dalje u tekstu skraćeno: Uprave), donose sljedeće

ZAJEDNIČKO IZVJEŠĆE O PRIPAJANJU DRUŠTAVA KOJA SUDJELUJU U PRIPAJANJU

I.

Sukladno člancima 513. i 514. Zakona o trgovačkim društvima, Uprave donose ovo pisano Izvješće u kojemu pravno i gospodarski obrazlažu ugovor o pripajanju, naročito omjer zamjene poslovnih udjela Pripojenog društva za dionice Društva preuzimatelja i visine doplata u novcu.

U ovom Izvješću također se navode i mjerila (metode) za procjenu imovine društava koja sudjeluju u pripajanju, osnovice za omjer zamjene poslovnih udjela Pripojenog društva za dionice Društva preuzimatelja. Posebnih teškoća pri procjeni vrijednosti društava nije bilo.

II.

Temeljem odredbi pozitivnih propisa koji reguliraju sadržaj i postupak pripajanja Društva koje se pripaja Društvu preuzimatelju, Uprave društava koja sudjeluju u pripajanju su sklopile Ugovor o pripajanju, slijedom čega se daje ovo Izvješće u dijelu pravnih aspekata sklopljenog Ugovora o pripajanju, te se navode sljedeće činjenice:

- a)** Za potrebe provođenja pripajanja potrebno je da Društvo preuzimatelj poveća temeljni kapital s iznosa od 76.248.000,00 kn za iznos od 43.455.400,00 kn na ukupan iznos od 119.703.400,00 kn, izdavanjem novih 217.277 redovnih dionica, svaka nominalne vrijednosti od 200,00 kn, pod oznakom vrijednosnog papira STJD-R-A;
- b)** Iznos od 13.992.638,80 kn predstavlja dio uplaćenog iznosa za koji se izdaju dionice koji prelazi nominalni iznos dionica (umnožak uplaćene premije na dionicu u iznosu od 64,40 kn i izdanih 217.277 novih dionica) unosi se u rezerve kapitala Društva preuzimatelja;
- c)** Imatelji udjela Društva koje se pripaja postaju dioničari Društva preuzimatelja zamjenom udjela koje drže u Društvu koje se pripaja za dionice Društva preuzimatelja sukladno utvrđenom omjeru zamjene;

- d) Dionice Društva preuzimatelja koje se članovima Pripojenog društva daju u zamjenu za udjele Pripojenog društva, daju jednaka prava kao i sve druge dionice istog roda Društva preuzimatelja;
- e) Sukladno procjeni vrijednosti Društava koja sudjeluju u pripajanju, njihove Uprave suglasno utvrđuju zamjenu jednog poslovnog udjela Pripojenog društva za dionicu Društva preuzimatelja na način i u omjeru 1:1,13, koji za jedan poslovni udjel Pripojenog društva (društva GLOBAL RENT d.o.o.) omogućuje zamjenu za 1,13 redovnih dionica Društva preuzimatelja (društva STANOVI JADRAN d.d.);
- f) Članovima Pripojenog društva (društva GLOBAL RENT d.o.o.) kojima po izračunu dionica nakon zamjene ne bi pripao cijeli broj dionica Društva preuzimatelja (društva STANOVI JADRAN d.d.), Društvo preuzimatelj će isplatiti doplatu u novcu u smislu odredbi iz čl. 513. točke 4., vezano za čl. 520., stavak 4. Zakona o trgovačkim društvima;
- g) Upisom pripajanja u Sudski registar u kojemu je upisano Društvo preuzimatelj, Pripojeno društvo (društvo GLOBAL RENT d.o.o.) prestaje postojati, a njegov univerzalni pravni slijednik postaje Društvo preuzimatelj (društvo STANOVI JADRAN d.d.), prijenosom cjelokupne imovine i obveza Pripojenog društva na Društvo preuzimatelja.

III.

Procjene društava koja sudjeluju u pripajanju, a temeljem kojih je utvrđen omjer zamjene poslovnih udjela Pripojenog društva (društvo GLOBAL RENT d.o.o.) za dionice Društva preuzimatelja (društvo STANOVI JADRAN d.d.) izvršene su od strane neovisnog procjenitelja, društva Agram brokeri d.d. i društva BDO Savjetovanje d.o.o.. Postupak je proveden na način da je izvršena procjena vrijednosti oba društava koja sudjeluju u pripajanju, kako vrijednosti Pripojenog društva (društvo GLOBAL RENT d.o.o.) tako i vrijednosti Društva preuzimatelja (društvo STANOVI JADRAN d.d.).

IV.

Procjena vrijednosti društva STANOVI JADRAN d.d. izvršena je primjenom kombinirane metode koja uključuje metodu procjene temeljem koeficijenata usporedivih poduzeća te metodu procjene temeljem neto vrijednosti imovine.

Fer vrijednost nekretnina ovog Društva izračunata je podjelom u dvije skupine i to:

- a) Prva skupina odnosi se na nekretnine od kojih ovo Društvo ostvaruje prihode od najma, nekretnine od kojih društvo uskoro, a nakon stavljanja u funkciju očekuje ostvarivanje prihoda od smještaja i prihoda odjela hrane i pića te nekretnine za koje postoji usporedivo aktivno tržište s direktno usporedivim transakcijama.
- b) Druga skupina nekretnina odnosi se na nekretnine od kojih ovo Društvo ne ostvaruje prihode od najma i čiji projekti dovršetka nisu u završnim fazama, a procjena je izvršena na osnovi izračuna neovisnih procjenitelja nekretnina temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Procjena vrijednosti društva GLOBAL RENT d.o.o. izvršena je primjenom kombinirane metode koja uključuje metodu procjene temeljem koeficijenata usporedivih poduzeća te metodu procjene temeljem neto vrijednosti imovine.

Fer vrijednost nekretnina ovog Društva izračunata je podjelom u dvije skupine i to:

- a) Prva skupina odnosi se na nekretnine od kojih ovo Društvo ostvaruje prihode od najma, koje su procijenjene usporednom metodom primjenom EV/Sales i EV/EBITDA multiplikatora za REIT Industrial & Office i REIT Retail sektore na području Europe, obzirom na vrstu nekretnina.
- b) Druga skupina nekretnina odnosi se na nekretnine od kojih ovo Društvo ne ostvaruje prihode od najma, za koje je Procjenitelj koristio izračune neovisnih procjenitelja nekretnina temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Uzimajući u obzir sve prethodno navedene pretpostavke, temeljem metode neto knjigovodstvene vrijednosti imovine, procijenjena fer vrijednost vlasničke glavnice društva STANOVI JADRAN d.d. iznosi 100.801.659,00 kn, dok procijenjena fer vrijednost vlasničke glavnice društva GLOBAL RENT d.o.o. iznosi 57.459.655,00 kn.

Temeljem procjene vrijednosti društava koja sudjeluju u pripajanju, procijenjena vrijednost jedne dionice društva STANOVI JADRAN d.d. (Društvo preuzimatelj), nominalne vrijednosti 200,00 kn iznosi 264,40 kn, dok procijenjena vrijednost jednog poslovnog udjela društva GLOBAL RENT d.o.o. (Pripojeno društvo) nominalne vrijednosti 200,00 kn, iznosi 298,83 kn.

Sukladno navedenom, Uprave društava koje sudjeluju u pripajanju suglasno su utvrdile omjer zamjene jednog poslovnog udjela društva GLOBAL RENT d.o.o. (Pripojeno društvo) za dionicu Društva preuzimatelja (društvo STANOVI JADRAN d.d.) u omjeru 1:1,13, koji za jedan poslovni udjel Pripojenog društva (društva GLOBAL RENT d.o.o.) omogućuje zamjenu za 1,13 redovnih dionica Društva preuzimatelja (društva STANOVI JADRAN d.d.).

V.

Model procjene temeljem koeficijenata usporedivih društava (peer grupa), odnosno metoda procjene prema peer grupi, predstavlja grupu usporedivih društava, odnosno procjenu vrijednosti prema vrijednosti grupe usporedivih društava. Usporediva društva se mogu odabrati u grupu prema višestrukim kriterijima – djelatnost, geografsko područje na kojemu posluju, veličina i tome slično. Temeljem tako odabrane grupe usporedivih društava, vrši se uvid u odnose vrijednosti kompanija prema pojedinim računovodstvenim kategorijama (knjigovodstvena vrijednost kapitala, neto dobit, EBITDA i slično) te se izračunavaju prosječni pokazatelji za grupu. Primjenom tako izračunatih multiplikatora na podatke za društva čija se vrijednost procjenjuje dolazi se do procjene vrijednosti temeljem grupe usporedivih društava, peer grupe.

Tehnike vrednovanja unutar tržišnog pristupa temelje se na konceptu usporedivosti pretpostavljajući pri tome da se vrijednost neke imovine (poslovne linije, poduzeća i sl.) može izmjeriti uspoređujući sa sličnom imovinom za koju postoji cijena na aktivnom tržištu. Stoga, za potrebe vrednovanja, subjekt može uzeti u obzir vrijednost sličnih društava. Dva su glavna izvora informacija o cijenama usporedivih poduzeća:

- a) kotirane cijene na uređenim tržištima (primjerice Zagrebačka burza, Euronext, Frankfurt Stock Exchange i sl.);
- b) vidljivi ulazni podaci iz transakcija spajanja i preuzimanja (M&A aktivnost).

Procjena vrijednosti temeljem koeficijenata peer grupe usporedivih društava izvodi se iz kotiranih cijena na uređenim tržištima. Kada takvi podaci postoje, moguće je procijeniti

vrijednost instrumenta predmetom procjene iz koeficijenata izvedenih iz cijene po kojoj se trguje na tim tržištima.

Pri tome je bitno napomenuti kako se prilikom korištenja koeficijenta temeljem cijena s uređenih tržišta, procjenjuje ne kontrolirajući udio s obzirom da izvedeni koeficijenti najčešće reflektiraju vrijednost usporedive imovine ne uvažavajući vrijednost kontrole. Međutim, predmetno ne znači da je u slučaju procjene kontrolirajućeg udjela potrebno na tako izračunatu vrijednost primijeniti premiju za kontrolni udio s obzirom da ista, kako je ranije navedeno, ovisi o čitavom nizu različitih čimbenika.

Prilikom korištenja koeficijenata tržišne kapitalizacije, cilj je identificirati društva koja su usporediva s društvom predmetom procjene u pogledu kapaciteta generiranja novčanih tokova, očekivanog rasta, te neizvjesnosti povezane s iznosom i vremenskim horizontom ostvarivanja tih novčanih tokova kako bi se ograničile prilagodbe na odabrane koeficijente. U većini slučajeva, usporedivim se smatraju ona društva koja su slična u pogledu poslovne aktivnosti, tržištima na kojima posluju, veličini i geografskom području. Ovakva definicija se temelji na pretpostavci da društva iz istog sektora imaju sličan rizik, stopu rasta i profil novčanih tokova. Što je odnos između karakteristika usporedivih poduzeća bliži to je manje potrebno primijeniti prilagodbu na koeficijente kako bi se došlo do pravične vrijednosti.

Model procjene temeljem neto knjigovodstvene vrijednosti imovine je bilanca društava koja sudjeluju u pripajanju. Dugovi u bilanci iskazani su približno nominalnoj vrijednosti njihova ostatka. Vlasnička glavnica određena je veličinom osnivačkih uloga i dodatnih uplata vlasnika te veličinom periodičnih financijskih rezultata društva. Knjigovodstvena vrijednost tako predstavlja vrijednost imovine društva, koja je determinirana kao razlika ukupne knjigovodstvene vrijednosti imovine (aktive) i knjigovodstvene vrijednosti ukupnih obveza društva.

VI.

Uprave Društava također su razmotrile i korištenje ostalih metoda:

a) Komparativna metoda

Komparativna metoda pogodna je za zemlje s organiziranim tržištem nekretnina i tamo gdje postoji vjerodostojna baza podataka o provedenim kupoprodajama. U konkretnim uvjetima ova metoda ima bitan nedostatak jer u Hrvatskoj ne postoji vjerodostojna baza podataka koja bi se mogla koristiti za metodu uspoređivanja vrijednosti društava, te ne postoje podaci o vrednovanju koji bi se mogli komparirati.

b) Likvidacijska metoda

Revidirana godišnja financijska izvješća nisu iskazala stavke narušavanja načela trajnosti poslovanja te stoga likvidacijska metoda nije primjenjiva.

c) Metoda povijesnih troškova

Metode vrednovanja koje se zasnivaju na analizi povijesnih troškova nisu korištene jer nisu primjerene iz razloga što se radi o djelatnosti u kojoj tržište nagrađuje nematerijalne elemente, i sezonske događaje za koje ne postoji trošak stjecanja, kao npr.: opća turistička atraktivnost, regionalne i svjetske sigurnosne krize, opće informativne i promotivne aktivnosti, dojmovi i mišljenja koji potiču opće trendove i spontane potrošače, namjerni i nenamjerni utjecaji iz okruženja, promjene u prometnim prilikama, kulturni događaji, pojava sakralnih ili drugih objekata, efekti okoliša i ekološki poticaji, supstitucijski utjecaji iz drugih industrija i sl.

Trenutna tržišna (prosječna) ili posljednja tržišna cijena transakcija nije primjerena za izračun bilo kakvog omjera zamjene udjela-dionica za dionice zbog izrazito plitkog tržišta za općenito dionice na postojećem financijskom tržištu, kao i zbog postojećeg općeg problema financijskog tržišta.

Kako su Uprave društava koja sudjeluju u pripajanju ocijenile da razmatrane metode procjene iz točke V. i VI. nisu primjerene, nije se pristupilo izračunu omjera zamjene udjela-dionica za dionice tim metodama, već su Uprave društava koja sudjeluju u pripajanju suglasno odlučile primijeniti metode procjene iz točke IV. ovog Izvješća.

STANOVI JADRAN d.d.

Toni Jeličić-Purko
predsjednik Uprave

GLOBAL RENT d.o.o.

Miroslav Jeličić-Purko
direktor