

**INFORMACIJE O IDENTIFICIRANOM SUKOBU INTERESA, OSTVARIVANJU
STRATEGIJE I CILJEVA ULAGANJA U SKLADU S ČLANKOM 126. STAVKOM 5.
ZAKONA O OBVEZNIM MIROVINSKIM FONDOVIMA**

Primo Real Estate d.d. (M7PR-R-A)

1. Informacije o identificiranom sukobu interesa

Društvo je temeljem javno dostupnih informacija izvršilo analizu prepoznavanja, upravljanja i praćenja sukoba interesa. Sukladno rezultatima provedene analize Društvo nije identificiralo sukob interesa u odnosu na ovo ulaganje, a koji bi mogao našteti članovima mirovinskih fondova pod upravljanjem Društva.

2. Ostvarivanje strategije ulaganja

Društvo je za račun mirovinskih fondova sudjelovalo u procesu povećanja kapitala Izdavatelja u lipnju 2022. godine. Izdavatelj se obvezao uvrstiti novoizdane vlasničke vrijednosne papire na redovito tržište Zagrebačke burze što je uspješno realizirano koncem lipnja 2023. godine. Mirovinski fondovi pod upravljanjem Društva su 100%-tni vlasnici Izdavatelja. Shodno tome nije bilo aktivnosti na sekundarnom tržištu u promatranom razdoblju. Predstavnik mirovinskih fondova sudjelovao je na Glavnoj skupštini Izdavatelja u svibnju 2023. gdje je, između ostalog, donesena odluka o isplati dividende u iznosu 0,6 EUR po dionici (prinos od 1,9% na vrednovanu cijenu dionice s kraja 2022. godine od 32 EUR).

3. Ostvarivanje ciljeva ulaganja

Ciljevi ulaganja u dionice izdavatelja su ostvarivanje održivog dugoročnog porasta vrijednosti imovine za članove mirovinskih fondova, u skladu s temeljnim načelima, strategijom ulaganja i investicijskim ciljem, kako je definirano Statutom i Prospektom pojedinog fonda pod upravljanjem Društva, te ostvarivanje održivog dugoročnog prinosa za članove mirovinskih fondova, većeg od prinosa na alternativne investicije sa sličnim omjerom rizika.

Obzirom na navedeni cilj, Izdavatelj je tijekom 2020. izvršio akviziciju logističkog centra u Sv. Heleni u kojoj je trenutno jedini zakupoprimac Alca d.o.o. koji je u najmu 100% skladišnog prostora. Temeljem odluke Glavne skupštine Izdavatelja iz lipnja 2022. godine, Društvo je izvršilo dokapitalizaciju u iznosu od 180.143 tisuće HRK u srpnju 2022. godine. Prikupljenim sredstvima Izdavatelj je u kolovozu 2022. godine realizirao planiranu akviziciju firme IT3 koja u sebi sadrži tri nekretnine. Očekivani implicirani prinos na ukupni portfelj Izdavatelja nakon akvizicije je između 7% i 8%.

Izdavatelj je u prema posljednjim revidiranim izještajima za 2022. Godinu ostvario sljedeće poslovne rezultate: ostvareni su poslovni prihodi u iznosu 3.275 tisuća EUR (2021: 2.107 tisuća EUR), EBITDA je ostvarena na razini od 2.199 tisuća EUR (2021: 1.565 tisuća EUR), EBIT na razini od 1.686 tisuća EUR (2021: 1.296 tisuća EUR), te je ostvarena neto dobit u iznosu 1.292 tisuće EUR (2021: 1.062 tisuće EUR).

U prvih šest mjeseci 2023. godine prema nerevidiranim podacima Izdavatelj je ostvario sljedeće poslovne rezultate: ostvareni su poslovni prihodi u iznosu od 2.707 tisuća EUR (6M2022.: 1.117 tisuća EUR), profitabilnost na EBITDA razini je ostvarena u iznosu od 1.679 tisuća EUR (6M2022.: 773 tisuće EUR), EBIT je na razini od 1.452 tisuće EUR (6M2022.: 639 tisuća EUR), dok je neto dobit za promatrano razdoblje ostvarena na razini od 1.181 tisuća EUR (6M2022.: 523 tisuće EUR).

Uzimajući u obzir gore opisanu akviziciju, finansijski rezultati nisu usporedivi. Tijekom 2022. godine nije bilo trgovanja dionicom Izdavatelja.

Ipak, budući da se dionica Izdavatelja u portfelju vodi metodom vrednovanja, Društvo za račun fondova pod upravljanjem ostvaruje prinos na dionicu. Cijena dionica Izdavatelja je u prvih 9 mjeseci 2023. ostvarila prinos od 11,7%, dok je vrijednost benchmarka (CROBEXtr) porasla 27,4%. Tijekom 2022. godine cijena dionice ostvarila je prinos od 20,6%, dok je istovremeno vrijednost benchmarka (CROBEXtr) pala 1,74%. U razdoblju od dana prelaska praga¹ do kraja 2022. godine, cijena dionice Izdavatelja porasla je 20,7% (prilagođeno za dividende isplaćene u navedenom razdoblju, porast iznosi 25,6%), dok je vrijednost benchmarka (CROBEXtr) u istom periodu porasla 24,1%.

¹ Dan prelaska praga je 19.11.2020., odnosno dan u kojem su Fondovi pod upravljanjem Društva stekli izloženost preko 10% u dionicama M7PR-R-A. Cijena po kojoj je izvršena dokapitalizacija (kojom je ostvaren prelazak praga) je 26,54 EUR (200 HRK) po dionici (promjena do kraja 2022. godine 20,6%).