



ZAGREBAČKA BURZA d.d.
Ivana Lučića 2a, 10 000 Zagreb

HRVATSKA AGENCIJA ZA NADZOR FINANCIJSKIH USLUGA
Franje Račkoga 6, 10000 Zagreb

HINA OTS
Marulićev trg 16, 10 000 Zagreb

Podaci o izdavatelju

HTP Korčula d.d.
Šetalište Frana Kršinića 104, Korčula
OIB: 63259199217
oznaka dionice: HTPK-R-A (HTPK), redovito tržište Zagrebačke burze
Republika Hrvatska
ISIN: HRHTPKRA0002
LEI: 74780000Z06HHQ2TGW47

Korčula, 9.veljače 2021.

Obavijest o zaprimljenoj ponudi za preuzimanje društva

Izveštavamo da je Društvo HTP Korčula d.d. zaprimilo 8. veljače 2021. godine od preuzimatelja društva LAGUNA NOVIGRAD d.d. iz Novigrada, Škverska 8, OIB:58935879058 priloženu ponudu za preuzimanje Ciljnog društva i presliku Rješenja Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga od 04. veljače 2021. godine kojim je Laguni Novigrad d.d. odobreno objavljivanje ponude za preuzimanje.

HTP Korčula d.d.

Ivana Hatvalić Poljak
član uprave

HTP KORČULA
dioničko društvo za ugostiteljstvo
turizam, trgovinu i pružanje
ostalih usluga
Korčula

HTP KORČULA d.d.
Šetalište Frana Kršinića 104
20260 Korčula

ZAGREBAČKA BURZA d.d.
Ivana Lučića 2a
10000 Zagreb

SREDIŠNJE KLIRINŠKO DEPOZITARNO DRUŠTVO d.d.
Heinzelova 62a
10000 Zagreb

U Novigradu, 08.02.2021.

PREDMET: Ponuda za preuzimanje društva HTP KORČULA d.d.

- Dostavlja se

Poštovani,

LAGUNA NOVIGRAD d.d., sa sjedištem u Novigradu, Škverska 8, upisano u Sudskom registru Trgovačkog suda u Pazinu pod brojem (MBS): 040060543, OIB: 58935879058, (dalje: Ponuditelj) podnio je Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga, sa sjedištem u Zagrebu, Franje Račkoga 6, OIB: 49376181407, zahtjev za odobrenje objavljivanja ponude za preuzimanje društva HTP KORČULA d.d., Korčula, Šetalište Frana Kršinića 104, OIB: 63259199217 (dalje: Ciljno društvo).

Upravno vijeće Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga donijelo je dana 04.02.2021.g. rješenje pod klasom: UP/I 976-02/20-02/03, Urbroj: 326-01-60-62-21-9 (dalje: Rješenje), kojim je Ponuditelju odobreno objavljivanje ponude za preuzimanje Ciljnog društva, te slijedom navedenog u prilogu dostavljamo:

- Presliku Rješenja,
- Ponudu za preuzimanje Ciljnog društva.

Ponuditelj će ponudu za preuzimanje Ciljnog društva objaviti i dostaviti sukladno odredbama Zakona o preuzimanju dioničkih društava.

S poštovanjem,



LAGUNA NOVIGRAD d.d.
Predsjednik uprave
Zrinka Bokulić

LAGUNA NOVIGRAD d.d.
NOVIGRAD 1



REPUBLIKA HRVATSKA

HRVATSKA AGENCIJA ZA NADZOR
FINANCIJSKIH USLUGA

KLASA: UP/I 976-02/20-02/03
URBROJ: 326-01-60-62-21-9

Zagreb, 4. veljače 2021.

Na temelju odredbi članka 15. točke 3. i članka 8. stavka 1. Zakona o Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga (Narodne novine br. 140/05 i 12/12) te članka 24. stavka 3. Zakona o preuzimanju dioničkih društava (Narodne novine br. 109/07, 36/09, 108/12, 90/13-Odluka USRH, 99/13-Odluka USRH i 148/13, dalje: ZPDD), Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga, povodom zahtjeva društva LAGUNA NOVIGRAD d.d., Novigrad, Škverska 8, OIB 58935879058, za odobrenje objavljivanja ponude za preuzimanje društva HTP KORČULA d.d., Korčula, Šetalište Frana Kršinića 104, OIB 63259199217, na sjednici Upravnog vijeća održanoj 4. veljače 2021. donosi

RJEŠENJE

Društvu LAGUNA NOVIGRAD d.d., Novigrad, Škverska 8, OIB 58935879058, odobrava se objavljivanje ponude za preuzimanje društva HTP KORČULA d.d., Korčula, Šetalište Frana Kršinića 104, OIB 63259199217.

Obrazloženje

Društvo LAGUNA NOVIGRAD d.d., Novigrad, Škverska 8, OIB 58935879058 (dalje: Ponuditelj) je 4. prosinca 2020. podnijelo Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga (dalje: Hanfa) zahtjev za odobrenje objavljivanja ponude za preuzimanje društva HTP KORČULA d.d., Korčula, Šetalište Frana Kršinića 104, OIB 63259199217 (dalje: Ciljno društvo), tekst ponude za preuzimanje i isprave iz odredbi članka 22. stavka 3. ZPDD-a.

U postupku odlučivanja o zahtjevu za odobrenje objavljivanja ponude za preuzimanje Ciljnog društva (dalje: Zahtjev) Zaključkom Hanfe od 16. prosinca 2020. zatražene su izmjene i dopune teksta ponude za preuzimanje, dostava očitovanja i dodatne dokumentacije, a 30. prosinca 2020., 18. siječnja 2021. i 22. siječnja 2021. dostavljene su izmjene i dopune teksta ponude za preuzimanje i dokumentacija, sukladno traženju Hanfe.

Na temelju odredbi članka 2. stavka 1. točke 2. ZPDD-a, ponuda za preuzimanje je javno objavljena ponuda, obvezna ili dobrovoljna, upućena svim dioničarima ciljnog društva za stjecanje svih dionica s pravom glasa, uz uvjete i način određen ZPDD-om. Ciljno društvo se, odredbama članka 2. stavka 1. točke 1. podtočke a) alineje 1. ZPDD-a, definira kao dioničko društvo sa sjedištem u Republici Hrvatskoj, čije su dionice s pravom glasa uvrštene na uređeno tržište u Republici Hrvatskoj u smislu odredbi Zakona o tržištu kapitala (Narodne novine br. 65/18 i 17/20, dalje: ZTK).

Uvidom u javne podatke iz Sudskog registra, na dan nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje Ciljnog društva utvrđeno je da temeljni kapital Ciljnog društva iznosi 123.443.450,00 kuna te je podijeljen na 2.468.869 redovnih dionica na ime, nominalnog iznosa 50,00 kn, koje se vode kao nematerijalizirani vrijednosni papiri u depozitoriju Središnjeg klirinškog depozitarnog



društva d.d., Zagreb, Heinzelova 62/a (dalje: SKDD) pod oznakom HTPK-R-A i ISIN: HRHTPKRA0002 te su, prema javno dostupnim podacima Zagrebačke burze d.d., Zagreb, Ivana Lučića 2a/22 (dalje: ZSE) na dan nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje uvrštene na uređeno tržište segment Redovito tržište ZSE.

Obveza objavljivanja ponude za preuzimanje nastala je za Ponuditelja i osobe koje s njim djeluju zajednički, sukladno odredbama članka 9. stavka 1., a u vezi s člankom 5. stavcima 4. i 5. ZPDD-a, 4. studenog 2020. sklapanjem Ugovora o kupoprodaji poslovnih udjela društva DALMACIJA HOTELI d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 269 G/6, OIB 51953618865, kojim Ugovorom je Ponuditelj neposredno stekao šest poslovnih udjela na koje je podijeljen temeljni kapital društva DALMACIJA HOTELI d.o.o. Budući da je društvo DALMACIJA HOTELI d.o.o. imatelj 1.420.000 redovnih dionica Ciljnog društva, Ponuditelj je stoga posredno stekao 1.420.000 redovnih dionica Ciljnog društva pa je za istoga sukladno ranije navedenim odredbama ZPDD-a nastala obveza objavljivanja ponude za preuzimanje Ciljnog društva.

U tekstu ponude za preuzimanje navedeno je da Ponuditelj djeluje zajednički s društvom DALMACIJA HOTELI d.o.o., sukladno odredbama članka 5. stavka 5. ZPDD-a koji propisuje da trgovačka društva djeluju zajednički ako su povezana u smislu odredbi Zakona o trgovačkim društvima. Osim toga, Ponuditelj djeluje zajednički s društvom DALMACIJA HOTELI d.o.o. sukladno odredbama članka 5. stavka 4. ZPDD-a koji propisuje da se smatra da pravna osoba kontrolira pravnu osobu ako neposredno ima više od 25% udjela u temeljnom kapitalu pravne osobe ili više od 25% glasačkih prava u glavnoj skupštini pravne osobe.

Prema podacima priloženima Zahtjevu te uvidom u evidencije o stanju računa Ponuditelja i osobe koja s Ponuditeljem djeluje zajednički u SKDD-u, utvrđeno je da Ponuditelj i prethodno navedena osoba koja s Ponuditeljem djeluje zajednički zajedno drže ukupno 1.420.240 dionica Ciljnog društva, što predstavlja 57,53% udjela u temeljnom kapitalu Ciljnog društva, odnosno 57,53% dionica s pravom glasa Ciljnog društva.

Cijena koju se Ponuditelj u ponudi za preuzimanje obvezuje platiti po dionici iznosi 66,06 kuna.

Prema dokumentaciji priloženoj Zahtjevu i podacima kojima Hanfa raspolaže, utvrđeno je da u razdoblju od godine dana prije dana nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje Ciljnog društva Ponuditelj i osoba koja s Ponuditeljem djeluje zajednički nisu stjecali dionice Ciljnog društva.

Prema potvrdi ZSE o prosječnoj cijeni dionica Ciljnog društva od 23. studenog 2020., u razdoblju od 3. kolovoza 2020. do 3. studenog 2020. (zadnja tri mjeseca prije dana nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje) ostvareno je 5 dana trgovanja, od mogućih 66 dana trgovanja, dionicama Ciljnog društva na ZSE.

Slijedom navedenog, a s obzirom na to da se u razdoblju od tri mjeseca prije dana nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje trgovalo u manje od 1/3 trgovinskih dana, Ponuditelj je bio obavezan, sukladno odredbama članka 22. stavka 3. točke 9., a u vezi s odredbama članka 16. stavka 3. ZPDD-a, Hanfi dostaviti elaborat o procjeni fer vrijednosti dionice Ciljnog društva revidiran od strane neovisnog ovlaštenog revizora.

Ponuditelj je uz Zahtjev priložio Elaborat o procjeni fer vrijednosti dionica na dan 4. studeni 2020. godine koji je izradilo društvo ATF SAVJETOVANJE d.o.o., Zagreb, Selska cesta 90/B, OIB 92662172315 (dalje: Elaborat o procjeni) te Izvešće neovisnog revizora o procjeni fer vrijednosti dionica na dan 4. studeni 2020. godine koje je sastavio ovlašten revizor društvo Russell Bedford Croatia - Revizija d.o.o. za reviziju, Zagreb, Selska cesta 90/B, OIB 64094041583, radi revizije predmetnog Elaborata o procjeni, sve u skladu s odredbama članka 22. stavka 3. točke 9. ZPDD-a, a kojim je utvrđena fer vrijednost redovne dionice Ciljnog društva. Prema revidiranom Elaboratu o procjeni, fer vrijednost dionice Ciljnog društva na dan nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje iznosi 62,00 kune po dionici.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da je cijena izražena u ponudi za preuzimanje u iznosu od 66,06 kuna po dionici, određena u skladu s odredbama članka 16. stavcima 2. i 3. ZPDD-a.

Sukladno odredbama članka 19. stavka 1. ZPDD-a, potrebno je osigurati novčana sredstva za plaćanje preostalih 1.048.629 redovnih dionica Ciljnog društva, koje čine 42,47% udjela u temeljnom kapitalu Ciljnog društva.

Uvidom u Potvrdu depozitara – SKDD-a od 3. prosinca 2020. utvrđeno je da je Ponuditelj sredstva potrebna za plaćanje svih dionica koje su predmet ponude za preuzimanje i s tim povezanih materijalnih troškova pohrane dionica osigurao neopozivom bankarskom garancijom na prvi poziv koju je izdalo društvo J&T BANKA, a.s., Sokolovska 700/113a, 186 00 Prag 8, Republika Češka, OIB 02314285742.

Zahtjevu je priložena Potvrda o plaćenju naknadi, sukladno odredbama članka 4. točke 1. Pravilnika o vrsti i visini naknada Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga (Narodne novine br. 26/19).

Budući da je Ponuditelj, uz Zahtjev, dostavio tekst ponude za preuzimanje sastavljen sukladno odredbama članka 22. stavka 1. ZPDD-a te dokumentaciju propisanu odredbama članka 22. stavka 3. ZPDD-a, valjalo je sukladno odredbama članka 24. stavka 3. ZPDD-a, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Sukladno odredbama članka 8. stavka 3. Zakona o Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga, ovo rješenje objavljuje se na internetskoj stranici Hanfe.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena, ali se može pokrenuti upravni spor podnošenjem tužbe Upravnom sudu u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja.

PREDSJEDNIK UPRAVNOG VIJEĆA
dr.sc. Ante Žigman



DOSTAVITI:

1. LAGUNA NOVIGRAD d. d., Novigrad, Škverska 8
2. U spis predmeta

Na temelju članka 9. stavaka 1. i 4. Zakona o preuzimanju dioničkih društava (Narodne novine br. 109/07, 36/09, 108/12, 90/13, 99/13, 148/13; u daljnjem tekstu: Zakon), LAGUNA NOVIGRAD d.d., sa sjedištem u Novigradu, Škverska 8, OIB: 58935879058, (u daljnjem tekstu: Ponuditelj), objavljuje

PONUĐU ZA PREUZIMANJE

ciljnog društva HTP KORČULA d.d., Korčula, Šetalište Frana Kršinića 104

1) Podaci o ciljnom društvu

HTP Korčula dioničko društvo za ugostiteljstvo, turizam, trgovinu i pružanje ostalih usluga, Korčula (Grad Korčula), Šetalište Frana Kršinića 104, OIB: 63259199217, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Dubrovniku pod matičnim brojem subjekta (MBS): 060003996, (u daljnjem tekstu: Ciljno društvo) ima upisani temeljni kapital koji iznosi 123.443.450,00 kuna i podijeljen je na 2.468.869 redovnih dionica na ime, nominalnog iznosa 50,00 kn, što predstavlja 100,00% upisanog temeljnog kapitala Ciljnog društva. Temeljni kapital uplaćen je u cijelosti.

Svaka dionica daje pravo na jedan glas na glavnoj skupštini Ciljnog društva. Dionice Ciljnog društva vode se kao nematerijalizirani vrijednosni papiri u depozitoriju kojim upravlja Središnje klirinško depozitarno društvo, dioničko društvo, Zagreb (Grad Zagreb), Heinzelova 62/a, OIB: 64406809162 (u daljnjem tekstu: Središnje klirinško depozitarno društvo d.d. ili Depozitar) pod oznakom HTPK-R-A, ISIN oznake: HRHTPKRA0002.

Dionice Ciljnog društva uvrštene su na uređeno tržište kojim upravlja tržišni operater Zagrebačka burza d.d., Zagreb (Grad Zagreb), Ivana Lučića 2a/22, OIB: 84368186611, segment Redovito tržište.

2) Podaci o Ponuditelju

Društvo LAGUNA NOVIGRAD dioničko društvo za hoteljerstvo i turizam, sa sjedištem u Novigradu, Škverska 8, OIB: 58935879058, valjano je osnovano po pravu Republike Hrvatske i upisano u Sudskom registru Trgovačkog suda u Pazinu pod matičnim brojem subjekta (MBS): 040060543.

Ponuditelj pretežno obavlja ugostiteljsku djelatnost i pruža usluge u turizmu, a posluje pod brandom Aminess Hotels&Campsites. Ponuditelj ima ukupno 4 hotela u Novigradu, Orebiću i na otoku Korčuli te 2 kampa u Novigradu, a u 2019. godini ostvareno je 749.944 noćenja. Neto-dobit u 2019. godini iznosila je 24.240.588,65 kn.

Osnovni podaci o financijskom položaju Ponuditelja naznačeni su u sljedećoj tablici, a cjeloviti financijski izvještaji iz kojih su podaci preuzeti dostupni su na internetskim stranicama <https://www.fina.hr/rgfi>:

(svi iznosi su iskazani u tisućama kuna)	Revidirani podaci iz godišnjeg financijskog izvješća za 2018.	Revidirani podaci iz godišnjeg financijskog izvješća za 2019.
Račun dobiti i gubitka		
Prihodi od prodaje	218.710	227.381
Ostali prihodi	8.949	7.196
Materijalni troškovi	87.830	83.058
Troškovi osoblja	53.846	57.364
Troškovi amortizacije	32.959	38.889
Ostali troškovi	18.198	19.578
Financijski prihodi	3.661	1.798
Financijski rashodi	8.501	7.107
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	29.986	30.379
Porez na dobit	2.790	6.138
Dobit ili gubitak razdoblja	27.196	24.241
Bilanca		
Nematerijalna imovina	1.163	1.391
Materijalna imovina	317.178	339.776
Dugotrajna potraživanja	0	0
Dugotrajna financijska imovina	33.085	34.209
Zalihe	1.943	1.683
Kratkotrajna potraživanja	45.156	43.785
Kratkotrajna financijska imovina	19.032	19.122
Novac u banci i blagajni	58.663	63.549
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	0	0
Ukupno aktiva	476.220	503.515
Kapital i rezerve	220.660	232.689
Dugoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	204.801	194.145
Dugoročne obveze prema dobavljačima	0	0
Ostale dugoročne obveze	6.358	15.841

Kratkoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	23.041	25.135
Kratkoročne obveze prema dobavljačima	4.597	8.424
Ostale kratkoročne obveze	16.763	27.281
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	0	0
Ukupno pasiva	476.220	503.515
Izvještaj o novčanom tijeku		
Novčani tijek od poslovnih aktivnosti	61.599	83.410
Novčani tijek od investicijskih aktivnosti	-41.223	-43.639
Novčani tijek od financijskih aktivnosti	18.276	-34.885
Neto povećanje/smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	38.652	4.886
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	20.011	58.663
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	58.663	63.549
Izvještaj o promjenama kapitala		

	Stanje na prvi dan prethodne godine	Stanje na zadnji dan prethodne godine	Stanje na prvi dan tekuće godine	Stanje na zadnji dan tekuće godine
Temeljni kapital	29.900	29.900	29.900	29.900
Revalorizacijske rezerve	-609	11	11	96
Zakonske rezerve	9.593	10.936	10.936	12.334
Ostale rezerve	121.212	121.260	121.260	120.316
Zadržana dobit	16.448	31.356	31.356	45.803
Dobit tekuće godine	26.846	27.197	27.197	24.241
Ukupno	203.390	220.660	220.660	232.690

3) Podaci o osobama koje zajednički djeluju s Ponuditeljem, uz opis načina zajedničkog djelovanja

S obzirom na to da je Ponuditelj temeljem Ugovora o kupoprodaji poslovnih udjela i Ugovora o prijenosu poslovnih udjela u društvu Dalmacija hoteli d.o.o., oba od dana 04. studenog 2020. godine, stekao 100% poslovnih udjela koji čine 100% temeljnog kapitala trgovačkog društva Dalmacija hoteli d.o.o. za turističke usluge, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 269 G/6, upisano u Sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS) 080839222, OIB: 51953618865, (dalje: Dalmacija hoteli d.o.o.) smatra se da Ponuditelj djeluje zajednički s društvom Dalmacija hoteli d.o.o..

Ponuditelj, kao jedini član društva Dalmacija hoteli d.o.o., neposredno kontrolira to društvo, odnosno Ponuditelj i Dalmacija hoteli d.o.o. djeluju zajednički na temelju odnosa ovisnog i vladajućeg društva. Osim navedenog, Ponuditelj ne djeluje zajednički s drugim osobama u odnosu na Ciljno društvo.

4) Podaci o vrsti, rodu i broju (u apsolutnom i relativnom iznosu) dionica i glasova Ciljnog društva koje drži Ponuditelj

Ponuditelj kao kupac i PROSPERUS - INVEST društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje fondovima, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 269 G/6, OIB: 58670915471, koje nastupa u svoje ime a za račun Prosperus FGS, otvoreni alternativni investicijski fond rizičnog kapitala s privatnom ponudom, Zagreb, Ulica grada Vukovara 269 G/6, OIB 61196386099, i PROSPERUS - INVEST društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje fondovima, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 269 G/6, OIB: 58670915471, kao prodavatelji (u daljnjem tekstu: Prodavatelji), sklopili su dana 04. studenog 2020. g. Ugovor o kupoprodaji poslovnih udjela (u daljnjem tekstu: Ugovor o kupoprodaji), temeljem kojeg Ponuditelj stječe 100% poslovnih udjela koji čine 100% temeljnog kapitala trgovačkog društva Dalmacija hoteli d.o.o. za turističke usluge, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 269 G/6, upisano u Sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS) 080839222, OIB: 51953618865. Prilikom zaključenja Ugovora o kupoprodaji, Ponuditelj i Prodavatelji sklopili su i Ugovor o prijenosu poslovnih udjela u društvu Dalmacija hoteli d.o.o. (u daljnjem tekstu: Ugovor o prijenosu).

Od ukupnog broja dionica i prava glasa Ciljnog društva, u smislu Zakona, Ponuditelj sklapanjem Ugovora o kupoprodaji i stupanjem na snagu Ugovora o prijenosu posredno stječe 1.420.000 dionica Ciljnog društva, oznake HTPK-R-A, što predstavlja 57,52% udjela u temeljnom kapitalu i glasačkim pravima Ciljnog društva.

Budući da Ponuditelj od 2014. godine drži 240 redovnih dionica Ciljnog društva oznake HTPK-R-A, Ponuditelj nakon sklapanja Ugovora o kupoprodaji i stupanja Ugovora o prijenosu na snagu, posredno kroz društvo Dalmacija hoteli d.o.o. te neposredno sa vlastitim dionicama Ciljnog Društva, drži ukupno 1.420.240 dionica, oznake HTPK-R-A, što predstavlja 57,53% udjela u temeljnom kapitalu i glasačkim pravima Ciljnog društva.

5) Podaci o vrsti i rodu dionica koje su predmet ponude za preuzimanje

Predmet ove ponude za preuzimanje su sve redovne dionice Ciljnog društva s pravom glasa, na ime, nominalnog iznosa 50,00 kn, a koje se kao nematerijalizirani vrijednosni papiri vode u sustavu Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. pod oznakom HTPK-R-A, ISIN oznake: HRHTPKRA0002, koje su uvrštene u Redovito tržište Zagrebačke burze d.d., a na kojima ne postoje nikakvi upisani niti neupisani tereti, osim dionica navedenih u točki 4. ove ponude.

6) Izjava Ponuditelja

Ova ponuda za preuzimanje upućuje se svim dioničarima Ciljnog društva koji su upisani kao imatelji kod Središnjega klirinškoga depozitarnog društva d.d., za stjecanje svih dionica koje su predmet ove ponude, pod propisanim i objavljenim uvjetima navedenim u ovoj ponudi, a na kojima ne postoje nikakvi upisani niti neupisani tereti.

7) Cijena po dionici i način utvrđivanja cijene

Ponuditelj se obvezuje svim dioničarima za dionice koje ispunjavaju uvjete iz ove ponude, platiti cijenu od 66,06 kn (slovima: šezdesetšestkuna i šest lipa) po dionici.

Ponuditelj u prethodnom razdoblju od godine dana od dana nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje nije stjecao dionice Ciljnog društva.

Prilikom posrednog stjecanja dionica Ciljnog društva od strane Ponuditelja, odnosno preuzimanja 100% udjela u društvu Dalmacija hoteli d.o.o., stranke su Sporazumom o kupoprodajnoj cijeni za prijenos poslovnih udjela u društvu Dalmacija hoteli d.o.o. utanačile da se, sukladno procjenama Ponuditelja, na vrijednost dionica koje Dalmacija hoteli d.o.o. drži u Ciljnom društvu odnosi 93.800.000,00 kn (slovima: devedeset tri milijuna osamsto kuna), iz čega proizlazi da je za dionice Ciljnog društva ugovorena cijena u visini od 66,06 kn po dionici Ciljnog društva.

Prema potvrdi Zagrebačke burze d.d. od 23.11.2020.g. dionicama Ciljnog društva trgovalo se manje od 1/3 trgovinskih dana unutar zadnja tri mjeseca prije dana nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje (04. studenog 2020.g.) te se sukladno članku 16. stavku 3. i članku 22. stavku 3. točki 9. Zakona prosječna cijena u tom razdoblju ne uzima u obzir.

S obzirom na navedeno, a sukladno članku 16. stavku 3. i članku 22. stavku 3. točki 9. Zakona izrađen je elaborat o procjeni fer vrijednosti dionice Ciljnog društva (u daljnjem tekstu: Elaborat) od strane ATF SAVJETOVANJE d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Selska cesta 90/B, OIB: 92662172315, koji je revidiran od strane neovisnog ovlaštenog revizora RUSSEL BEDFORD CROATIA - REVIZIJA d.o.o. za reviziju, sa sjedištem u Zagrebu, Selska cesta 90/B, OIB: 64094041583.

Za procjenu vrijednosti dionica u Elaboratu korištena je metoda „Fer vrijednost“ definirana u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja 13 – Mjerenje fer vrijednosti (MSFI 13) i generalno prihvaćenih standarda procjene vrijednosti. Prilikom procjene vrijednosti korišten je dohodovni pristup te najčešće korištena metoda – metoda diskontiranih novčanih tijekova (DCF metoda) koja se uobičajeno koristi između sudionika tržišta u određivanju vrijednosti dionica, odnosno društva. Elaboratom je utvrđeno da fer tržišna vrijednost 100% vlasničkog kapitala Ciljnog društva na dan 04.11.2020. godine iznosi: 62,00 kn po dionici.

Prilikom analize sadašnjeg stanja i poslovanja Ciljnog Društva u okviru izrade Elaborata, utvrđeni su rizici i potencijalni rizici poput utjecaja COVID-19 pandemije na poslovanje Ciljnog Društva u narednim periodima s obzirom na negativno poslovanje u 2020. godini, potreba za ulaganjima u obnovu kapaciteta, te su navedeni rizici fer prikazani u procjeni vrijednosti korištenjem DCF metode.

Razmotren je ali nije korišten tržišni pristup obzirom na specifičnost Ciljnog Društva u smislu pozicije na tržištu, vrste smještajnih kapaciteta (bez značajnog udjela kampova), njihovu kategorizaciju te

potreba za ulaganjima kako bi se održao trenutni poslovni model što implicira nedovoljnu usporedivost za primjenu navedene metode tržišne usporedbe.

Metoda statičkog pristupa nije uzeta u obzir jer se uglavnom koristi kod primjene načela prestanka poslovanja, a društvo ima pretpostavku „going concern“, odnosno neograničenosti nastavka poslovanja.

Ponuđena cijena u iznosu od 66,06 kn po dionici temeljena je na vrijednosti dionice po kojoj je Ponuditelj stekao dionice, a što je utanačeno Sporazumom o kupoprodajnoj cijeni za prijenos poslovnih udjela u Društvu Dalmacija hoteli d.o.o., budući da navedena cijena predstavlja višu cijenu u smislu članka 16. stavak 3. Zakona u odnosu na cijenu utvrđenu Elaboratom.

8) Izvor i način osiguranja naknade za plaćanje dionica koje su predmet ponude za preuzimanje

Ponuditelj će snositi troškove naknade za plaćanje dionica koje su predmet ponude za preuzimanje te će podmiriti sve ostale potrebne troškove koje proizlaze iz ove ponude za preuzimanje.

Naknada za dionice bit će isplaćena u gotovini, te ponuda ne uključuje zamjensku ili kombiniranu naknadu.

Radi osiguranja naknade za plaćanje dionica koje su predmet ove ponude za preuzimanje kao i svih troškova iz članka 38. Zakona, Ponuditelj je pribavio neopozivu bankarsku garanciju, na prvi poziv, broj 07/OAO/2020 - 3, izdanu od J&T BANKA, a.s., sa sjedištem u Sokolovská 700/113a, 186 00 Prag 8, Češka Republika, OIB: 02314285742, u korist dioničara koji će pohraniti svoje dionice u ponudi za preuzimanje. Kao osiguranje za plaćanje troškova korporativne akcije koji se imaju podmiriti prema Depozitaru, Ponuditelj je pribavio neopozivu bankarsku garanciju, na prvi poziv, broj Z 07/OAO/2020 - 1 izdanu od iste banke.

Iznos naknade za plaćanje dionica koje su predmet ponude za preuzimanje i sve potrebne iznose i troškove koji proizlaze iz ove ponude za preuzimanje snosit će Ponuditelj dijelom iz vlastitih sredstava, a dijelom iz sredstava koja će Ponuditelju biti stavljena na raspolaganje zajmom od strane trgovačkog društva povezanog s Ponuditeljem.

9) Rok plaćanja

Ponuditelj će putem Depozitara izvršiti isplatu kupoprodajne cijene za pohranjene dionice Ciljnog društva sukladno uvjetima iz ove ponude, u roku 14 dana od isteka roka trajanja ove ponude.

10) Rok trajanja ponude za preuzimanje

Rok trajanja ponude za preuzimanje je 28 dana od objave ponude u Narodnim novinama i na internetskim stranicama Zagrebačke burze d.d., s time da rok počinje teći od dana kasnije objave.

11) Podaci o depozitaru

Depozitar za obavljanje poslova pohrane dionica Ciljnog društva je Središnje klirinško depozitarno društvo d.d., Zagreb, Heinzelova 62a, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu s matičnim brojem subjekta (MBS) 080138626, OIB: 64406809162.

12) Upute o načinu i učincima pohrane dionica, te drugim pravima i obvezama dioničara koji pohrane dionice

Dioničari Ciljnog društva koji žele prihvatiti ovu ponudu, obvezni su do isteka trajanja ponude Depozitaru dostaviti popunjeni pisani nalog za prihvata/povlačenje pohrane dionica u ponudi za preuzimanje (obrazac KA-POP). Obrasci KA-POP koji služe za prihvata ponude, Depozitar će poštom dostaviti svim dioničarima Ciljnog društva na adresu naznačenu kod Depozitara, a dioničari ih mogu i osobno preuzeti kod Depozitara, odnosno svakodobno ih mogu pronaći na internetskim stranicama Depozitara (http://www.skdd.hr/portal/SDAWEB.pkg_public.show_lob_hr?p_id=502). Depozitar će, uz obrazac, dostaviti svakom dioničaru i obavijest o objavljenoj ponudi za preuzimanje.

Dioničar Ciljnog društva koji želi prihvatiti ovu ponudu za preuzimanje, dostavlja Depozitaru uredno ispunjeni obrazac KA-POP na jedan od sljedećih načina:

1. Osobno kod Depozitara – Središnje klirinško depozitarno društvo d.d., Zagreb, Heinzelova 62a, u kojem slučaju potpisi dioničara (ili punomoćnika dioničara) na obrascu ne moraju biti ovjereni kod javnog bilježnika;
2. Preporučenom poštom Depozitaru na adresu navedenu pod prethodnom točkom u kojem slučaju potpis dioničara na obrascu mora biti ovjeren kod javnog bilježnika.

Depozitar će unutar roka trajanja ove ponude primiti dostavljenu dokumentaciju u pohranu. Depozitar zadržava pravo provjere vjerodostojnosti zaprimljene dokumentacije. Nepotpuni ili neispravni nalozi za prihvaćanje ponude (KA-POP obrazac) smatrat će se kao da nisu podneseni niti zaprimljeni. Dionice se pohranjuju preknjižbom s računa dioničara na poseban račun koji će Depozitar otvoriti za potrebe pohrane dionica radi prihvaćanja Ponude za preuzimanje.

Smatrat će se da je prihvata ponude učinjen u roku ako je ispravna dokumentacija sukladno ovoj ponudi predana pošti ili neposredno Depozitaru unutar roka trajanja ponude. Ako se nalog za prihvata ponude dostavlja poštom, mora biti predan preporučeno u pošti najkasnije zadnji dan roka važenja ove ponude. U tom slučaju, dan predaje pošti smatra se danom predaje Depozitaru, pod uvjetom da je tako dostavljen nalog zaprimljen kod Depozitara unutar tri radna dana od zadnjeg dana važenja ove ponude.

Svaki ispravan nalog o pohrani dionica sačinjen sukladno odredbama ove ponude, koji će, zajedno s ostalim ovom ponudom određenim ispravama, biti zaprimljen na prethodno navedeni način, imat će učinak prihvata ove ponude, uz obvezu Ponuditelja da putem Depozitara obavi isplatu kupoprodajne cijene za pohranjene dionice sukladno uvjetima iz ove ponude, u roku 14 dana od isteka roka trajanja ove ponude, na račune dioničara koje su oni kod Depozitara odredili kao račun za isplatu.

Ako na računu vrijednosnih papira kod Depozitara dioničar na kojeg se odnosi ova ponuda drži neotplaćene dionice Ciljnog društva, dužan je prilikom pohrane priložiti i originalnu potvrdu tijela ovlaštenog primjenjivim propisima koji reguliraju upravljanje i raspolaganje državnom imovinom o broju otplaćenih i neotplaćenih dionica, te obračun za prijevremenu otplatu preostalih obroka u jednokratnom iznosu. Za sve otplaćene dionice Ponuditelj će platiti naknadu dioničaru, a za neotplaćene dionice Ponuditelj će najprije izvršiti plaćanje ukupne obveze prema tijelu ovlaštenom

sukladno odredbama propisa koji uređuju upravljanje i raspolaganje državnom imovinom, a razliku do ukupne cijene iz Ponude za preuzimanje isplatit će dioničaru koji je pohranio predmetne dionice radi preuzimanja. Predmetom pohrane ne mogu biti neotplaćene dionice za koje je iznos otplate preostalih obroka, prema obračunu nadležnog tijela viši od cijene koju je ponuditelj odredio ovom ponudom za preuzimanje.

Nakon plaćanja i preknjižbe pohranjenih dionica, Depozitar će otpremiti dioničarima:

1. Izvještaj o provedenoj isplati na račun, za dioničare kojima je obavljena isplata na račun,
2. Izvještaj o nemogućnosti isplate, za one dioničare kojima nije provedena isplata na račun, s uputom da dostave podatke o računu na koji će im se isplatiti kupoprodajna cijena.

Dioničar ne može raspolagati dionicama koje je pohranio radi prihvata ove ponude.

Do isteka roka trajanja ove ponude dioničar može pohranjene dionice povući iz pohrane i time odustati od prihvata ove ponude za preuzimanje, odnosno prodaje dionica Ponuditelju. Dioničar povlačenje iz pohrane također obavlja ispunjavanjem naloga (obrazac KA-POP) na isti način kao i kod naloga za prihvatanje ponude i u rokovima određenim za prihvatanje ove ponude za preuzimanje nakon čega će Depozitar pohranjene dionice vratiti s neprenosive pozicije na slobodnu poziciju na računu dioničara kakva je bila prije upisanog prihvata ove ponude.

13) Namjere u pogledu budućeg poslovanja Ciljnog društva

13.1) Namjera Ponuditelja u pogledu budućeg poslovanja Ciljnog društva i, u mjeri u kojoj na to utječe ponuda za preuzimanje, u pogledu budućeg poslovanja društva Ponuditelja

Ponuditelj smatra da će ova ponuda za preuzimanje biti pozitivna za Ciljno društvo, ponajprije jer otvara mogućnost za korištenje operativnih, financijskih i raznih drugih sektorskih sinergija, što će dovesti do optimizacije poslovanja i veće profitabilnosti.

U pogledu budućeg poslovanja Ponuditelj namjerava potaknuti i podržati Ciljno društvo u praćenju trendova u turizmu, te u nastojanju Ciljnog društva da dodatno poveća aktivnosti koje mogu pridonijeti ostvarivanju još boljih poslovnih rezultata, posebice u okruženju Covid-19 pandemije koja značajno negativno utječe na poslovanje Društva.

Nadalje, strateški ciljevi te namjera Ponuditelja uključuju:

- Cjelokupno podizanje destinacije Korčula kroz ulaganje u obnovu kapaciteta;
- Proširenje ponude Ciljnog Društva prvenstveno u smislu novih usluga;
- Povećanje standarda poslovanja u skladu sa Aminess standardima;
- Proširenje sezone te postepena promjena strukture gostiju s ciljem povećanja udjela gostiju sa većom platežnom sposobnosti;
- Povećanje udjela individualnih gostiju putem direktne prodaje kroz Aminess kanale te povećanje ulaganja u marketing;

- Suradnja sa lokalnom zajednicom, partnerima i dobavljačima kako bi se osigurala kvaliteta usluge;
- Aktiviranje neoperativne imovine te povećanje operativne efikasnosti i produktivnosti postojeće operativne imovine.

Koristeći članska prava u Ciljnom društvu Ponuditelj će podupirati sve aktivnosti usmjerene na ostvarenje strateških ciljeva te će poticati kontinuirani razvoj i povećanje vrijednosti Ciljnog društva.

Ponuditelj vjeruje u mogućnost nastavka rasta operativnog potencijala i rezultata poslovanja Ciljnog društva sa sadašnjim kapacitetima turističkih objekata Ciljnog društva, a dodatno će istražiti mogućnosti investiranja u postojeći portfelj Ciljnog društva, sve s ciljem unaprjeđenja i podizanja razine kvalitete postojećih usluga, turističkih proizvoda i objekata Ciljnog društva.

Ponuditelj smatra da sama ponuda za preuzimanje neće značajnije utjecati ni na tekuće niti na buduće poslovanje Ciljnog društva, obzirom da će Ciljno društvo, dok se ne provede postupak preuzimanja, nastaviti poslovati sukladno svim dosadašnjim poslovnim planovima.

Ponuditelj će nastojati ojačati tržišnu poziciju Ciljnog društva, uz dodatno jačanje i širenje mreže partnera, postojećih usluga, turističkih proizvoda i objekata Ciljnog društva. Na taj način, osim povećanja vrijednosti za dioničare, doprinijet će se podizanju destinacije otoka Korčule, ali i podizanju kvalitete usluge u cjelokupnom sustavu turizma i ugostiteljstva što je u zajedničkom interesu svih dioničara, radnika, uz istovremeni iznimni javni interes.

Ekspertiza Ponuditelja, iskustvo u poslovanju te kontinuirani rast poslovanja kroz operacije u Istri, na otoku Korčuli i poluotoku Pelješcu (gdje Ponuditelj već posluje kroz vlastite kapacitete) daju realnu osnovu za poboljšanje rezultata Ciljnog društva te posljedično vrijednosti za njegove dioničare.

13.2) Strateški planovi ponuditelja u odnosu na Ciljno društvo i moguće posljedice provedbe tih planova na politiku zapošljavanja i radnopravni status radnika Ciljnog društva i društva Ponuditelja, kao i na moguće promjene vezane uz mjesta u kojima Ciljno društvo i društvo Ponuditelja obavljaju svoje djelatnosti

Strateški planovi Ponuditelja imaju za cilj unaprjeđenje postojećih, te implementiranje i ponudu novih proizvoda i usluga. Ponuditelj smatra zaposlenike partnerima te najvrjednijim i najvažnijim resursom Ciljnog društva bez čijeg daljnjeg razvoja nisu mogući ni daljnji razvoj i rast Ciljnog društva.

Ponuditelj smatra potrebnim posebnu pažnju posvetiti razvoju, kvaliteti i stručnim sposobnostima zaposlenika Ciljnog društva te će u pogledu menadžmenta, ključnih zaposlenika, te svih kvalificiranih, sposobnih i motiviranih radnika postupati ili tražiti odgovorno i stručno postupanje, uvijek vodeći računa o odnosima u poslovnom okruženju i interesima Ciljnog društva u cjelini, poštujući sve važeće pozitivne propise koji reguliraju ovu materiju. Ponuditelj smatra vrijednim zadržati u sklopu redovnog poslovanja sve motivirane, kvalificirane i sposobne radnike, te slijedom navedenog, Ponuditelj smatra da ova ponuda za preuzimanje neće imati negativan učinak na prava i status trenutnih zaposlenika Ciljnog društva, odnosno neće se mijenjati politika zapošljavanja i radnopravni status radnika u Ciljnom društvu. Ponuditelj smatra da će kroz suradnju radnika Ciljnog društva i radnika Ponuditelja doći će do

razmjene znanja i iskustva, što će omogućiti primjenu najbolje moguće prakse i dovesti do profesionalnog i osobnog razvoja radnika Ciljnog društva i radnika Ponuditelja.

Ne planira se mijenjati mjesto obavljanja poslovne djelatnosti Ciljnog društva, niti mjesto obavljanja poslovanja Ponuditelja.

13.3) Namjera Ponuditelja u vezi s upravom Ciljnog društva i podaci o novčanim i nenovčanim davanjima kao i drugim pogodnostima koje se daju ili čine izglednima članovima uprave i nadzornog odbora Ciljnog društva.

Dana 22.12.2020. godine u 9,30 sati u hotelu Korčula de la Ville u Korčuli, Obala dr. Franje Tuđmana 5 (sukladno oglasu objavljenom u Narodnim novinama broj 125/2020), održana je Glavna skupština Ciljnog društva, na kojoj je izmijenjen sastav članova Nadzornog odbora Ciljnog društva, sve kako bi omjer predstavnika u Nadzornom odboru više odgovarao novoj vlasničkoj strukturi, a u narednom razdoblju očekuje se i promjena sastava Uprave Ciljnog društva.

Ponuditelj nema namjeru dodijeliti članovima Uprave i članovima Nadzornog odbora bilo kakva novčana ili nenovčana davanja odnosno druge nove pogodnosti članovima uprave i nadzornog odbora Ciljnog društva te će primanja i ostale pogodnosti članova Uprave i članova Nadzornog odbora nastaviti odražavati dosadašnju praksu Ciljnog društva i tržišne uvjete.

14) Mjerodavno pravo

Na ugovorne odnose između Ponuditelja i osoba koje su prihvatile ponudu za preuzimanje primjenjivat će se hrvatsko pravo, a u slučaju spora bit će nadležan stvarno nadležni sud u Zagrebu.

LAGUNA NOVIGRAD d.d.



Zrinka Bokulić

Predsjednik Uprave

LAGUNA NOVIGRAD d.d.
NOVIGRAD 1