



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

Na temelju odredbe članka 308. stavka 4. i 5. Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj: 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, 34/22, 114/22, 18/23 – dalje u tekstu: ZTD) Uprava Društva VILLA DUBROVNIK hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo, Vlaha Bukovca 6, Dubrovnik, OIB: 66669628743 (u daljnjem tekstu: „Društvo“) podnosi Glavnoj skupštini Društva

IZVJEŠĆE UPRAVE **o razlogu za isključenje prava postojećih dioničara pri** **upisu novih dionica u postupku povećanja temeljnog kapitala Društva izdavanjem** **novih dionica ulozima u novcu**

Uprava uz suglasnost Nadzornog odbora Društva odlučila je podnijeti Glavnoj skupštini prijedlog odluke da se poveća temeljni kapital izdavanjem novih dionica ulozima u novcu, jer je u razdoblju koje slijedi potrebno poboljšati kvalitetu proizvoda, a sve kako bi Hotel pratio trendove rasta unutar grupacije luksuznih hotela.

Društvo VILLA DUBROVNIK d.d. posluje sezonski te je Hotel pretežito otvoren u periodu od travnja do studenog u tijeku jedne kalendarske godine. S obzirom na kratak period u kojem je hotel zatvoren, odnosno kratko razdoblje u kojem je moguće vršiti promjene u objektu, Uprava smatra da u skorijoj budućnosti mora djelovati brzo i efikasno ukoliko želi poboljšati kvalitetu proizvoda. Dakle, ukoliko Društvo želi ostvariti dodatne prihode i nastaviti privlačiti goste veće platežne moći u godinama koje slijede, mora realizirati promišljanja Uprave te započeti s izvođenjem radova odmah po zatvaranju hotela.

Kako bi se predmetni proces proveo sa što manje izdataka i u što kraćem roku, Ulagač je pokazao spremnost za kapitalno osnaženje Društva. Poboljšanjem kvalitete proizvoda došlo bi do stvaranja dodatne vrijednosti za Dioničare, a temeljem kontinuiranog ulaganja u razvoj turističkog portfelja, kao i učinkovitijeg upravljanja turističkom djelatnošću kroz povećanje upravljačke efikasnosti.

U smislu prethodno navedenog, Društvo tim putem namjerava nuditi usluge još veće kvalitete putem nadogradnje postojećih kvaliteta usluga.

Dodatno, Društvo neprekidno nastoji prepoznati prilike za ulaganja i razvoj za koje se očekuje da će stvoriti i postići vrijednost za dioničare. S obzirom da su za uspješnu implementaciju dugogodišnjih promišljanja Uprave Društva potrebna značajnija financijska sredstva, Društvo namjerava provesti povećanje temeljnog kapitala te na taj način novčana sredstva koristiti u svrhu poboljšanja proizvoda te shodno s tim ostvarivanje dugoročne kvalitete.

Predloženim povećanjem temeljni kapital Društva povećao bi se s iznosa od 10.790.247,00 EUR (deset milijuna sedamsto devedeset tisuća dvjesto četrdeset sedam eura) za iznos od 939.302,00 EUR (devetsto trideset devet tisuća tristo dva eura) na iznos od 11.729.549,00 EUR (jedanaest milijuna sedamsto dvadeset devet tisuća petsto četrdeset devet eura), izdavanjem 72.254 redovnih dionica na ime, u nematerijaliziranom obliku, pojedinačnog nominalnog iznosa od 13,00 EUR (trinaest eura).

Iznos za koji bi se opisane nove dionice izdavale utvrđuje se u iznosu od 55,36 EUR (pedeset pet eura i trideset šest centi) za jednu novu dionicu. Dio uplaćenog iznosa za koji se izdaju nove dionice koji prelazi nominalni iznos dionica unijet će se u rezerve Društva. Dionice bi se izdavale za navedeni iznos iz razloga što po podacima Zagrebačke burze dionicama Društva u posljednja 52 dana trgovalo se s najnižom cijenom od 54,95 EUR (pedeset četiri eura i devedeset pet centi), a cijena koju predlaže Uprava društva uz suglasnost Nadzornog odbora je viša i od predmete te je jednaka onoj iz Javne ponude i iznosi 55,36 EUR (pedeset pet eura i trideset šest centi), a što predstavlja prosječni iznos cijene dionice Društva. Upravo tako prikazana cijena adekvatan je pokazatelj tržišne vrijednosti dionica Društva.

S obzirom na sve do sada navedeno, Uprava Društva predlaže da se upis i uplata novih dionica u predmetnom postupku povećanja temeljnog kapitala omogući ERSTE d.o.o. – društvo za upravljanje

VILLA DUBROVNIK d.d. hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo • Vlaha Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500 300, F. 020 500 310.
E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj: HR66669628743 • temeljni kapital: 10.790.247,00 € uplaćen u cijelosti, broj dionica 830.019, nominalni iznos po dionici 13,00 € • predsjednik uprave: Mirna Lončar
Stražićić, član uprave: Ivan Potkrajić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev

VILLA DUBROVNIK d.d. Podružnica za turizam ŠIBENIK • Obala Jerka Šizgorića 1, 22000 Šibenik, Hrvatska • zastupnik: Erhan Hür
poslovne banke: Nova hrvatska banka d.d., IBAN: HR232503007111003943, SWIFT: VBCRHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d., IBAN: HR0324020061500130582, SWIFT: ESBCHR22

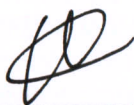
obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima sa sjedištem u Zagrebu, Ivana Lučića 2a, upisano pri sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080407542, OIB: 49659289650 u svoje ime, a za račun svih ili nekih od mirovinskih fondova kojima Erste d.o.o. upravlja. Za navedenog se očekuje da će 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.

U namjeri da se potrebna sredstva prikupe što je prije moguće, odobren je model povećanja temeljnog kapitala uplatom uloga uz isključenje prava prvenstva dioničara pri upisu, čime se bitno ubrzava postupak povećanja temeljnog kapitala. Naime, sukladno čl. 1./4(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 objave prospekta (izdanja) budući da će Nove dionice biti ponuđene isključivo Upisnicima kao kvalificiranim ulagateljima slijedom čl. 2(e) Uredbe gdje su svi Upisnici „kvalificirani ulagatelji” navedeni u točki 1.(f) I. Priloga II. Direktivi 2014/65 Europskog parlamenta i Vijeća od 15. svibnja 2014. o tržištu financijskih instrumenata i izmjeni Direktive 2002/92/EZ i Direktive 2011/61/EU). Također, ne postoji obveza objave ni izrade prospekta uvrštenja za trgovanje na uređenom tržištu s obzirom da se uvrštavaju Nove dionice, kao vrijednosni papiri zamjenjivi vrijednosnim papirima Izdavatelja i to postojećim dionicama Izdavatelja, koje su već uvrštene za trgovanje na istom uređenom tržištu, te u razdoblju od 12 (dvanaest) mjeseci, a gdje Nove Dionice predstavljaju manje od 20% (dvadeset posto) broja vrijednosnih papira koji su već uvršteni za trgovanje na istom uređenom tržištu.

Korištenje gore opisane iznimke od obveze objave prospekta javne ponude dionica ne bilo moguće bez isključenja prava prvenstva postojećih dioničara Društva pri upisu novih dionica. U slučaju kada bi postojećim dioničarima bilo omogućeno korištenje prava prvenstva pri upisu novih dionica, takva bi okolnost nužno bila povezana s višim troškovima provedbe postupka te dugotrajnijeg prikupljanja potrebnog kapitala. Stoga je zbog isključive ekonomičnosti provedbe ovog procesa, Uprava odlučila iskoristiti iznimku od obveze objave prospekta javne ponude dionica i posljedično isključiti pravo prvenstva dioničara pri upisu novih dionica.

Vodeći računa o najboljem interesu Društva, Uprava drži da je predložena odluka u potpunosti prikladna, potrebna te u interesu društva i njegovih dioničara.

VILLA DUBROVNIK d.d.



Mirna Lončar Stražičić,
predsjednica Uprave



Ivan Potkrajčić,
član Uprave



VILLA DUBROVNIK
hotelijsko turističko-agencijsko
dioničko društvo
DUBROVNIK, Vlaho Bukovca 6