

Uprava društva SUNCE HOTELI d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Trpinjska 9 (dalje u tekstu: „Društvo“) dana 10. studenog 2021. usvojila je:

IZVJEŠĆE UPRAVE O RAZLOZIMA ZA POTPUNO ISKLJUČENJE PRAVA PRVENSTVA POSTOJEĆIH DIONIČARA PRI UPISU NOVIH DIONICA DRUŠTVA

Temeljem odredaba članka 308. stavak 5. Zakona o trgovačkim društvima (NN 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19) (dalje u tekstu: „Zakon o trgovačkim društvima“), Uprava Društva podnosi Glavnoj skupštini Društva Izvješće o razlozima za potpuno isključenje prava prvenstva dioničara pri upisu dionica kod povećanja temeljnog kapitala izdavanjem novih dionica uz uplatu uloga u novcu.

S obzirom na planirane i nužne kapitalne izdatke koje je u narednom kraćem razdoblju potrebno financirati u svrhu podizanja kvalitete objekata Društva za turističku sezonu 2022., predlaže se donošenje Odluke o povećanju temeljnog kapitala Društva i izdavanju dionica uz potpuno isključenje prava prvenstva postojećih dioničara pri upisu dionica. Naime, Uprava Društva smatra da je potrebno u što kraćem roku i uz što manje troškove provesti sveobuhvatan proces povećanja temeljnog kapitala Društva s ciljem prikupljanja dodatnog kapitala potrebnog za financiranje poslovnih planova Društva i osiguravanje konkurentnosti Društva na tržištu, a što bi Društvu omogućilo daljnji razvoj i adekvatnu pripremu za predstojeću turističku sezonu.

Predloženim povećanjem temeljni kapital Društva povećavao bi se s iznosa od 595.458.500,00 (petsto devedeset pet milijuna četiristo pedeset osam tisuća petsto) kuna za iznos od najviše 119.021.700,00 (sto devetnaest milijuna dvadeset jedna tisuća sedamsto) kuna na iznos do najviše 714.480.200,00 (sedamsto četrnaest milijuna četiristo osamdeset tisuća dvjesto) kuna, izdavanjem najmanje 996.331 (devetsto devedeset šest tisuća tristo trideset jedne), a najviše 1.190.217 (milijun sto devedeset tisuća dvjesto sedamnaest) novih redovnih dionica na ime, u nematerijaliziranom obliku, pojedinačnog nominalnog iznosa od 100,00 (sto) kuna.

Iznos za koji bi se opisane nove dionice izdavale utvrđuje se u iznosu od 184,00 (sto osamdeset četiri) kune za jednu novu dionicu. Dio uplaćenog iznosa za koji se izdaju nove dionice koji prelazi nominalni iznos dionica unijet će se u rezerve kapitala Društva. Dionice bi se izdavale upravo za navedeni iznos iz razloga što je u srpnju 2021. godine provedena ponuda za preuzimanje Društva pri čemu je ponuđena cijena po dionici Društva u takvom postupku iznosila 184,12 (sto osamdeset četiri cijelih dvanaest) kuna te stoga Uprava smatra da je upravo takva cijena adekvatan pokazatelj tržišne vrijednosti dionica Društva, za razliku od trenutne cijene ostvarene na Zagrebačkoj burzi koja je podložna značajnim oscilacijama temeljem skromnog obujma trgovanja nakon okončanja postupka preuzimanja Društva.

Uprava Društva smatra kako dosadašnja financijska izvješća Društva, relevantne reference te reputacija Društva na domaćem i inozemnim tržištima, nedvojbeno ukazuju na razvojni potencijal Društva. Ipak, u okvirima pandemije virusa Sars-Cov-2 koja je značajno utjecala na poslovanje poglavito turističkog sektora u kojem djeluje Društvo te posljedice koje se neizbježno odražavaju na

poslovanje Društva, potrebno je prikupiti dodatan kapital za jačanje konkurentnosti Društva na tržištu te podizanja standarda kvalitete usluga koje Društvo pruža. Osim toga, Društvo je dana 2. studenoga 2021. godine s ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. i OTP banka d.d. potpisalo ugovor o dugoročnom klupskom kreditu u svrhu refinanciranja cjelokupnog postojećeg financijskog duga Društva te financiranja ulaganja Društva u podizanje kvalitete svojih objekata za sezonu 2022. Sukladno navedenom ugovoru o kreditu, jedan od preduvjeta za korištenje dijela odobrenih sredstava je upravo uspješno provođenje povećanja postupka povećanja temeljnog kapitala Društva ulozima u novcu.

U namjeri da se potrebna sredstva prikupe što je prije moguće, odabran je model povećanja temeljnog kapitala uplatom uloga uz potpuno isključenje prava prvenstva dioničara pri upisu, čime se bitno ubrzava postupak povećanja temeljnog kapitala. Naime, sukladno čl. 1. st. 4 (d) te st. 5. (a) Uredbe (EU) 2017/1129 Europskog parlamenta i Vijeća 14. lipnja 2017. o prospektu koji je potrebno objaviti prilikom javne ponude vrijednosnih papira ili prilikom uvrštavanja za trgovanje na uređenom tržištu te stavljanju izvan snage Direktive 2003/71/EZ, ne postoji obveza objavljivanja prospekta javne ponude u slučaju da je ponuda upućena manjem broju od 150 (sto pedeset) fizičkih ili pravnih osoba po državi članici, koje nisu kvalificirani ulagatelji. Također, ne postoji obveza objave prospekta uvrštenja za trgovanje na uređenom tržištu ukoliko se radi o izdanju i uvrštenju vrijednosnih papira zamjenjivih vrijednosnim papirima koji su već uvršteni za trgovanje na istom uređenom tržištu, pod uvjetom da u razdoblju od 12 (dvanaest) mjeseci predstavljaju manje od 20% (dvadeset posto) broja vrijednosnih papira koji su već uvršteni za trgovanje na istom uređenom tržištu.

Slijedom navedenog, Uprava predlaže da se upis i uplata novih dionica u predmetnom postupku povećanja temeljnog kapitala omogući društvu Eagle Hills Zagreb Real Estate d.o.o. sa sjedištem u Hektorovićeve ulica 2, Zagreb, upisano pri sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 081260303, OIB: 63572346734 (dalje u tekstu: „**Eagle Hills Zagreb Real Estate d.o.o.**“), kao dioničaru koji izravno i neizravno drži većinu dionica u Društvu, te društvu Erste d.o.o. – društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima sa sjedištem u Ivana Lučića 2a, Zagreb, upisano pri sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080407542, OIB: 49659289650 (dalje u tekstu: „**Erste d.o.o.**“) za račun mirovinskih fondova kojima Erste d.o.o. upravlja, kao institucionalnom ulagatelju koji drži značajan udio u temeljnom kapitalu Društva te je dugogodišnji partner Društva. Za navedene dioničare Društva se očekuje da će biti u mogućnosti sudjelovati u predloženom povećanju temeljnog kapitala Društva s potrebnim sredstvima i u kraćim vremenskim rokovima, kako bi se postigla namjeravana svrha predloženog povećanja temeljnog kapitala. Navedeni upisnici bi imali pravo upisati nove dionice prema sljedećem omjeru: Eagle Hills Zagreb Real Estate d.o.o. pravo upisati do 996.331 (devetsto devedeset šest tisuća tristo trideset jednu) novu dionicu, odnosno 83,71% (osamdeset tri cijelih sedamdeset jedan posto) novih dionica, a Erste d.o.o. pravo upisati za račun mirovinskih fondova kojima upravlja ukupno do 193.886 (sto devedeset tri tisuće osamsto osamdeset šest) novih dionica, odnosno 16,29% (šesnaest cijelih dvadeset devet posto) novih dionica. U slučaju da bilo koji od navedenih upisnika ne iskoristi (ili ne iskoristi u cijelosti) svoje pravo upisa i uplate novih dionica kako je opisano u ovom odlomku, preostali upisnik imao bi pravo upisati i uplatiti i dio novih dionica koje je imao pravo upisati i uplatiti potonji upisnik.

Korištenje gore opisane iznimke od obveze objave prospekta javne ponude dionica ne bi bilo moguće bez isključenja prava prvenstva postojećih dioničara Društva pri upisu novih dionica. U slučaju kad bi postojećim dioničarima bilo omogućeno korištenje prava prvenstva pri upisu novih dionica, takva bi okolnost nužno bila povezana s visokim troškovima provedbe postupka te dugotrajnosti prikupljanja potrebnog kapitala. Stoga je Uprava Društva, radi ekonomičnosti i maksimalnog ubrzanja postupka povećanja temeljnog kapitala, odlučila iskoristiti iznimku od obveze objave prospekta javne ponude dionica i posljedično u potpunosti isključiti pravo prvenstva dioničara pri upisu novih dionica.

Dugotrajnost postupka prikupljanja kapitala mogla bi se negativno odraziti na financijsku poziciju Društva te njegovu konkurentnost na tržištu s obzirom da bi potencijalno mogla ugroziti provedbu potrebnih pripremnih radnji za turističku sezonu 2022., a koje su upravo u ovom razdoblju u najosjetljivijem i ključnom stadiju. Odgoda prikupljanja kapitala neupitno bi dovela do nedostatka financijskih sredstava za podmirenje obveza prema izvođačima investicijskih radova za sezonu 2022. godinu, što bi imalo za posljedicu kašnjenje u završetku radova. Bilo kakva kašnjenja u otvaranju hotela Društva koji se renoviraju za 2022. godinu imalo bi značajne financijske posljedice za Društvo, kroz izgubljeni prihod iz poslovanja. Stoga je upravo ovako opisani postupak prikupljanja kapitala uz potpuno isključenje prava prvenstva postojećih dioničara pri upisu i uplati novih dionica u najboljem interesu Društva, a samim time i njegovih dioničara.

Vodeći računa o najboljem interesu Društva, Uprava Društva želi nastaviti pozitivne trendove rasta i povećanje konkurentnosti te stoga predlaže usvajanje Odluke o povećanju temeljnog kapitala na gore predloženi način u najkraćem mogućem roku smatrajući da je predložena odluka potpuno prikladna, potrebna te u interesu Društva i dioničara.



Shaikh Mubarak Ali Abdulla Hamad Alkhalifa,
predsjednik uprave



Hrvoje Veselko,
član uprave

SUNCE HOTELI d.d.
Zagreb