



JELSA RESORT

H V A R

JELSA d.d.
Jelsa 246,
Jelsa

JELSA d.d.
Jelsa 246,
Jelsa

U skladu s odredbama članka 41. Zakona o preuzimanju dioničkih društava („ZPDD“) Uprava društva JELSA d.d., Jelsa, Jelsa 246, OIB: 51177655549 upisano u registar Trgovačkog suda u Splitu pod matičnim brojem subjekta 060004761 („Ciljno Društvo“), objavljuje

In accordance with Article 41 of the Joint Stock Company Takeover Act (“TA”), the Management Board of the company JELSA d.d., Jelsa 246, PIN: 51177655549 registered with the court registry of the Commercial court in Split under ref no 060004761 („Target Company“) announces

MIŠLJENJE UPRAVE JELSA d.d. o ponudi za preuzimanje

OPINION OF THE MANAGEMENT BORD JELSA d.d. about the takeover bid

Društvo Bohemian Financing Zártkörűen Működő Részvénytársaság, Budimpešta 1148, Váci ut 110, OIB: 23021179492, („Ponuditelj“) objavilo je Ponudu dana 14. lipnja 2023. na Zagrebačkoj burzi d.d. te dana 16. lipnja 2023. u Narodnim Novinama br. 65 („Ponuda“). Ponuda je odobrena rješenjem Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga od 7. lipnja 2023. pod klasom UP/I 996-02/23-02/04, Ur. Broj: 326-01-60-62-23-8 („Rješenje“).

Bohemian Financing Zártkörűen Működő Részvénytársaság, Budapest 1148, Váci ut 110, OIB: 23021179492 („Bidder“) announced takeover bid on 14 June 2023 on the Zagreb stock Exchange d.d. and on 16 June 2023 in the Official Gazette No. 65 („Takeover Bid“). The Takeover Bid was approved by the decision of the Croatian Financial Services Supervisory Agency of 7 June 2023 under classes UP/and 996-02/23-02/04, Ur. Number: 326-01-60-62-23-8 („Decision“).

Ponuditelju je obveza objavljivanja ponude za preuzimanje nastala sukladno odredbi članka 9. stavka 1. ZPDD-a dana 21. ožujka 2023. posrednim stjecanjem 6.118.558 dionica Ciljnog Društva, što predstavlja 81,99% udjela u temeljnom kapitalu Ciljnog Društva. Ponuditelj je predmetne dionice stekao posredno dražbom u ovršnom postupku putem preuzimanja 100% udjela u društvu EUROBRIDGE MEDICAL INNOVATION Kft., sa sjedištem u Mađarskoj, 1027 Budimpešta, Kerepesi út 52.

The obligation to publish the Takeover Bid was imposed to the Bidder in accordance with the provisions of Article 9 (1) of TA on 21 March 2023 by indirectly acquiring 6,118,558 shares of the Target Company, which represents 81,99% of the share capital of the Target Company. The Bidder acquired the shares indirectly through an auction in the enforcement procedure via acquisition of 100% of the shares in EUROBRIDGE MEDICAL INNOVATION Kft., with seat in Hungary, 1148 Budapest, Kerepesi út 52.

JELSA D.D., JELSA, JELSA 246, MB: 3517292, OIB: 51177655549
IBAN: HR63 2340 0091 1000 2012 6 KOD PRIVREDNE BANKE D.D. ZAGREB
TRGOVAČKI SUD U SPLITU; MBS 0600004761; TEMELJNI KAPITAL: 74.620.310,00 KN /9.903.817,11 EUR, UPLAĆEN U
CIJELOSTI; BROJ IZDANIH DIONICA: 7.462.031; NOMINALNI IZNOS JEDNE DIONICE: 10,00 KN/1,33 EUR;
PREDSJEDNIK UPRAVE: LÁSZLÓ PÉTER GNÄDIG, ČLANOVI UPRAVE: KORNÉL BODNÁR, ANTON GLUMAC
PREDSJEDNIK NADZORNOG ODBORA: DÁNIEL JELLINEK
LEI OZNAKA: 7478000030KH7ROTAU91; MATIČNA DRŽAVA ČLANICA: REPUBLIKA HRVATSKA;
ISIN: HRJLSARA0007; OZNAKA DIONICE: JLSA-R-A, UVRŠTEN NA REDOVITO TRŽIŠTE ZAGREBAČKE BURZE (SERIJA
JLSA-R-B NIJE UVRŠTEN)

Razmotrivši tekst Ponude Uprava Ciljnog Društva iznosi slijedeće mišljene o Ponudi:

1. Mišljenje o vrsti i visini ponuđene naknade

Ponuditelj se obvezuje da će za svaku dionicu Ciljnog Društva ponuđenu na kupnju isplatiti cijenu od 0,12 eura postupajući po zaključku Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga koja je pozvala Ponuditelja izmijeniti predloženu cijenu te uzeti u obzir cijenu posrednog stjecanja dionica na temelju kojeg je za Ponuditelja i/ili osobe koje s njim djeluju nastala obveza objavljivanja ponude za preuzimanje, a u skladu sa člankom 16. stavak 2. Zakona o preuzimanju dioničkih društava. Ponuditelj je u skladu sa odredbom članka 16. stavka 4. Zakona o preuzimanju dioničkih društava, a obzirom da iz potvrde Zagrebačke Burze d.d. od 18. travnja 2023. proizlazi da se dionicama Ciljnog Društva trgovalo 0 dana unutar zadnja tri mjeseca prije dana nastanka obveze na objavljivanje ponude za preuzimanje, izradio elaborat iz članka 22. stavka 3. točke 9. Zakona o preuzimanju dioničkih društava kojim je kao procijenjena vrijednost Ciljanog Društva određeno 0,00 eura.

Iz Rješenja proizlazi da u razdoblju od godinu dana prije nastanka obveze na objavljivanje ponude za preuzimanje Ponuditelj i osoba s kojom zajednički djeluje nisu stjecale dionice Ciljnog Društva, kao i da u razdoblju od 3 mjeseca prije nastanka obveze na preuzimanje dionicom Ciljnog Društva nije trgovano više od 1/3 trgovinskih dana.

Having considered the text of the offer, the Management Board of the Target Company presents the following opinions on the Takeover Bid:

1. Opinion on the type and amount of the offered fee

The Bidder undertakes to pay a price of EUR 0,12 for each share of the Target Company offered for purchase, following the conclusion of the Croatian Financial Services Supervisory Agency which invited the Bidder to amend the proposed price and to take into account the price of the indirect acquisition of the shares on the basis of which the Bidder and/or persons acting with him were obliged to publish the Takeover Bid, in accordance with Article 16 (2) of TA. The Bidder has in accordance with the provision of Article 16 (4) of TA, since it is apparent from the certificate issued on 18 April 2023 by the Zagreb stock Exchange d.d. that the shares of the Target Company were traded for 0 days within the last three months prior to the date on which the Takeover Bid was made public, prepared the fair value elaborate in accordance with Article 22 (3) (9) of the TA, which determined as the estimated value of the target company EUR 0.00.

From the Decision it arises that, in the period of one year prior to the commitment to publish the Takeover Bid, the Bidder and the person with whom it jointly operates did not acquire the shares of the Target Company, and that no more than 1/3 trading days were traded in the period

U odnosu na prosječnu cijenu u razdoblju od zadnja tri mjeseca prije nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje, proizlazi da se u tom razdoblju nije trgovalo.

Uprava Ciljnog Društva navodi kako je operativna imovina Ciljnog Društva (hotelski kompleksi) pod hipotekom Ponuditelja te je u tijeku ovršni postupak posljedica kojeg može biti gubitak operativne imovine Društva iz kojeg se generiraju prihodi na konsolidiranoj razini grupe kojoj pripada Ciljno Društvo a što je u skladu elaboratom o fer vrijednosti 100% udjela od 5. svibnja 2023. koji je izradilo društvo KF Finance d.o.o., Zagreb, Strojarska 20 kao i izvješćem neovisnog revizora o reviziji elaborata o procjeni vrijednosti od 5. svibnja 2023. kojeg je izradilo društvo ALPHA AUDIT d.o.o., Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9.

Slijedom svega navedenog, a uzimajući u obzir da se dionicama Ciljnog Društva nije trgovalo te nominalni iznos jedne dionice koja iznosi 10,00 kuna/1,33 eura Uprava Ciljnog Društva smatra kako je ponuđena naknada u iznosu od 0,12 eura po dionici Ciljnog Društva viša od fer vrijednost dionice Ciljnog Društva, a obzirom da je u postupku povlačenja vrijednosnih papira sa uređenog tržišta kao pravična naknada za dionice Ciljnog Društva određen iznos od 0,01 euro po dionici kako je Ciljno Društvo i objavilo na Zagrebačkoj burzi dana 14. lipnja 2023.

of 3 months prior to the commitment to make the share of the offeree company.

As regards the average price of shares in the period of the last three months preceding the publication of the Takeover Bid, it follows that no trading took place during that period.

The Management of the Target Company indicates that the operating assets of the Target Company (hotel complexes) are mortgaged by the Bidder and undergoing enforcement proceedings which may result in the loss of operating assets of the Target Company from which the revenues are generated at the consolidated group level to which the Target Company is part of, which is in accordance with the fair value evaluation of 100% of the shares prepared by KF Finance d.o.o. on 5 May 2023, Zagreb, Engineering 20 as well as the independent auditor's report on the revision of the evaluation report of 5 May 2023 prepared by ALPHA AUDIT d.o.o., Zagreb, Ulica Roberto Frangesa Mihanovića 9.

Consequently, taking into account that the shares of the Target Company were not traded and the nominal amount of one share amounting to EUR 10,00 kuna/1,33, the Management board of the Target Company considers that the offered fee in the amount of EUR 0,12 per share of the Target Company is higher than the fair value of the share of the Target Company, having in mind that in the delisting of shares of the Target Company from the regulated market, the fair remuneration of the shares of the Target Company is set at EUR 0,01 per share as published by the Target Company on Zagreb Stock Exchange on 14 June 2023.

Slijedom iznesenog Uprava Ciljnog Društva smatra da ponuđena cijena i više nego primjerena.

Uprava ističe da se ovo Mišljenje o primjerenosti ne može niti u kojem slučaju smatrati investicijskim savjetom dioničarima u smislu prihvatanja ili ne prihvatanja Ponude Ponuditelja. Dioničari se upućuju na vlastitu prosudbu odnosno prema potrebi na pribavljanje odgovarajućeg savjeta investicijskog savjetnika, revizora, odvjetnika ili drugog ovlaštenog savjetnika.

2. Mišljenje o namjeri Ponuditelja u pogledu budućeg poslovanja Ciljnog Društva

Ocjenjujući iznesene namjere Ponuditelja u svezi budućeg poslovanja Ciljnog Društva navedene u Ponudi Uprava Ciljnog Društva podržava namjeru Ponuditelja da konsolidira Ciljno Društvo. Nakon što provede javnu ponudu Ponuditelj ima namjeru provesti iscrpnu financijsku, poslovnu, pravnu i poreznu procjenu kako bi se dobila jasna slika o financijskom, fizičkom, kadrovskom i uslužnom stanju svih hotela koji posluju unutar Ciljnog Društva. Uprava smatra da je to ispravan način identificiranja stanja Ciljnog Društva i slaže se da se tek nakon takve iscrpne analize može pristupiti reorganiziranju poslovanja poboljšanjem učinkovitosti, smanjivanjem nepotrebnih troškova, povećavanjem dobiti i razvoju novih usluge. Nadalje, Uprava smatra da je nužno da Ponuditelj odabere održiv način i vremenski okvir u kojima će Ciljno Društvo isplatiti svoje obveze, a što je jedan od glavnih izazova za nastavak poslovanja i investiranja od strane Ciljnog društva. Uprava se slaže da je za Društvo moguće očuvati stabilnost investicija u hrvatskom sektoru turizma i ostvariti stabilne

Following the above, the Management Board of the Target Company considers that the price offered is more than adequate.

The management points out that this adequacy Opinion cannot, in any event, be regarded as an investment advice to shareholders in terms of accepting or not accepting the Bidder's Takeover Bid. Shareholders are instructed to exercise their discretion or, where appropriate, to obtain appropriate advice from an investment adviser, auditor, lawyer or other authorised adviser.

2. Opinion on the intention of the Bidder with regard to the future operation of the Target Company

In assessing the proposed Bidder's intentions regarding the future operation of the Target Company mentioned in the Takeover Bid, the Management of the Target Company supports the Bidder's intention to consolidate the Target Company. After carrying out the takeover process, the Bidder intends to carry out an exhaustive financial, business, legal and tax assessment in order to obtain a clear picture of the financial, physical, personnel and service situation of all hotels operating within the Target Company. The Management considers that this is the correct way to identify the situation of the Target Company and agrees that it is only after such a thorough analysis that business reorganisation can be addressed by improving efficiency, reducing unnecessary costs, increasing profits and developing new services. Furthermore, the Management board of the Target Company considers that it is necessary for the Bidder to choose a sustainable manner and



JELSA RESORT

H V A R

prihode ako se hotelima upravlja na poslovno primjeren i obazriv način. Uzevši sve naprijed navedeno u obzir, Uprava smatra kako su planovi Ponuditelja u vezi pristupom budućem poslovanju Ciljnog društva realistični.

time frame within which the Target Company will pay its obligations, which is one of the main challenges for continuation of operations and investments by the Target Company. Management agrees that it is possible for the Target Company to preserve the stability of investments in the Croatian tourism sector and achieve stable income if hotels are managed in a business appropriate and considerate manner. Taking all of the above into account, the Management Board considers that the Bidder's plans regarding access to the future operations of the Target Company are realistic.

3. Mišljenje o strateškim planovima Ponuditelja u odnosu na Ciljno Društvo i moguće posljedice provedbe tih planova na politiku zapošljavanja i radno pravni status radnika Ciljnog Društva, kao i na moguće promjene vezane uz mjesta u kojima Ciljno Društvo obavlja svoje djelatnosti

3. Opinion on the strategic plans of the bidder in relation to the Target Company and the possible consequences of the implementation of these plans on the employment policy and employment legal status of the employees of the Target Company, as well as on possible changes related to the locations where the Target Company performs its activities

Strategija Ponuditelja je očuvanje stabilnosti investicija i ostvariti stabilne prihode uz upravljanje hotelima na poslovno primjeren i obazriv način. Analizirat će se sinergije, najbolja praksa te potrebe i prilike za razvoj kako bi se stabiliziralo poslovanje Ciljnog Društva te kako bi se dobila kratkoročna i srednjoročna vizija daljnjeg razvoja. Preuzimanjem će se u Ciljnom Društvu uvesti poslovni model koji je predvidljiviji, pouzdaniji i transparentniji čime će se omogućiti povoljniji položaj svih postojećih i budućih dioničara Ciljnog Društva. Ponuditelj smatra kako je navedeno moguće postići samo uz novu upravu i nadzorni odbor koje promjene su već

The strategy of the Bidder is to preserve the stability of investments and achieve stable revenues by managing the hotels in a business-appropriate and prudent manner. Synergies, best practices, development needs and opportunities will be analysed to stabilise the Target Company's operations and to provide a short - and medium-term vision for further development. The acquisition will introduce a business model in the Target Company that is more predictable, reliable and transparent, allowing for a more favourable position for all existing and future shareholders of the Target Company. The Bidder considers that



JELSA RESORT

H V A R

ostvarene kao prvi korak ka realizaciji strateških planova i reorganiziranju poslovanja poboljšanjem učinkovitosti poslovanja.

this can only be achieved with the new management and supervisory board which changes have already been made as a first step towards the realisation of strategic plans and business reorganisation by improving business efficiency.

Uprava, u ovom trenutku, ne može predvidjeti hoće li namjera provedbe planova u odnosu na Ciljno Društvo utjecati na politiku zapošljavanja i radno pravni status radnika zaposlenih kod Ciljnog Društva. Ponuditelj nema namjeru mijenjati mjesto u kojemu Ciljno Društvo i Ponuditelj obavljaju djelatnost.

At the moment, the Management cannot predict whether the intention to implement the plans in relation to the Target Company will affect the employment policy and employment legal status of employees employed by the Target Company. The Bidder has no intention of changing the location in which the Target Company and Bidder perform activities.

4. Izjave članova uprave o njihovoj namjeri da ponudu za preuzimanje prihvate ili odbiju

4. Declarations by management members of their intention to accept or reject the takeover offer

Članovi uprave László Péter Gnädig, Kornél Bodnár i Anton Glumac nisu imatelji dionica Ciljnog društva.

Members of the management board of László Péter Gnädig, Kornél Bodnár and Anton Glumac are not shareholders of the Target Company.

5. Očitovanje članova Uprave o postojanju njihovog sporazuma s Ponuditeljem u svezi s Ponudom za preuzimanje

5. Observations of the Management Board members on the existence of their agreement with the tenderer concerning the Takeover Bid

Između Uprave Ciljnog i Ponuditelja ne postoji sporazum u svezi s Ponudom za preuzimanje.

There is no agreement between the Management of the Target Company and the Bidder regarding the Takeover Bid.

Prije objave ovog Mišljenja Uprava Ciljnog Društva je u roku predviđenom u članku 41. stavak 2. Zakona o preuzimanju dioničkih društava ovo Mišljenje predložila predstavnicima radnika Ciljnog Društva.

Before the publication of this Opinion, the board of the Target Company has, in the deadline prescribed by Article 41 (2) of the TA, Presented



JELSA RESORT

H V A R

this Opinion to the representatives of the employees of the Target Company.

U roku predviđenom u članku 41. stavak 3. Zakona o preuzimanju dioničkih društva Uprava Ciljnog Društva nije zaprimila očitovanje predstavnika radnika.

Within the deadline prescribed in Article 41 (3) of the TA the Management Board of the Target Company did not receive the opinion of the employee representative.

Mišljenje Uprave Ciljnog Društva dostavlja se Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga i Zagrebačkoj burzi d.d. u skladu s odredbama članka 41. stavak 5. ZPDD, te će se objaviti u Narodni novinama i na Internet stranicama Zagrebačke burze d.d.

The opinion of the Management Board of the Target Company shall be submitted to the Croatian Financial services Supervisory Agency and the Zagreb stock Exchange d.d. in accordance with the provisions of Article 41 (5) of TA, and will be published in the Official Gazette and on the Zagreb stock Exchange website d.d.

Uprava Ciljnog Društva/ Management board of the Target Company

Péter Gnädig, predsjednik uprave/ Management board of the Target Company