

MAGAZINSKA KLET

Razvojne obveznice — Superior ugostiteljstvo d.o.o.

Često postavljana pitanja (FAQ) · Izdanje korporativnih obveznica 2029.

Često postavljana pitanja

Zašto Superior ugostiteljstvo d.o.o.?

Superior ugostiteljstvo d.o.o. zajedno s Gastro LP d.o.o. nositelj je dvaju prepoznatljivih brendova u ugostiteljstvu u Zagrebu i Hrvatskoj: Magazinska klet i Gastro Globus. Restorane pod brendom Magazinska klet najbolje opisuje ono što jesu — najbolji roštilj u gradu. Gastro Globus prestižni je event venue u Zagrebu s tri dvorane (Kongresna dvorana, Dvorana Ambasador i Zimski vrt), specijaliziran za svadbe, korporativne događaje i privatne proslave.

Opis Grupe — Superior ugostiteljstvo d.o.o.

Superior ugostiteljstvo d.o.o. upravlja portfeljem od četiri etablirana restorana u Zagrebu, a od 2026. otvara dvije nove lokacije. Svaki restoran ima prepoznatljiv koncept i lojalnu bazu gostiju, a zajednički ostvaruju prihode od 7.225.634 EUR godišnje (2025.). *Napomena: Restoran Tkalčićeva nije uključen u Superior ugostiteljstvo d.o.o. te se ne nalazi u ovdje prezentiranim podacima.*

Gastro LP d.o.o. — Gastro Globus

Gastro LP d.o.o. upravlja Gastro Globusom — prestižnim event venueom u Zagrebu s tri dvorane. U 2025. godini Gastro Globus ostvario je prihode od 2.717.000 EUR s EBITDA-om od 209.500 EUR (7,7%). Ugovoreno je 170 događaja u 2026., s projekcijom prihoda od 2.821.295 EUR. Dominantnu kategoriju čine svadbe (84 događaja, 70% prihoda), dok korporativni segment (23 događaja) pruža stabilnu komponentu prihoda.

Kako je određena kamata na obveznice?

Kamatna stopa na obveznice Superior ugostiteljstvo d.o.o. određena je profilom rizika izdavatelja, dužinom izdanja i tržišnim okolnostima. Društvo smatra da je ponuđeni prinos od **7% p.a.** atraktivan investitorima s obzirom na uspješno poslovanje i prihode koje ostvaruje kroz svoje poslovanje te program razvoja koji će implementirati.

Koliki je minimalni iznos ulaganja?

Minimalni iznos ulaganja iznosi 1.000 EUR, što korporativne obveznice Superior ugostiteljstvo d.o.o. čini dostupnima širokom krugu ulagatelja. Nema ograničenja koliko pojedini ulagatelj može uložiti.

Postoje li dodatne pogodnosti za ulagatelje?

Da. Kroz **MK Bond Club** ulagatelji ostvaruju trajni popust u svim restoranima Magazinske kleti: **20% popusta** na upis obveznica u iznosu od 5.000 EUR i više te **30% popusta** na upis u iznosu od 10.000 EUR i

više. Popusti se obračunavaju na redovne cijene prema važećem cjeniku te se ne mogu kombinirati s drugim akcijama i promotivnim ponudama.

Kada se očekuje upis izdanja?

Brzina upisa obveznica ovisit će o dinamici pristizanja sredstava i interesu investitora.

Koji su ključni rizici ulaganja?

Ulaganje u vrijednosne papire nosi rizike. Ključni rizici su operativni rizik, financijski rizik, rizik inflacije, rizik radne snage i reputacijski rizik. Svaki investitor treba samostalno proučiti rizike prije ulaganja.

Što ako se ne prikupi planirani iznos?

Društvo već danas ima višestruke pristupe financiranju, uključujući bankovne kredite, leasing modele, privatne investitore, kao i generiranje pozitivnog operativnog novčanog toka iz postojećih lokacija. Društvo je definiralo ciljani minimalni iznos ulaganja te već osiguralo financiranje za taj prag.

Hoće li investitori imati uvid u poslovanje tijekom trajanja obveznice?

Da. Društvo se obvezuje na redovno i transparentno izvještavanje ulagatelja putem polugodišnjih poslovnih izvještaja, u kojima će biti prikazani ključni operativni i financijski pokazatelji relevantni za nositelje obveznica.

Može li Društvo prijevremeno otplatiti obveznice?

Da. Društvo može, uz prethodnu najavu i pod jasno definiranim uvjetima iz dokumentacije izdanja, izvršiti prijevremenu otplatu obveznica. U tom slučaju ulagatelji zadržavaju pravo na isplatu glavnice i pripadajuće kamate do dana prijevremene otplate. Ranija otplata može biti cjelokupna ili djelomična.

Koje vrste obveznica izdaje Društvo?

Društvo izdaje običnu obveznicu, bez prava na konverziju, koja se otplaćuje u skladu s uvjetima dospijea. Konverzija u vlasništvo nije moguća.

Informacije o trenutnom izdanju obveznica

CILJANI IZNOS IZDANJA:	1.500.000,00 EUR
ROK TRAJANJA OBVEZNICA:	3 godine (dospijeće 2029.)
OTPLATA:	Glavnica jednokratno na kraju roka, s mogućnošću ranije otplate (opoziv)
KUPONSKA KAMATNA STOPA:	7% p.a., fiksna
ISPLATA KUPONSKE KAMATNE STOPE:	polugodišnje
MINIMALNI UPIS:	1.000,00 EUR
VRIJEDNOST JEDNE OBVEZNICE:	1.000,00 EUR

MK Bond Club — pogodnosti za ulagatelje

20% popusta u svim restoranima — upis od 5.000 EUR i više

30% popusta u svim restoranima — upis od 10.000 EUR i više

Popusti se obračunavaju na redovne cijene prema važećem cjeniku te se ne mogu kombinirati s drugim akcijama i promotivnim ponudama.

Što će se financirati izdanjem obveznica?

Izdanjem obveznica primarno će biti financirana nabava Cook & Chill (C&C) opreme (Electrolux Professional, vrijednost 1.001.655 EUR neto) te investicija u dvije nove lokacije: Kenedyjev trg (350.000 EUR) i Avenija Dubrovnik (150.000 EUR).

Što je Cook & Chill sustav?

Cook & Chill profesionalni je sustav produkcije hrane u kojemu se namirnice u potpunosti termički obrađuju, potom u roku od 90 minuta šok-hlađenjem spuštaju s +90 °C na +3 °C (ili duboko zamrzavaju do –18 °C), vakumiraju i sigurno čuvaju do 5 dana. Pri servisu se hrana regenerira do temperature posluživanja – zadržavajući svježi okus, teksturu, prehrambenu vrijednost i izgled. Sustav desetljećima koriste bolnice, zrakoplovne kompanije, hoteli i veliki catering operateri; za grupu Superior transformativna je primjena tog modela u centralnoj kuhinji koja servira više zasebnih restorana, čime Gastro Globus postaje prehrambeni hub grupe.

Strategija 2026. – 2029.

Poslovni plan strukturiran je oko četiri ključne teze: Gastro Globus postaje centralna produkcijska kuhinja koja opskrbljuje sve restorane grupe; Cook & Chill tehnologija transformira operativni model grupe; dvije nove lokacije koriste C&C infrastrukturu od prvog dana, što omogućuje brže pokretanje i nižu točku pokrića; a konsolidirani prihodi grupe rastu s 9.942.634 EUR (2025.) na 12.564.836 EUR (2028.) uz EBITDA maržu koja se penje sa 6,2% na gotovo 19%.

Konsolidirani račun dobiti i gubitka — Grupa (EUR)

Stavka	2025 Stvarno	2026 Proj.*	2027	2028
Prihodi Superior (6 restorana)	7.225.634	6.874.823	8.018.319	9.294.007
Prihodi Gastro LP (events + C&C)	2.717.000	3.000.246	3.379.461	3.708.829
Eliminacija intercompany	—	(176.000)	(328.000)	(438.000)
KONSOLIDIRANI PRIHODI	9.942.634	9.699.069	11.069.780	12.564.836
Ukupni troškovi (bez finansijskih)	(9.323.199)	(8.453.674)	(9.263.948)	(10.187.508)
KONSOLIDIRANA EBITDA	619.435	1.245.395	1.805.832	2.377.328
EBITDA marža	6,2%	12,8%	16,3%	18,9%
Financijski troškovi (kamate na kredite/dugove)	(122.000)	(114.000)	(102.000)	(89.000)
Kamata na obveznice (7% p.a.)	—	(105.000)	(105.000)	(105.000)
Dobit prije poreza	497.435	1.026.395	1.598.832	2.183.328
Porez na dobit (18%)	(89.538)	(184.751)	(287.790)	(392.999)

Stavka	2025 Stvarno	2026 Proj.*	2027	2028
KONSOLIDIRANA NETO DOBIT	407.897	841.644	1.311.042	1.790.329

Ključni pokazatelji grupe

Stavka	2025	2026	2027	2028
Konsolidirani prihodi (€)	9.942.634	9.699.069	11.069.780	12.564.836
EBITDA (€)	619.435	1.245.395	1.805.832	2.377.328
EBITDA marža	6,2%	12,8%	16,3%	18,9%
Neto dobit (€)	407.897	841.644	1.311.042	1.790.329
C&C sinergije — ukupno (€)	—	71.158	163.852	239.161
Kamata na obveznice (€)	—	(105.000)	(105.000)	(105.000)

* Projekcija. Kamata na obveznice obračunata je po stopi 7% p.a. na ciljani iznos izdanja od 1.500.000 EUR. Dobit prije poreza, porez na dobit (18%) i neto dobit izračunati su iz projicirane EBITDA-e umanjene za financijske troškove i kamatu na obveznice.

Ključni rizici

Ulaganje u vrijednosne papire nosi rizike. Društvo je posebno izloženo sljedećim rizicima:

- Operativni rizik** — problemi u operativnom poslovanju ugostiteljskog objekta mogu smanjiti prihode ili negativno utjecati na reputaciju poduzeća.
- Financijski rizik** — kašnjenja u naplati ili promjene kamatnih stopa mogu kratkoročno utjecati na likvidnost i investicijski ciklus.
- Rizik inflacije** — više stope inflacije mogu negativno utjecati na dobit kroz povećanje troškova; korekcija cijena zbog inflacije može dovesti do pada prihoda.
- Rizik radne snage** — zbog nedostatka radne snage moguće je povećanje troška rada, što povećava troškove poslovanja.
- Reputacijski rizik** — poslovanje uvelike ovisi o reputaciji koju restorani imaju na tržištu.

Što dalje?

Zainteresirani ulagatelji trebaju popuniti obrazac za upis dostupan na stranici magazinskaklet.obveznice.net/upis-obveznica. Nakon zaključenja knjige upisa bit će poslan poziv na uplatu. Obveznice će se upisati u SKDD (Središnje klirinško depozitarno društvo), a svi investitori dobit će službenu potvrdu o upisu i stanju na računu. Ako još nemate račun u SKDD-u, on će biti automatski otvoren u vaše ime na temelju podataka iz obrasca.

Napomena: investicija je moguća samo u višekratnicima od 1.000 EUR.