

JADRAN d.d.

Informacijski memorandum

Komercijalni zapisi do najviše 10.000.000,00 EUR

Agent izdanja:

Privredna banka Zagreb d.d.



PRIVREDNA BANKA ZAGREB

Intesa Sanpaolo Group

Datum ovog Informacijskog memoranduma je **3. veljače 2026. godine**

1. UVOD

1.1. VAŽNE NAPOMENE

Izdavatelj JADRAN, dioničko društvo za hotelijerstvo i turizam, sa sjedištem u Crikvenici (Grad Crikvenica), Bana Jelačića 16, OIB: 56994999963 ("**Izdavatelj**"), prihvaća odgovornost za sadržaj i informacija sadržanih u ovom informacijskom memorandumu za izdavanje komercijalnih zapisa ("**Informacijski memorandum**").

Budući da Izdavatelj izdaje komercijalne zapise ("**Komercijalni zapis**") koji se sukladno članku 3. točki 31. Zakona o tržištu kapitala (Narodne novine broj 65/2018, 17/2020, 83/2021, 151/2022, 85/2024, 126/2025, "**Zakon o tržištu kapitala**") smatraju instrumentom tržišta novca, te da je u članku 407. stavku 1. točki 8. Zakona o tržištu kapitala propisano da se instrumenti tržišta novca s dospijecom kraćim od 1 (jedne) godine ne smatraju vrijednosnim papirom u smislu primjene glave I. Trećeg dijela Zakona o tržištu kapitala, predmetne odredbe Zakona o tržištu kapitala, kao niti odredbe delegiranih i drugih akata kojima se regulira oblik i sadržaj prospekata, ne primjenjuju se na ponudu Komercijalnih zapisa.

S tim u vezi, Izdavatelj ne podliježe obvezi objave prospekta izdanja niti prospekta uvrštenja komercijalnih zapisa zbog čega je izradio i objavio ovaj Informacijski memorandum.

Ovaj Informacijski memorandum sadrži elemente propisane člankom 84. Pravila Zagrebačke burze d.d., Zagreb ("**Pravila Zagrebačke burze**").

Prema najboljim saznanjima i podacima kojima Izdavatelj raspolaže, informacije u Informacijskom memorandumu predstavljaju istinit i potpun prikaz njegove najznačajnije imovine, prava i obveze, dobiti i gubitka, financijskog položaja, kao i prava i obveza koje proizlaze iz ili u vezi s Komercijalnim zapisima te nema propusta koji bi mogli imati značajniji utjecaj na ulagatelje. Istinitost, točnost i potpunost informacija sadržanih u ovom Informacijskom memorandumu utvrđena je sukladno stanju na datum ovog Informacijskog memoranduma, osim ako u samom Informacijskom memorandumu nije izričito naznačeno da se odnose na neki drugi datum. Postoji mogućnost da se informacije sadržane u ovom Informacijskom memorandumu vezane uz poslovanje Izdavatelja i Grupe te njihov financijski položaj i rezultate poslovanja, promijene nakon datuma ovog Informacijskog memoranduma.

Agent izdanja, Privredna banka Zagreb d.d., ni na koji način ne odgovara niti jamči bilo kojim trećim osobama (ulagateljima, upisnicima, dioničarima i slično), bilo izravno ili neizravno, bilo izričito ili prešutno, za istinitost i sadržaj bilo kojeg dijela Informacijskog memoranduma odnosno potpunost podataka u Informacijskom memorandumu ili bilo kojem njegovom dijelu.

Isključivo informacije sadržane u ovom Informacijskom memorandumu mjerodavne su za donošenje odluke o ulaganju u Komercijalne zapise. Svaki potencijalni ulagatelj odluku o ulaganju u Komercijalne zapise mora donijeti temeljem vlastite procjene Izdavatelja i uvjeta ponude Komercijalnih zapisa. Izdavatelj nije ovlastio niti jednu fizičku i/ili pravnu osobu za davanje informacija vezanih za Komercijalne zapise te se sve informacije trećih osoba, koje se razlikuju od informacija sadržanih u ovom Informacijskom memorandumu, ne smatraju mjerodavnima. Izdavatelj također ne daje izričitu ni prešutnu potvrdu istinitosti neovlašteno danih podataka ili izjava, niti pristanak na njihovo davanje niti preuzima odgovornost za bilo kakvu štetu koju ulagatelji s njima u vezi mogu pretrpjeti.

Ovaj Informacijski memorandum ne smije se smatrati preporukom za kupnju ili ponudom za prodaju Komercijalnih zapisa u Izdavateljevo ime i za njegov račun, odnosno u ime i za račun

društava povezanih s Izdavateljem, njihovih povezanih društava i predstavnika. Informacijski memorandum ne sadrži nikakve savjete, uključujući, ali ne ograničavajući se na savjete vezane uz ulaganje u Komercijalne zapise, pravne ili financijske savjete.

Ovaj Informacijski memorandum namijenjen je isključivo kvalificiranim ulagateljima, kako je taj pojam definiran člankom 407. stavkom 1. točkom (3) Zakona o tržištu kapitala ("**Kvalificirani ulagatelji**").

Svakog ulagatelja koji razmatra mogućnost kupnje i prodaje Komercijalnih zapisa, upućuje se na potrebu i poželjnost vlastitog ispitivanja, ocjene i prosudbe svih podataka o činjenicama, rizicima, trendovima, procjenama i predviđanjima koji se odnose na Izdavatelja, Komercijalne zapise i poslovno okruženje. Izdavatelj također upućuje ulagatelje da prema vlastitoj procjeni i potrebi te o vlastitom trošku zatraže potreban savjet ovlaštenih pravnih, poreznih, financijskih i drugih savjetnika.

Mjerodavno pravo za ovaj Informacijski memorandum u cjelini je pravo Republike Hrvatske uz isključenje kolizijskih normi međunarodnog privatnog prava. Strani ulagatelji trebaju poštivati i mjerodavne propise drugih država u mjeri u kojoj su takvi propisi primjenjivi.

Za sporove koji se odnose na Komercijalne zapise, na pitanja valjanosti izdanja i uvrštenja Komercijalnih zapisa, kao i na pravne učinke koji iz toga proistječu, nadležni su stvarno nadležni sudovi u Republici Hrvatskoj.

1.2. UTVRĐIVANJE CILJANOG TRŽIŠTA

Isključivo za potrebe ispunjavanja regulatornih zahtjeva koji se odnose na upravljanje investicijskim proizvodima – Komercijalni zapisi – u skladu s relevantnim odredbama Zakona o tržištu kapitala i primjenjivih podzakonskih akata te uz isključenje bilo kakve odgovornosti Agenta izdanja kao proizvođača (kako je taj pojam definiran Zakonom o tržištu kapitala i primjenjivim podzakonskim aktima), Agent izdanja utvrdio je da su ciljano tržište za Komercijalne zapise kvalificirani ulagatelji, odnosno profesionalni ulagatelji i kvalificirani nalogodavatelji (kako je svaki od tih pojmova definiran Zakonom o tržištu kapitala) te da su za Komercijalne zapise prikladni svi kanali distribucije navedenim kategorijama klijenata ("**Procjena ciljanog tržišta**"). Za potrebe Procjene ciljanog tržišta uzeta su u obzir obilježja investicijskog proizvoda – Komercijalni zapisi. Ulagatelji trebaju posjedovati osnove znanja o karakteristikama Komercijalnih zapisa i rizicima povezanim s Komercijalnim zapisima i Izdavateljem. Ulagatelji trebaju imati sposobnost podnošenja gubitaka do 100% ulaganja.

Bez obzira na Procjenu ciljanog tržišta, napominje se da je cijena Komercijalnih zapisa podložna promjenama te da ulagatelji mogu biti izloženi gubitku cijelog ili dijela svog ulaganja. Komercijalni zapisi ne jamče prihod niti zaštitu kapitala, a ulaganje u Komercijalne zapise prikladno je za Kvalificirane ulagatelje kojima nije potreban zajamčeni prihod niti zaštita kapitala te koji su (samostalno ili u suradnji s odgovarajućim financijskim ili drugim savjetnikom) sposobni procijeniti sve koristi i rizike od ulaganja u Komercijalne zapise te koji raspolažu s dovoljno sredstava za pokriće eventualnih gubitaka koji bi mogli proizaći iz takvog ulaganja. Također se napominje da Procjena ciljanog tržišta ne dovodi u pitanje niti utječe na bilo koja ugovorna, zakonska ili druga ograničenja za trgovanje Komercijalnim zapisima. Ne smatra se adekvatnim ulaganje u Komercijalne zapise onim ulagateljima koji ne posjeduju znanje o uvjetima izdanja i karakteristikama Komercijalnih zapisa i o rizicima ulaganja povezanih s Komercijalnim zapisima i Izdavateljem, koji imaju nisku toleranciju na rizik, kojima je potreban osiguran povrat cjelokupnog uloženog iznosa te koji imaju potrebu za zajamčenim prinosima od ulaganja.

Svaka osoba koja sukladno odredbama Zakona o tržištu kapitala naknadno nudi, preporučuje ili prodaje Komercijalne zapise ("**Distributer**") dužna je uzeti u obzir Procjenu ciljanog tržišta. Međutim, svaki Distributer odgovoran je provesti i vlastitu procjenu ciljanog tržišta vezano za Komercijalne zapise (preuzimajući ili dorađujući Procjenu ciljanog tržišta) te utvrditi odgovarajuće distribucijske kanale. Radi otklanjanja bilo kakve dvojbe, Procjena ciljanog tržišta ne predstavlja: (i) procjenu primjerenosti niti procjenu prikladnosti u smislu Zakona o tržištu kapitala, kao niti (ii) preporuku za ulaganje u Komercijalne zapise.

1.3. PREDVIĐAJUĆE IZJAVE

Ovaj Informacijski memorandum uključuje izjave koje jesu ili se mogu smatrati "predviđajućim izjavama". Te predviđajuće izjave mogu se prepoznati po upotrebi određene predviđajuće terminologije, uključujući, između ostaloga, izraze: "vjeruje", "procjenjuje", "predviđa", "planira", "plan", "planiranje", "smatra", "očekuje", "traži", "cilj", "strategija", "svrha", "namjerava", "nastavlja", "može", "će", "potrebno je" ili, u svakom pojedinom slučaju, niječnih ili drugih varijacija ovih ili sličnih termina. Ove predviđajuće izjave odnose se na pitanja koja nisu povijesne činjenice.

Predviđajuće izjave pojavljuju se na različitim mjestima u Informacijskom dokumentu i uključuju izjave u pogledu namjera, uvjerenja i/ili trenutnih očekivanja Izdavatelja, između ostaloga, u odnosu na njegove planove, ciljeve, ostvarenja, strategije, buduće događaje, buduće prihode ili izvedbe, kapitalne izdatke, potrebe financiranja, konkurentске prednosti i nedostatke, poslovne strategije i trendove koje Izdavatelj očekuje u industriji te političkom i pravnom okruženju u kojemu djeluje, kao i druge informacije koje nisu povijesni podatci.

Po svojoj prirodi, predviđajuće izjave sadržane u ovom Informacijskom memorandumu uključuju rizike i neizvjesnosti jer se odnose na događaje i ovise o okolnostima koje mogu, ali i ne moraju nastupiti u budućnosti te su u manjoj ili većoj mjeri izvan kontrole i utjecaja Izdavatelja. Predviđajuće izjave nisu jamstva budućih ostvarenja danih od strane Izdavatelja. Stvarna ostvarenja Izdavatelja, rezultati njegovog poslovanja, financijsko stanje, likvidnost, trendovi, razvoj njegove poslovne strategije i poslovanje na tržištima, na kojima se ono izravno ili neizravno odvija te stvarno raspoloživi resursi mogu bitno odstupati od dojma koji daju predviđajuće izjave sadržane u ovom Informacijskom memorandumu. Pored toga, čak i ako investicijska ostvarenja, rezultati poslovanja, financijsko stanje, likvidnost te razvoj financijskih strategija i poslovanje na tržištima, na kojima se ono izravno ili neizravno odvija, odgovaraju predviđajućim izjavama sadržanim u ovom Informacijskom memorandumu, isti ne moraju biti pokazatelji rezultata, razvoja, tržišta ili resursa u kasnijim razdobljima. Važni čimbenici, koji mogu uzrokovati ova odstupanja, uključuju, između ostaloga, čimbenike rizika opisane u točki 2. ovog Informacijskog memoranduma ("**Čimbenici rizika**"), promjene ekonomskih i političkih okolnosti općenito, promjene u zakonodavstvu i regulatornim propisima te promjene u poreznim sustavima.

Budućim ulagateljima savjetuje se da pročitaju ovaj Informacijski memorandum u cijelosti, posebno njegove dijelove o čimbenicima rizika opisanim u točki 2. ovog Informacijskog memoranduma ("**Čimbenici rizika**") radi daljnjeg razmatranja čimbenika koji mogu utjecati na buduća ostvarenja Izdavatelja. Uzimajući u obzir navedene rizike, neizvjesnosti i pretpostavke, događaji opisani u predviđajućim izjavama u ovom Informacijskom memorandumu možda neće nastupiti.

Predviđajuće izjave sadržane u ovom Informacijskom memorandumu mogu se uzeti u obzir samo na datum ovog Informacijskog memoranduma. U skladu sa svojim zakonskim i regulatornim obvezama, Izdavatelj neće ažurirati ili revidirati bilo koju ovdje navedenu predviđajuću izjavu

kako bi se odrazila bilo koja promjena u očekivanjima u vezi s takvom izjavom ili bilo koja promjena u događajima, uvjetima ili okolnostima na temelju kojih je takva izjava dana.

Ove izjave upozorenja odnose se na sve predviđajuće izjave Izdavatelja.

1.4. PRIKAZ FINACIJSKIH I DRUGIH PODATAKA

Revidirani konsolidirani i nekonsolidirani godišnji financijski izvještaji Izdavatelja za poslovnu godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2024. godine, a koji su uključeni u ovaj Informacijski memorandum upućivanjem, temelje se na kalendarskoj godini.

Također, Izdavatelj je u Informacijski memorandum uključio, i to upućivanjem, nerevidirane konsolidirane i nekonsolidirane financijske izvještaje Izdavatelja za treće tromjesečje, a koji se odnose na razdoblje od 1. siječnja do 30. rujna 2025. godine.

Na određenim mjestima u Informacijskom memorandumu brojevi su zaokruživani, zbog čega postoji mogućnost da zbrojevi navedeni u Informacijskom memorandumu ne odgovaraju aritmetičkim zbrojevima njihovih sastavnica.

1.5. UPUĆIVANJE NA INFORMACIJE

Izdavatelj upućuje sve zainteresirane osobe da je ovaj Informacijski memorandum objavljen u svom integralnom tekstu na internetskim stranicama Izdavatelja (www.jadran-crikvenica.hr/hr/investitori/objave-izdavatelja). Osim Informacijskog memoranduma, na navedenoj internetskoj stranici dostupni su i Statut te financijski izvještaji koji su u ovaj Informacijski memorandum uključeni upućivanjem.

Izdavatelj je u Informacijski memorandum uključio revidirane konsolidirane i nekonsolidirane godišnje financijske izvještaje Izdavatelja za poslovnu godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2024. godine, upućivanjem na javno objavljene revidirane konsolidirane i nekonsolidirane godišnje financijske izvještaje za navedenu poslovnu godinu.

Revidirani konsolidirani i nekonsolidirane godišnji financijski izvještaji Izdavatelja za godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2024. godine, u elektronskom obliku dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja, na sljedećoj poveznici: <https://www.jadran-crikvenica.hr/datastore/filestore/64/Godisnji-izvjestaj-1Y.revidirano-konsolidirano-2024-PDF.pdf>

Također, Izdavatelj je u ovaj Informacijski memorandum uključio i nerevidirane konsolidirane i nekonsolidirane financijske izvještaje Izdavatelja za razdoblje od 1. siječnja do 30. rujna 2025. godine, upućivanjem na javno objavljene nerevidirane konsolidirane financijske izvještaje za navedeno razdoblje.

Nerevidirani konsolidirani i nekonsolidirani financijski izvještaj Izdavatelja za razdoblje od 1. siječnja do 30. rujna 2025. godine, u elektronskom obliku, dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja, na sljedećoj poveznici: www.jadran-crikvenica.hr/hr/investitori/financijski-izvjestaji.

Sadržaj

1.	UVOD	2
1.1.	Važne napomene	2
1.2.	Utvrđivanje ciljanog tržišta	3
1.3.	Predviđajuće izjave.....	4
1.4.	Prikaz financijskih i drugih podataka	5
1.5.	Upućivanje na informacije	5
1.6.	Definicije i kratice	8
2.	ČIMBENICI RIZIKA.....	11
2.1.	Čimbenici rizika povezani uz izdavatelja.....	12
2.1.1.	Financijski rizici	12
2.1.2.	Pravni i regulatorni rizici.....	13
2.1.3.	Rizici povezani uz poslovanje	14
2.2.	Čimbenici rizika povezani uz KOMERCIJALNI ZAPIS.....	17
2.2.1.	Rizik nelikvidnosti.....	17
2.2.2.	Rizik promjenjivosti tržišne cijene.....	18
2.2.3.	Domaće tržište kapitala	18
2.2.4.	Transakcijski troškovi, odnosno naknade prilikom trgovanja komercijalnim zapisima na sekundarnom tržištu	18
2.2.5.	Rizik izmjene uvjeta komercijalnih zapisa	18
2.2.6.	Rizik promjene tržišnih kamatnih stopa	19
2.2.7.	Rizik prijevremenog otkupa zahtijevanog od strane Skupštine.....	19
2.2.8.	Rizici povezani s oporezivanjem prihoda ulaganja u komercijalne zapise	19
2.2.9.	Rizik inflacije	19
2.2.10.	Rizik neprikladnosti komercijalnih zapisa	19
2.2.11.	Rizik povezan s financiranjem ulaganja u Komercijalne zapise pozajmljenim sredstvima	20
2.2.12.	Zakonska ograničenja pojedinih ulagatelja	20
2.2.13.	Rizici povezani s uvrštenjem komercijalnih zapisa na uređeno tržište	21
2.2.14.	Rizik nedovoljnih raspoloživih sredstava za ispunjenje prijevremenog otkupa zahtijevanog od strane Skupštine	21
2.2.15.	Rizik neiskupa komercijalnih zapisa o dospjeću.....	21
2.2.16.	Rizik promjene relevantnih propisa.....	21
3.	OBAVIJEST O IZDAVATELJU	22
3.1.	Odgovorne osobe, informacije o trećim stranama I stručna izvješća	22
3.1.1.	Osobe odgovorne za informacije sadržane u Informacijskom memorandumu	22
3.1.2.	Izjava odgovorne osobe	22
3.1.3.	Izjave i izvješća stručnjaka.....	23
3.1.4.	Informacije koje potječu od strane trećih osoba	23
3.2.	Ovlašteni revizori	23
3.3.	Informacije o Izdavatelju.....	23
3.4.	Pregled poslovanja Izdavatelja.....	24
3.5.	ADMINISTRATIVNA, RUKOVODEĆA I NADZORNA TIJELA	27
3.5.1.	Podaci o članovima administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela	27
3.5.2.	Potencijalni sukobi interesa administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela i višeg rukovodstva	30
3.6.	Većinski dioničari.....	30
3.6.1.	Podaci o većinskim dioničarima Izdavatelja	30
3.6.2.	Dionice s pravom glasa na Glavnoj skupštini	31
3.6.3.	Kontrola nad Izdavateljem	31
3.7.	FINANCIJSKE INFORMACIJE O IMOVINI I OBVEZAMA, FINANCIJSKOM POLOŽAJU TE DOBITI I GUBICIMA IZDAVATELJA	31

3.7.1.	Financijski izvještaji.....	31
3.7.2.	Revizija godišnjih financijskih izvještaja	32
3.8.	Sudski i arbitražni postupci	33
3.9.	Značajna promjena Izdavateljeva financijskog položaja.....	34
3.10.	Pro-Forma Financijske informacije	34
3.11.	Politika dividendi.....	34
3.11.1.	Izdavateljeva politika dividendi	34
3.11.2.	Iznos dividende po dionici u posljednjoj financijskoj godini	34
3.12.	DODATNE INFORMACIJE	34
3.12.1.	Temeljni kapital.....	34
3.12.2.	Konvertibilni vrijednosni papiri, zamjenjivi vrijednosni papiri ili vrijednosni papiri s varantima	34
3.12.3.	Informacije o pravima i/ili obvezama i uvjetima stjecanja odobrenog (ali neupisanog) kapitala ili odluci o povećanju kapitala	35
3.13.	Regulatorne objave.....	35
4.	KOMERCIJALNI ZAPISI	36
4.1.	Ključne informacije.....	36
4.1.1.	Rang Komercijalnih zapisa.....	36
4.1.2.	Agent izdanja.....	36
4.1.3.	Rok važenja Informacijskog memoranduma	36
4.1.4.	Oblik i vrsta vrijednosnog papira	36
4.1.5.	Rok dospijeca	36
4.1.6.	Prinos	36
4.1.7.	Diskontirana cijena.....	36
4.1.8.	Izdavanje i upis Komercijalnih zapisa.....	37
4.1.9.	Uvrštenje Komercijalnih zapisa na uređeno tržište	37
4.1.10.	Otkup Komercijalnih zapisa	37
4.1.11.	Prijevremeni otkup Komercijalnih zapisa	37
4.1.12.	Kašnjenje s iskupom Komercijalnih zapisa.....	38
4.1.13.	Isplate iz Komercijalnih zapisa	38
4.1.14.	Izjave i obveze Izdavatelja	39
4.1.15.	Slučajevi povrede obveze Izdavatelja.....	40
4.1.16.	Skupština imatelja Komercijalnih zapisa	41
4.1.17.	Upis u depozitorij SKDD-a i prijenos prava vlasništva	42
4.1.18.	Trgovanje na sekundarnom tržištu	43
4.1.19.	Platni agent	43
4.1.20.	Obavijest imatelja Komercijalnih zapisa	43
4.1.21.	Zastara	44
4.1.22.	Namjena stečenog prihoda i plan aktivnosti i ulaganja sredstava	44

1.6. DEFINICIJE I KRATICE

Pojmovi i izrazi niže navedeni za potrebe ovog Informacijskog memoranduma imat će sljedeće značenje, osim ako drugačije nije izričito određeno, odnosno ako drugačije ne proizlazi iz samog konteksta u kojem se spominju:

Agent izdanja

znači PRIVREDNA BANKA ZAGREB – DIONIČKO DRUŠTVO, sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Radnička cesta 50, upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 080002817, OIB: 02535697732.

ACT

znači Adria coast turizam d.o.o. za ugostiteljstvo i turizam, sa sjedištem u Crikvenici (Grad Crikvenica), Bana Jelačića 16, upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci pod matičnim brojem subjekta (MBS): 081060581, OIB: 68449361346.

EU

znači Europska unija.

EUR ili euro

znači euro, službena valuta u državama članicama Europske monetarne unije.

Grupa

znači zajedno Izdavatelj i njegova Ovisna društva.

HANFA

znači Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga, sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Ulica Franje Račkog 6, OIB: 49376181407.

Izdavatelj

znači trgovačko društvo JADRAN, dioničko društvo za hotelijerstvo i turizam, Bana Jelačića 16, Crikvenica (Grad Crikvenica), upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS): 040000817, OIB: 56994999963.

Komercijalni zapisi

znači komercijalni zapisi Izdavatelja ukupnog nominalnog iznosa do 10.000.000,00 EUR, s dospijećem 273 dana od dana izdavanja.

Kvalificirani ulagatelji

znači kvalificirani ulagatelji kako je taj pojam definiran člankom 407. stavkom 1. točkom (3) Zakona o tržištu kapitala.

MBS

znači matični broj subjekta upisa.

MSFI

znači Međunarodni standardi financijskog izvještavanja.

Nadzorni odbor

znači Nadzorni odbor Izdavatelja.

OIB	znači osobni identifikacijski broj.
Ovisna društva	znači trgovačka društva koja se u odnosu na Izdavatelja smatraju ovisnima u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima i Zakonom o računovodstvu.
Pravila Zagrebačke burze	znači Pravila Zagrebačke burze (s posljednjim izmjenama u primjeni od 16. prosinca 2025.), uključujući i njihove naknadne izmjene i dopune.
Radni dan	znači bilo koji dan osim subote, nedjelje i državnog ili vjerskog blagdana ili bilo kojeg drugog dana koji je zakonom određen kao neradni dan u Republici Hrvatskoj.
SKDD	znači SREDIŠNJE KLIRINŠKO DEPOZITARNO DRUŠTVO, dioničko društvo, Ulica Vjekoslava Heinzela 62/A, Zagreb (Grad Zagreb), upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS): 080138626, OIB: 64406809162.
Statut	znači Statut Izdavatelja od 29. kolovoza 2025. godine.
Stolist	znači STOLIST društvo s ograničenom odgovornošću za usluge i trgovinu, turistička agencija, sa sjedištem u Crikvenici (Grad Crikvenica), Frankopanska 22, upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci pod matičnim brojem subjekta (MBS): 040270363, OIB: 20400393476.
Uprava	znači Uprava Izdavatelja.
Zakon o računovodstvu	znači Zakon o računovodstvu objavljen u Narodnim novinama broj 85/2024, 145/2024, 151/2025, uključujući naknadne izmjene i dopune.
Zakon o reviziji	znači Zakon o reviziji objavljen u Narodnim novinama broj 127/2017, 27/2024, 85/2024, 145/2024, 151/2025, uključujući naknadne izmjene i dopune.
Zakon o trgovačkim društvima	znači Zakon o trgovačkim društvima objavljen u Narodnim novinama broj 111/1993, 34/1999, 121/1999, 52/2000, 118/2003, 107/2007, 146/2008, 137/2009, 125/2011, 111/2012, 68/2013, 110/2015, 40/2019, 34/2022, 114/2022, 18/2023, 130/2023, 136/2024, uključujući naknadne izmjene i dopune.

Zakon o tržištu kapitala

znači Zakon o tržištu kapitala, objavljen u Narodnim novinama broj 65/2018, 17/2020, 83/2021, 151/2022, 85/2024, 126/2025, uključujući naknadne izmjene i dopune.

Zagrebačka burza

znači Zagrebačka burza d.d., Ivana Lučića 2a/22, Zagreb (Grad Zagreb), upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS): 080034217, OIB: 84368186611.

2. ČIMBENICI RIZIKA

Ulaganjem u vrijednosne papire, pa tako i u Komercijalne zapise, ulagatelji se izlažu brojnim rizicima. Prije ulaganja u Komercijalne zapise, svaki ulagatelj trebao bi stoga detaljno proučiti sve informacije o čimbenicima rizika, zajedno s ostalim informacijama koje su navedene u Informacijskom memorandumu, ili bilo kojem dodatku ovom Informacijskom memorandumu, s obzirom da bi takvo ulaganje moglo značajno utjecati na ostvarenu dobit odnosno gubitak ulagatelja.

U nastavku slijedi opis značajnih čimbenika rizika specifičnih za Izdavatelja i Grupu u cjelini te za Komercijalne zapise.

Izdavatelj je, na temelju informacija koje su mu poznate na datum ovog Informacijskog memoranduma, procijenio bitnost prikazanih čimbenika rizika na temelju vjerojatnosti njihova ostvarenja te očekivanog opsega njihova negativnog učinka. Svaki čimbenik rizika na odgovarajući je način opisan uz objašnjenje kako utječe na Grupu odnosno na Komercijalne zapise. Prikazani čimbenici rizika raspoređeni su po kategorijama ovisno o njihovoj prirodi.

Čimbenici rizika koji su prikazani u ovom Informacijskom memorandumu ograničeni su isključivo na one čimbenike rizika koji su specifični za Grupu i za Komercijalne zapise te koji su bitni za donošenje utemeljene odluke o ulaganju u Komercijalne zapise.

Međutim, u ovom Informacijskom memorandumu ne navode se oni rizici koji bi bili općenito primjenjivi na mjerodavna tržišta i države u kojima Grupa posluje ili na slične izdavatelje i/ili vrijednosne papire.

Iako su ovdje opisani oni čimbenici rizika koji su specifični za Grupu i Komercijalne zapise, a koje Izdavatelj smatra značajnima, moguće je da navedeni rizici nisu jedini s kojima će se susresti Izdavatelj, odnosno Grupa. Dodatni rizici i nesigurnosti, uključujući one kojih Izdavatelj trenutno nije svjestan ili se ne smatraju značajnima, također mogu imati neke ili sve naprijed navedene negativne učinke. Također, ulagatelji trebaju biti svjesni da se rizici mogu kombinirati i da se njihovi kumulativni učinci mogu dodatno povećati. Prilikom ulaganja u Komercijalne zapise, ulagatelj svjesno preuzima određene rizike u skladu s vlastitim preferencijama u pogledu omjera rizika i povrata ulaganja.

Ulagatelji bi trebali pročitati i detaljne informacije navedene na drugim mjestima u ovom Informacijskom memorandumu (i bilo kojem drugom dokumentu na koji ovaj Informacijski memorandum upućuje), savjetovati se sa svojim stručnim savjetnicima ako to smatraju potrebnim te zauzeti vlastite stavove prije donošenja bilo kakve odluke o ulaganju u Komercijalne zapise. Ovaj Informacijski memorandum ne sadrži tumačenje propisa niti se bilo koji dio njegova sadržaja može koristiti u tu svrhu. Kad je tumačenje propisa važno za odluku o ulaganju u Komercijalne zapise, Izdavatelj upućuje ulagatelje da se posavjetuju s osobama ovlaštenim za pružanje pravnih savjeta.

2.1. ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ IZDAVATELJA

U nastavku su prikazani i obrazloženi određeni rizici koji se odnose na Izdavatelja, bilo izravno, bilo neizravno s obzirom na činjenicu da se izravno odnose na Ovisna društva. Također, s obzirom da Izdavatelj ima položaj matičnog društva Grupe, rizici koji se odnose na Ovisna društva imaju izravan utjecaj na Izdavatelja i Grupu kao cjelinu.

2.1.1. Financijski rizici

2.1.1.1. Kamatni rizik

Grupa je izložena riziku promjene kamatnih stopa budući da se Izdavatelj i Ovisna društva zadužuju po fiksnim i varijabilnim kamatnim stopama. Grupa upravlja navedenim rizikom održavanjem primjerenog omjera zaduživanja s fiksnom i promjenjivom kamatom.

Ukupni udio duga Grupe na koji teku kamate koje se zaračunavaju po promjenjivim kamatnim stopama na dan 31. prosinca 2024. godine je 61%, pri čemu je referentna kamatna stopa tromjesečni EURIBOR.

Kreditni odobreni po promjenjivim stopama izlažu financijski rezultat Grupe riziku novčanog toka. Kreditni odobreni po fiksnim stopama izlažu Grupu riziku fer vrijednosti kamatne stope bez obzira što se primljeni krediti ne iskazuju po fer vrijednosti. Značajne promjene kamatnih stopa potencijalno bi mogle negativno utjecati na financijski rezultat Grupe.

Grupa kontinuirano prati promjene kamatnih stopa simulirajući situacije koje upućuju na značajniji porast promjenjivih kamatnih stopa te uzima u obzir i opcije refinanciranja, kao i alternativnog financiranja. Na osnovu ovih situacija, Grupa izračunava utjecaj promjene kamatne stope na račun dobiti i gubitka.

2.1.1.2. Cjenovni rizik

Cjenovni rizik predstavlja rizik povećanja potrošačkih cijena odnosno inflacije.

Cjenovni rizik posebno je prisutan pri ugovornim odnosima u kojima je cijena usluga ili proizvoda indeksirana. Grupa prati trendove stopa inflacije primarno mjereno kroz indeks potrošačkih cijena, kao posljedica izuzetno ekspanzivnih monetarnih politika centralnih banaka.

Grupa prilikom ugovaranja nabave proizvoda ili usluga inzistira na ugovaranju fiksnih uvjeta sa svim dobavljačima gdje je to moguće, dok su izuzetak dobavljači energenata gdje su cijene podložne tržišnim promjenama.

2.1.1.3. Kreditni rizik

Rizik ne naplate tražbina (kreditni rizik) proizlazi iz postojeće i buduće potencijalne nesolventnosti poslovnih partnera i nesposobnosti da podmire svoje obveze prema pojedinom društvu Grupe, a što bi rezultiralo financijskim gubitkom Izdavatelja i Grupe.

Izdavatelj je izložen kreditnom riziku kod plasiranja novčanih sredstava, oročenih depozita, odobrenih zajmova, potraživanja po ugovorima i od kupaca. S obzirom na to da je pitanje ispunjavanja novčanih obveza prema Izdavatelju jedan od ključnih elemenata za nesmetano poslovanje, Izdavatelj ovom riziku, a posebice zbog stanja u domaćem gospodarstvu, pridaje značajnu pažnju. U skladu s prodajnom politikom Izdavatelja, suradnja se ugovara s kupcima na temelju uspješne prethodne suradnje i uz plaćanje unaprijed uplatama sigurnosnih depozita te putem kreditnih kartica (za individualne goste). U cilju smanjivanja kreditnoga rizika Izdavatelj

kontinuirano prati svoju izloženost prema kupcima i ugovornim partnerima s kojima posluje te njihovu kreditnu sposobnost. Prije potpisivanja značajnijih ugovora s inozemnim poslovnim partnerima, Izdavatelj provjerava njihov bonitet.

2.1.1.4. Rizik nelikvidnosti

Likvidnost podrazumijeva održavanje dostatne količine novčanih sredstava i obrtnog kapitala te osiguravanje adekvatnih financijskih sredstava u obliku kreditnih linija. Rizik nelikvidnosti odnosi se na slučaj da Grupa ne bude u mogućnosti pravovremeno ispunjavati svoje dospjele financijske obveze uslijed nedostatka vlastitih novčanih sredstava, manjka dostupnih sredstava na novčanom tržištu ili nemogućnosti kreditiranja od strane financijskih institucija. Rizik nelikvidnosti nastupa kao rezultat ostvarivanja drugih čimbenika rizika kao što je primjerice kreditni rizik. Nastupom rizika nelikvidnosti Grupe moglo bi doći do financijskog gubitka za Grupu ukoliko bi Grupa prodavala određenu imovinu ispod njezine tržišne cijene kako bi nadomjestila nedostatak likvidnih sredstava.

Grupa posluje u sektoru turizma koju karakterizira sezonalnost djelatnosti, gdje popunjenost kapaciteta u velikoj mjeri ovisi o čimbenicima poput vremenskih prilika i blagdana. Negativan utjecaj spomenutih čimbenika na sezonalnost, tj. skraćenje sezone potencijalno bi mogla dovesti do pada likvidnosti zbog smanjenje prodaje smještajnih kapaciteta i drugih usluga koje Grupa pruža.

Grupa redovito izrađuje projekcije novčanog toka, kako na mjesečnoj, tako i na dugoročnijoj razini, dok krajnja odgovornost za upravljanje rizikom nelikvidnosti leži na Upravi koja je izgradila odgovarajući okvir za upravljanje navedenim rizikom.

Ovim se rizikom upravlja održavanjem adekvatnih rezervi, kreditima od strane banaka kao i ostalim izvorima financiranja, time što konstantno prati planirane i ostvarene novčane tokove i uspoređuje profile dospijuća financijske imovine i obveza.

Međutim, ostvarenje drugih prethodno spomenutih čimbenika rizika ili nastup izvanrednih okolnosti na koje Grupa ne može utjecati, kao što su primjerice nekontrolirani razvoj pandemije, prirodne katastrofe ili ratovi i oružani sukobi, mogu dovesti do ostvarenja rizika nelikvidnosti.

2.1.2. Pravni i regulatorni rizici

2.1.2.1. Rizik promjene poreznih i drugih propisa

Rizik promjene poreznih propisa predstavlja vjerojatnost da zakonodavne vlasti promijene porezne propise na način koji bi negativno utjecao na profitabilnost poslovanja Izdavatelja i Grupe. Ovaj rizik reflektira se i kroz moguće promjene poreznih stopa, ali i predmeta oporezivanja.

Rizik promjene poreznih propisa može se očitovati i uvođenjem potpuno novih poreznih opterećenja koja mogu utjecati na profitabilnost Grupe.

Izdavatelj je izložen i rizicima potencijalne promjene propisa u odnosu na koncesije i koncesijska odobrenja, odnosno koncesijske naknade za korištenje pomorskim dobrom. Pravo korištenja pomorskim dobrom neki su od osobito značajnih uvjeta za daljnje poslovanje Izdavatelja.

Rizik promjena poreznih i drugih propisa u potpunosti je izvan utjecaja Izdavatelja, međutim Izdavatelj kontinuirano prati izmjene relevantnih propisa, sudjelovanjem zaposlenika na relevantnim edukacijama i seminarima te aktivnim pripremama na eventualne izmjene.

2.1.3. Rizici povezani uz poslovanje

2.1.3.1. Rizik poslovnog okruženja i geopolitički rizik

Rizik poslovnog okruženja određen je političkim, ekonomskim i socijalnim uvjetima u državi, ali i u državama koje turistički gravitiraju prema Republici Hrvatskoj, koji utječu na poslovanje i uspješnost poslovanja domaćih poslovnih subjekata.

Rizik poslovnog okruženja uključuje političke, makroekonomske i gospodarske rizike.

Politički rizik pojedine države uključuje sve rizike povezane s mogućom političkom nestabilnošću, a u svojoj krajnosti uključuje i integritet i opstojnost države. Republika Hrvatska je stabilna parlamentarna demokracija, članica je EU i NATO saveza. Sigurnosni rizici smanjeni su ulaskom Republike Hrvatske u NATO, međutim rusko-ukrajinski rat te rat na Bliskom istoku pokazuju kako takav rizik nije u potpunosti uklonjen. Iako rusko-ukrajinska kriza i rat na Bliskom istoku nemaju izravan utjecaj na poslovanje Izdavatelja i Grupe, moguća daljnja eskalacija prema širem europskom sukobu sasvim sigurno bi imala posljedice na poslovanje Izdavatelja. Turistička djelatnost iznimno je osjetljiva na pitanja sigurnosti i svaki mogući teroristički napad (a osobito ako se dogodi na Jadranu ili za vrijeme turističke sezone) mogao bi na dulje vrijeme destabilizirati cjelokupnu turističku djelatnost, a time i Izdavatelja i njegovo poslovanje. Političke nestabilnosti u regiji mogu bitno negativno utjecati na Izdavateljevo poslovanje.

Stabilnost Vlade Republike Hrvatske i njezin program također mogu bitno utjecati na pozitivan ili negativan položaj gospodarskih subjekata budući da političke odluke koje donosi mogu imati izravan utjecaj na poslovanje gospodarskih subjekata. U širem smislu, politički rizik odnosi se na: pravni rizik, regulatorni rizik, rizik da država ne ispunjava svoje obveze prema kreditorima i druge financijske obveze, rizik opasnosti od političkog nasilja, što uključuje rizik od štrajkova, nasilnih prosvjeda, nemira, sabotaza, terorizma, građanskog rata i revolucija. Za države kao što je Republika Hrvatska, karakterističan je povećani politički i gospodarski rizik koji je zavisan od politike Vlade Republike Hrvatske i gospodarskih kretanja uvoza i izvoza države. Što je tržište uređenije i transparentnije, veća je mogućnost za ulaganje stranih investitora te je i za očekivati manji utjecaj političkih i gospodarskih kriza na tržište kapitala.

2.1.3.2. Rizik konkurencije

Uvjeti poslovanja na hrvatskom tržištu zahtjevni su zbog rasta međunarodne i domaće konkurencije, ali i zbog pada potrošačke moći na domaćem tržištu i stranim tržištima orijentiranim na hrvatsko tržište.

Rizik konkurencije na turističkom tržištu iznimno je velik s obzirom da druge slične turističke destinacije ulažu značajna sredstva u rast i razvoj svojih kapaciteta, kao i u marketinške aktivnosti usmjerene na dolazak turista. Konkurencija se bazira, između ostalog, na cijeni, kvaliteti i sadržaju turističke ponude na području na kojem Izdavatelj ima smještajne objekte te drugih domaćih i stranih turističkih odredišta.

Posljednjih godina, porastom ulaganja u smještajne te ugostiteljske kapacitete, razina konkurencije u domaćem turizmu se povećala. Uzimajući u obzir velik broj hotela (raznih kategorija) na području na kojem Izdavatelj ima smještajne objekte, kao i iznajmljivača privatnih smještaja na istom području, Izdavatelj smatra kako je rizik konkurencije na tržištu velik. No, rast konkurencije ublažen je nastavkom rasta turističke potrošnje te još uvijek nezadovoljenom potražnjom turista, osobito s prostora EU i susjednih država.

Slijedom navedenog, Izdavatelj nastoji podići kategorije svojih smještajnih kapaciteta kao i proširiti svoju ponudu. Također, Izdavatelj nastoji produžiti svoju ponudu na pred i post sezonu, prije svega razvojem novih usluga i ponuda, turističkim manifestacijama kako bi udovoljio najnovijim zahtjevima tržišta u turističkim djelatnostima, odnosno poduzimanjem pojačanih marketinških i prodajnih aktivnosti. Izdavatelj smatra da su prepoznatljivost brenda, ugled i duga tradicija na tržištu, a s tim u vezi i ulaganje u održavanje istih, bitan čimbenik za smanjenje utjecaja konkurencije na njegovo poslovanje.

2.1.3.3. Rizik turističke grane gospodarstva

Turizam u Republici Hrvatskoj predstavlja jednu od važnijih gospodarskih grana, s tendencijama porasta važnosti u budućnosti.

Ulazak Republike Hrvatske u Europsku uniju je utjecao na veće prihode i profite u okviru te gospodarske grane. Sigurnosni rizici smanjeni su ulaskom Republike Hrvatske u NATO. Međutim, značajan utjecaj na turistička kretanja ima i šira politička situacija, porast terorizma, ali i najnovija kriza vezana uz izbjeglički val emigranata iz ratom zahvaćenih zemalja sjeverne Afrike i Bliskog istoka, kojima je Republika Hrvatska postala standardna ruta na putu prema zapadnoj Europi te vojni sukobi u Ukrajini i na Bliskom istoku.

Jedan od najvažnijih sektora u turizmu je hotelijerstvo, koje je osnovna djelatnost Izdavatelja. Specifičnosti hotelijerstva uključuju relativno kratko vrijeme trajanja proizvodnih i uslužnih procesa, diskontinuirani tijekom radnih procesa, nemogućnost uskladištenja turističkog proizvoda, stalna pripravnosti radnika i sredstava za proizvodnju i obavljanje usluga koje počinju tek u trenutku dolaska gosta (klijenta), odnosno njegovom narudžbom, raznovrsnost proizvoda i usluga, neposredno komuniciranje s gostima i potreba stalnog prilagođavanja njihovim zahtjevima, specifičnost uvjeta rada (dugo stajanje, dugo hodanje, visoke temperature, određena živčana napetost i slično), nemogućnost preciznog planiranja i raspodjele proizvodnje te obavljanja usluga u vremenu, krutost opsega i strukture sredstava koja uvjetuju dominantno sudjelovanje fiksnih troškova u ukupnim troškovima hotela, nemogućnost potpunog stalnog usklađivanja broja radnika i razine zaposlenosti kapaciteta, elastičnost radnog vremena, potreba diferenciranja prodajnih cijena hotelskih usluga, odnosno stalno prilagođavanje potrošnje.

Jedan od rizika turističke grane gospodarstva predstavlja i sezonalnost te samo jedna loša sezona može dovesti do poremećaja poslovanja i problema s likvidnošću. Izdavatelj nastoji što više produljiti ponudu na pred i post sezonu, prije svega razvojem novih usluga i ponuda, raznim turističkim manifestacijama kao i poduzimanjem marketinških i prodajnih aktivnosti, s posebnim naglaskom na sigurnost gostiju. Izdavatelj također nastoji uravnotežiti i vremensko razgraničenje turističke potrošnje tijekom kalendarske godine, uz nastojanje produženja sezone, kao i razvijanjem ponude u zimskoj sezoni (božićne i novogodišnje proslave i slično). Radnici se motiviraju sigurnim radnim okruženjem i uvjetima rada te adekvatnim primanjima.

2.1.3.4. Ekološki rizik

Ekološki rizici mogu utjecati na rezultate poslovanja Izdavatelja, najviše kroz kvalitetu mora i obale gdje gosti (klijenti) borave. Takvi rizici zagađenja mora i obale mogu biti havarija tankera, izljevi nafte, ispuštanje kerozina u more, zagađenje kemikalijama, cvjetanje mora kao posljedica zagađenja mora, pogoršanje kvalitete mora radi onečišćenja obale zbog nedostatka kvalitetnog zbrinjavanja otpadnih voda i kanalizacije duž obale. Klimatske promjene poput dugih kišnih ili sušnih razdoblja, mogu izravno utjecati na duljinu boravka gostiju u hotelima Izdavatelja, a navedeno može imati još veći utjecaj kod boravka u kampovima. Ovom se mogu pribrojiti razne druge prirodne katastrofe i elementarne nepogode kao što su požari, poplave, onečišćenje zraka

uzrokovano emisijom plinova iz industrijskih postrojenja. Sve navedeno može uzrokovati smanjenje broja gostiju i izravno utjecati na rezultate poslovanja Izdavatelja.

2.1.3.5. Rizik gubitka poslovnih kapaciteta

Najvažnije nekretnine koje u svojem poslovanju koristi Izdavatelj opterećene su hipotekama. U slučaju značajnih poremećaja na turističkom tržištu ili zbog drugog razloga koji bi za posljedicu imao gubitak značajnog dijela prihoda, a što bi ugrozilo otplatu obveza, postoji rizik da bi ovrhom nad imovini koja je pod zalogom i gubitkom takve imovine bilo ugroženo daljnje poslovanje Izdavatelja. U ovom trenutku Izdavatelju nisu poznate okolnosti koje bi mogle dovesti do opisanog scenarija. Međutim, Izdavatelj redovno ispunjava obveze prema financijskim institucijama, s čim u vezi se, osobito u kontekstu dokapitalizacije Izdavatelja, u budućnosti ne očekuju poteškoće, te da poduzima marketinške i prodajne aktivnosti u cilju povećanja svoje likvidnosti.

Dodatno, Izdavatelj sudjeluje i najvjerojatnije će i u budućnosti biti uključen u sudske i upravne postupke proizašle iz neriješenih imovinsko-pravnih odnosa vezanih za nekretnine koje koristi u svom poslovanju. Negativan ishod takvih postupaka može utjecati na poslovne kapacitete Izdavatelja odnosno dovesti do gubitka pojedinih nekretnina u slučaju gubitka takvih sporova.

2.1.3.6. Rizik gubitak sudskih sporova

Izdavatelj vodi parnične i izvanparnične postupke radi utvrđenja prava vlasništva, parnične i ovršne postupke te postupke koji se vode radi povrata odnosno naknade oduzete imovine.

U slučaju da Društvo izgubi predmetne sporove, to se može negativno odraziti na poslovanje i financijski položaj Izdavatelja i Grupe.

2.1.3.7. Rizik u vezi gubitka nekretnina

Izdavatelj je, kao i slična turistička trgovačka društava u Republici Hrvatskoj, prošao sukladno Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine broj 19/1991, 26/1991, 45/1992, 83/1992, 84/1992, 18/1993, 94/1993, 2/1994, 9/1995, 42/1995, 21/1996, 118/1999, 99/2003, 145/2010) postupak pretvorbe iz poduzeća s društvenim kapitalom u trgovačko društvo kojem su poznati vlasnici.

U postupku pretvorbe, Izdavatelj je bio obavezan dostaviti podatke o nekretninama koje koristi te uključiti te nekretnine u procjenu vrijednosti svog temeljnog kapitala. Hrvatski fond za privatizaciju nadgledao je cjelokupni postupak pretvorbe i odlučivao je li procjena vrijednosti temeljnog kapitala provedena u skladu s pozitivnim propisima i je li procijenjena imovina stvarno ispunjavala uvjete za procjenu u temeljnom kapitalu u postupku pretvorbe. Rezultat provedenog postupka pretvorbe kod Izdavatelja, kao i kod drugih sličnih turističkih društava u Republici Hrvatskoj, jest taj da je dio nekretnina koje je Izdavatelj koristio procijenjen u vrijednosti temeljnog kapitala u postupku pretvorbe, a dio nije. Takvo neprocjenjivanje dijela turističkog zemljišta dovelo je do onemogućavanja turističkih društava nastalih pretvorbom, uključujući i Izdavatelja, da na takvom zemljištu u svoju korist provedu uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama.

Osim toga, kao dodatna posljedica postupka pretvorbe jest da su u pojedinim slučajevima zbog neusklađenosti podataka o nekretninama dodijeljenih pravnom predniku Izdavatelja i utvrđenim u postupku pretvorbe s podacima u zemljišnim knjigama, Izdavatelj onemogućen provesti uknjižbu prava vlasništva i na zemljištu koje je u postupku pretvorbe nesporno procijenjeno u vrijednost njihovog temeljnog kapitala, što je dovelo do nužnosti Izdavatelja na pokretanje

sudskih postupaka radi donošenja sudske odluke koja bi omogućila uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama.

Izdavatelj koristi i određene dijelove zemljišta koje su u posebnom pravnom režimu temeljem propisa koji reguliraju pomorsko dobro, javno dobro i sl. Na pomorskom dobru se ne može stjecati pravo vlasništva ni druga stvarna prava po bilo kojoj osnovi. Sukladno Zakonu o pomorskom dobru i morskim lukama, pomorsko dobro se koristi na temelju dodijeljene koncesije. Ugovor o koncesiji na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje plaže Kačjak zaključen je dana 11. srpnja 2018. godine između Primorsko-goranske županije i Izdavatelja. Koncesija se daje na vremensko razdoblje od 10 godina počevši s danom stupanja na snagu ovog ugovora, tj. do 11. srpnja 2028. godine. Propisi koji reguliraju koncesije i korištenje objekata na pomorskom dobru su podnormirani i nedorečeni te postoji rizik i osnovana nesigurnost glede uvjeta za ishođenje koncesije za korištenje pomorskog dobra te visine naknade koju će Izdavatelj morati platiti za koncesiju za korištenje pomorskog dobra.

Izdavatelj očekuju da će: (i) pitanje korištenja zemljišta koje nije procijenjeno u temeljni kapital u postupku pretvorbe riješiti sklapanjem sporazuma s nadležnim tijelima (sve ovisno o odlukama nadležnih tijela, mjerodavnim propisima te mogućnostima i poslovnim potrebama Izdavatelja za pojedinim zemljištem te okolnosti da u vrijeme takvog postupka da najpovoljniju ponudu), a (ii) pitanje korištenja pomorskog dobra riješiti sklapanjem ugovora o koncesiji. Za sada se ne može predvidjeti konačni ishod svih naprijed navedenih postupaka. Ako takvi postupci ne budu riješeni u korist Izdavatelja, navedeno ne bi trebalo imati značajan negativan učinak na poslovanje, financijsko stanje i poslove Izdavatelja jer dijelovi zemljišta na koje se odnose gornji postupci ne sprječavaju značajno Izdavatelja u obavljanju redovne djelatnosti.

2.1.3.8. Rizik gubitka radne snage

Zbog činjenice da nema dovoljno kvalitetne i stručne radne snage u turističkom sektoru postoji rizik da Izdavatelj neće moći osigurati dovoljan broj kvalificiranih radnika za uspješno poslovanje i ostvarenje svojih razvojnih strategija. Naime, ponuda iskusnih radnika u hotelskom sektoru često nije dovoljna da zadovolji rastuću potražnju. Ovaj problem se djelomično ublažava sa zapošljavanjem radnika iz regije i tzv. trećih zemalja te dodatnim edukacijama i osposobljavanjem radnika čime se povećavaju troškovi zapošljavanja.

Navedeni nedostatak dovoljno kvalificiranih radnika može imati negativan utjecaj na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Izdavatelja.

2.2. ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ KOMERCIJALNI ZAPIS

2.2.1. Rizik nelikvidnosti

Neovisno o uvrštenju Komercijalnih zapisa na uređeno tržište Zagrebačke burze, nije sigurno da će se razviti aktivno sekundarno trgovanje istima, a koje bi trajalo cijelo razdoblje do dospijeca Komercijalnih zapisa.

U slučaju da se aktivno trgovanje ne razvije (tj. da ne bude dovoljno potražnje za Komercijalnim zapisima) to bi moglo imati negativan utjecaj na cijenu Komercijalnih zapisa, a posebno na njihovu likvidnost. Svaki ulagatelj mora biti svjestan da na nelikvidnom tržištu postoji rizik da neće moći prodati svoje komercijalne zapise u bilo koje vrijeme po fer tržišnoj cijeni.

Hrvatsko tržište je malo tržište s niskom razinom likvidnosti, ograničenim brojem sudionika, malim brojem institucionalnih ulagatelja koji značajno utječu na kretanje cijena, mali je broj

likvidnih financijskih instrumenata, a visok je utjecaj nekolicine institucionalnih ulagatelja na cijene i volumene trgovanja, dok je volatilnost cijena visoka.

Nelikvidnost komercijalnih zapisa izravno utječe na mogućnost i uvjete prodaje komercijalnih zapisa na sekundarnom tržištu.

2.2.2. Rizik promjenjivosti tržišne cijene

Na tržišnu cijenu komercijalnih zapisa utječe velik broj unutarnjih i vanjskih čimbenika kao npr. rezultati poslovanja Izdavatelja, kapitalna struktura, promjena tržišnih kamatnih stopa, cjelokupna kretanja u gospodarstvu, politike središnje banke, inflacija te nedostatak ili prevelika potražnja za komercijalnim zapisima.

Nema nikakvog jamstva da događaji u Republici Hrvatskoj ili drugdje neće uzrokovati nestabilnost/promjenjivost tržišta te da takva nestabilnost/promjenjivost neće negativno utjecati na cijenu komercijalnih zapisa ili da ekonomski i tržišni uvjeti neće imati neki drugi negativan učinak. Imatelji komercijalnih zapisa izloženi su riziku promjene tržišne cijene komercijalnih zapisa ako ih prodaju prije dospijeca.

2.2.3. Domaće tržište kapitala

Tržište kapitala u Republici Hrvatskoj ima karakteristike malog tržišta s niskom likvidnošću, što se ponajprije očituje kroz ograničeni broj sudionika, mali broj institucionalnih ulagatelja, mali broj likvidnih financijskih instrumenata te mali broj standardiziranih izvedenih financijskih instrumenata zbog čega su opcije zaštite ulaganja ograničene, visok utjecaj nekolicine institucionalnih ulagatelja na cijene i volumene trgovanja, nedovoljnu likvidnost sekundarnog tržišta, visoku volatilnost cijena i nedovoljnu razvijenost instituta korporativnog upravljanja kod sudionika tržišta kapitala.

Navedeni problemi tržišta kapitala u najvećoj su mjeri posljedica smanjenja imovine tržišnih sudionika, povećane averzije prema korporativnom riziku, oskudne ponude kvalitetnih financijskih instrumenata te visoko volatilne ili špekulativno formirane cijene vrijednosnih papira.

2.2.4. Transakcijski troškovi, odnosno naknade prilikom trgovanja komercijalnim zapisima na sekundarnom tržištu

Prilikom trgovanja komercijalnim zapisima na sekundarnom tržištu mogu se pojaviti transakcijski troškovi. Ti troškovi mogu značajno umanjiti ili potpuno eliminirati potencijal zarade od trgovanja komercijalnim zapisima.

Transakcijski troškovi pojavljuju se najčešće u obliku fiksne naknade za transakcije manje vrijednosti ili promjenjive naknade (izražene u postotku) za transakcije veće vrijednosti. Osim troškova izravno povezanih sa sklapanjem transakcija sekundarnog trgovanja (direktni troškovi), ulagatelji trebaju uzeti u obzir i neke troškove koji se mogu pojaviti i nakon sklapanja transakcija (kao npr. troškovi skrbništva nad komercijalnim zapisima). Stoga se ulagatelji trebaju upoznati sa svim troškovima povezanim sa sklapanjem i namirom transakcija s komercijalnim zapisima prije donošenja investicijske odluke.

2.2.5. Rizik izmjene uvjeta komercijalnih zapisa

Informacijski memorandum sadrži odredbe o sazivanju i održavanju Skupštine radi odlučivanja o pitanjima koja utječu na interese imatelje Komercijalnih zapisa, a spadaju u nadležnost

Skupštine. Skupština određenom većinom glasova može obvezati sve imatelje komercijalnih zapisa, uključujući i one koji nisu pristupili i glasali na određenoj Skupštini, kao i imatelje komercijalnih zapisa koji su glasali protiv većine na promjene uvjeta komercijalnih zapisa, što u konačnici predstavlja rizik da će ulagatelj ostvariti manji prinos na komercijalne zapise od očekivanog.

2.2.6. Rizik promjene tržišnih kamatnih stopa

Ulagatelj u komercijalne zapise izložen je riziku pada cijene takvih komercijalnih zapisa kao rezultata promjene tržišnih kamatnih stopa, tj. kamatnih stopa koje na tržištu ostvaruju usporedivi izdavatelji. Kako se tržišne kamatne stope mijenjaju, tako se mijenja i cijena komercijalnih zapisa, ali u suprotnom smjeru. Ako tržišna kamatna stopa raste, cijena komercijalnih zapisa pada, dok se prinos na takve komercijalne zapise ne izjednači s tržišnom kamatnom stopom i obrnuto. Ako ulagatelj drži komercijalne zapise do dospijeca, kretanje kamatnih stopa na tržištu, koje ostvaruju usporedivi izdavatelji, neće utjecati na prinos koji će ulagatelj ostvariti.

2.2.7. Rizik prijevremenog otkupa zahtijevanog od strane Skupštine

Izdavatelj može, u bilo koje vrijeme, svim ili pojedinim imateljima Komercijalnih zapisa ponuditi otkup dijela ili cijelog iznosa Komercijalnih zapisa kojim raspolažu te iste može, u skladu s primjenjivim propisima, stjecati na uređenom tržištu i izvan njega. Imatelji Komercijalnih zapisa u navedenom slučaju nemaju obvezu prodati Komercijalne zapise iz svog portfelja. Međutim, ako Skupština sukladno točki 4.1.16. ovog Informacijskog memoranduma izglasa odluku o prijevremenom dospijecu, imatelj Komercijalnog zapisa je izložen riziku da će Komercijalni zapis nositi prinos manji od očekivanog.

2.2.8. Rizici povezani s oporezivanjem prihoda ulaganja u komercijalne zapise

Porezni tretman za pojedinog ulagatelja u Komercijalne zapise može se razlikovati od općenitog poreznog tretmana ulaganja u komercijalne zapise. Stoga bi potencijalni ulagatelji trebali zatražiti savjet svojih poreznih savjetnika vezano uz porezni tretman ulaganja u Komercijalne zapise, a osobito glede primjene Ugovora o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja. Također, moguće je da se u razdoblju do dospijeca Komercijalnih zapisa porezni tretman ulaganja u Komercijalne zapise promijeni na način koji može bitno umanjiti očekivanu zaradu.

2.2.9. Rizik inflacije

Rizik inflacije predstavlja promjenu kupovne moći valute u kojoj je Komercijalni zapis denominiran, u kojem slučaju se mijenja realna vrijednost komercijalnog zapisa. Rast inflacije izravno utječe na pad realnog prinosa od ulaganja u komercijalne zapise i obrnuto. Ako je stopa inflacije veća od nominalnog prinosa od ulaganja u komercijalne zapise, realni je prinos od ulaganja u komercijalne zapise negativan.

2.2.10. Rizik neprikladnosti komercijalnih zapisa

Svaki ulagatelj u Komercijalne zapise mora odrediti prikladnost ove investicije u svjetlu vlastitih okolnosti. Posebno, svaki ulagatelj trebao bi:

- (a) imati dovoljno znanja i iskustva kako bi sastavio sadržajnu procjenu Komercijalnih zapisa, prednosti i rizika ulaganja u Komercijalne zapise i informacija sadržanih u ovom Informacijskom memorandumu ili onih na koje on upućuje ili sadržanih u bilo kojem drugom relevantnom dodatku;

- (b) imati pristup i znanje o potrebnim analitičkim alatima za procjenu ulaganja u Komercijalne zapise i učinak koji će Komercijalni zapisi proizvesti na njegov cjelokupni investicijski portfelj, u kontekstu svoje individualne financijske situacije;
- (c) imati dovoljno financijskih resursa i biti dovoljno likvidan kako bi mogao podnijeti sve rizike ulaganja u Komercijalne zapise;
- (d) potpuno razumjeti uvjete izdanja Komercijalnih zapisa i biti upoznat s ponašanjem bilo kojih relevantnih indeksa i financijskih tržišta;
- (e) biti u stanju procijeniti (bilo samostalno ili uz pomoć financijskog savjetnika) moguće efekte ekonomskih, kamatnih ili drugih čimbenika koji mogu utjecati na njegovo ulaganje i njegovu sposobnost snošenja pratećih rizika.

Rizik neprikladnosti Komercijalnih zapisa izvan je Izdavateljevog utjecaja i ovisi o osobinama, okolnostima i drugim čimbenicima koje se tiču pojedinog ulagatelja.

2.2.11. Rizik povezan s financiranjem ulaganja u Komercijalne zapise pozajmljenim sredstvima

Ako se ulaganje u Komercijalne zapise financira pozajmljenim sredstvima, ulagatelj mora prilikom izračuna povrata od ulaganja, odnosno gubitka u slučaju da Izdavatelj ne isplati glavnicu iz Komercijalnih zapisa o dospelju ili u slučaju da tržišna cijena Komercijalnih zapisa značajno padne, uzeti u obzir i troškove povrata zajma, odnosno kredita. Financiranje ulaganja u Komercijalne zapise zajmom ili kreditom može značajno povećati rizik ulagatelja. Ulagatelji ne smiju pretpostaviti da će otplatu vršiti jedino od prihoda koje očekuju od ulaganja u Komercijalne zapise. Umjesto toga, ulagatelji trebaju procijeniti vlastitu financijsku poziciju prije ulaganja tako da steknu uvid bi li bili u mogućnosti plaćati kamate i otplatiti glavnicu zajma, odnosno kredita i bez očekivanog prihoda od komercijalnih zapisa te mogu li uz to pretrpjeti gubitke iz ulaganja u Komercijalne zapise umjesto da ostvare zaradu.

2.2.12. Zakonska ograničenja pojedinih ulagatelja

Ulaganja određenih grupa ulagatelja definirana su propisima čije je pridržavanje podvrgnuto nadzoru regulatora. Prilikom ulaganja u Komercijalne zapise svaki ulagatelj treba provjeriti jesu li i u kojoj mjeri Komercijalni zapisi za njega zakonski dopuštena investicija, može li ih iskoristiti kao predmet osiguranja kredita te postoje li neka ograničenja koja reguliraju kupnju i davanje u zalog Komercijalnih zapisa. Financijske institucije trebaju se konzultirati sa svojim pravnim savjetnicima ili regulatorom kako bi utvrdile ispravan tretman Komercijalnih zapisa s aspekta rizično ponderirane imovine ili nekih drugih pravila.

Aktivnosti ulaganja nekih ulagatelja podliježu zakonima i propisima o dozvoljenim ulaganjima ili reviziji i regulaciji određenih nadležnih tijela. Svaki potencijalni ulagatelj trebao bi se savjetovati sa svojim pravnim savjetnikom kako bi utvrdio jesu li sljedeći navodi primjenjivi na njega:

- (a) Komercijalni zapisi su za njega dopušteno ulaganje;
- (b) Komercijalni zapisi se mogu koristiti kao instrument osiguranja za razne vrste zajmova;
- (c) druga ograničenja primjenjuju se na kupnju ili zalog Komercijalnih zapisa.

2.2.13. Rizici povezani s uvrštenjem komercijalnih zapisa na uređeno tržište

Komercijalni zapisi mogu i ne moraju biti uvršteni na uređeno tržište Zagrebačke burze. U slučaju izostanka uvrštenja Komercijalnih zapisa na uređeno tržište Zagrebačke burze, ulagatelji ne bi bili u mogućnosti kupiti niti prodati Komercijalne zapise putem uređenog tržišta. Neke grupe ulagatelja imaju zakonom i/ili podzakonskim aktima propisane kriterije ulaganja prema kojima smiju ulagati isključivo u vrijednosne papire koji su uvršteni na uređeno tržište ili kojima je u manjoj mjeri dopušteno ulaganje u vrijednosne papire koji nisu uvršteni na uređeno tržište. Ukoliko se materijaliziraju, ovi rizici mogu imati značajan nepovoljan utjecaj na ulagatelje.

2.2.14. Rizik nedovoljnih raspoloživih sredstava za ispunjenje prijevremenog otkupa zahtijevanog od strane Skupštine

Informacijski memorandum sadrži odredbe prema kojima je Izdavatelj po nastupu određenih slučajeva dužan ponuditi otkup svih izdanih Komercijalnih zapisa tako da ponudi plaćanje u novcu po cijeni Otkupa od 100,00% iznosa glavnice Komercijalnih zapisa, kako je definirano u točki 4.1.10. i 4.1.16. ovog Informacijskog memoranduma. Izdavatelj ne može jamčiti da će imati sva potrebna sredstva u novcu za financiranje obveze Otkupa odmah nakon što Skupština donese odluku o prijevremenom potpunom otkupu Komercijalnih zapisa. Bilo koji propust Izdavatelja da otkupi Komercijalne zapise nakon promjene kontrole smatrat će se slučajem neispunjenja ugovorne obveze u odnosu na Komercijalne zapise.

2.2.15. Rizik neiskupa komercijalnih zapisa o dospelju

Na hrvatskom tržištu vrijednosnih papira u prošlosti su zabilježeni slučajevi ne iskupa komercijalnih zapisa o dospelju odnosno neispunjenja novčanih obveza iz komercijalnih zapisa pojedinih izdavatelja o dospelju. Isti događaji su mogući i u budućnosti.

Za Komercijalne zapise nije dano osiguranje novčanih obveza izdavatelja iz Komercijalnih zapisa. Postoji mogućnost da Izdavatelj neće biti dovoljno likvidan i solventan da ispunji svoje novčane obveze iz Komercijalnih zapisa prilikom dospelja istih ili nakon toga.

2.2.16. Rizik promjene relevantnih propisa

Uvjeti Komercijalnih zapisa temelje se na hrvatskim pravnim propisima važećim na dan Informacijskog memoranduma. U bilo kojem trenutku nakon dana Informacijskog memoranduma može doći do izmjene relevantnih pravnih propisa i/ili promjene u dosadašnjoj sudskoj i/ili upravnoj praksi, što može negativno utjecati na Komercijalne zapise i/ili ulagatelje u Komercijalne zapise. Izdavatelj neće raditi dopunu Informacijskog memoranduma niti obavještavati imatelje Komercijalnih zapisa o eventualnim naknadnim izmjenama relevantnih propisa.

3. OBAVIJEST O IZDAVATELJU

3.1. ODGOVORNE OSOBE, INFORMACIJE O TREĆIM STRANAMA I STRUČNA IZVJEŠĆA

3.1.1. Osobe odgovorne za informacije sadržane u Informacijskom memorandumu

Osobe odgovorne za informacije sadržane u ovom Informacijskom memorandumu su:

Izdavatelj:

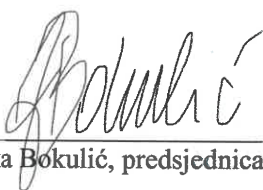
JADRAN, dioničko društvo za hotelijerstvo i turizam, sa sjedištem u Crikvenici (Grad Crikvenica), Bana Jelačića 16, upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci pod matičnim brojem subjekta (MBS): 040000817, OIB: 56994999963.

3.1.2. Izjava odgovorne osobe

Osobe odgovorne za informacije sadržane u Informacijskom memorandumu ovime izjavljuju:

"Nakon što smo poduzeli sve potrebne mjere da se to osigura, izjavljujemo da su, prema našim saznanjima, informacije sadržane u ovom Informacijskom memorandumu u skladu s činjenicama te da nisu izostavljene informacije koje bi mogle utjecati na sadržaj Informacijskog memoranduma."

Potpisnici Izjave:


Zrinka Bokulić, predsjednica Uprave



Izdavatelj:


Jadran
d.d. za hotelijerstvo i turizam
Crikvenica
Ured Uprave
Miroslav Pelko, član Uprave

3.1.3. Izjave i izvješća stručnjaka

U Informacijski memorandum je uključeno sljedeće izvješće stručnjaka:

- Izvješće neovisnog revizora uz godišnje revidirane konsolidirane i nekonsolidirane financijske izvještaje Izdavatelja za godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2024. godine;

a koje je izradio ovlaštteni revizor PricewaterhouseCoopers d.o.o. za reviziju i konzalting, sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Ulica Vjekoslava Heinzela 70, OIB: 81744835353.

Naprijed navedeni neovisni ovlaštteni revizor nema udjele u Izdavatelju.

Navedeno izvješće neovisnog revizora sastavljeno je na zahtjev Izdavatelja te je uključeno u Informacijski memorandum u cjelokupnom tekstu u kojem ga je neovisni revizor predao Izdavatelju te je uključeno uz suglasnost osobe koja je odobrila sadržaj tog dijela Informacijskog memoranduma.

3.1.4. Informacije koje potječu od strane trećih osoba

U Informacijski memorandum su uključene informacije koje potječu od strane trećih osoba kako slijedi:

- (a) podaci o izdavateljima i vrijednosnim papirima uključenima u depozitorij SKDD-a dostupni na internetskim stranicama SKDD-a putem sljedeće poveznice: www.skdd.hr; te
- (b) podaci o trgovačkim društvima dostupni na internetskim stranicama na kojima se nalazi sudski registar dostupni putem sljedeće poveznice: <https://sudreg.pravosudje.hr/registar/>.

Navedene informacije točno su prenesene te prema saznanju Izdavatelja i koliko se može potvrditi na temelju informacija koje su objavile treće osobe, nisu izostavljene činjenice zbog kojih bi tako prenesene informacije bile netočne ili obmanjujuće.

Za potrebe ovog Informacijskog memoranduma, informacije dobivene od članova Grupe ne smatraju se informacijama dobivenima od strane trećih osoba.

3.2. OVLAŠTENI REVIZORI

Revidirani konsolidirani i nekonsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2024. godine, revidirani su od strane društva PricewaterhouseCoopers d.o.o. za reviziju i konzalting, sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Ulica Vjekoslava Heinzela 70, OIB: 81744835353, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Ministarstvu financija Republike Hrvatske pod registarskim brojem 100002640.

Ovlaštteni revizor u društvu PricewaterhouseCoopers d.o.o., koji je revidirao financijski izvještaj Grupe te potpisao revizorsko izvješće za 2024. godinu je Tamara Mačašović, upisana u Registar ovlaštenih revizora pod brojem 400017750.

3.3. INFORMACIJE O IZDAVATELJU

Tvrtka Izdavatelja:

JADRAN, dioničko društvo za hotelijerstvo i turizam

Skraćena tvrtka Izdavatelja:

JADRAN d.d.

Nadležni trgovački sud:	Trgovački sud u Rijeci
Matični broj:	3145662
MBS:	040000817
OIB:	56994999963
LEI:	74780030Q33IX8LEE969
Datum osnivanja Izdavatelja:	1. siječnja 1993. godine (datum na koji je Izdavatelj upisan u sudski registar Okružnog privrednog suda u Rijeci kao "Jadran Hotelijersko-turističko poduzeće, dioničko društvo")
Trajanje Izdavatelja:	neograničeno
Sjedište Izdavatelja:	Crikvenica (Grad Crikvenica), Bana Jelačića 16
Pravni oblik Izdavatelja:	dioničko društvo
Zakonodavstvo prema kojem Izdavatelj posluje:	zakonodavstvo Republike Hrvatske i pravna stečevina Europske unije
Država u kojoj je Izdavatelj osnovan:	Republika Hrvatska
Adresa:	Bana Jelačića 16, HR-51260 Crikvenica, Republika Hrvatska
Broj telefona:	+ 385 51 241 222
Internetska stranica Izdavatelja:	www.jadran-crikvenica.hr

Informacije navedene na internetskim stranicama Izdavatelja nisu dio ovog Informacijskog memoranduma, osim ako su te informacije u Informacijski memorandum uključene upućivanjem.

3.4. PREGLED POSLOVANJA IZDAVATELJA

Izdavatelj ima registrirane sljedeće djelatnosti u sudskom registru Trgovačkog suda u Rijeci:

Tablica 1 - Djelatnosti Izdavatelja registrirane u sudskom registru Trgovačkog suda u Rijeci

Registrirane djelatnosti Izdavatelja:	
-	ugostiteljske usluge smještaja
-	ugostiteljske usluge prehrane
-	osnivanje, financiranje i upravljanje poduzećima putem kapitala
-	poslovne usluge
-	ekonomske, organizacijske i tehnološke usluge
-	trgovina na veliko i malo prehrambenim i neprehrambenim proizvodima osim gotovih lijekova, oružja, municije, predmeta naoružanja, proizvoda i opreme namijenjene civilnoj zaštiti i općenarodnoj obrani
-	turističko posredovanje
-	pružanje i ostalih turističkih i drugih usluga u vanjskotrgovinskom prometu
-	ugostiteljske usluge smještaja i prehrane

- turističko-agencijske usluge
- organiziranje turističkih putovanja i izleta
- iznajmljivanje, prihvaćanje, čuvanje i održavanje motornih vozila i plovila
- uvoz i izvoz svih prehrambenih i neprehrambenih proizvoda osim lijekova, oružja, municije i predmeta naoružanja
- posredovanje i zastupanje u međunarodnom prometu roba i usluga
- zastupanje stranih tvrtki i osoba
- građenje, projektiranje i nadzor nad građenjem
- pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
- iznajmljivanje kamp prikolica
- zimsko čuvanje kamp - prikolica
- proizvodnja hrane i pića
- proizvodnja kruha, peciva, svježe tjestenine i kolača
- proizvodnja dvopeka, keksa, trajnog peciva i kolača
- prerada i konzerviranje mesa i mesnih proizvoda
- iznajmljivanje i posredovanje u iznajmljivanju vozila, letjelica i plovniha objekata
- agencijsko - pomorske usluge za prihvati i opremu plovniha objekata u nautičkom turizmu
- turističke usluge u nautičkom turizmu
- turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude (seoskom, zdravstvenom, kulturnom, wellness, kongresnom, za mlade, pustolovnom, lovnom, športskom, golf - turizmu, športskom ili rekreacijskom ribolovu na moru, ronilačkom turizmu, športskom ribolovu na slatkim vodama kao dodatna djelatnost u uzgoju morskih i slatkovodnih riba, rakova i školjaka i dr.)
- ostale turističke usluge (iznajmljivanje pribora i opreme za šport i rekreaciju, kao što su sandoline, daske za jedrenje, suncobrani, ležaljke i sl.)
- djelatnost rekreacije parkova i plaža
- turističke usluge koje uključuju športsko - rekreativne ili pustolovne aktivnosti
- iznajmljivanje vezova (plutača), plovila sa i bez posade, bicikla i dr. predmeta i opreme za sport i razonodu, popravak čamaca za razonodu
- iznajmljivanje bicikla
- iznajmljivanje strojeva i opreme bez rukovatelja
- turistički poslovi s inozemstvom
- istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- promidžba (reklama i propaganda)
- djelatnost organizatora sajmova, izložbi i kongresa
- pružanje usluga informacijskog društva
- usluge davanja pristupa Internetu
- kupnja i prodaja robe
- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- djelatnost javnog cestovnog prijevoza putnika ili tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- prijevoz za vlastite potrebe
- javni prijevoz u linijskom obalnom pomorskom prometu
- povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
- poslovanje nekretninama
- iznajmljivanje zemljišta i vlastitih poslovnih i drugih prostora
- ispitivanje proračuna za građevinske elemente
- uređenje i dizajniranje eksterijera i interijera te oblikovanje i obrada elemenata za uređenje
- proizvodnja, uzgoj i prodaja cvijeća, ukrasnog bilja i sadnog materijala

- uslužne djelatnosti u biljnoj proizvodnji i to: sadnja i održavanje vrtova, parkova i zelenih površina za sportske terene, ugostiteljske objekte i sl.
- djelatnost uzgoja oštriga i dagnji
- uzgoj maslina za proizvodnju ulja i za neposrednu potrošnju te proizvodnja maslinovog ulja preradom vlastitih maslina
- športska priprema
- športska rekreacija
- športska poduka
- iznajmljivanje sportskih objekata (sportskih dvorana, tenis terena i drugih objekata za sport i razonodu)
- djelatnost za poboljšanje fizičke kondicije
- obavljanje frizerskih djelatnosti i djelatnosti za njegu i održavanje tijela
- skladištenje robe
- obrada podataka
- izrada baze podataka
- kopiranje, fotokopiranje, skeniranje i slične usluge
- pranje i kemijsko čišćenje tekstila i sličnih proizvoda
- računovodstvene i knjigovodstvene usluge
- popravak vozila, poljoprivrednih strojeva, izdavanje certifikata za motorna vozila i povremeno ispitivanje motornih vozila radi sigurnosti na cesti te čuvanje i pranje motornih vozila
- djelatnost proizvodnje, stavljanje na tržište i korištenje kemikalija
- proizvodnja energije
- savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- iznajmljivanje uredskih strojeva i opreme
- računalne djelatnosti
- izrada i održavanje web stranica
- djelatnost elektroničkih komunikacijskih mreža i usluga
- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina

Izvor: Sudski registar (<https://sudreg.pravosudje.hr/Jadran.d.d.>)

Izdavatelj je pri Državnom zavodu za statistiku registrirao kao glavnu djelatnost "Hoteli i sličan smještaj".

Izdavatelj obavlja svoje djelatnosti isključivo na teritoriju Republike Hrvatske te nema u vlasništvu niti u upravljanju društva ili imovinu u inozemstvu. Međutim, Izdavatelj svoje usluge nudi i inozemnim kupcima.

Izdavatelj je vlasnik hotelskih objekata te ostale imovine koja služi za obavljanje osnovne djelatnosti i ostvarivanje poslovnih prihoda te broj smještajnih kapaciteta iznosi 2.129.

Glavne vrste usluga koje Izdavatelj pruža su:

- (a) usluge noćenja u hotelima, paviljonima i bungalovima, kampu i kampiralištu;
- (b) pansionska prehrana gostiju u smještajnim objektima i to usluga korištenja doručka, polupansiona, punog pansiona ili usluge "all inclusive";
- (c) pružanje izvanpansionskih usluga u smještajnim objektima i ostalim poslovnim jedinicama formiranih prvenstveno za pružanje tih usluga: pripremanje hrane "à la carte", pripremanje i prodaja kolača i ostalih slastica, pripremanje i točenje raznih vrsta napitaka, pića i koktela.

Većina prihoda ostvaruje se u ljetnim mjesecima, no Izdavatelj nastoji produžiti sezonu prilagođavanjem sadržaja interesnim skupinama, uvođenjem novih usluga, sudjelovanjem u Adria advent maratonu, organiziranjem novogodišnjih dočeka, sudjelovanjem u događanjima koje organizira lokalna turistička zajednica, sudjelovanjem na sajmovima u zemlji i u inozemstvu i sličnim aktivnostima.

Iako hoteli i kampovi ne bilježe cjelogodišnje poslovanje, Izdavatelj tijekom cijele godine ostvaruje prihode iz ugostiteljskih usluga. Naime, 2013. godine Izdavatelj je izvršio kompletno preuređenje kavane Inter smještene u strogom centru grada Crikvenice, u sklopu hotela International, a koja radi čitave godine.

Manji dio prihoda Izdavatelj ostvaruje iznajmljivanjem vlastitih poslovnih i drugih prostora.

Izdavatelj svoju osnovnu djelatnost obavlja u sljedećim smještajnim objektima:

Slika 1 – Prikaz imovinskog portfelja Grupe na dan 30. rujna 2025. godine



Izvor: *Izdavatelj*

Ovisno društvo ACT obavlja iste vrste usluge kao i Izdavatelj, odnosno usluge noćenja, pansionsku prehranu gostiju u smještajnom objektu, kao i pružanje izvanpansionskih usluga u Grand hotelu View 4* na Braču.

Osnovna djelatnost ovisnog društva Stolist je poslovanje i pružanje usluge na području plaže pod koncesijom (prvenstveno najam plažnih rekvizita i ambulantna prodaja pića i sladoleda).

3.5. ADMINISTRATIVNA, RUKOVODEĆA I NADZORNA TIJELA

3.5.1. Podaci o članovima administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela

Uprava

Uprava se na datum ovog Informacijskog memoranduma sastoji od dva člana, i to:

Tablica 2 - Članovi Uprave Izdavatelja

Član	Funkcija	Aktualni mandat
Zrinka Bokulić	predsjednica	01.09.2025.-08.03.2026.
Miroslav Pelko	član	01.09.2025.-31.08.2026.

Izvor: Izdavatelj

Svaki član Uprave ovlašten je zastupati Izdavatelja zajedno s drugim članom.

Poslovna adresa Uprave je: Jadran d.d., Bana Jelačića 16, 51260 Crikvenica.

Zrinka Bokulić, predsjednica Uprave

Zrinka Bokulić završila je Ekonomski fakultet u Zagrebu, nakon čega se u kolovozu 1998. godine zaposlila kao financijski analitičar u Epic Invest d.o.o. U svibnju 2000. godine započela je svoju karijeru u turizmu na vodećim pozicijama u društvima Dubrovnik – Babin Kuk d.d. i Zlatni otok d.d. (danas Valamar d.d.), nakon čega prelazi u Valamar d.d. na poziciju voditelja specijalnih projekata. U rujnu 2006. godine zapošljava se na poziciju članice uprave u Falkensteiner Hotel management d.o.o, da bi od srpnja 2007. obnašala funkciju predsjednice uprave Aminess d.d. Zrinka Bokulić bila je predsjednica uprave ove turističke kompanije punih 17 godina. Tijekom njezina mandata, Aminess d.d. je prošao značajnu transformaciju – od male regionalne firme do jedne od vodećih hotelskih grupacija u Hrvatskoj, s prisutnošću u osam destinacija, trostruko povećanim kapacitetima i desetostruko većim prihodima. Nakon još godinu dana na poziciji savjetnice Aminess Hospitality Group d.o.o., u rujnu 2025. preuzela je funkciju predsjednice Uprave Izdavatelja. Uz navedeno, Zrinka Bokulić završila je i MBA program na Cotrugli Business School.

Miroslav Pelko, član Uprave

Miroslav Pelko diplomirao je poslovnu ekonomiju na Ekonomskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu. Karijeru je započeo 2003. godine u Raiffeisen banci, gdje je bio zadužen za trgovanje obveznicama. Nakon dvije godine prelazi u CAIB, gdje je obnašao funkciju portfelj menadžera. 2006. godine nastavlja karijeru u Wiener osiguranju, gdje su njegovi zadaci obuhvaćali upravljanje odjelom, definiranje investicijske strategije, ulaganje i upravljanje nekretninama, odobravanje i upravljanje portfeljem zajmova te upravljanje ostalom financijskom imovinom Društva. U rujnu 2021. godine g. Pelko preuzeo je funkciju člana Uprave za financije (CFO) u Izdavatelju, koju obnaša i danas.

Članovi Uprave nisu u obiteljskoj povezanosti. Članovi Uprave nisu osuđivani za kaznena djela prijevare. Članovi Uprave nisu bili povezani sa stečajevima, stečajnim upravama ili likvidacijama. Članovi Uprave nisu bili predmet službenih javnih optužbi i/ili sankcija od strane pravosudnih ili regulatornih tijela (uključujući određena strukovna tijela) te nisu sudskom odlukom isključeni iz članstva u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima izdavatelja ili iz djelovanja u rukovodstvu ili vođenju poslova Izdavatelja.

Nadzorni odbor

Nadzorni odbor se na datum ovog Informacijskog memoranduma sastoji od pet članova:

Tablica 3 - Članovi Nadzornog odbora

Član	Funkcija	Aktualni mandat
Vice Tomaš	predsjednik	29.08.2025.-29.08.2029.
Boris Mažurin	zamjenik predsjednika	29.08.2025.-29.08.2029.
Filip Palinić Čulin	član	29.08.2025.-29.08.2029.
Amir Hadžijusufović	član	29.08.2025.-29.08.2029.
Mihael Jovanović	član	25.04.2025.-25.04.2029.

Izvor: Izdavatelj

Poslovna adresa Nadzornog odbora je: Jadran d.d., Bana Jelačića 16, 51260 Crikvenica.

Vice Tomaš, predsjednik Nadzornog odbora

Vice Tomaš završio je Ekonomski fakultet u Zagrebu u srpnju 2017. godine, nakon čega se zaposlio u PBZ Croatia osiguranje d.d. na poziciji investicijskog analitičara. U lipnju 2023. godine postaje voditelj odjela analize financijskih tržišta u istoj kompaniji. Njegove odgovornosti uključuju vođenje tima zaduženog za praćenje i analizu domaćeg i stranog dioničkog tržišta, s ciljem podrške investicijskim odlukama i optimizacije portfelja; koordinaciju procesa izrade investicijskih analiza; sudjelovanje u radu investicijskog odbora te odbora za korporativno upravljanje, provođenje fundamentalnih i kvantitativnih analiza domaćih i međunarodnih kompanija, praćenje makroekonomskih trendova, sektorskih kretanja i tržišta kapitala te izradu redovitih izvještaja i prezentacija za upravu i nadzorni odbor. Od kolovoza 2025. godine, Vice Tomaš obnaša funkciju predsjednika Nadzornog odbora Izdavatelja.

Boris Mažurin, zamjenik predsjednika Nadzornog odbora

Boris Mažurin diplomirao je ekonomiju 2002. godine na Ekonomskom fakultetu u Zagrebu. Trenutno radi u Ersteu na poziciji Risk managera te je odgovoran za kreditne rizike. Gospodin Mažurin ima više od 20 godina iskustva u financijskoj analizi, kontrolingu i restrukturiranju poslovnih procesa te je obnašao razne pozicije. Bio je voditelj tima analize tržišta kapitala u vodećoj privatnoj hrvatskoj investicijskoj kući Interkapital vrijednosni papiri d.o.o., a nakon toga voditelj tima analize tržišta kapitala u Addiko Bank d.d. Redovito se educira i pohađa tečajeve iz risk managementa, financijske analize, valuacije poduzeća i operativne izvrsnosti. Od kolovoza 2025. godine Boris Mažurin obnaša funkciju zamjenika predsjednika Nadzornog odbora Izdavatelja.

Filip Palinić Čulin, član Nadzornog odbora

Filip Palinić Čulin završio je preddiplomski studij ekonomije i managementa na ZŠEM-u te magisterij na Nova School of Business and Economics. U lipnju 2021. godine počinje raditi u Allianz Invest d.o.o. kao financijski analitičar. U svibnju 2023. godine prelazi u PBZ Croatia osiguranje d.d. gdje najprije obavlja funkciju investicijskog analitičara, a kasnije postaje fond manager. Njegove odgovornosti uključuju upravljanje portfeljem ulaganja – odabir i praćenje vrijednosnih papira u skladu sa strategijom fonda, uz aktivno donošenje odluka, praćenje gospodarskih trendova, financijskih izvještaja i rezultata uz optimizaciju odnosa prinosa i rizika te redovito izvještavanje o rezultatima fonda, objašnjavanje strategije te osiguravanje usklađenosti s regulatornim zahtjevima. Od kolovoza 2025. godine, Filip Palinić Čulin obnaša funkciju člana Nadzornog odbora Izdavatelja.

Amir Hadžijusufović, član Nadzornog odbora

Amir Hadžijusufović diplomirao je 2001. godine na Ekonomskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu. Karijeru je započeo 2001. godine u HŽ-Hrvatske željeznice d.o.o. kao glavni referent za ekonomiku poslovanja, da bi zatim radio kao broker u Podravskoj banci d.d. i Ceufin d.o.o. 2005. godine radio je u Hrvatskoj poštanskoj banci d.d. na poslovima upravljanja imovinom. U razdoblju od 2005. do 2008. obnašao je funkciju fond managera u HPB-Invest d.o.o., gdje je upravljao imovinom od preko milijardu kuna. Od 2008. do 2019. bio je član Uprave u Generali investments d.o.o. Kao član Uprave rukovodio je poslovanjem društva, bio odgovoran za više odjela (front office, računovodstvo, IT i SPNFT) te upravljao portfeljem od 8 UCITS i 5 AIF fondova. Od 2020. godine radi kao portfolio manager u odjelu Front officea u PBZ Croatia osiguranje d.d., gdje je odgovoran za upravljanje likvidnošću fondova, sudjelujući u kreiranju investicijskih strategija te surađujući s regulatornim tijelima. Također aktivno sudjeluje na internim odborima vezanim uz usklađenost s propisima i koordinaciju s financijskim institucijama. Od kolovoza 2025. godine, Amir Hadžijusufović obnaša funkciju člana Nadzornog odbora Izdavatelja.

Mihael Jovanović, član Nadzornog odbora

Mihael Jovanović završio je stručni studij poduzetništva Veleučilišta u Rijeci 2014. godine. Iste godine zapošljava se u Izdavatelju na poziciji referenta nabave, koju obnaša sljedećih 5 godina. Između 2019. i 2021. godine radi kao voditelj interne kontrole, nakon čega prelazi u Sektor hotelskih operacija. Konkretno, gospodin Jovanović bio je direktor kampa Selce i kampa Uvala Slana između 2021. i 2024. godine, nakon čega prelazi na poziciju direktora hotela Katarina. Od sredine 2025. godine radi kao zamjenik direktora Sektora hotelskih operacija. Od svibnja 2025. godine Mihael Jovanović obnaša funkciju člana Nadzornog odbora Izdavatelja.

Članovi Nadzornog odbora nisu u obiteljskoj povezanosti. Članovi Nadzornog odbora nisu osuđivani za kaznena djela prijevare. Članovi Nadzornog odbora nisu bili povezani sa stečajevima, stečajnim upravama ili likvidacijama. Članovi Nadzornog odbora nisu bili predmet službenih javnih optužbi i/ili sankcija od strane pravosudnih ili regulatornih tijela (uključujući određena strukovna tijela) te nisu sudskom odlukom isključeni iz članstva u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima Izdavatelja ili iz djelovanja u rukovodstvu ili vođenju poslova Izdavatelja.

Viši rukovoditelji

Poslovanje Izdavatelja nije organizirano na način da bi u istome bili strukturirani određeni odjeli, kojima bi na čelu bili viši rukovoditelji koji bi bili značajni za procjenu stručnog znanja i iskustva u upravljanju poslovanjem Izdavatelja.

3.5.2. Potencijalni sukobi interesa administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela i višeg rukovodstva

Ne postoji sukob interesa članova Uprave niti članova Nadzornog odbora u pogledu poslova i funkcija koje obavljaju za, odnosno u Izdavatelju i osobnih interesa, odnosno njihovih poslova i funkcija izvan Izdavatelja.

3.6. VEĆINSKI DIONIČARI

3.6.1. Podaci o većinskim dioničarima Izdavatelja

U nastavku slijedi tablica s popisom dioničara Izdavatelja s 5 ili više posto udjela u temeljnom kapitalu Izdavatelja (stanje na dan 1. veljače 2026. godine).

Tablica 4 - Dioničari Izdavatelja s 5 ili više posto udjela u temeljnom kapitalu na dan 01.02.2026.

Dioničar	Vrsta računa	Broj dionica	Postotak u temeljnom kapitalu
ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D./PBZ CO OMF - KATEGORIJA B	Transakcijski	16.307.401	58,30%
OTP BANKA D.D./ERSTE PLAVI OMF KATEGORIJE B	Transakcijski	8.547.346	30,56%

Izvor: SKDD (www.skdd.hr)

3.6.2. Dionice s pravom glasa na Glavnoj skupštini

Sve dionice daju jednaka prava glasa. Jedna dionica daje jedan glas.

3.6.3. Kontrola nad Izdavateljem

Izdavatelj je u izravnom vlasništvu i pod kontrolom svojih dioničara.

Sve dionice Izdavatelja daju jednako pravo glasa te stoga dioničari Izdavatelja nemaju različita prava glasa. Prema saznanjima Izdavatelja, ne postoje pravni subjekti koji bi imali neizravno vlasništvo nad Izdavateljem.

Sukladno odredbama Statuta Izdavatelja, odluke na Glavnoj skupštini donose se većinom glasova (obična većina), osim onih odluka za koje Zakon o trgovačkim društvima propisuje da je za donošenje odluke potrebna kvalificirana većina, odnosno tri četvrtine temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini pri odlučivanju. Iz navedenog proizlazi da takve odluke Glavne skupštine Izdavatelja ne mogu biti usvojene bez suglasnosti najvećeg dioničara, odnosno PBZ CO OMF – KATEGORIJA B.

Dioničari navedeni u Tablici 4. u točki 3.6.1. ovog Informacijskog memoranduma kao većinski dioničari, imaju odgovarajući utjecaj na donošenje odluka Izdavatelja, u mjeri u kojoj predviđaju mjerodavni propisi (uključujući, ali ne ograničavajući se na, Zakon o trgovačkim društvima) i Statut.

Organi Izdavatelja prilikom donošenja odluka postupaju u skladu s ovlastima koje su im dane Zakonom o trgovačkim društvima, Statutom i općim aktima Izdavatelja te time osiguravaju odgovarajuće mehanizme kontrole.

3.7. FINANCIJSKE INFORMACIJE O IMOVINI I OBVEZAMA, FINANCIJSKOM POLOŽAJU TE DOBITI I GUBICIMA IZDAVATELJA

3.7.1. Financijski izvještaji

3.7.1.1. Godišnji konsolidirani i nekonsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2024. godine

Izdavatelj je u ovaj Informacijski memorandum uključio revidirane konsolidirane i nekonsolidirane financijske izvještaje Izdavatelja za godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2024. godine, uključivši ih u ovaj Informacijski memorandum upućivanjem na javno objavljene revidirane konsolidirane i nekonsolidirane financijske izvještaje Izdavatelja za navedenu godinu.

Revidirani konsolidirani i nekonsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za 2024. godinu dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja: <https://www.jadran-crikvenica.hr/datastore/filestore/64/Godisnji-izvjestaj-1Y.revidirano-konsolidirano-2024-PDF.pdf>

Revidirani konsolidirani i nekonsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za financijsku godinu koja je završila na 31. prosinca 2024. godine sastavljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska unija (EU) (MSFI).

3.7.2. Revizija godišnjih financijskih izvještaja

3.7.2.1. Izvješće o obavljenoj reviziji

Revidirani konsolidirani i nekonsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godinu koja je završila na dan 31. prosinca 2024. godine, revidirani su od strane društva PricewaterhouseCoopers d.o.o. za reviziju i konzalting, sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Ulica Vjekoslava Heinzela 70, OIB: 81744835353, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Ministarstvu financija Republike Hrvatske pod registarskim brojem 100002640.

Izvješće o obavljenoj reviziji izrađeno je u skladu sa Zakonom o reviziji i Uredbom (EU) 537/2014.

Prema mišljenju revizora, konsolidirani i nekonsolidirani financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, nekonsolidirani i konsolidirani financijski položaj Izdavatelja i Grupe na dan 31. prosinca 2024. godine i nekonsolidiranu i konsolidiranu financijsku uspješnost i nekonsolidirane i konsolidirane novčane tokova Grupe i Izdavatelja za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska unija (EU) (MSFI).

Napominjemo da su revizori tokom revidiranja godišnjih financijskih informacija Izdavatelja i Grupe za 2024. godinu istaknuli ključno revizorsko pitanje:

- (a) Izdavatelj je na dan 31. prosinca 2024. godine iskazivao nekretnine, postrojenja i opremu knjigovodstvene vrijednosti u iznosu od 72.009 tisuća EUR (Grupa u iznosu od 113.886 tisuća EUR) po povijesnom trošku, po potrebi umanjenom za akumuliranu amortizaciju i umanjenje vrijednosti, dok sukladno MRS-u 36 (*Umanjenje imovine*) Uprava na svaki datum bilance pregledava svoje smještajne objekte kako bi utvrdila postoje li pokazatelji da njihova vrijednost nije nadoknadiva na datum bilance te također provjerava smještajne objekte za koje je u prethodnim razdobljima priznat gubitak od umanjenja kako bi utvrdila postoje li razlozi za njegovo ukidanje u tekućem razdoblju. Revizori su pribavili detaljni pregled ostvarenih razina EBITDA-e za sve smještajne objekte i provjerili zaključak Izdavatelja o smještajnim objektima s naznakama umanjenja vrijednosti ili mogućim naznakama poboljšanja rezultata za objekte gdje je prethodno priznat gubitak.

Za više informacija o izvješću revizora, upućuje se na stranice 1. do 8. godišnjih revidiranih konsolidiranih i nekonsolidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja za 2024. godinu.

3.7.2.2. Druge informacije u Informacijskom memorandumu koje su revidirali revizori

U Informacijskom memorandumu nema drugih informacija koje su revidirali revizori.

3.7.2.3. Financijske informacije u Informacijskom memorandumu koje nisu revidirane

U mjeri u kojoj je to bilo moguće, Izdavatelj je u ovom Informacijskom memorandumu prikazivao financijske podatke preuzete iz revidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja. Kod ostalih informacija, kada nije bilo moguće preuzeti podatke iz revidiranih izvještaja, Izdavatelj je naveo izvor takvih podataka.

Također, Izdavatelj je u ovaj Informacijski memorandum uključio nerevidirane konsolidirane financijske izvještaje Izdavatelja za razdoblje od 1. siječnja do 30. rujna 2025. godine, i to upućivanjem na javno objavljeni nerevidirani konsolidirani financijski izvještaj za navedeno razdoblje.

Nerevidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja za razdoblje od 1. siječnja do 30. rujna 2025. godine, dostupni su na internetskim stranicama Izdavatelja: [Financijski izvještaji - Investitori | Jadran Hoteli i Kampovi](#).

Navedeni nerevidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja sastavljeni su u skladu s MSFI i Zakonom o računovodstvu.

Budući da navedeni financijski izvještaji nisu revidirani, postoji mogućnost da isti nisu usporedivi s revidiranim financijskim izvještajima Izdavatelja koji su uključeni u ovaj Informacijski memorandum (za više detalja upućuje se na točku 3.7.1.1. ovog Informacijskog memoranduma).

3.7.2.4. Opis glavnih investicijskih projekata izdavatelja, uključujući kapitalna ulaganja

U razdoblju obuhvaćenim povijesnim financijskim informacijama uključenima u ovaj Informacijski memorandum, Izdavatelj nije imao investicijskih projekata niti kapitalnih ulaganja.

3.7.2.5. Informacije o izvorima sredstava Izdavatelja

Izdavatelj se kratkoročno namjerava financirati izdavanjem Komercijalnih zapisa.

U pogledu dugoročnog financiranja, moguća je dokapitalizacija društva izdavanjem novih dionica.

Novčani tok Izdavatelja opisan je u financijskim izvještajima Izdavatelja koji su u ovaj Informacijski memorandum uključeni upućivanjem na predmetne javno objavljene financijske izvještaje.

Izdavatelj na temelju provedenih analiza u narednim mjesecima očekuje manjak likvidnosti, a zbog čega prikuplja sredstva iz Komercijalnih zapisa.

3.8. SUDSKI I ARBITRAŽNI POSTUPCI

Povodom tužbe/prijedloga/zahtjeva Izdavatelja, vodi se određeni broj sudskih postupaka.

U tijeku je 16 postupaka koje je Izdavatelj pokrenuo radi utvrđenja prava vlasništva. Ovi sudski postupci se vode radi utvrđenja vlasništva na nekretninama koje ulaze u obuhvat TN Slaven, kampa Selce i naselja Kačjak.

Također, treće osobe su protiv Izdavatelja pokrenule šest postupaka radi utvrđenja prava vlasništva na nekretninama na kojima je Izdavatelj upisan kao vlasnik. Izdavatelj smatra da ishod

navedenih postupaka ne može značajnije utjecati na financijsku stabilnost, poslovanje i položaj Izdavatelja.

Izdavatelj je izvršio dugoročna rezerviranja za sudske postupke s neizvjesnim ishodom, a koja na dan 31. kolovoza 2025. godine iznose 51 tisuću EUR.

Izdavatelj nema saznanja o bilo kakvim značajnim inspekcijskim nadzorima u tijeku ili o postojanju naloženih mjera od strane nadležnih tijela koje nisu izvršene.

3.9. ZNAČAJNA PROMJENA IZDAVATELJEVA FINACIJSKOG POLOŽAJA

Nakon završetka posljednjeg financijskog razdoblja za koje su objavljeni nerevidirani konsolidirani financijski izvještaji Izdavatelja (za razdoblje od 1. siječnja do 30. rujna 2025. godine) do datuma ovog Informacijskog memoranduma, nisu nastupile značajnije promjene financijskog položaja Grupe.

3.10. PRO-FORMA FINACIJSKE INFORMACIJE

Izdavatelj nema pro forma financijske informacije.

3.11. POLITIKA DIVIDENDI

3.11.1. Izdavateljeva politika dividendi

Izdavatelj nema usvojene politike u vezi s dividendama. Isplate dividendi ovise o dobiti Izdavatelja, njegovom financijskom položaju, novčanom tijeku, potrebama obrtnog kapitala, kapitalnim izdacima i ostalim čimbenicima. Izdavatelj ne može jamčiti buduću isplatu dividendi.

Dividenda se isplaćuje u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima i Statutom, prema kojima odluku o upotrebi dobiti, na prijedlog Uprave i Nadzornog odbora donosi Glavna skupština Izdavatelja.

3.11.2. Iznos dividende po dionici u posljednjoj financijskoj godini

U posljednjoj financijskoj godini, odnosno u 2024. godini, Izdavatelj nije isplaćivao dividendu.

3.12. DODATNE INFORMACIJE

3.12.1. Temeljni kapital

Upisani (registrirani) temeljni kapital Izdavatelja na datum ovog Informacijskog memoranduma iznosi 64.039.780,00 EUR te je podijeljen na 27.971.463 redovnih dionica izdanih na ime, bez nominalnog iznosa (na svaku dionicu otpada 2,2895 EUR temeljnog kapitala Izdavatelja).

Postojeće dionice izdane su u nematerijaliziranom obliku oznake JDRN-R-B, ISIN oznake HRJDRNRB0002 te se vode u depozitoriju SKDD-a.

Među dionicama nema odobrenih dionica koje nisu upisane i uplaćene.

3.12.2. Konvertibilni vrijednosni papiri, zamjenjivi vrijednosni papiri ili vrijednosni papiri s varantima

Izdavatelj nije izdao konvertibilne vrijednosne papire, zamjenjive vrijednosne papire ili vrijednosne papire s varantima koji daju pravo na stjecanje dionica Izdavatelja.

3.12.3. Informacije o pravima i/ili obvezama i uvjetima stjecanja odobrenog (ali neupisanog) kapitala ili odluci o povećanju kapitala

Glavna skupština je dana 14. srpnja 2023. donijela Odluku o izmjenama Statuta u dijelu koji se odnosi na odobreni temeljni kapital ("**Odluka o odobrenom kapitalu**"), na temelju koje je Uprava ovlaštena uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora, jednokratno ili u nekoliko obroka povećati temeljni kapital Izdavatelja u roku od pet godina od dana upisa izmjene Statuta u nadležni sudski registar, najviše za nominalni iznos koji ne prelazi polovinu nominalnog iznosa temeljnog kapitala u vrijeme davanja ovlasti. Uprava je ovlaštena, uz suglasnost Nadzornog odbora, provesti takvo povećanje temeljnog kapitala izdavanjem novih dionica uplatama uloga u novcu.

Do datuma ovog Informacijskog memoranduma, nije došlo do povećanja temeljnog kapitala Izdavatelja na temelju Odluke o odobrenom kapitalu.

Izdavatelj nema obvezu povećati svoj temeljni kapital.

3.13. REGULATORNE OBJAVE

Izdavatelj uredno objavljuje sve informacije za koje, sukladno relevantnim propisima, postoji potreba objavljivanja.

Sve obavijesti Izdavatelja propisno su objavljene na internetskim stranicama Izdavatelja (<https://www.jadran-crikvenica.hr/hr/investitori/objave-izdavatelja>), na internetskim stranicama Zagrebačke burze (https://zse.hr/hr/papir/310?isin=HRJDRNRB0002&tab=stock_news), na internetskim stranicama HINA-e (<https://www.hina.hr/ots>) te na internetskim stranicama HANFA-e uključujući i Službeni registar propisanih informacija (<https://www.hanfa.hr/podrucja-nadzora/trziste-kapitala/srpi/>).

4. KOMERCIJALNI ZAPISI

4.1. KLJUČNE INFORMACIJE

4.1.1. Rang Komercijalnih zapisa

Komercijalni zapisi su izravna i bezuvjetna obveza Izdavatelja, međusobno ravnopravna i bar jednakog ranga (*pari passu*) sa svim drugim, sadašnjim i budućim, nepodređenim i neosiguranim obvezama Izdavatelja, osim obveza koje mogu imati prvenstvo temeljem prisilnih propisa.

4.1.2. Agent izdanja

PRIVREDNA BANKA ZAGREB – DIONIČKO DRUŠTVO sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 50, koju zastupa Dinko Lucić, predsjednik Uprave, OIB 02535697732, MBS 080002817.

Privredna banka Zagreb d.d. kao Agent izdanja je organizirala i strukturirala izdavanje Komercijalnog zapisa.

Naknada Agentu izdanja za obavljanje poslova vezanih uz provedbu ponude Komercijalnih zapisa bez obveze otkupa određena je temeljem Ugovora o obavljanju poslova agenta izdanja komercijalnih zapisa od dana 23. siječnja 2026., sklopljenog između Agentu izdanja i Izdavatelja, a određena je u iznosu od 0,30% od ukupnog nominalnog iznosa Komercijalnih zapisa.

4.1.3. Rok važenja Informacijskog memoranduma

Informacijski memorandum vrijedi godinu dana od dana njegova izdavanja.

4.1.4. Oblik i vrsta vrijednosnog papira

Komercijalni zapisi denominirani su u eurima.

Komercijalni zapisi izdaju se u nematerijaliziranom obliku, glasit će na ime, s apoenom (nazivna vrijednost komercijalnog zapisa) od 1,00 EUR.

Komercijalni zapisi izdat će se u ukupnom nominalnom iznosu do najviše 10.000.000,00 EUR.

4.1.5. Rok dospijeca

Dospijeca Komercijalnih zapisa je 273 (dvjesto sedamdeset tri) dana od dana izdanja Komercijalnih zapisa.

4.1.6. Prinos

Prinos na Komercijalne zapise određuje se kao prinos na godišnjoj razini koji će ulagatelj ostvariti upisavši Komercijalne zapise po određenoj diskontiranoj cijeni i držeći ih do dospijeca.

4.1.7. Diskontirana cijena

Diskontirana cijena je u direktnoj funkciji godišnjeg prinosa koji ulagatelj želi ostvariti i izračunava se prema sljedećoj formuli:

$$D = 100 - (100 * n * i / (365 + i * n))$$

gdje je:

D - diskontirani iznos
n - broj dana do dospijeca
i - kamatna stopa/100.

Za broj dana u godini uzima se konstantni broj od 365 (slovima: tristo šezdeset pet) dana, a u skladu s formulom za izračun diskontirane cijene koja je navedena u ovoj točki Informacijskog memoranduma.

4.1.8. Izdavanje i upis Komercijalnih zapisa

Izdavatelj će Komercijalne zapise izdati preko Agenta izdanja.

Agent izdanja plasirat će Komercijalne zapise, po vlastitoj diskrecijskoj procjeni, bez obveze otkupa, na *best effort* osnovi na tržištu zainteresiranim Kvalificiranim ulagateljima. U slučaju da interes ulagatelja za upis Komercijalnih zapisa bude veći od ponuđenog iznosa, a sukladno iskazanom interesu za upis Komercijalnih zapisa od strane ulagatelja, Agent izdanja zadržava pravo isključivanja pojedinih ulagatelja bez davanja posebnih obrazloženja.

Prilikom izdanja Komercijalnih zapisa Agent izdanja organizirat će izdanje po principu aukcije tj. ulagateljima će se indicirati raspon premije iznad odgovarajuće referentne kamatne stope ili raspon prinosa. Potencijalni ulagatelji će svoje ponude s naznačenim iznosom prinosa i nominalnog iznosa Komercijalnih zapisa koje žele upisati indicirati putem e-maila Agentu izdanja. Ulagateljima koji ponude najnižu premiju, odnosno najniži prinos, a time i najpovoljniju cijenu za Izdavatelja, bit će alocirani Komercijalni zapisi na upis. Međutim, Izdavatelj može isključiti svakog pojedinog ulagatelja iz procesa aukcije po vlastitoj diskrecijskoj procjeni, bez navođenja razloga. Izdanje Komercijalnih zapisa regulirat će se zaključnicom ("**Zaključnica**"). Potpisnici Zaključnice bit će Izdavatelj kao izdavatelj Komercijalnih zapisa i Agent izdanja.

Agent izdanja dostavit će SKDD-u svu potrebnu dokumentaciju za izdanje Komercijalnih zapisa te time uključiti Komercijalne zapise u usluge depozitorija i usluge poravnanja i namire SKDD-a.

4.1.9. Uvrštenje Komercijalnih zapisa na uređeno tržište

Izdavatelj će podnijeti zahtjev za uvrštenje Komercijalnih zapisa na uređeno tržište kojim upravlja Zagrebačka burza, namjeravani segment Službeno tržište.

4.1.10. Otkup Komercijalnih zapisa

Otkup će se izvršiti u 100% (stopostotnom) iznosu nominalnog iznosa izdanih Komercijalnih zapisa.

4.1.11. Prijevremeni otkup Komercijalnih zapisa

Izdavatelj može, u bilo koje vrijeme prije dospijeca, imateljima Komercijalnih zapisa ponuditi otkup dijela ili cijelog iznosa Komercijalnih zapisa kojim raspolaže uz uvjet da, u slučaju kupnje javnom ponudom, takva ponuda bude jednako dostupna svim imateljima Komercijalnih zapisa.

Niti jedan imatelj Komercijalnih zapisa nije dužan prihvatiti ponudu Izdavatelja niti je obavezan prodati Izdavatelju bilo koji iznos Komercijalnih zapisa kojima raspolaže.

Izdavatelj može tako prikupljene Komercijalne zapise poništiti bez posebne suglasnosti imatelja Komercijalnih zapisa.

4.1.12. Kašnjenje s iskupom Komercijalnih zapisa

U slučaju kašnjenja s otkupom Komercijalnih zapisa o dospeljeću, Izdavatelj će platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospeljeća do dana isplate. Zakonska zatezna kamata, koju Izdavatelj plaća na račun SKDD-a, obračunava se na dospelju glavnice bez pripisa zatezne kamate glavnici istekom obračunskog razdoblja primjenom sljedeće formule:

$$K = \frac{C \times p \times n}{100}$$

gdje je

K = zatezna kamata
C = glavnica
p = stopa zatezne kamate
n = broj godina

Pri obračunu zatezne kamate za obračunsko razdoblje kraće od jedne godine primjenjuje se kalendarski broj dana za tu godinu i koristi se sljedeća formula:

$$K = \frac{C \times p \times d}{36\,500}$$

odnosno za prijestupnu godinu:

$$K = \frac{C \times p \times d}{36\,600}$$

gdje je

K = zatezna kamata
C = glavnica
p = stopa zatezne kamate
d = broj dana.

4.1.13. Isplate iz Komercijalnih zapisa

Sve isplate obveza koje proizlaze iz Komercijalnih zapisa bit će učinjene od strane Izdavatelja bez ustege ili odbitaka svih sadašnjih ili budućih poreza, carina, akontacije poreza ili pristojbi svake prirode, osim ako takva ustega ili odbitak nije zakonska obveza.

Ako je takva ustega ili odbitak zakonska obveza, Izdavalatelj će platiti dodatne iznose koji su potrebni da imatelji Komercijalnih zapisa prime iznose koje bi primili da takvih traženih ustega ili odbitaka nije bilo.

4.1.14. Izjave i obveze Izdavalatelja

Izdavalatelj ovime izjavljuje:

- (a) da su Komercijalni zapisi izravna i bezuvjetna obveza Izdavalatelja, međusobno ravnopravna i jednakog ranga (*pari passu*) sa svim drugim, sadašnjim i budućim, nepodređenim i neosiguranim obvezama Izdavalatelja, osim obveza koje mogu imati prvenstvo temeljem prisilnih propisa;
- (b) da je dioničko društvo uredno registrirano u registru Trgovačkog suda u Rijeci pod brojem MBS 040000817;
- (c) da izdavanja Komercijalnih zapisa predstavljaju pravno valjanu obvezu Izdavalatelja te da je Izdavalatelj za izdanje Komercijalnih zapisa ishodio sva potrebna odobrenja i suglasnosti;
- (d) da Komercijalni zapisi nisu suprotni zakonima i drugim propisima Republike Hrvatske, samom Statutu i općim aktima Izdavalatelja te ugovorima u kojima je Izdavalatelj jedan od ugovornih strana;
- (e) da nisu pokrenuti parnični, upravni, arbitražni ili slični postupci protiv i u vezi s Izdavalateljem, a čiji bi pravomoćni ishod mogao ugroziti sposobnost Izdavalatelja da uredno izvršava obveze koje proizlaze iz Komercijalnih zapisa;
- (f) da sva financijska izvješća uključena u Informacijski memorandum istinito, cjelovito i točno odražavaju poslovanje te financijski i materijalno pravni status Izdavalatelja i da od vremena objave financijskih izvješća nije bilo nepovoljnih promjena;
- (g) da nije pokrenula nikakve radnje u cilju prestanka rada Izdavalatelja ili prestanka obavljanja svoje registrirane djelatnosti;
- (h) da neće učiniti nikakve promjene u svom pravnom statusu u smislu spajanja ili pripajanja s drugim društvima, osnivanja, zalaganja ili otuđenja Ovisnih društava, ili vlastite ili njihove imovine, čiji bi ishod mogao ugroziti sposobnost Izdavalatelja da uredno izvršava sve svoje obveze iz Komercijalnih zapisa;
- (i) da neće otuđivati ili opterećivati imovinu ako bi to ugrozilo sposobnost Izdavalatelja da uredno izvršava sve svoje obveze iz Komercijalnih zapisa;
- (j) da se poslovanje i materijalno-financijski status Izdavalatelja nije pogoršao u mjeri da bi time bila ugrožena sposobnost Izdavalatelja da uredno izvršava svoje obveze iz Komercijalnih zapisa;
- (k) da će, sve dok je i jedan Komercijalni zapis neisplaćen, poduzimati ili će se pobrinuti da se poduzme sve potrebno kako bi se osigurao kontinuitet svih odobrenja, dozvola, ovlaštenja, registracija, evidencija ili sličnog potrebnog za izdanje, prodaju ili izvršenje obveza koje proizlaze iz Komercijalnih zapisa ili njihove valjanosti i naplativosti;
- (l) da će ispunjavati sve obveze prema SKDD-u i Zagrebačkoj burzi vezane za održavanje članstva u SKDD-u i za održavanje Komercijalnih zapisa u uslugama depozitorija,

poravnanja i namire SKDD-a te za održavanje uvrštenja Komercijalnih zapisa na Zagrebačkoj burzi;

- (m) da se navedene obveze odnose na cijelo vrijeme od dana izdanja Komercijalnih zapisa pa do potpunog dospijeca svih obveza Izdavatelja iz Komercijalnih zapisa;
- (n) da Agent izdanja nema nikakvu odgovornost prema imateljima Komercijalnih zapisa za izvršenje obveza Izdavatelja po Komercijalnim zapisima te za istinitost i sadržaj Informacijskog memoranduma odnosno potpunost podataka u Informacijskom memorandumu;
- (o) da će obavijestiti Agenta izdanja o svakoj promjeni činjenica koje bi mogle utjecati na gore navedene obveze.

4.1.15. Slučajevi povrede obveze Izdavatelja

Povreda obveza Izdavatelja nastupa u sljedećim slučajevima:

- (a) neispunjenja bilo koje novčane obveze iz Komercijalnih zapisa od strane Izdavatelja o njihovom dospjeću (osim u slučaju kad je takvo neispunjenje posljedica tehničke ili administrativne greške koja ne traje dulje od 15 kalendarskih dana); ili
- (b) objava općeg moratorija, odnosno prekida ili bilo kakvog prestanka plaćanja obveza iz Komercijalnih zapisa i drugih vrijednosnih papira, obveza temeljem izdanih jamstava te obveza po kreditima, nakon dana izdavanja Komercijalnih zapisa do dana dospijeca Komercijalnih zapisa; ili
- (c) neispunjenja ili povrede bilo koje nenovčane obveze Izdavatelja iz Komercijalnog zapisa, a kod koje neispunjenje ili povreda traje duže od perioda unutar kojega se očekuje da se neispunjenje ili kršenje obveza uklone; ili
- (d) neispunjenja bilo kojih financijskih obveza Izdavatelja prema bilo kojoj osobi, u iznosu većem od 2,5 milijuna EUR, osim ako neispunjenja nisu rezultat tehničkih ili administrativnih grešaka i ako neispunjenje obveza traje više od 60 (slovima: šezdeset) kalendarskih dana; ili
- (e) da su bilo koja izjava i obveza Izdavatelja bitno netočni ako to može imati utjecaja na njegovo ispunjenje ugovornih obveza iz komercijalnih zapisa i zbog takvih netočnosti položaj imatelja komercijalnih zapisa bude nepovoljniji nego što je bio prije takvog događaja; ili
- (f) izjave Izdavatelja o njegovoj nesposobnosti za plaćanje dospjelih obveza, likvidacija Izdavatelja, pokretanje stečaja i restrukturiranje u stečaju, bilo da je takav postupak pokrenut od strane stečajnih dužnika ili vjerovnika, insolventnost ili drugi analogni postupci protiv Izdavatelja; ili
- (g) prestanka cijelog ili dijela poslovanja Izdavatelja, a koji uzrokuje bitne negativne promjene na strani Izdavatelja, posebice spajanje, pripajanje ili bilo koja druga statusna promjena Izdavatelja pri čemu novo društvo ne priznaje obveze temeljem Komercijalnih zapisa kao pravni sljednik Izdavatelja, i/ili novo društvo ima značajno lošiju kreditnu sposobnost odnosno bude opterećena znatnijim obvezama nakon statusne promjene nego što je imao Izdavatelj; ili

- (h) objave Izdavatelja o obustavi plaćanja obveza; ili
- (i) osporavanja od strane Izdavatelja bilo koje svoje obveze iz Komercijalnih zapisa; ili
- (j) pokretanje predstečajnog ili stečajnog postupka nad Izdavateljem.

U slučaju povrede gore navedenih obveza od strane Izdavatelja (a) - (i), koja traje duže od 60 (slovima: šezdeset) dana od pisane obavijesti o povredi koju Agent izdanja na zahtjev imatelja Komercijalnih zapisa dostavi Izdavatelju, imatelji Komercijalnih zapisa koji predstavljaju najmanje 40% od ukupnog broja Komercijalnih zapisa koji daju pravo glasa svojim imateljima, mogu sazvati skupštinu imatelja Komercijalnih zapisa.

4.1.16. Skupština imatelja Komercijalnih zapisa

Skupština imatelja Komercijalnih zapisa se uspostavlja kao glavno tijelo imatelja Komercijalnih zapisa ("**Skupština**"), na kojoj se donose odluke o svim pitanjima vezanim za Komercijalne zapise. U tom smislu, odluke ili odobrenja koja se donesu na Skupštini obvezujuće su za sve imatelje Komercijalnih zapisa i Izdavatelja, a provodi ih Agent izdanja za račun svih imatelja.

Skupštinu čine svi registrirani imatelji Komercijalnih zapisa. Svaki Komercijalni zapis daje pravo na jedan glas u Skupštini, osim Komercijalnog zapisa koje drži Izdavatelj i/ili bilo koje društvo Ovisno društvo ili drugo povezano društvo Izdavatelja sukladno odredbi članka 473. Zakona o trgovačkim društvima na datum evidencije Skupštine, a koje ne daju pravo glasa na Skupštini. Pravo sudjelovanja na Skupštini imaju oni imatelji Komercijalnog zapisa koji su upisani u SKDD-u kao imatelji komercijalnih zapisa na kraju dana, četiri (slovima: četiri) radna dana prije njezina održavanja ("**Datum evidencije Skupštine**") i koji podnesu prijavu za sudjelovanje na Skupštini najkasnije jedan radni dan prije dana održavanja Skupštine. Prijava (obrazac prijave bit će dostupan na internetskim stranicama Izdavatelja i/ili internetskim stranicama Zagrebačke burze) se podnosi u pisanom obliku na adresu sjedišta Izdavatelja. Svaki imatelj Komercijalnog zapisa koji ima pravo sudjelovanja na Skupštini ima pravo glasa koji odgovara broju Komercijalnih zapisa koje drži na Datum evidencije Skupštine, osim Komercijalnih zapisa koji sukladno ovom Informacijskom memorandumu ne daju pravo glasa.

Odluke Skupštine smatrat će se donesenima ako je za pojedinu odluku glasalo najmanje 50% od ukupnog nominalnog iznosa izdanih Komercijalnih zapisa.

Imatelje Komercijalnih zapisa mogu na Skupštini zastupati punomoćnici temeljem pisane punomoći na kojoj je potpis ovlaštene osobe imatelja Komercijalnih zapisa ovjeren kod javnog bilježnika. Punomoć se predaje zajedno s prijavom za sudjelovanje na Skupštini, osim ako je već ranije predana Izdavatelju, a mora se predati najkasnije prije početka održavanja Skupštine. Punomoć ostaje pohranjena kod Agenta izdanja. Imatelji Komercijalnih zapisa koji su pravne osobe, uz prijavu i/ili punomoć podnose i izvadak iz odgovarajućeg registra. Izdavatelj će obrazac punomoći i prijave za sudjelovanje na Skupštini učiniti dostupnim na svojim internetskim stranicama i/ili internetskim stranicama Zagrebačke burze te će isti biti dostupan u sjedištu Izdavatelja.

Skupština ima sljedeće ovlasti:

- (a) proglasiti slučaj povrede obveze Izdavatelja;
- (b) donijeti odluku o prijevremenom dospijeću Komercijalnih zapisa; i
- (c) donijeti odluku o izmjeni ovih uvjeta, u suglasnosti s Izdavateljem.

Skupština se može sazvati na zahtjev Izdavatelja ili imatelja Komercijalnog zapisa koji drže najmanje 40% od ukupnog broja izdanih Komercijalnih zapisa, a koje daju pravo glasa.

Zahtjev za sazivanje Skupštine uputit će se u pisanom obliku Agentu izdanja te će se u istom predložiti dnevni red s popisom pitanja koja će se na Skupštini raspravljati.

Skupštinu saziva Agent izdanja na zahtjev prethodno navedenih osoba. U slučaju da Agent izdanja ne sazove Skupštinu u roku od 4 (slovima: četiri) radna dana od primitka zahtjeva za njezino sazivanje, podnositelj zahtjeva je ovlašten sam sazvati Skupštinu koja se mora održati u roku od 10 (slovima: deset) radnih dana od dana objave poziva.

Poziv za Skupštinu objavit će se najkasnije 5 (slovima: pet) trgovinskih dana prije održavanja Skupštine. Agent izdanja objavit će poziv za Skupštinu na internetskim stranicama Zagrebačke burze i/ili internetskim stranicama Izdavatelja.

Skupština se može održati i odlučivati o svim pitanjima iz njezine nadležnosti i pisanim putem. Održavanje i odlučivanje na Skupštini pisanim putem mora biti izričito navedeno u pozivu za Skupštinu. Poziv i prijedlog odluka moraju se objaviti na internetskim stranicama Zagrebačke burze i/ili internetskim stranicama Izdavatelja. U pozivu za Skupštinu moraju se navesti potpuni tekstovi odluke koja se predlaže, način i rok dostave glasova imatelja Komercijalnih zapisa pisanim putem, način proglašenja i objave odluke Skupštine. Smatrat će se da je odluka donesena ako su za nju pisanim putem glasali imatelji Komercijalnih zapisa koji predstavljaju najmanje 50% ukupnog nominalnog iznosa izdanih Komercijalnih zapisa, na način i u rokovima određenim u samom pozivu za Skupštinu. Agent izdanja će o rezultatima glasovanja i donesenim odlukama bez odlaganja obavijestiti sve imatelje Komercijalnih zapisa te Izdavatelja. Smatrat će se da su svi imatelji Komercijalnih zapisa obaviješteni o donesenim odlukama pisanim putem objavom istih na internetskim stranicama Zagrebačke burze i/ili internetskim stranicama Izdavatelja.

Izdavatelj je dužan bez odlaganja objaviti Zapisnik s održane Skupštine na internetskim stranicama Zagrebačke burze i/ili internetskim stranicama Izdavatelja. U slučaju odluke Skupštine o prijevremenom dospijeću Komercijalnih zapisa, Agent izdanja će za račun imatelja Komercijalnih zapisa pozvati Izdavatelja na prijevremenu otplatu Komercijalnih zapisa u roku od 15 (slovima: petnaest) radnih dana od dana odluke Skupštine.

Zahtjev za sazivanje Skupštine mora biti javnobilježnički ovjeren, s time da u slučaju imatelja Komercijalnih zapisa koji je pravna osoba, u javnobilježničkoj ovjeri mora biti sadržana naznaka o tome da je dokument potpisala ovlaštena osoba predmetnog imatelja Komercijalnih zapisa.

Troškove održavanja Skupštine snose imatelji Komercijalnih zapisa (*pro rata*), a u kojem slučaju imaju pravo regresa od Izdavatelja.

U svrhu održavanja Skupštine, Izdavatelj je suglasan i ovlašćuje Agentu izdanja da u bilo koje doba zatraži i obavi uvid u evidenciju imatelja Komercijalnih zapisa kod SKDD.

4.1.17. Upis u depozitorij SKDD-a i prijenos prava vlasništva

Prilikom izdavanja, Komercijalni zapisi će se upisati i voditi u depozitoriju nematerijaliziranih vrijednosnih papira SKDD-a, a ISIN oznaku će prilikom izdanja odrediti SKDD.

Komercijalni zapisi će se također prilikom izdanja uvrstiti u usluge poravnjanja i namire SKDD-a.

Komercijalni zapisi i prava koja iz njih proistječu, stječu se u trenutku kada su Komercijalni zapisi upisani na račun nematerijaliziranih vrijednosnih papira stjecatelja ili osobe koja sukladno primjenjivim propisima drži Komercijalni zapis u ime stjecatelja kada je takav upis izjednačen sa stjecanjem od strane stjecatelja, osim ako trenutak stjecanja nije drugačije utvrđen posebnim propisima.

Komercijalni zapisi i prava koja iz njih proizlaze, stječu se prijenosom s računa nematerijaliziranih vrijednosnih papira prenositelja na račun nematerijaliziranih vrijednosnih papira stjecatelja, na temelju valjanog pravnog posla odnosno na temelju odluke suda ili druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem te na temelju zakona.

4.1.18. Trgovanje na sekundarnom tržištu

Izdavatelj će podnijeti zahtjev za uvrštenje Komercijalnih zapisa na uređeno tržište Zagrebačke burze.

Cijena Komercijalnih zapisa temeljit će se na diskontiranom iznosu Komercijalnih zapisa, a izračun diskontirane cijene Komercijalnih zapisa prikazan je u točki 4.1.7. ovog Informacijskog memoranduma.

4.1.19. Platni agent

Platni agent je SREDIŠNJE KLIRINŠKO DEPOZITARNO DRUŠTVO, dioničko društvo, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Vjekoslava Heinzela 62a.

Sredstva primljena od Izdavatelja na ime otkupa Komercijalnih zapisa, koje Izdavatelj mora uplatiti na račun SKDD dan prije dospijeca Komercijalnih zapisa, SKDD će na datum dospijeca Komercijalnih zapisa uplatiti putem platnog sustava imatelju Komercijalnih zapisa, bez odbitaka na ime naknade ili drugih troškova. Na postupak uplate sredstava od strane Izdavatelja u korist SKDD-a primjenjivat će se pravila SKDD-a i Ugovor o platnom agentu sklopljen između Izdavatelja i SKDD-a.

Ako je dan dospijeca Komercijalnih zapisa neradni dan, isplata će dospjeti prvog sljedećeg Radnog dana.

4.1.20. Obavijest imatelja Komercijalnih zapisa

Do konačne isplate svih iznosa koji proizlaze iz Komercijalnih zapisa koji su predmet Informacijskog memoranduma, obavijesti imatelja Komercijalnih zapisa Izdavatelju moraju biti dostavljene e-mailom putem Agenta izdanja na sljedeću adresu:

Privredna banka Zagreb d.d.
Proizvodi korporativnog bankarstva
Tržišta kapitala
Radnička cesta 50
10 000 Zagreb
E-mail: capital.markets@pbz.hr

Obavijesti Agenta izdanja Izdavatelju moraju biti dostavljene e-mailom na sljedeću adresu:

JADRAN d.d.
Uprava društva
Bana Jelačića 16

51260 Crikvenica

E-mail: uprava@jadran-crikvenica.hr

4.1.21. Zastara

Potraživanja prema Izdavatelju iz Komercijalnih zapisa zastarijeva u roku od 5 (slovima: pet) godina od datuma dospijeca Komercijalnih zapisa.

4.1.22. Namjena stečenog prihoda i plan aktivnosti i ulaganja sredstava

Neto prihod ostvaren od izdavanja Komercijalnih zapisa koristit će se za poboljšanje likvidnosti Izdavatelja, budući da Izdavatelj na temelju provedenih analiza u narednim mjesecima očekuje manjak likvidnosti, kao i za ostale korporativne potrebe Izdavatelja.

Izdavatelj planira poboljšati svoju likvidnost i obrtna sredstva, održavati kategorizaciju svojih smještajnih objekata, poboljšati sigurnost gostiju te izvršiti manja ulaganja za održavanje postojećih objekata.