

GRUPA QUATTRO LOGISTIKA D.D.

**Pro forma konsolidirane financijske informacije uključene u Prospekt
za razdoblje tijekom godine
od 1. siječnja 2021. do 31. kolovoza 2021. godine**

Sadržaj

	Stranica
Izvešće neovisnog revizora s neovisno izraženim uvjerenjem o sastavljanju pro forma konsolidirane financijskih informacija uključenih u prospekt	1
Uvod	6
Nerevidirani Pro forma konsolidirani račun dobiti I gubitka za razdoblje 1. siječnja 2021. godine do 31. kolovoza 2021. godine	7
Izvori iz kojih potječu neusklađene konsolidirane financijske informacije	8
Osnova za sastavljanje pro forma konsolidiranih financijskih informacija	8
Izvor i objašnjenje svakog usklađenja	8
Stalni učinak svakog usklađenja pro forma konsolidiranog računa dobiti i gubitka na izdavatelja	10

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA S NEOVISNO IZRAŽENIM UVJERENJEM O SASTAVLJANJU PRO FORMA KONSOLIDIRANIH FINACIJSKIH INFORMACIJA UKLJUČENIH U PROSPEKT

Dioničarima Quattro logistike d.d.

Izvešće o sastavljanju pro forma konsolidiranih financijskih informacija uključenih u Prospekt

Obavili smo angažman s izražavanjem uvjerenja kako bismo izvijestili o pro forma konsolidiranim financijskim informacijama društva Quattro logistika d.d. i njegovog ovisnog društva Poslovni Park Zagreb d.o.o. (zajedno „Grupa“). Pro forma konsolidirane financijske informacije sastoje se od pro forma konsolidiranog izvještaja o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti za razdoblje koje je završilo 31. kolovoza 2021. godine i pripadajućih bilješki uz pro forma konsolidirani izvještaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti („Pro forma financijske informacije“). Primjenjivi kriteriji, na temelju kojih je Uprava Društva sastavila Pro forma financijske informacije, navedeni su u Delegiranoj Uredbi Komisije (EU) 2019/980 („Uredba“), a osnova pripreme opisana je u bilješci 2 uz Pro forma financijske informacije.

Pro forma financijske informacije sastavljene su od strane Uprave društva Quattro logistika d.d. isključivo za ilustrativne svrhe, kako bi pružile informacije o tome kako je stjecanje Poslovnog Parka Zagreb d.o.o., opisanog u bilješci 1, moglo utjecati na pro forma financijske informacije prikazane na temelju računovodstvenih politika usvojenih od strane društva Quattro logistika d.d. („Društvo“) u izradi konsolidiranih financijskih informacija za razdoblje koje je završilo 31. kolovoza 2021. godine u slučaju da je stjecanje provedeno na dan 1. siječnja 2021. godine. Kao dio tog procesa, Uprava Društva je preuzela informacije o financijskoj uspješnosti Grupe iz konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe za razdoblje tijekom godine koje je završilo 31. kolovoza 2021. godine te iz nekonsolidiranih financijskih izvještaja Poslovnog Parka Zagreb d.o.o. za razdoblje tijekom godine koje je završilo 31. kolovoza 2021. godine, na koje je revizor izrazio nemodificirana mišljenja na dan 4. ožujka 2022. godine.

Odgovornost Uprave za Pro forma financijske informacije

Uprava Društva odgovorna je za sastavljanje Pro forma financijskih informacija u skladu sa zahtjevima Delegirane Uredbe Komisije (EU) 2019/980 i osnovom pripreme opisanom u bilješci 2 uz pripadajuće Pro forma financijske informacije.

Naša neovisnost i kontrola kvalitete

U skladu smo sa zahtjevima o neovisnosti i etičkim zahtjevima *Etičkog kodeksa za profesionalne računovođe*, izdanog od strane Međunarodnog odbora za etičke standarde za računovođe, koji se zasniva na temeljnim načelima integriteta, objektivnosti, profesionalnoj sposobnosti i dužnoj pažnji, povjerljivosti i profesionalnom ponašanju.

Naše društvo posluje u skladu s Međunarodnim standardom kontrole kvalitete - *Kontrola kvalitete za društva koje obavljaju revizije i uvide povijesnih financijskih informacija i angažmane s izražavanjem drugih uvjerenja i povezane usluge* („MSKK 1“) i održava dosljedan sustav upravljanja kvalitetom u skladu s njima, uključujući dokumentirane politike i postupke za usklađenost s etičkim zahtjevima, profesionalnim standardima i primjenjivim zakonskim i regulatornim zahtjevima.

Društvo upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu: MBS 030022053; uplaćen temeljni kapital: 44.900,00 kuna; direktori društva: Marina Tonžetić, Dražen Nimčević; poslovna banka: Privredna banka Zagreb d.d., Radnička cesta 50, 10 000 Zagreb, ž. račun: 2340009-1110098294; SWIFT Code: PBZGHR2X IBAN: HR3823400091110098294.

Deloitte se odnosi na Deloitte Touche Tohmatsu Limited, skraćeno DTTL, i mrežu njegovih članova i s njima povezanih subjekata (zajednički „organizacija Deloitte“). DTTL („Deloitte Global“) i svaki njegov član i njegovi povezani subjekti su pravno odvojeni i samostalni subjekti, koji se ne mogu međusobno obvezati na određene radnje u odnosu na treće strane. DTTL i svi njegovi povezani subjekti odgovorni su isključivo za vlastita, a ne međusobna, djela i propuste. Usluge klijentima ne pruža DTTL. Detaljan opis DTTL-a i njegovih članova možete pronaći na adresi www.deloitte.com/hr/o-nama.

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA S NEOVISNO IZRAŽENIM UVJERENJEM O SASTAVLJANJU PRO FORMA KONSOLIDIRANIH FINANCIJSKIH INFORMACIJA UKLJUČENIH U PROSPEKT (NASTAVAK)

Odgovornost revizora

Naša je odgovornost izraziti zaključak, prema zahtjevima Uredbe, o tome jesu li Pro forma financijske informacije pravilno sastavljene, u svim značajnim odrednicama, u skladu s osnovom pripreme opisanom u bilješci 2 uz Pro forma financijske informacije te je li ta osnova u skladu s računovodstvenim politikama Društva.

Obavili smo naš angažman s izražavanjem razumnog uvjerenja u skladu s Međunarodnim standardom za angažmane s izražavanjem uvjerenja („MSIU“) 3420 – *Angažmani s izražavanjem uvjerenja za izvještavanje o kompiliranim pro forma financijskih informacija uključenim u prospekt*, („MSIU 3420“), kojeg je izdao Međunarodni odbor za standarde revizije i izražavanja uvjerenja, i u skladu sa zahtjevima Uredbe, Priloga 20, odjeljka 3. MSIU 3420 zahtijeva da postupamo u skladu s etičkim zahtjevima te planiramo i obavimo naše postupke kako bi stekli razumno uvjerenje jesu li Pro forma financijske informacije pravilno sastavljene, u svim značajnim odrednicama, u skladu s osnovom pripreme opisanom u bilješci 2 uz Pro forma financijske informacije te je li ta osnova u skladu s računovodstvenim politikama Društva.

Za potrebe ovog angažmana, nismo odgovorni za ažuriranje ili ponovno izdavanje bilo kojih izvješća ili mišljenja o bilo kojim povijesnim financijskim informacijama korištenim u sastavljanju Pro forma financijskih informacija, niti smo, tijekom ovog angažmana, obavili reviziju ili uvid u financijske informacije korištene u sastavljanju Pro forma financijskih informacija.

Namjena Pro forma financijskih informacija, uključenih u prospekt, isključivo je za potrebe ilustracije utjecaja značajnog događaja ili transakcije na neusklađene financijske informacije Grupe, kao da je događaj nastao ili je transakcija izvršena na raniji datum odabran za potrebe ilustracije.

Sukladno tome, ne izražavamo nikakvo uvjerenje o tome bi li stvarni ishod događaja ili transakcije za razdoblje koje je završilo 31. kolovoza 2021. godine bio onakav kakav je prezentiran.

Angažman o izražavanju razumnog uvjerenja o tome jesu li Pro forma financijske informacije sastavljene, u svim značajnim odrednicama, na osnovi primjenjivih kriterija uključuje provođenje postupaka za ocjenu pružaju li primjenjivi kriteriji koje je Uprava Društva koristila pri sastavljanju Pro forma financijskih informacija razumnu osnovu za prezentiranje značajnih učinaka koji su izravno pripisivi događaju ili transakciji te za pribavljanje dovoljno odgovarajućih dokaza o tome:

- jesu li odnosna pro forma usklađenja primjerena provedba tih kriterija; i
- odražavaju li Pro forma financijske informacije pravilnu primjenu tih usklada na neusklađene financijske informacije.

Odabir postupaka ovisi o prosudbi revizora uzimajući u obzir revizorovo razumijevanje vrste društva, događaja ili transakcije, u odnosu na koje su Pro forma financijske informacije sastavljene, i druge relevantne okolnosti angažmana.

Angažman uključuje i ocjenu cjelokupne prezentacije Pro forma financijskih informacija.

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

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA S NEOVISNO IZRAŽENIM UVJERENJEM O SASTAVLJANJU PRO FORMA KONSOLIDIRANIH FINANCIJSKIH INFORMACIJA UKLJUČENIH U PROSPEKT (NASTAVAK)

Zaključak

Prema našem mišljenju, Pro forma financijske informacije sastavljene su, u svim značajnim odrednicama, u skladu sa zahtjevima Delegirane Uredbe Komisije (EU) 2019/980 i s osnovom pripreme opisanom u bilješci 2 uz Pro forma financijske informacije i takva osnova je u skladu s računovodstvenim politikama Društva.


Marina Tonžetić

Direktor




Goran Končar

Ovlašteni revizor

Deloitte d.o.o.

14. ožujka 2022. godine

Radnička cesta 80,

10 000 Zagreb,

Republika Hrvatska

1. Uvod

Svrha sastavljanja pro forma financijskih informacija, uključujući opis transakcije, uključene subjekte i razdoblje na koje se pro forma financijske informacije odnose

Nerevidirane Pro forma konsolidirane financijske informacije („pro forma financijske informacije“) pripremljene su u svrhu ilustracije učinaka stjecanja društva Poslovni Park Zagreb d.o.o. („PPZ“) na način da ilustriraju hipotetski prikaz financijske uspješnosti Grupe Quattro logistika d.d. u razdoblju od 1. siječnja 2021. godine do 31. kolovoza 2021. godine koji bi odgovarao financijskoj uspješnosti koju društvo Quattro logistika d.d. („Društvo“, „Izdavatelj“) ima nakon 14. srpnja 2021. godine, odnosno nakon provedenog stjecanja ovisnog društva PPZ, s pretpostavkom osnivanja društva Quattro logistika d.d. prethodno stjecanju PPZ-a.

Kao takve, pro forma financijske informacije ne predstavljaju stvarne rezultate Izdavatelja.

Nerevidirane Pro forma financijske informacije temelje se na revidiranim konsolidiranim financijskim informacijama Quattro logistike d.d. za razdoblje tijekom godine koje je završilo 31. kolovoza 2021. godine, i revidiranim financijskim informacijama društva Poslovni Park Zagreb d.o.o. za razdoblje tijekom godine koje je završilo 31. kolovoza 2021. godine.

Grupi Quattro logistika d.d. na 31. kolovoza 2021. godine čine:

- Quattro logistika d.d. i
- Poslovni Park Zagreb d.o.o.

Provedbom upisa na dan 4. svibnja 2021. godine, u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, upisuje se osnivanje dioničkog društva pod tvrtkom/nazivom Quattro logistika dioničko društvo za savjetovanje i upravljanje, sa sjedištem u Zagrebu, Masarykova ulica 1, u registarski uložak s MBS 081370753, prema podacima naznačenim u prilogu rješenja objavljenog na sudskom registru ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

Provedbom upisa na dan 29. srpnja 2021. godine, Trgovački sud u Zagrebu objavljuje za tvrtku/naziv: POSLOVNI PARK ZAGREB d.o.o. za poslovanje nekretninama, sa sjedištem u: Zagreb (Grad Zagreb), Petrovaradinska 1, upis promjena jedinog člana društva s ograničenom odgovornošću, promjena ovlaštenja u zastupanju člana uprave, prestanak funkcije člana uprave, promjena odredbi izjave o osnivanju, čime Quattro logistika d.d. postaje jedini član društva PPZ.

Društvo Quattro logistika d.d. steklo je kontrolu nad društvom Poslovni Park Zagreb d.o.o. dana 14. srpnja 2021. godine, u skladu s odredbama Međunarodnog standarda financijskog izvještavanja 10: *Konsolidirani financijski izvještaji* („MSFI 10“),. Društvo je odredivu stečenu imovinu i odredive preuzete obveze na datum stjecanja mjerio po njihovim fer vrijednostima te, posljedično, priznao i mjerio goodwill kao razliku između troška poslovnog spajanja i udjela kupca u neto fer vrijednosti odredive imovine, obveza i nepredviđenih obveza na dan 14. srpnja 2021. godine, u skladu sa odredbama Međunarodnog standarda financijskog izvještavanja 3: *Poslovna spajanja* („MSFI 3“),.

Pro forma informacije ilustriraju učinak koji bi transakcija stjecanja imala da je izvršena na raniji datum, 1. siječnja 2021. godine. Hipotetski financijski rezultati za razdoblje tijekom godine koje je završilo 31. kolovoza 2021. godine uključeni u pro forma financijske informacije razlikuju se od stvarnog financijskog rezultata Izdavatelja.

Nerevidirani Pro forma konsolidirani izvještaj dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti za razdoblje 1. siječnja 2021. godine do 31. kolovoza 2021. godine
(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	Quattro logistika konsolidirano	Pro forma usklađenja	Quattro logistika Pro forma konsolidirano
Prihodi od zakupa	3.A	7.061.767	29.211.534	36.273.301
Ostali poslovni prihodi	3.A	1.088.495	3.732.499	4.820.994
Financijski prihodi	3.A	730.269	4.851.687	5.581.956
Troškovi materijala i usluga	3.A	(2.151.044)	(9.511.056)	(11.662.100)
Ostali troškovi	3.A	(1.414.491)	(318.670)	(1.733.161)
Amortizacija	3.B	(3.308.058)	(13.484.763)	(16.792.821)
(Gubici) od umanjena vrijednosti / Dobici od ukidanja gubitaka od umanjena vrijednosti na financijsku imovinu	3.A	(138.825)	81.239	(57.586)
Ostali dobici	3.A	96.822	1.445.586	1.542.408
Financijski rashodi	3.A	(5.649.420)	(8.185.328)	(13.834.748)
(Gubitak) / Dobit prije oporezivanja		(3.684.485)	7.822.728	4.138.243
Porez na dobit		167.395	(1.408.091)	(1.240.696)
(Gubitak) / Dobit tekuće godine		(3.517.091)	6.414.637	2.897.547
Ostala sveobuhvatna dobit za godinu		-	-	-
Ukupni sveobuhvatni (gubitak) / dobit		(3.517.091)	6.414.637	2.897.547
Namijenjeni:				
Dioničarima društva		(3.517.091)	6.414.637	2.897.547
Vlasnicima nekontrolirajućih udjela		-	-	-
Ukupni sveobuhvatni (gubitak) / dobit koji se može pripisati:				
Vlasnicima Društva		(3.517.091)	6.414.637	2.897.547
Nekontrolirajućim interesima		-	-	-
(Gubitak) / Zarada po dionici:				
Osnovna		(0,1082)	0,1974	0,0892
Razrijeđena		(0,1082)	0,1974	0,0892

1. Izvori iz kojih potječu neusklađene konsolidirane financijske informacije

Izvori iz kojih potječu neusklađene financijske informacije opisani su u bilješci 2. *Osnova za sastavljanje pro forma financijskih informacija* i bilješci 3. *Izvor i objašnjenje svakog usklađenja*. Nije objavljeno izvješće o reviziji ili preispitivanju izvora.

2. Osnova za sastavljanje pro forma konsolidiranih financijskih informacija

Nerevidirane pro forma financijske informacije ne predstavljaju financijske izvještaje u skladu s Međunarodnim financijskim standardima izvještavanja koje je usvojila Europska unija („MSFI“) ili bilo kojim drugim općeprihvaćenim računovodstvenim standardima. Nerevidirane pro forma financijske informacije te pro forma usklađenja, kao što je objašnjeno u nastavku, nisu revidirane, niti su bile predmet uvida u skladu s općeprihvaćenim standardima revizije ili uvida.

Primjenjivi kriteriji

Prikazane nerevidirane pro forma financijske informacije obuhvaćaju nerevidirani pro forma izvještaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti.

Nerevidirane pro forma financijske informacije potrebno je čitati zajedno s Prospektom i konsolidiranim financijskim informacijama Quattro logistike d.d. za razdoblje tijekom godine koje je završilo 31. kolovoza 2021. godine, koje su pripremljene u skladu s MSFI-jem i uključene su u Prospekt.

Kao što je navedeno u Uvodu, nerevidirane Pro forma financijske informacije temelje se na revidiranim konsolidiranim financijskim informacijama Quattro logistike d.d. za razdoblje tijekom godine koje je završilo 31. kolovoza 2021. godine, u skladu s MSFI-jem.

Grupu Quattro logistika d.d. na 31. kolovoza 2021. godine čine:

- Quattro logistika d.d. i
- Poslovni Park Zagreb d.o.o.

Konsolidirane financijske informacije Grupe Quattro logistika d.d. pripremljene su u skladu s MSFI-jem.

Uprava nije identificirala značajne transakcije između Društva i PPZ-a koje bi se eliminirale u pro forma financijskim informacijama.

3. Izvor i objašnjenje svakog usklađenja

Pro forma usklade odnose se na učinke hipotetskog stjecanja Poslovnog Parka Zagreb d.o.o. od strane Quattro logistike d.d. kao stjecatelja na dan 1. siječnja 2021. godine.

Obračun stjecanja PPZ-a od strane Društva proveden je metodom kupnje, pri čemu je priznat goodwill. Goodwill je izračunat kao razlika između troška poslovnog spajanja i udjela kupca u neto fer vrijednosti određive imovine, obveza i nepredviđenih obveza utvrđenih na dan 14. srpnja 2021. godine, a primijenjenih na dan 1. siječnja 2021. godine.

U slučaju da je transakcija stvarno provedena na 1. siječnja 2021. godine, goodwill bi možda bio drugačiji.

3. Izvor i objašnjenje svakog usklađenja (nastavak)

Za potrebe prikaza pro forma izvještaja o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti za razdoblje tijekom godine koje je završilo 31. kolovoza 2021. godine, pretpostavljeno je stjecanje na zadnji dan prethodnog razdoblja, odnosno na 1. siječnja 2021. godine. Također, pretpostavljeno je osnivanje Društva na isti dan, a prethodno stjecanju.

Korištena je pretpostavka kako je procjena fer vrijednosti neto imovine od strane neovisnog procjenitelja procijenjena na dan stjecanja 14. srpnja 2021. godine jednaka iznosu koji je korišten na dan 1. siječnja 2021. godine za potrebe pro forma financijskih informacija.

Također, sve druge pretpostavke iz izvještaja o alokaciji kupoprodajne cijene društva PPZ provedene na dan 14. srpnja 2021. godine, preuzete su kao važeće na dan 1. siječnja 2021. godine. U slučaju da je transakcija zaista provedena 1. siječnja 2021. godine, pretpostavke bi možda bile drugačije.

Pro forma usklađenja izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti

Pro forma izvještaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti razlikuje se od konsolidiranog izvještaja o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti zbog činjenice da je u pro forma izvještaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti uključen rezultat poslovanja društva PPZ za razdoblje tijekom godine od 1. siječnja 2021. do 31. kolovoza 2021. godine.

Detaljni pregled pro forma usklađenja prikazan je u nastavku:

A. Pro forma usklađenja rezultata poslovanja

Revidirane konsolidirane financijske informacije Quattro logistike d.d. za razdoblje tijekom godine koje je završilo 31. kolovoza 2021. godine predstavlja rezultate poslovanja društva Quattro logistika d.d. za razdoblje tijekom godine od 1. siječnja 2021. godine do 31. kolovoza 2021. godine i rezultate poslovanja društva PPZ za razdoblje tijekom godine od 14. srpnja 2021. godine do 31. kolovoza 2021. godine, odnosno rezultate poslovanja PPZ-a od stvarnog datuma stjecanja kontrole, definiranog prema odredbama relevantnih MSFI-jeva.

U ovim pro forma financijskim informacijama, pro forma izvještaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti ilustrira kao da je stjecanje bilo 1. siječnja 2021. godine, odnosno kao da se rezultat poslovanja PPZ-a, ostvaren za razdoblje tijekom godine od 1. siječnja 2021. godine do 31. kolovoza 2021. godine, može tretirati kao rezultat poslovanja ovisnog društva za spomenuto razdoblje, ilustrirajući hipotetsko osnivanje društva Quattro logistika d.d. na dan 1. siječnja 2021. godine, a prethodno stjecanju PPZ-a.

Rezultati poslovanja prikazani u Pro forma usklađenjima u pro forma izvještaju o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti predstavljaju iznose koji su eliminirani u revidiranim konsolidiranim financijskim informacijama Quattro logistike d.d. za razdoblje tijekom godine koje je završilo 31. kolovoza 2021. godine, zbog činjenice kako je stvarno stjecanje društva PPZ provedeno s danom 14. srpnja 2021. godine. Navedeni rezultati poslovanja prikazani u Pro forma usklađenjima, u pro forma izvještaju o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, također obuhvaćaju i izračunati pro forma porez na dobit, po stopi od 18%.

3. Izvor i objašnjenje svakog usklađenja (nastavak)

B. Pro forma usklađenja amortizacije

Usklađenje troška amortizacije odnosi se na dio amortizacije kao razlike između fer vrijednosti imovine i knjigovodstvene vrijednosti imovine, a koji bi Quattro logistika d.d. utvrdio 1. siječnja 2021. godine da je stjecanje obavljeno na taj datum. Kako se usklađenje sadržano u revidiranim konsolidiranim financijskim informacijama Quattro logistike d.d. odnosi na usklađenje troška amortizacije kao razlike između fer vrijednosti imovine i knjigovodstvene vrijednosti imovine na dan 14. srpnja 2021. godine, bilo je nužno uskladiti amortizaciju kao da je razlika između fer vrijednosti imovine procijenjene na dan 14. srpnja 2021. godine i knjigovodstvene vrijednosti imovine primijenjena na dan 1. siječnja 2021. godine.

Da se procjena fer vrijednosti imovine radila na 1. siječnja 2021. godine, možda bi iznosila drugačiju vrijednost od one procijenjene na 14. srpnja 2021. godine. Posljedično, da se procjena fer vrijednosti imovine, za potrebe izračuna amortizacije, radila na 1. siječnja 2021. godine, možda bi izračun amortizacije bio drugačiji.

4. Stalni učinak svakog usklađenja pro forma konsolidiranog računa dobiti i gubitka na Izdavatelja

Pro forma usklađenja prikazana u nerevidiranom pro forma izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti nemaju stalni učinak na Društvo kao izdavatelja.