



**Vis, dioničko društvo za hotelijerstvo, ugostiteljstvo i turizam  
Prospekt uvrštenja 4.511.916 redovnih dionica na uređeno tržište Zagrebačke burze d.d.**

Podaci sadržani u ovom prospektu ("Prospekt") odnose se na uvrštenje na uređeno tržište ("Uređeno tržište") Zagrebačke burze d.d., sa sjedištem u Zagrebu ("Zagrebačka burza" ili "ZSE"), svih 4.511.916 redovnih dionica na ime, nominalnog iznosa 10,00 kuna ("Dionice"), trgovačkog društva Vis, dioničko društvo za hotelijerstvo, ugostiteljstvo i turizam, sa sjedištem u Visu (Grad Vis), Šetalište Apolonija Zanelle 5, upisanog u sudski registar pod matičnim brojem subjekta (MBS): 060014618, osobni identifikacijski broj (OIB): 55505367731 ("Izdavatelj" ili "Društvo"), koje Dionice se vode pri Središnjem klirinškom depozitarnom društvu d.d., sa sjedištem u Zagrebu ("SKDD"), u nematerijaliziranom obliku, pod oznakom vrijednosnog papira VIS-R-A i ISIN oznakom HRVIS0RA0002.

Glavna skupština Izdavatelja je dana 23. listopada 2019. godine donijela Odluku o uvrštenju Dionica na Uređeno tržište.

Sve Dionice su istog ranga i svaka daje pravo na jedan glas. Izdavatelj nije izdao povlaštene dionice.

Predmet uvrštenja na Uređeno tržište je 4.511.916 Dionica, pod oznakom vrijednosnog papira VIS-R-A i ISIN oznakom HRVIS0RA0002.

Svrha izrade i objave Prospekta nije javna ponuda vrijednosnih papira, nego uvrštenje Dionica na Uređeno tržište.

Prospekt uvrštenja Izdavatelj će objaviti u skladu s člankom 21. Uredbe 2017/1129 nakon primitka rješenja Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga ("HANFA") o njegovu odobrenju, a prije uvrštenja Dionica na Uređeno tržište. Nakon odobrenja i objave Prospekta te odobrenja uvrštenja od strane Zagrebačke burze, Dionice će biti uvrštene na Uređeno tržište.

Ni Izdavatelj niti osobe odgovorne za sadržaj Prospekta nisu ovlastili niti jednu fizičku i/ili pravnu osobu za davanje informacija vezanih za Dionice te se sve informacije trećih osoba, koje se razlikuju od informacija sadržanih u Prospektu, ne smatraju mjerodavnima. Izdavatelj također ne daje izričitu niti prešutnu potvrdu istinitosti neovlašteno danih podataka ili izjava, niti pristanak na njihovo davanje te ne preuzima odgovornost za bilo kakvu štetu koju ulagatelji s njima u svezi mogu pretrpjeti. Istinitost i potpunost informacija sadržanih u Prospektu utvrđena je sukladno stanju na dan ovog Prospekta, osim ako izričito u samom Prospektu nije naznačeno da se odnose na neki drugi dan. Izdavatelj napominje kako postoji mogućnost da se informacije sadržane u Prospektu vezane za poslovanje Izdavatelja, njegov financijski položaj te rezultate poslovanja, promijene nakon datuma Prospekta.

Ulaganje u Dionice uključuje rizike. Prije ulaganja u Dionice, ulagatelji bi trebali izvršiti uvid i uzeti u obzir bitne čimbenike koji su navedeni u dijelu [III](#) - točka [3](#). Prospekta ("Čimbenici rizika").

**Agent uvrštenja je Privredna banka Zagreb d.d.**



**Datum ovog Prospekta je 16. rujna 2020.**

## **I. UVOD**

### **VAŽNE NAPOMENE**

Ovaj Prospekt sastavljen je u skladu s Uredbom (EU) 2017/1129 Europskog parlamenta i Vijeća od 14. lipnja 2017. godine o prospektu koji je potrebno objaviti prilikom javne ponude vrijednosnih papira ili prilikom uvrštavanja za trgovanje na uređenom tržištu te stavljanju izvan snage Direktive 2003/71/EZ ("Uredba 2017/1129") te prema Prilozima 1. i 11. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980 od 14. ožujka 2019. godine o dopuni Uredbe (EU) 2017/1129 Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu oblika, sadržaja, provjere i odobrenja prospekta koji je potrebno objaviti prilikom javne ponude vrijednosnih papira ili prilikom uvrštavanja za trgovanje na uređenom tržištu te stavljanju izvan snage Uredbe Komisije (EZ) br. 809/2004 i prema Prilogu II. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/979 od 14. ožujka 2019. godine o dopuni Uredbe (EU) 2017/1129 Europskog parlamenta i Vijeća o regulatornim tehničkim standardima o ključnim financijskim informacijama iz sažetka prospekta, objavi i razvrstavanju prospekata, oglašavanju vrijednosnih papira, dopunama prospekta i portalu za obavješćivanje te o stavljanju izvan snage Delegirane uredbe Komisije (EU) br. 382/2014 i Delegirane uredbe Komisije (EU) 2016/301.

Ovaj Prospekt odobrila je HANFA te će u elektroničkom obliku biti objavljen na internetskim stranicama Izdavatelja i Zagrebačke burze u skladu s člankom 21. stavkom 2. točkom (a) Uredbe 2017/1129.

U postupku odobrenja ovog Prospekta HANFA nije utvrđivala istinitost informacija sadržanih u Prospektu, već je pregled od strane HANFA-e ograničen na provjeru potpunosti, dosljednosti i razumljivosti informacija danih u Prospektu.

Izdavatelj prihvaća odgovornost za sadržaj ovog jedinstvenog Prospekta. Prema Izdavateljevu uvjerenju i u skladu sa saznanjima i podacima kojima Izdavatelj raspolaže, informacije iz ovog Prospekta čine istinit i potpun prikaz imovine i obveza, dobiti i gubitka i financijskog položaja Izdavatelja i prava sadržanih u Dionicama, te niti jedna činjenica, koja bi prema najboljem saznanju Izdavatelja mogla utjecati na potpunost i istinitost ovog Prospekta, nije izostavljena.

Istinitost i potpunost informacija sadržanih u ovom Prospektu utvrđene su sukladno stanju na datum ovoga Prospekta, osim ako izričito u samom Prospektu nije naznačeno da se odnose na neki drugi datum. Izdavatelj napominje kako postoji mogućnost da se informacije sadržane u ovom Prospektu vezane za poslovanje Izdavatelja, njegov financijski položaj te rezultate poslovanja, promijene nakon datuma ovog Prospekta.

Objava ili distribucija ovog Prospekta neće ni u kojim okolnostima implicirati da u poslovima Izdavatelja nije bilo nikakvih promjena ili da informacije sadržane u ovom Prospektu ostaju točne u svakom trenutku nakon datuma ovog Prospekta.

Mjerodavno pravo za Prospekt je pravo Republike Hrvatske.

Distribucija Prospekta i ulaganje u Dionice u pojedinim stranim pravnim poretcima može biti zabranjeno ili ograničeno. Ulagatelji na koje se primjenjuju propisi takvih pravnih poredaka dužni su pridržavati se tih zabrana i ograničenja te isključivo oni snose odgovornost za eventualne propuste u pridržavanju.

Ni Izdavatelj niti osobe odgovorne za sadržaj ovog Prospekta nisu ovlastile drugu osobu za davanje podataka i izjava u vezi s uvrštenjem Dionica, koji nisu sadržani u ovom Prospektu. Ako bi takvi podaci ili izjave bili neovlašteno dani, na njih se ulagatelji ne smiju osloniti kao na podatke i izjave koje je dao ili čije je davanje odobrio Izdavatelj. 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 mogu pretrpjeti s tim u vezi.

Izdavatelj je do informacija koje su navedene u Prospektu, a koje se odnose na tržište, veličinu tržišta, tržišne udjele, stope rasta i stope penetracije na tržište, kao i do ostalih informacija vezanih uz djelatnost koju Izdavatelj obavlja u okviru svog redovnog poslovanja, došao korištenjem izvora informacija posredno ili neposredno vezanih uz njegovu redovitu djelatnost, kao i korištenjem javno dostupnih informacija. Izdavatelj prihvaća odgovornost za istinit i potpun prikaz javno dostupnih informacija, međutim Izdavatelj ne prihvaća odgovornost za točnost i potpunost samih takvih informacija. Izdavatelj nije samostalno provjeravao informacije dobivene od strane drugih subjekata koji se bave istom djelatnošću kao i Izdavatelj, kao niti informacije dobivene od strane nadležnih državnih tijela.

Agent uvrštenja, Privredna banka Zagreb d.d., i pravni savjetnik Izdavatelja, Zajednički odvjetnički ured Mladen Markoč i Relja Pećina ni na koji način ne odgovaraju niti ne jamče Izdavatelju niti bilo kojim trećim osobama (uključujući ulagatelje), bilo izravno ili neizravno, bilo izričito ili prešutno, za izvršenje obveza Izdavatelja prema imateljima Dionica te za istinitost i sadržaj te potpunost i dosljednost Prospekta i podataka u Prospektu. Radi izbjegavanja svake dvojbe, Izdavatelj, djeluje kao jedini podnositelj zahtjeva za uvrštenje Dionica.

Ovaj Prospekt ne smije se smatrati preporukom za kupnju ili ponudom za prodaju Dionica, investicijskim savjetom ili preporukom, pravnim ili poreznim savjetom od strane ili za račun Izdavatelja, njegovih ovisnih društava i predstavnika. Prospekt ne sadrži nikakve savjete, uključujući, ali ne ograničavajući se na, savjete vezane uz ulaganje u Dionice, pravne ili financijske savjete.

Svakog se ulagatelja koji razmatra mogućnost kupnje i prodaje, odnosno stjecanja i otuđenja Dionica, upućuje na potrebu i poželjnost vlastitog ispitivanja, ocjene i prosudbe svih podataka o činjenicama, rizicima, trendovima, procjenama i predviđanjima koji se odnose na Izdavatelja, Dionice 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.

Izdavatelj ničime u ovom Prospektu ne daje izjavu, predviđanje niti jamstvo da će se izjave u Prospektu vezane uz buduće događaje zaista i ostvariti. Izjave o budućnosti ne mogu se smatrati najvjerojatnijim niti standardnim scenarijem već predstavljaju isključivo jedan od mogućih scenarija u poslovanju Izdavatelja.

#### **PRIKAZ FINACIJSKIH I DRUGIH PODATAKA**

Sve prikazane financijske informacije koje se odnose na godišnje razdoblje, uključujući, ali ne ograničavajući se na revidirane financijske izvještaje Izdavatelja u ovom Prospektu, temelje se na kalendarskim godinama.

Revidirani financijski izvještaj Izdavatelja za godine koje su završile s 31.12.2017., 31.12.2018. i 31.12.2019. revidiran je od strane društva KPMG Croatia društvo s ograničenom odgovornošću za reviziju, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Ivana Lučića 2/a, MBS 080098593, OIB 20963249418, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori pod registracijskim brojem 100002460.

#### **ALTERNATIVNE MJERE USPJEŠNOSTI**

Izdavatelj je u ovom Prospektu koristio financijske mjere povijesne financijske uspješnosti, financijskog položaja ili novčanih tokova koje nisu definirane ili određene u mjerodavnom okviru za financijsko izvještavanje. Navedeni pokazatelji proizlaze iz (ili se temelje na) financijskih izvještaja pripremljenih u skladu s mjerodavnim okvirom za financijsko izvještavanje te su dobiveni dodavanjem ili oduzimanjem iznosa od brojčanih vrijednosti prikazanih u financijskim izvještajima, odnosno stavljanjem brojčanih vrijednosti u omjere.

Izdavatelj je u Prospekt, pored mjera navedenih u financijskim izvještajima, uključio sljedeće alternativne mjere uspješnosti:

- EBITDA - znači dobit prije kamata, poreza i amortizacije (engleski: *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) te predstavlja razliku poslovnih prihoda i poslovnih rashoda uvećano za amortizaciju;
- EBITDA marža - EBITDA (dobit prije kamata, poreza i amortizacije) u odnosu na poslovni prihod društva te je prikazana u obliku postotka;
- Zarada po dionici - dobit nakon oporezivanja podijeljena s ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica koje su izdane tijekom godine, isključujući redovne dionice koje je Društvo kupilo i koje drži kao vlastite dionice;
- Obrtni kapital – omjer kratkotrajne imovine i kratkoročnih obveza.

Navedene mjere ulagateljima pružaju korisne informacije o financijskom stanju i rezultatima poslovanja Izdavatelja iz sljedećih razloga:

(i) to su mjere koje rukovodeći tim koristi za procjenu operativnih performansi, (ii) to su mjere koje rukovodeći tim koristi za donošenje svakodnevnih poslovnih odluka, (iii) često ih koriste analitičari vrijednosnih papira, ulagatelji i druge zainteresirane strane kao zajedničku mjeru za usporedbu rezultata između izdavatelja.

Navedeni pokazatelji nisu mjere financijske uspješnosti u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja i ne trebaju se smatrati alternativama drugim pokazateljima operativnog učinka, novčanih tokova ili bilo koje druge mjere uspješnosti izvedene u skladu s navedenim standardima. Alternativne mjere uspješnosti prezentirane u Prospektu mogu se razlikovati i ne moraju biti usporedive sa sličnim mjerama koje koriste drugi izdavatelji.

Takve su informacije u osnovi podložne rizicima i nesigurnostima te ne mogu dati točnu ili cjelovitu sliku Izdavateljeva financijskog stanja ili rezultata poslovanja za prikazana razdoblja, a potrebno ih je promatrati zajedno s financijskim izvještajima prilikom donošenja odluke o ulaganju. Ulagatelji bi se trebali oslanjati prvenstveno na revidirane financijske izvještaje uključene u dijelu [VI.](#) točki [1](#) Prospekta te alternativne mjere uspješnosti koristiti kao dopunu za sveobuhvatniju procjenu Izdavateljevog poslovanja.

## **ROK VALJANOSTI PROSPEKTA**

Ovaj Prospekt valjan je 12 mjeseci od datuma njegovog odobrenja.

Obvezna dopune ovog Prospekta u slučaju značajnih novih čimbenika, bitnih pogrešaka ili bitnih netočnosti ne primjenjuje se nakon isteka roka valjanosti ovog Prospekta.



## 1. DEFINICIJE I KRATICE

Ako nije drugačije izričito određeno, odnosno ako drugačije ne proizlazi iz samog konteksta u kojem se spominju, za potrebe ovog Prospekta niže navedeni izrazi imaju sljedeće značenje:

<b>Agent uvrštenja ili PBZ</b>	znači Privredna banka Zagreb d.d., Zagreb, Radnička cesta 50, OIB: 02535697732;
<b>čest. zem.</b>	znači čestica zemljišta;
<b>Direktiva 2014/56/EU</b>	znači Direktiva 2014/56/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 16. travnja 2014. o izmjeni Direktive 2006/43/EZ o zakonskim revizijama godišnjih financijskih izvještaja i konsolidiranih financijskih izvještaja (Službeni List Europske Unije L 158/196 od 27. svibnja 2014. godine);
<b>EBIT</b>	znači dobit prije kamata i poreza (engleski: <i>Earnings Before Interest and Taxes</i> ) te predstavlja razliku poslovnih prihoda i poslovnih rashoda;
<b>EBITDA</b>	znači dobit prije kamata, poreza i amortizacije (engleski: <i>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization</i> ) te predstavlja razliku poslovnih prihoda i poslovnih rashoda uvećano za amortizaciju;
<b>EBITDA marža</b>	znači EBITDA (dobit prije kamata, poreza i amortizacije) u odnosu na poslovni prihod društva te je prikazana u obliku postotka;
<b>EBT</b>	znači dobit prije poreza (engleski: <i>Earnings Before Taxes</i> );
<b>FINA</b>	znači Financijska agencija, Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, OIB: 85821130368;
<b>kč. br.</b>	znači katastarska čestica broj;
<b>Nadzorni odbor</b>	znači Nadzorni odbor Izdavatelja;
<b>Obrtni kapital</b>	znači omjer kratkotrajne imovine i kratkoročnih obveza.;
<b>PDV</b>	znači porez na dodanu vrijednost;
<b>Statut</b>	znači Statut Vis dioničkog društva od dana 23.10.2019. godine;
<b>UFEU</b>	znači Ugovor o funkcioniranju Europske unije (pročišćena inačica), objavljen u Uređenom listu Europske Unije C 202, od 7. lipnja 2016. godine;
<b>Ukupni prihod</b>	znači zbroj poslovnih prihoda, ostalih prihoda i financijskih prihoda prikazanih u računu dobiti i gubitka u revidiranim godišnjim financijskim izvještajima;
<b>Uprava</b>	znači Uprava Izdavatelja;
<b>Uredba 537/2014</b>	znači Uredba (EU) br. 537/2014 Europskog parlamenta i Vijeća od 16. travnja 2014. o posebnim zahtjevima u vezi zakonske revizije subjekata od javnog interesa i stavljanju

	izvan snage Odluke Komisije 2005/909/EZ (Službeni List Europske Unije L 158/77 od 27. svibnja 2014. godine);
<b>Uredba 2017/1129</b>	znači Uredba (EU) 2017/1129 Europskog parlamenta i Vijeća od 14. lipnja 2017. o prospektu koji je potrebno objaviti prilikom javne ponude vrijednosnih papira ili prilikom uvrštavanja za trgovanje na uređenom tržištu te stavljanju izvan snage Direktive 2003/71/EZ (Službeni List Europske Unije L 168/12 od 30. lipnja 2017. godine);
<b>Uredba 1606/2002</b>	znači Uredba (EZ) br. 1606/2002 Europskog parlamenta i Vijeća od 19. srpnja 2002. o primjeni međunarodnih računovodstvenih standarda (Službeni List Europske Unije L 243/1 od 19. srpnja 2002. godine);
<b>Uredba Komisije 2019/979</b>	znači Delegirana uredba Komisije (EU) 2019/979 od 14. ožujka 2019. o dopuni Uredbe (EU) 2017/1129 Europskog parlamenta i Vijeća o regulatornim tehničkim standardima o ključnim financijskim informacijama iz sažetka prospekta, objavi i razvrstavanju prospekata, oglašavanju vrijednosnih papira, dopunama prospekta i portalu za obavješćivanje te o stavljanju izvan snage Delegirane uredbe Komisije (EU) br. 382/2014 i Delegirane uredbe Komisije (EU) 2016/301 (Službeni List Europske Unije L 166/1 od 21. lipnja 2019. godine);
<b>Uredba Komisije 2019/980</b>	znači Delegirana uredba Komisije (EU) 2019/980 od 14. ožujka 2019. o dopuni Uredbe (EU) 2017/1129 Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu oblika, sadržaja, provjere i odobrenja prospekta koji je potrebno objaviti prilikom javne ponude vrijednosnih papira ili prilikom uvrštavanja za trgovanje na uređenom tržištu te stavljanju izvan snage Uredbe Komisije (EZ) br. 809/2004 (Službeni List Europske Unije L 166/26 od 21. lipnja 2019. godine);
<b>Uredba Komisije 809/2004</b>	znači Uredba Komisije (EZ) br. 809/2004 od 29. travnja 2004. o provedbi Direktive 2003/71/EZ Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu informacija koje sadrže prospekti te o njihovom obliku, upućivanju na informacije i objavljivanju takvih prospekata i distribuciji oglasa (Službeni List Europske Unije L 149/1 od 30. travnja 2004. godine);
<b>URO</b>	znači ugostiteljsko radna organizacija;
<b>Zakon o radu</b>	znači Zakon o radu objavljen u Narodnim novinama broj 93/2014, 127/2017, 98/2019;
<b>Zakon o trgovačkim društvima ili ZTD</b>	znači Zakon o trgovačkim društvima objavljen u Narodnim novinama broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19;
<b>Zakon o tržištu kapitala ili ZTK</b>	znači Zakon o tržištu kapitala objavljen u Narodnim novinama broj 65/18, 17/20;
<b>zk.ul.</b>	znači zemljišnoknjižni uložak.

## S A D R Ž A J

I. UVOD .....	2
1. DEFINICIJE I KRATICE .....	5
II. SAŽETAK .....	13
1. Uvod, s upozorenjima .....	13
2. Ključne informacije o izdavatelju .....	13
2.1. Tko je izdavatelj vrijednosnih papira? .....	13
2.2. Koje su ključne financijske informacije u pogledu izdavatelja? .....	14
2.3. Koji su ključni rizici specifični za izdavatelja? .....	15
2.4. Ključne informacije o vrijednosnim papirima .....	17
2.5. Koja su glavna obilježja vrijednosnih papira? .....	17
2.6. Gdje će se trgovati vrijednosnim papirima? .....	17
2.7. Koji su ključni rizici specifični za vrijednosne papire? .....	18
3. Ključne informacije o uvrštenju za trgovanje na uređenom tržištu .....	19
3.1. Pod kojim uvjetima i prema kojem rasporedu mogu uložiti u ovaj vrijednosni papir? .....	19
3.2. Tko je ponuditelj i/ili osoba koja traži uvrštenje za trgovanje? .....	19
3.3. Zašto se ovaj prospekt izrađuje? .....	19
III. ČIMBENICI RIZIKA .....	20
1. OPĆENITO O ČIMBENICIMA RIZIKA .....	20
2. ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ IZDAVATELJA .....	22
2.1. Financijski rizici .....	22
2.2. Pravni i regulatorni rizici .....	24
2.3. Rizici povezani uz poslovanje .....	24
2.4. Rizici povezani uz okruženje i odnose s Republikom Hrvatskom .....	25
3. ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ DIONICE .....	28
3.1. Rizici povezani uz prirodu Dionica .....	29
3.2. Rizici povezani uz uvrštenje i trgovanje Dionicama .....	31
IV. REGISTRACIJSKI DOKUMENT .....	35
1. ODGOVORNE OSOBE, INFORMACIJE O TREĆIM STRANAMA, STRUČNA IZVJEŠĆA I ODOBRENJE NADLEŽNOG TIJELA .....	35
1.1. Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u Registracijskom dokumentu .....	35
1.2. Izjava odgovornih osoba za Registracijski dokument .....	36
1.3. Izjave ili izvješća stručnjaka .....	37
1.4. Informacije od strane trećih osoba .....	37
1.5. Odobrenje nadležnog tijela .....	37

2. OVLAŠTENI REVIZORI .....	38
2.1. Imena i adrese revizora Izdavatelja za razdoblje obuhvaćeno povijesnim finansijskim informacijama (zajedno s podacima o njihovom članstvu u strukovnom tijelu) .....	38
2.2. Promjene revizora tijekom razdoblja obuhvaćenog povijesnim finansijskim informacijama .....	38
3. ČIMBENICI RIZIKA .....	39
3.1. Opis značajnih rizika koji su specifični za Izdavatelja .....	39
4. INFORMACIJE O IZDAVATELJU .....	39
4.1. Ime i tvrtka Izdavatelja .....	39
4.2. Mjesto registracije Izdavatelja, njegov matični broj i identifikacijska oznaka pravnog subjekta ("LEI") .....	39
4.3. Datum osnivanja Izdavatelja i vrijeme na koje je osnovan .....	39
4.4. Sjedište i pravni oblik Izdavatelja, zakonodavstvo prema kojem posluje, država osnivanja, adresa i broj telefona registriranog sjedišta .....	39
5. PREGLED POSLOVANJA .....	40
5.1. Glavne djelatnosti – predmet poslovanja .....	40
5.2. Glavna tržišta .....	41
5.3. Važni događaji u razvoju poslovanja Izdavatelja .....	43
5.4. Strategija i ciljevi .....	43
5.5. Ovisnost Izdavatelja o patentima ili licencijama, trgovinskim ili finansijskim ugovorima ...	43
5.6. Osnova za svaku izjavu izdavatelja o njegovu konkurentskom položaju .....	43
5.7. Ulaganja .....	43
6. ORGANIZACIJSKA STRUKTURA .....	45
6.1. Kratak opis Grupe i položaja koji Izdavatelj ima u Grupi .....	45
6.2. Popis značajnih društava kćeri Izdavatelja .....	45
7. PREGLED POSLOVANJA I FINANSIJSKI PREGLED .....	46
7.1. Finansijsko stanje .....	46
7.2. Rezultati poslovanja .....	48
8. IZVORI SREDSTAVA .....	50
8.1. Informacije o izdavateljevim izvorima sredstava (kratkoročno i dugoročno) .....	50
8.2. Objašnjenje izvora i iznosa te opis izdavateljevih novčanih tokova .....	50
8.3. Informacije o izdavateljevim finansijskim potrebama i strukturi financiranja .....	51
8.4. Informacije o svim ograničenjima korištenja izvora sredstava .....	51
8.5. Informacije o predviđenim izvorima sredstava potrebnih za ispunjenje obveza iz točke 5.7.2. ....	51
9. REGULATORNO OKRUŽENJE .....	52

9.1.	Opis regulatornog okruženja u kojem Izdavalatelj posluje .....	52
10.	INFORMACIJE O TRENDOVIMA .....	53
10.1.	Najznačajniji nedavni trendovi u proizvodnji, prodaji i zalihama, troškovima i prodajnim cijenama od završetka posljednje poslovne godine do datuma Registracijskog dokumenta .....	53
10.2.	Informacije o svim poznatim trendovima, nepredvidivim događajima, potraživanjima, preuzetim obvezama ili događajima koji bi mogli bitno utjecati na Izdavalateljeve izgleda barem u tekućoj financijskoj godini.....	54
11.	PREDVIĐANJA ILI PROCJENE DOBITI.....	55
12.	ADMINISTRATIVNA, RUKOVODEĆA I NADZORNA TIJELA.....	56
12.1.	Imena, poslovne adrese i funkcije u Izdavalatelju sljedećih osoba, naznaka osnovne djelatnosti koju obavljaju izvan samog Izdavalatelja, ako su značajne u odnosu na Izdavalatelja: ....	56
12.2.	Sukob interesa administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela i višeg rukovodstva .....	58
13.	PRIMICI OD RADA I NAKNADE .....	59
13.1.	Iznos isplaćenih primitaka od rada i nenovčanih naknada .....	59
13.2.	Ukupni iznosi koje su izdavalatelj ili njegova društva kćeri izdvojili ili obračunali za mirovine, mirovinska prava ili slične naknade.....	59
14.	UPRAVA .....	59
14.1.	Datum isteka aktualnog mandata te razdoblje u kojem je osoba obnašala tu funkciju. ....	59
14.2.	Informacije o ugovorima članova administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela s izdavalateljem ili bilo kojim od njegovih društava kćeri.....	59
14.3.	Informacije o izdavalateljevu revizorskom odboru i odboru za naknade.....	59
14.4.	Izjava o ispunjavanju standarda korporativnog upravljanja od strane Izdavalatelja .....	59
14.5.	Potencijalni bitan utjecaj na korporativno upravljanje.....	60
15.	ZAPOSLENICI .....	60
15.1.	Broj zaposlenika na kraju svake poslovne godine u razdoblju obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama do datuma Registracijskog dokumenta te podjela po glavnim kategorijama djelatnosti i zemljopisnim lokacijama.....	60
15.2.	Udjeli u Društvu i dioničke opcije.....	61
15.3.	Opis svih aranžmana za sudjelovanje zaposlenika u kapitalu Izdavalatelja. ....	61
16.	VEĆINSKI DIONIČAR .....	61
16.1.	Ime i prezime osoba, osim članova administrativnih, rukovodećih ili nadzornih tijela koje izravno ili neizravno imaju udio u kapitalu Izdavalatelja ili glasačka prava.....	61
16.2.	Podatak o tome imaju li Izdavalateljevi većinski dioničari različita glasačka prava .....	61
16.3.	U mjeri u kojoj je to poznato Izdavalatelju, izravni ili neizravni udjeli ili kontrola nad Izdavalateljem, priroda takve kontrole te mjere koje su donesene da bi se izbjegla zloupotreba kontrole.....	62
16.4.	Opis svih Izdavalatelju poznatih aranžmana čija bi provedba mogla naknadno rezultirati promjenom kontrole nad Izdavalateljem .....	62

17.	TRANSAKCIJE S POVEZANIM OSOBAMA .....	62
17.1.	Podaci o transakcijama s povezanim osobama .....	62
18.	FINANCIJSKE INFORMACIJE O IMOVINI I OBVEZAMA, FINANCIJSKOM POLOŽAJU TE DOBITI I GUBICIMA IZDAVATELJA .....	62
18.1.	Povijesne financijske informacije.....	62
18.2.	Financijske informacije za razdoblje tijekom godine i druge financijske informacije .....	63
18.3.	Revizija povijesnih godišnjih financijskih informacija.....	63
18.4.	Pro forma financijske informacije.....	64
18.5.	Politika dividendi .....	64
18.6.	Sudski i arbitražni postupci .....	64
18.7.	Značajna promjena Izdavateljeva financijskog položaja .....	68
19.	DODATNE INFORMACIJE .....	69
19.1.	Temeljni kapital.....	69
19.2.	Ugovor o osnivanju i statut društva .....	70
20.	ZNAČAJNI UGOVORI .....	71
20.1.	Sažetak svakog značajnog ugovora.....	71
21.	DOSTUPNI DOKUMENTI .....	71
V.	OBAVIJEST O VRIJEDNOSNOM PAPIRU .....	72
1.	ODGOVORNE OSOBE, INFORMACIJE O TREĆIM STRANAMA, STRUČNA IZVJEŠĆA I ODOBRENJE NADLEŽNOG TIJELA .....	72
1.1.	Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u Obavijesti o vrijednosnom papiru .....	72
1.2.	Izjava odgovornih osoba za Obavijest o vrijednosnom papiru .....	73
1.3.	Izjave ili izvješća stručnjaka.....	74
1.4.	Informacije od strane trećih osoba .....	74
1.5.	Odobrenje nadležnog tijela .....	74
2.	ČIMBENICI RIZIKA .....	75
3.	KLJUČNE INFORMACIJE .....	75
3.1.	Izjava o obrtnom kapitalu.....	75
3.2.	Kapitalizacija i zaduženost .....	75
3.3.	Interes fizičkih i pravnih osoba uključenih u izdanje/ponudu .....	76
3.4.	Razlozi za ponudu i korištenje primitaka .....	77
4.	INFORMACIJE O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA KOJE SU PREDMET UVRŠTENJA ZA TRGOVANJE .....	78
4.1.	Opis vrste i kategorije vrijednosnih papira koji se nude i/ili su uvršteni za trgovanje .....	78
4.2.	Propisi na temelju kojih su Dionice izdane .....	78

4.3.	Podatak o tome jesu li vrijednosni papiri na ime ili na donositelja i jesu li vrijednosni papiri u obliku potvrda ili u nematerijaliziranom obliku.....	78
4.4.	Valuta izdanja vrijednosnih papira.....	78
4.5.	Opis prava koja proizlaze iz vrijednosnih papira, uključujući sva ograničenja tih prava i postupak za korištenje tih prava.....	78
4.6.	U slučaju novih izdanja, izjava o rješenjima, ovlaštenjima i odobrenjima na temelju kojih su Dionice izdane ili će biti izdane .....	79
4.7.	U slučaju novih izdanja, očekivani datum izdanja vrijednosnih papira. ....	79
4.8.	Opis svih ograničenja prenosivosti vrijednosnih papira .....	79
4.9.	Izjava o nacionalnim propisima o preuzimanjima, ako ih ima, koji se primjenjuju na izdavatelja i koji bi mogli spriječiti takva preuzimanja .....	79
4.10.	Podaci o javnim ponudama trećih osoba za preuzimanje izdavateljevih redovnih Dionica koje su dane u posljednjoj i tekućoj financijskoj godini .....	80
4.11.	Utjecaj poreznih propisa države članice ulagatelja na ostvarenu dobit dionica. ....	80
4.12.	Potencijalni učinak na ulaganje u slučaju sanacije na temelju Direktive 2014/59/EU Europskog parlamenta i Vijeća. ....	81
4.13.	Navodi se identitet i podaci za kontakt ponuditelja i/ili osobe koja traži uvrštenje za trgovanje na uređenom tržištu.....	82
5.	UVJETI JAVNE PONUDE VRIJEDNOSNIH PAPIRA .....	82
6.	UVRŠTENJE ZA TRGOVANJE I ARANŽMANI TRGOVANJA .....	83
6.1.	Podaci o tome jesu li i hoće li ponuđeni vrijednosni papiri biti predmet zahtjeva za uvrštenje za trgovanje radi njihove distribucije na uređenom tržištu ili na tržištu treće zemlje, rastućem tržištu MSP-ova ili na multilateralnoj trgovinskoj platformi, pri čemu se navodi o kojem je tržištu riječ ...	83
6.2.	Sva uređena tržišta, tržišta trećih zemalja, rastuća tržišta MSP-ova ili multilateralne trgovinske platforme na kojima će, prema saznanju izdavatelja, vrijednosni papiri istog roda biti javno ponuđeni ili uvršteni za trgovanje ili već jesu uvršteni za trgovanje .....	83
6.3.	Ako se istodobno ili gotovo istodobno s podnošenjem zahtjeva za uvrštenje vrijednosnih papira na uređenom tržištu privatno upisuju ili nude odnosno prodaju vrijednosni papiri istog roda, ili ako se izrađuju vrijednosni papiri drugih rodova za privatnu ili javnu ponudu odnosno prodaju, navode se pojedinosti o prirodi takvih poslova te broju, obilježjima i cijeni vrijednosnih papira na koje se odnose .....	83
6.4.	Podaci o subjektima koji su se obvezali da će djelovati kao posrednici u sekundarnom trgovanju, osiguravajući likvidnost pomoću ponuda za kupnju i prodaju i opis glavnih uvjeta njihove obveze	83
6.5.	Stabilizacija: kad je Izdavatelj ili dioničar koji prodaje svoje dionice dozvolio mogućnost prekomjerne dodjele ili je na drugi način predložio da se u vezi s ponudom mogu uvesti aktivnosti za stabilizaciju cijena, potrebno je dostaviti sljedeće navedene informacije:.....	83
6.6.	Mogućnost prekomjerne dodjele i opcija povećanja količine izdanja (green shoe) .....	83
7.	IMATELJI VRIJEDNOSNIH PAPIRA KOJI PRISTUPAJU PONUDI .....	83
8.	TROŠAK IZDANJA/PONUDE .....	84

9. RAZRJEĐIVANJE DIONIČARSKE STRUKTURE .....	84
10. DODATNE INFORMACIJE.....	84
10.1. Ako se u obavijesti o vrijednosnim papirima navode savjetnici koji su povezani s izdanjem, potrebno je navesti funkciju koju su savjetnici obnašali. ....	84
10.2. Potrebno je u obavijesti o vrijednosnim papirima navesti ostale informacije koje su revidirali ili preispitali ovlašteni revizori i o tome sastavili izvješće. Prilaže se kopija izvješća ili, uz odobrenje nadležnog tijela, sažetak izvješća. ....	84
VI. PRILOZI PROSPEKTU .....	85
1. REVIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI IZDAVATELJA .....	85
2. STATUT IZDAVATELJA.....	86



## II. SAŽETAK

### 1. Uvod, s upozorenjima

Ovaj prospekt se odnosi na uvrštenje na Uređeno tržište Dionica trgovačkog društva Vis, dioničko društvo za hotelijerstvo, ugostiteljstvo i turizam, sa sjedištem u Visu (Grad Vis), Šetalište Apolonija Zanelle 5, OIB: 55505367731, međunarodni identifikacijski broj (ISIN): HRVIS0RA0002, LEI: 747800K0J6LBQSLNF688 ("Prospekt").

Prospekt je sastavio Izdavalatelj. Kontakt podaci Izdavalatelja su: Šetalište Apolonija Zanelle 5, 21 480 Vis, Tel: 021 711 138, e-mail: vis@st.t-com.hr.

Prospekt je odobrila HANFA rješenjem broj klasa: UP/I 976-02/20-01/05 Ur. broj: 326-01-60-62-20-10 od dana 17. rujna 2020. godine. Kontakt podatci HANFA-e su: (adresa) Franje Račkoga 6, HR-10000 Zagreb; (telefaks) +385 1 6173 200; (elektronička pošta) info@hanfa.hr.

Ovime se skreće pažnja ulagatelja na sljedeća ključna upozorenja:

- (i) sažetak je potrebno čitati kao uvod u Prospekt;
- (ii) ulagatelj bi svaku odluku o ulaganju u vrijednosne papire trebao temeljiti na razmatranju Prospekta kao cjeline;
- (iii) ako se sudu podnese tužba koja se odnosi na informaciju sadržanu u Prospektu, tužitelj ulagatelj može biti obvezan, prema nacionalnom pravu, snositi troškove prijevoda Prospekta prije nego što započne sudski postupak;
- (iv) da građanskopravnoj odgovornosti podliježu samo osobe koje su sastavile sažetak, uključujući njegov prijevod, ali samo ako sažetak dovodi u zabludu, ako je netočan ili nedosljedan, kada ga se čita zajedno s drugim dijelovima Prospekta ili ne pruža, kad ga se čita zajedno s drugim dijelovima Prospekta, ključne informacije kako bi se ulagateljima pomoglo pri razmatranju ulaganja u takve vrijednosne papire;
- (v) u slučaju pada vrijednosti Dionica ulagatelj u Dionice može izgubiti cjelokupni uloženi kapital ili dio njega.

### 2. Ključne informacije o izdavalatelju

#### 2.1. Tko je izdavalatelj vrijednosnih papira?

Izdavalatelj Dionica je Vis, dioničko društvo za hotelijerstvo, ugostiteljstvo i turizam, osnovano u skladu s pravom Republike Hrvatske, sa sjedištem u Visu (Grad Vis), Šetalište Apolonija Zanelle 5, OIB: 55505367731 ("Izdavalatelj").

Najznačajnija djelatnost Društva je pružanje ugostiteljskih usluga smještaja i prehrane.

Predmet poslovanja Društva čine sljedeće djelatnosti: trgovina na malo u nespecijaliziranim prod., trg. na malo živim nam. u spec. prod., trg. na malo kozmetičkim i toaletnim proizv., trgovina na malo tekstilom, trgovina na malo odjevnim predmetima, trgovina na malo obućom i kožnim proizvodima, trgovina na malo namještajem, opremom za rasvjetu i proizvodima za kućanstvo, d.n., trgovina na malo električnim aparatima za kućanstvo, radiouređajima i tv uređajima, trg. na malo željeznom robom, bojama, staklom, ostalim građevnim materijalom, trgovina na malo knjigama i papirnatom robom, novinama, časopisima i pisaćim priborom, trg. na malo uredskom opremom i računalima, trgovina na malo satovima, trgovina na malo sportskom opremom, trgovina na malo igrama i igračkama, trgovina na malo cvijećem, trgovina na malo gorivima, trg. na malo rabljenom robom u prodavaonicama, trgovina na malo izvan prodavaonica, popravak predmeta za osobnu uporabu i kuć., hoteli, omladinski hoteli i planinarski domovi, kampovi i kampirališta, ostali smještaj za boravak turista, ostali smještaj, restorani, barovi, kantine i opskrbljivanje pripremljenom hranom, ostali prijevoz putnika cestom, djelatnost putničkih agencija i turoperatora, ostale zabavne djelatnosti, sportske djelatnosti, ostale rekreacijske djelatnosti, frizerski saloni i saloni za uljepšavanje, djelatnost za poboljšanje fizičke kondicije, turizam i mjenjački poslovi.

Tablica 1 Dioničari Izdavalatelja

Nositelj računa	Količina vrijednosnih papira	% udjela u temeljom kapitalu
PBZ CO OMF - kategorija B	3.287.700	72,87
CERP/Republika Hrvatska	580.696	12,87
Validus d.d. u stečaju	371.235	8,23
Karlovačka banka d.d.	74.069	1,64
Raiffeisenbank Austria d.d.	30.158	0,67
PBZ CO OMF - kategorija A	22.300	0,49
CERP	20.448	0,45
Grad Vis	9.247	0,2
Krajina Adem	8.113	0,18

Raiffeisenbank Austria d.d.	7.050	0,16
Ostali dioničari	100.900	2,24
<b>UKUPNO</b>	<b>4.511.916</b>	<b>100,00</b>

Izvor: [www.skdd.hr](http://www.skdd.hr), Izdavatelj

Izdavatelj nema sklopljen bilo kakav oblik poduzetničkog ugovora niti ugovora u odnosu na upravljanje hotelsko-turističkim objektima i sadržajima. Najveći pojedinačni dioničar izdavatelja je PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije B koji ima prevladavajući utjecaj.

Članovi Uprave Izdavatelja:

Edo Bogdanović, član Uprave, direktor

Članovi Nadzornog Odbora Izdavatelja:

Vladimir Bunić, predsjednik Nadzornog odbora

Marko Orešković, zamjenik predsjednika Nadzornog odbora

Sandra Janković, član Nadzornog odbora

Miće Radišić, član Nadzornog odbora

Ovlašteni revizor Izdavatelja je:

KPMG Croatia d.o.o. za reviziju, Zagreb, Ivana Lučića 2/a, OIB: 20963249418, MBS 080098593, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori pod registracijskim brojem 100002460.

## 2.2. Koje su ključne financijske informacije u pogledu izdavatelja?

**Tablica 2 - Račun dobiti i gubitka Izdavatelja vlasničkih vrijednosnih papira**

(u tisućama kuna)	2017.	2018.	2019.
Ukupni prihodi	9.512	8.212	7.967
Dobit/(gubitak) iz poslovanja	(157)	174	(470)
Dobit/(gubitak) za godinu	(148)	123	(448)
Rast prihoda u odnosu na prethodnu godinu	6,4%	(13,7%)	(3,0%)
Poslovni prihodi	9.249	7.842	7.573

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017., nerevidirani financijski podaci Izdavatelja za 2016. godinu za potrebe izračuna rasta prihoda u 2017. godini

**Tablica 3 - Bilanca Izdavatelja vlasničkih vrijednosnih papira**

(u tisućama kuna)	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2019.
Ukupna imovina	44.415	44.407	45.385
Ukupno glavnica	3.018	3.141	42.633

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

**Tablica 4 - Izvještaj o novčanim tokovima Izdavatelja vlasničkih vrijednosnih papira**

(u tisućama kuna)	2017.	2018.	2019.
Neto novac iz poslovnih aktivnosti	2.119	1.534	(32.005)
Neto novčani izdaci iz investicijskih aktivnosti	(22)	0	(31)
Neto novac od financijskih aktivnosti	0	0	33.100
Ukupni neto novčani tijek od poslovnih, investicijskih i financijskih aktivnosti	2.097	1.534	1.064

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

Tablica 5 - Alternativne mjere uspješnosti

u tisućama kuna				
Pokazatelj / stavke Računa dobiti i gubitka	Izračun	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2019.
Dobit/(gubitak) iz poslovanja	Ukupni poslovni prihodi umanjeni za ukupne poslovne rashode	(157)	174	(470)
Amortizacija	-	834	825	862
Poslovni prihodi	-	9.249	7.842	7.573
<b>EBITDA</b>	Razlika poslovnih prihoda i poslovnih rashoda uvećano za amortizaciju	677	999	392
<b>EBITDA marža</b>	EBITDA podijeljena s poslovnim prihodima	7,3%	12,7%	5,2%
<b>Zarada po dionici</b>	Dobit nakon oporezivanja podijeljena s ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica koje su izdane tijekom godine, isključujući redovne dionice koje je Društvo kupilo i koje drži kao vlastite dionice	(0,29)	0,24	(0,33)

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

## 2.3. Koji su ključni rizici specifični za izdavatelja?

### 2.3.1. Rizik pandemije COVID-19

Širenje pandemije COVID-19 značajno je negativno utjecalo na svjetsku ekonomiju, poglavito na turizam. Protupandemijske mjere koje su u stupile na snagu u većini država svijeta, u pravilu su uključivale zabranu napuštanja teritorija državljana kao i ulazak stranih državljana u zemlju što je onemogućavalo poslovanje turističke grane. Nakon prvog vala, povoljna epidemiološka slika RH te smanjenje broja osoba zaraženih koronavirusom doveli su do popuštanja i ukidanja navedenih mjera u RH u svibnju 2020., ali od početka lipnja situacija se u Republici Hrvatskoj, ali i u bitnim emitivnim tržištima dodatno pogoršala te se bilježi uzlazan trend broja novooboljelih te broja aktivnih slučajeva. Osim RH, i ostale države, poglavito članice Europske unije, u navedenom periodu počele su postupno ukidati protupandemijske mjere te otvarati svoje granice sukladno preporukama Europske komisije, čiji cilj je spašavanja turističke sezone. S obzirom na intenzitet i utjecaj, pandemija COVID-19 zasigurno će ostaviti posljedice na popunjenost kapaciteta Izdavatelja, kako zbog učinka navedenih mjera, tako i zbog suzdržavanja ljudi od putovanja u nadolazećem periodu te smanjenja platežne moći.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

### 2.3.2. Rizik sezonalnosti poslovanja Izdavatelja

Jedan od rizika turističke grane gospodarstva u Republici Hrvatskoj predstavlja i sezonalnost koju uzrokuju fenomeni povezani s klimatskim uvjetima (varijacije temperature zraka, padalina, količine dnevnog svjetla) i oni institucionalni (raspored praznika u godini, praksa odlaska na godišnji odmor, školski praznici i dr.). Izdavateljevi smještajni kapaciteti koriste se pretežito za ljetni odmorišni turizam čija uspješnost je uvelike determinirana prirodnim uzrocima. Zbog sezonalnosti turizma u Republici Hrvatskoj te obzirom na činjenicu da se radi o otočnoj destinaciji, Izdavatelj većinu svojih prihoda ostvaruje u ljetnim mjesecima unutar kojih je hotel Issa u 2019. g. bio otvoren 193 dana, a hotel Tamaris 153 dana.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

### 2.3.3. Rizik geografske dislociranosti Izdavatelja

Temeljem iskustva Izdavatelja, geografska dislociranost dodatno naglašava rizik sezonalnosti budući da gosti, a posebno oni koji putuju automobilom, u predsezoni i posezoni pretežito preferiraju bliže, tj. kopnene destinacije. Novonastali uvjeti poslovanja izazvani pandemijom COVID-19 negativno su utjecali na popunjenost smještajnih kapaciteta, a posebno su naglašeni uslijed trenutnih turističkih trendova u Republici Hrvatskoj. Turistička potražnja za smještajnim kapacitetima koji se nalaze na područjima dostupnim autoprijevozom (prvenstveno područje Istre) značajno je veća u odnosu na geografska područja za koja je potrebno duže vrijeme putovanja s glavnih emitivnih tržišta.

Slijedom toga, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

### 2.3.4. Rizik makroekonomskih kretanja

Makroekonomski rizik vezan je uz gospodarsku situaciju u Republici Hrvatskoj kao i na gospodarsku situaciju na tržištu Europske Unije, stabilnost cijena te posebice na kretanje tečaja kune kao domaće valute u odnosu na najznačajnije svjetske valute, prvenstveno u odnosu na valutu euro.

Gospodarska situacija u Republici Hrvatskoj predstavlja značajan makroekonomski rizik za Izdavatelja budući da u strukturi noćenja domaći gosti zauzimaju najveći udio, ali kao makroekonomski rizik Izdavatelj ističe i gospodarsku situaciju na najznačajnijim emitivnim tržištima država Europske unije obzirom na činjenicu da je veliki udio noćenja ostvaren od stranih gostiju (gostiju iz Slovenije, Češke, Poljske itd.) i da gospodarska situacija na tim tržištima izravno utječe na kupovnu moć gostiju koja diktira potražnju za uslugama Izdavatelja.

Rizik cjenovne stabilnosti nije prepoznat kao krucijalan te bi samo veći poremećaji stope inflacije mogli značajno negativno utjecati na ulazne cijene sirovina, usluga i cijenu rada. Održavanje cjenovne stabilnosti u Republici Hrvatskoj prvi je na listi ciljeva Hrvatske narodne banke, koja je od uvođenja hrvatske valute kune 30. svibnja 1994. vrlo uspješna u ostvarivanju toga cilja. Iz navedenoga razloga, Izdavatelj očekuje daljnju stabilnost cijena u Republici Hrvatskoj uz niske godišnje stope inflacije.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

### 2.3.5. Rizik gubitka radne snage

S obzirom na negativne trendove odljeva radne snage iz Republike Hrvatske, a koji se pogotovo osjećaju u turističkom sektoru, postoji rizik da Izdavatelj možda neće moći osigurati primjerene ljudske resurse potrebne za uspješno poslovanje i provedbu svojih strategija razvoja. Ne bude li Izdavatelj u stanju privući i zadržati radnike s potrebnim znanjima i iskustvom, nedostatak radne snage s kojim bi se susreo mogao bi negativno utjecati na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Izdavatelja.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja kao **visok**.

### 2.3.6. 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.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

### 2.3.7. 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. Već je u 2019. uočen je pritisak na cijene usluge Izdavatelja budući da konkurentne destinacije pružaju usporedive usluge po nižim cijenama u nastojanju da povrate povjerenje gostiju izgubljeno proteklih godina. Dodatno, grad Vis, slično kao i u ostatku Hrvatske, karakterizira visoki udio privatnog smještaja u ukupnoj turističkoj ponudi. U zadnjih par godina povećava se rizik konkurencije za Izdavatelja uslijed dodatnog povećanja kapacitetom i bolje kvalitete privatnog smještaja u gradu Visu kao alternativa hotelskom smještaju.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

### **2.3.8. Rizik likvidnosti**

Rizik likvidnosti je rizik nemogućnosti Izdavatelja da podmiri dospjele obveze. Zbog sezonalnosti turističke ponude, Izdavatelj ima karakteristična dva razdoblja podmirivanja obveza tijekom poslovne godine – turistička sezona (osobito ljetni mjeseci) i izvan sezone. U vrijeme turističke sezone Izdavatelj ostvaruje većinu svojih poslovnih prihoda s kojima su povezani i poslovni rashodi, na što je posljedično vezano i podmirivanje većine obveza prema dobavljačima te redovnim i sezonskim radnicima. Izvan sezone Izdavatelj podmiruje manje mjesečne obveze. Izdavatelj održava višak novčanih sredstava na poslovnom računu Izdavatelja tijekom cijele godine s ciljem osiguravanja likvidnosti u vrijeme turističke sezone i izvan sezone. Dosadašnji stečajni postupak bio je ograničavajući na Izdavatelja za ugovaranje dodatnih kreditnih linija za kratkoročnu likvidnost kod kreditnih institucija, ali nakon završetka stečajnog postupka Izdavatelju se pruža mogućnost i dodatno upravljanje likvidnosti s tim mehanizmom. Ovogodišnja pandemija COVID-19 utjecala je na netipičnu dinamiku primitaka i izdataka uslijed smanjenja poslovnih prihoda, a time i poslovnih rashoda, izostanka primitaka iz rezervacija prije sezone, ali i pojavu primitaka od mjera potpora i pomoći gospodarstvu i turističkom sektoru. Višak likvidnosti na poslovnom računu omogućava upravljanje likvidnošću i u ovogodišnjoj nestandardnoj novčanoj dinamici. S ovom netipičnom dinamikom novčanog toka Izdavatelj upravlja održavajući višak likvidnosti na poslovnom računu, a koje je dovoljna za nesmetano upravljanje likvidnošću i podmirenje tekućih obveza. Izdavatelj trenutno nema kreditnog zaduženja pa time niti tekuća likvidnost nije opterećena sa dospijecima kamata i glavnica. U budućnosti Izdavatelj može prikupiti vlasnički kapital i zadužiti se kod kreditnih institucija s ciljem unaprjeđenja pružanja usluga koji će omogućiti i veće prihode i veći pozitivni novčani tok. Izdavatelj će u tom slučaju također održavati dovoljno novca za podmirenje tekućih obveza i planirati dinamiku dospijeca kamata i glavnica u skladu s očekivanim pozitivnim efektima investicije na novčani tok Izdavatelja

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativni utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

### **2.3.9. Rizik promjene poreznih i drugih propisa**

Rizik promjene poreznih i drugih propisa predstavlja značajan rizik za potencijalne ulagatelje u Dionice Izdavatelja. Ovaj rizik reflektira se i kroz moguće promjene poreznih stopa, ali i predmeta oporezivanja. Rizik promjene poreznih propisa predstavlja i vjerojatnost da zakonodavne vlasti promijene porezne propise na način koji bi negativno utjecao na profitabilnost poslovanja Izdavatelja. Pored cijene svoje usluge i pripadajućih poreznih davanja, Izdavatelj naplaćuje još i turističku pristojbu od svakog gosta. Povećanje iznosa turističkih pristojbi moglo bi negativno utjecati na konkurentnost Izdavatelja s obzirom na to da bi povećanjem turističke pristojbe ukupan trošak gosta koji koristi usluge Izdavatelja mogao povećati u odnosu na trošak gosta koji koristi usluge drugih koji konkuriraju Izdavatelju.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

## **2.4. Ključne informacije o vrijednosnim papirima**

### **2.5. Koja su glavna obilježja vrijednosnih papira?**

Podaci sadržani u ovom Prospektu odnose se na uvrštenje 4.511.916 redovnih Dionica na ime, u ukupnom nominalnom iznosu 45.119.160,00 HRK, pojedinačnog nominalnog iznosa 10,00 HRK na Uređeno tržište. Dionice su kao nematerijalizirani vrijednosni papiri upisani kod SKDD, kao središnjeg depozitorija, kao elektronički zapis, pod oznakom vrijednosnog papira VIS-R-A i ISIN oznakom HRVISORA0002. Dionice su u cijelosti slobodno prenosive. Dionice su izdane na temelju i u skladu sa zakonom.

Dionice daju upravljačka i imovinska prava u skladu sa zakonom. Primjerice to je pravo na sudjelovanje na glavnoj skupštini Izdavatelja, uključujući i pravo na raspravljanje, pravo glasa na glavnoj skupštini Izdavatelja, pravo na obavještenost o poslovanju Izdavatelja, pravo na pobijanje odluka glavne skupštine, pravo na isplatu dijela dobiti Izdavatelja, prvenstveno pravo upisa novih dionica Izdavatelja, pravo na isplatu dijela sudjelovanja u temeljnom kapitalu društva u slučaju njegova smanjenja, pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske, odnosno stečajne mase, odnosno sva upravljačka i imovinska prava koja za Dionice proizlaze iz odredaba ZTD-a i drugih propisa.

### **2.6. Gdje će se trgovati vrijednosnim papirima?**

Izdavatelj namjerava Dionice uvrstiti na Uređeno tržište. Izdavatelj ne jamči da će, niti kada će uvrštenje Dionica biti odobreno od Zagrebačke burze.

## **2.7. Koji su ključni rizici specifični za vrijednosne papire?**

### **2.7.1. Rizik promjene cijene Dionica**

Tržišna cijena dionica je promjenjiva i može postati predmetom naglih i značajnih padova. Kao rezultat toga, dioničari mogu pretrpjeti značajan gubitak uslijed pada tržišne cijene dionica što može biti posljedica više čimbenika od kojih su mnogi izvan kontrole Izdavatelja. Formiranje cijene dionica na tržištu kapitala pod utjecajem je zakona ponude i potražnje te stoga uvijek postoji rizik značajnog pada cijene Dionica.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **visok**.

### **2.7.2. Rizik likvidnosti na tržištu kapitala**

Na Uređenom tržištu kapitala do trgovanja dionicama dolazi uslijed spajanja međusobno odgovarajuće ponude i potražnje. U pojedinom trenutku ili razdoblju pa i kroz duže razdoblje te i trajno, može doći do smanjenja potražnje i/ili ponude, a time i do znatnog smanjenja broja dionica kojima se trguje ili čak do potpunog izostanka trgovanja dionicama. Postoji rizik da u nekom trenutku uslijed nedostatka ponude i potražnje aktivno trgovanje dionicama izostane, što može otežati prodaju Dionica na Uređenom tržištu, a što može imati za posljedicu pad tržišne vrijednosti Dionica.

S obzirom da udio u vlasništvu PBZ Croatia osiguranje obveznog mirovinskog fonda kategorije B i PBZ Croatia osiguranje obveznog mirovinskog fonda kategorije A, a koji su pod upravljanjem PBZ Croatia Osiguranje dioničko društvo za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima, zajedno s dioničarima CERP/Republika Hrvatska i Validus d.d. u stečaju iznosi 94,46%, Izdavatelj smatra da će likvidnost Dionica Izdavatelja na tržištu kapitala temeljem preostalih 5,54% od ukupnog broja Dionica Izdavatelja biti niska te vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje kao visoku, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao visok.

### **2.7.3. Rizici povezani s oporezivanjem ulaganja u Dionice**

Primitak od dividendi ili trgovanja dionicama može predstavljati porezni događaj, dohodak odnosno prihod, na koji se porez plaća sukladno važećim poreznim propisima. Svaki ulagatelj se treba samostalno informirati o poreznim efektima ulaganja u Dionice. Izdavatelj je u točki 4.11 dijela V ovog Prospekta uključio sažetak poreznog tretmana koji proizlazi iz imanja Dionica, a isti se temelji na pozitivnim propisima Republike Hrvatske u vrijeme izrade Prospekta. Svaki imatelj Dionica upućuje se na savjetovanje sa svojim poreznim savjetnikom o poreznim posljedicama koje za njega mogu proizići iz imanja ili raspolaganja dionicama, uključivo primjenjivost i učinak domaćih i stranih poreznih propisa ili poreznih međunarodnih ugovora.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **visok**.

### **2.7.4. Transakcijski troškovi / naknade prilikom sekundarnog trgovanja dionicama**

Prilikom sekundarnog trgovanja dionicama mogu se pojaviti transakcijski troškovi koji mogu značajno umanjiti ili potpuno eliminirati potencijal zarade od trgovanja dionicama. Stoga se ulagatelji trebaju, među ostalim, upoznati sa svim troškovima povezanim sa sklapanjem i namirom transakcija s dionicama prije donošenja investicijske odluke. S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **nizak**.

### **2.7.5. Rizik neisplate dividende**

Iznos budućih isplata dividende, ako ih bude, ovisit će o brojnim čimbenicima. Prema hrvatskom pravu isplata dividende dopuštena je iz dobiti. Stoga, Izdavatelj ne može jamčiti da će imati raspoloživa sredstva za potencijalne isplate dividende u budućnosti. Izdavatelj na dan 31.12.2019. godine ima prenesene gubitke iz prethodnih godina pa će Izdavatelj, sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima, eventualno ostvarenu neto dobit iz budućeg razdoblja najprije morati upotrijebiti za pokriće gubitka prenesenog iz ranijih godina.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **srednji**.

### **2.7.6. Rizik u vezi s koncentracijom članskih prava u Društvu**

PBZ CROATIA OSIGURANJE dioničko društvo za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima podnijelo je ponudu u ime i za račun PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije B i PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije A u stečajnom postupku te je, provedbom stečajnog plana i kasnijim povećanjem temeljnog kapitala steklo Dionice. Najveći pojedinačni dioničar Društva je PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije B koji ima 3.287.700 Dionica s udjelom od 72,87% u temeljnom kapitalu. PBZ CROATIA OSIGURANJE

dioničko društvo za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima upravlja uz najvećeg pojedinačnog dioničara i fondom PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije A koji posjeduje 22.300 Dionica. Većinski dioničar može samostalno donijeti gotovo sve odluke na Glavnoj skupštini Izdavatelja. Međutim, upravo jasno izraženom voljom ovog dioničara poduzimaju se potrebne pravne radnje kako bi se Dionice uvrstile na Uređeno tržište.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **nizak**.

### **3. Ključne informacije o uvrštenju za trgovanje na uređenom tržištu**

#### **3.1. Pod kojim uvjetima i prema kojem rasporedu mogu uložiti u ovaj vrijednosni papir?**

Ovaj Prospekt ne odnosi se na izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje svih Dionica na Uređeno tržište.

Pod pretpostavkom odobrenja uvrštenja od strane Zagrebačke burze, po uvrštenju Dionica na Uređeno tržište, osim eventualnih vlastitih troškova povezanih s trgovanjem na sekundarnom tržištu, ulagatelji nisu obvezni snositi dodatne troškove.

Izdavatelj procjenjuje da ukupni iznos troškova povezanih s uvrštenjem Dionica na Uređeno tržište neće biti veći od 250 tisuća kuna.

#### **3.2. Tko je ponuditelj i/ili osoba koja traži uvrštenje za trgovanje?**

Uvrštenje Dionica za trgovanje na Uređeno tržište traži Izdavatelj.

#### **3.3. Zašto se ovaj prospekt izrađuje?**

Ovaj Prospekt je prospekt uvrštenja Dionica na Uređeno tržište.

Uvrštenje Dionica na uređeno tržište provodi se sukladno odlukama Glavne skupštine Izdavatelja, a samo uvrštenje omogućit će trgovanje Dionicama i povećati transparentnost poslovanja Izdavatelja.

Izdavatelju nije poznat sukob interesa članova organa Izdavatelja, višeg rukovodstva, kao ni okolnosti koje uzrokuju ili bi mogle prouzročiti takav sukob interesa, a vezano uz uvrštenje Dionica. Članovi uprave i nadzornog odbora ne drže Dionice niti imaju opcije na stjecanje Dionica

### **III. ČIMBENICI RIZIKA**

#### **1. OPĆENITO O ČIMBENICIMA RIZIKA**

Ulaganjem u vrijednosne papire pa tako i u Dionice, ulagatelji se izlažu brojnim rizicima te bi prije ulaganja svaki ulagatelj trebao detaljno proučiti sve informacije o predmetnim rizicima, zajedno s ostalim informacijama koje su navedene u Prospektu, s obzirom da bi takvo ulaganje moglo značajno utjecati na ostvarenu dobit odnosno gubitak ulagatelja.

U nastavku slijedi opis najznačajnijih čimbenika rizika za koje Izdavatelj smatra da bi mogli negativno utjecati na njegovo poslovanje, financijsko stanje, rezultate poslovanja ili planove koje bi ulagatelji trebali razmotriti prije donošenja odluke o stjecanju Dionica. Većina ovih čimbenika slučajevi su koji mogu, ali ne moraju nastupiti te Izdavatelj nije u mogućnosti izraziti stav o vjerojatnosti nastupanja bilo kojeg takvog slučaja.

Izdavatelj je, na temelju informacija koje su mu poznate na datum ovog Prospekta, procijenio bitnost prikazanih čimbenika rizika na temelju vjerojatnosti njihova pojavljivanja te očekivanog opsega njihova negativnog utjecaja.

Svaki čimbenik rizika na odgovarajući je način opisan uz objašnjenje kako utječe na Izdavatelja i/ili Dionice. Pri procjeni bitnosti čimbenika rizika Izdavatelj se rukovodio zahtjevima Uredbe 2017/1129 i smjernicama o čimbenicima rizika.

Prikazani čimbenici rizika raspoređeni su po kategorijama ovisno o njihovoj prirodi. U svakoj kategoriji najprije se navodi onaj čimbenik rizika za koji je Izdavatelj procijenio da je najbitniji u skladu s gore spomenutom procjenom bitnosti čimbenika rizika i njihovog negativnog utjecaja. Ostali čimbenici rizika u pojedinoj kategoriji nisu nužno navedeni redoslijedom s obzirom na procijenjenu bitnost, iako je za svaki prikazani čimbenik rizika dana procjena njegove bitnosti.

Izdavatelj ne izjavljuje da su dolje navedene izjave, koje se odnose na prikaz čimbenika rizika, sveobuhvatne i isključive. Iako su ovdje opisani oni rizici i nesigurnosti koje Izdavatelj smatra značajnima, moguće je da navedeni rizici i nesigurnosti nisu jedini s kojima će se susresti Izdavatelj. Dodatni rizici i nesigurnosti, uključujući one kojih Izdavatelj trenutno nije svjestan ili se ne smatraju značajnima, također mogu imati neke ili sve naprijed navedene učinke.

Ulagatelji bi trebali pročitati i detaljne informacije navedene na drugim mjestima u ovom Prospektu (i bilo kojem drugom dokumentu na koji Prospekt upućuje), savjetovati se sa svojim stručnim savjetnicima ako to smatraju potrebnim te zauzeti vlastite stavove prije donošenja bilo kakve odluke o ulaganju.

U nastavku su izloženi određeni rizici koji se odnose na Izdavatelja.

Sukladno Uredbi 2017/1129, čimbenici rizika koji se navode u ovom Prospektu se ograničavaju isključivo na one rizike koji su specifični za Izdavatelja i/ili za Dionice te koji su bitni za donošenje utemeljene odluke o ulaganju.

U nastavku ovog dijela Prospekta na odgovarajući se način opisuje svaki čimbenik rizika, uz objašnjenje kako utječe na Izdavatelja ili Dionice.



**Tablica 6 Sažeti prikaz čimbenika rizika**

Financijski rizici		
Čimbenik rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak na Vis d.d.
Valutni rizik	srednja	srednji
Rizik likvidnosti	srednja	visok
Kreditni rizik	niska	srednji
Pravni i regulatorni rizici		
Čimbenik rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak na Vis d.d.
Rizik promjene poreznih i drugih propisa	srednja	visok
Rizici povezani uz poslovanje		
Čimbenik rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak na Vis d.d.
Rizik konkurencije	srednja	visok
Rizik sudskih i drugih postupaka	srednja	srednji
Rizici povezani uz okruženje i odnose s Republikom Hrvatskom		
Čimbenik rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak na Vis d.d.
Rizik pandemije COVID-19	visoka	visok
Rizik sezonalnosti poslovanja Izdavatelja	visoka	visok
Rizik geografske dislociranosti Izdavatelja	visoka	visok
Rizik makroekonomskih kretanja	visoka	visok
Rizik gubitka radne snage	visoka	visok
Ekološki rizik	srednja	visok
Rizik poslovnog okruženja i politički rizik	niska	visok
ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ DIONICE		
Rizici povezani uz prirodu Dionica		
Čimbenik rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak na Dionice
Rizik neisplate dividende	srednja	srednji
Rizik u vezi s koncentracijom članskih prava u Društvu	visoka	nizak
Rizik od umanjenja udjela u temeljnom kapitalu Izdavatelja	srednja	srednji
Rizik koji proizlazi iz financiranja ulaganja u Dionice pozajmljenim sredstvima	srednja	nizak
Rizici povezani uz uvrštenje i trgovanje Dionicama		
Čimbenik rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak na Dionice

Rizik promjene cijene Dionice	<b>visoka</b>	<b>visok</b>
Rizik likvidnosti na tržištu kapitala	<b>visoka</b>	<b>visok</b>
Transakcijski troškovi / naknade prilikom sekundarnog trgovanja dionicama	<b>visoka</b>	<b>nizak</b>
Rizik povezani s uvrštenjem i trgovanjem na Uređenom tržištu	<b>niska</b>	<b>visok</b>

Pravni i regulatorni rizici vezani za Dionice		
Čimbenik rizika	Vjerojatnost nastanka	Negativan učinak na Dionice
Rizici povezani s oporezivanjem ulaganja u Dionice	<b>srednja</b>	<b>visok</b>
Rizik nastanka obveze objave ponude za preuzimanje Društva	<b>niska</b>	<b>srednji</b>
Zakonska ograničenja ulaganja pojedinih ulagatelja	<b>srednja</b>	<b>nizak</b>

Izvor: Izdavatelj

## 2. ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ IZDAVATELJA

### 2.1. Financijski rizici

#### 2.1.1. Valutni rizik

Izdavatelj je izložen valutnom riziku koji proizlazi iz raznih promjena tečajeva stranih valuta koje su značajne za poslovanje Izdavatelja, a prvenstveno povezanih s valutom euro. Većina prihoda od prodaje u inozemstvu, kao i ugovori sa stranim agencijama iskazani su u eurima. Slijedom navedenog, kretanja u tečajevima između eura i kune mogu imati utjecaja na buduće poslovne rezultate i novčane tokove. Cijene usluga koje Izdavatelj pruža izražene su u eurima, a većina usluga plaća se putem kartičnog plaćanja tako da Izdavatelj zaprima uplate u kunama temeljem konverzije koju primjenjuju kartičarske kuće. Izdavatelj je stoga izložen navedenom riziku jer priljevi koje zaprima ovise o promjeni tečaja stranih valuta ili mogućoj deprecijaciji kune u kojem slučaju će nominalni kunski priljev biti manji.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **srednji**.

#### 2.1.2. Rizik likvidnosti

Rizik likvidnosti je rizik nemogućnosti Izdavatelja da podmiri dospelje obveze. Zbog sezonalnosti turističke ponude, Izdavatelj ima karakteristična dva razdoblja podmirivanja obveza tijekom poslovne godine – turistička sezona (osobito ljetni mjeseci) i izvan sezone. U vrijeme turističke sezone Izdavatelj ostvaruje većinu svojih poslovnih prihoda sa kojima su povezani i poslovni rashodi, na što je posljedično vezano i podmirivanje većine obveza prema dobavljačima te redovnim i sezonskim radnicima. Izvan sezone Izdavatelj podmiruje manje mjesečne obveze. Izdavatelj održava višak novčanih sredstava na poslovnom računu Izdavatelja tijekom cijele godine s ciljem osiguravanja likvidnosti u vrijeme turističke sezone i izvan sezone. Dosadašnji stečajni postupak bio je ograničavajući na Izdavatelja za ugovaranje dodatnih kreditnih linija za kratkoročnu likvidnost kod kreditnih institucija, ali nakon završetka stečajnog postupka Izdavatelju se pruža mogućnost i dodatno upravljanje likvidnosti sa tim mehanizmom. Ovogodišnja pandemija COVID-19 utjecala je na netipičnu dinamiku primitaka

i izdataka uslijed smanjenja poslovnih prihoda, a time i poslovnih rashoda, izostanka primitaka iz rezervacija prije sezone, ali i pojavu primitaka od mjera potpora i pomoći gospodarstvu i turističkom sektoru. S ovom netipičnom dinamikom novčanog toka Izdavalatelj upravlja održavajući višak likvidnosti na poslovnom računu, a koja je namijenjena podmirenju tekućih obveza.

Izdavalatelj trenutno nema kreditnog zaduženja pa time niti tekuća likvidnost nije opterećena s dospjećima kamata i glavnica. U budućnosti Izdavalatelj može prikupiti vlasnički kapital i zadužiti se kod kreditnih institucija s ciljem unaprijeđenja pružanja usluga koji će omogućiti i veće prihode i veći pozitivni novčani tok. Izdavalatelj će u tom slučaju također održavati dovoljno novca za podmirenje tekućih obveza i planirati dinamiku dospjeća kamata i glavnica u skladu s očekivanim pozitivnim efektima investicije na novčani tok Izdavalatelja.

Izdavalatelj posluje u sektoru turizma u kojem jednu od najočitijih posljedica odnosa turističke aktivnosti i čimbenika poput vremenskih prilika i blagdana čini upravo sezonalnost turističke djelatnosti. Budući da je sezonalnost u turizmu intenzivno izražena, popunjenost smještajnih kapaciteta Izdavalatelja još uvijek u većoj mjeri ovisi o čimbenicima sezonalnosti. Slijedom toga, negativni utjecaj čimbenika na sezonalnost odnosno skraćenje sezone posredno bi mogle dovesti i do pada likvidnosti Izdavalatelja zbog smanjene prodaje hotelskih kapaciteta i drugih usluga koje Izdavalatelj pruža.

Završetkom stečajnog postupka i podmirenjem dugoročnih obveza, potreba za likvidnošću svedena je samo na podmirenje tekućih obveza budući da Izdavalatelj nema kreditnih obveza. Za potrebe podmirenja tekućih obveza i upravljanje likvidnošću Izdavalatelj održava višak novčanih sredstava na poslovnom računu tijekom cijele godine.

U godinama pod utjecajem negativnih faktora, kao što je utjecaj pandemije COVID-19, likvidnost Izdavalatelja može biti dodatno pod pritiskom značajnog izostanka prihoda, a time i novčanih primitaka kroz dulje razdoblje. Izdavalatelj u takvim situacijama upravlja likvidnošću racionalizacijom troškova rada i operativnih troškova, odgodom kapitalnih izdataka i korištenjem mjera potpora i pomoći gospodarstvu i turističkom sektoru. Izdavalatelj redovito izrađuje projekcije novčanog toka na mjesečnoj, godišnjoj i dugoročnijoj razini, a krajnja odgovornost za upravljanje rizikom likvidnosti leži na Upravi Izdavalatelja koja je izgradila odgovarajući okvir za upravljanje navedenim rizikom.

S obzirom na sve naprijed navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavalatelja se procjenjuje kao **visok**.

### 2.1.3. Kreditni rizik

Kreditni rizik jest rizik nepodmirenja obveza dužnika prema Izdavalatelju, odnosno mogućnost da se dana sredstva neće pravodobno ili u potpunosti vratiti ili vratiti planiranom dinamikom. Dospjela ali neispravljena potraživanja čine 99% ukupnih potraživanja od kupaca na 31.12.2019., a odnose se na određene agencije čije su obveze dospjele tijekom 2019. godine, a koja su vezana na ostvarenje sezone 2019. S istim agencijama je dogovorena dinamika podmirenja dospjelih obveza tijekom siječnja 2020. godine, a u skladu s njihovom dinamikom naplate od gostiju. Iste su nakon datuma izvještaja podmirile svoje obveze prema Izdavalatelju sukladno dogovoru. Izdavalatelj je izložen kreditnom riziku kod plasiranja novčanih sredstava, oročenih depozita, odobrenih zajmova, potraživanja po ugovorima i od kupaca. Na početku poslovne godine, a prije početka turističke sezone, Izdavalatelj ugovara s kupcima/agencijama dinamiku pružanja usluga i dinamiku plaćanja uzimajući u obzir i podmirenje obveza iz prethodnih godina. U skladu s prodajnom politikom Izdavalatelja, suradnja se ugovara s

kupcima koji imaju odgovarajuću kreditnu povijest, odnosno ugovara se uz plaćanje unaprijed, uplatama sigurnosnih depozita te putem značajnih kreditnih kartica (za individualne kupce). U cilju smanjivanja kreditnoga rizika Izdavalatelj kontinuirano prati svoju izloženost prema stranama s kojima posluje i njihovu kreditnu sposobnost, pribavlja instrumente osiguranja potraživanja (mjenice, zadužnice) umanjujući na taj način rizike nenaplativosti svojih potraživanja za pružene usluge.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **niska**, negativan utjecaj rizika na Izdavalatelja se procjenjuje kao **srednji**.

## **2.2. Pravni i regulatorni rizici**

### **2.2.1. Rizik promjene poreznih i drugih propisa**

Rizik promjene poreznih i drugih propisa predstavlja značajan rizik za potencijalne ulagatelje u Dionice. Ovaj rizik reflektira se i kroz moguće promjene poreznih stopa, ali i predmete oporezivanja.

Fiskalnu politiku Republike Hrvatske karakterizira nekonzistentnost te je porezni sustav više instrument povećanja proračunskih prihoda povećanjima poreznih stopa, nego rezultat dugotrajne strategije razvoja gospodarstva.

Rizik promjene poreznih propisa predstavlja i vjerojatnost da zakonodavac promijeni porezne propise na način koji bi negativno utjecao na profitabilnost poslovanja Izdavalatelja. Rizik promjene poreznih i drugih propisa predstavlja značajan rizik za potencijalne ulagatelje u Dionice.

Učestalim promjenama propisa povezanih s poreznim nametima gospodarstvu, koje se vrlo često događaju nakon što je Izdavalatelj već usvojio poslovnu politiku i plan za sljedeću poslovnu godinu te ugovorio komercijalne uvjete s poslovnim partnerima, u bitnome se narušava financijski položaj Izdavalatelja i ugrožavaju planovi daljnjih ulaganja, a time i povjerenje ulagatelja.

Pored cijene svoje usluge i pripadajućih poreznih davanja, Izdavalatelj naplaćuje još i turističku pristojbu od svakog gosta. Povećanje iznosa turističkih pristojbi moglo bi negativno utjecati na konkurentnost Izdavalatelja s obzirom na to da bi povećanjem turističke pristojbe ukupan trošak gosta koji koristi usluge Izdavalatelja mogao povećati u odnosu na trošak gosta koji koristi usluge drugih koji konkuriraju Izdavalatelju.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavalatelja se procjenjuje kao **visok**.

## **2.3. Rizici povezani uz poslovanje**

### **2.3.1. 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 na to 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 drugih domaćih i stranih turističkih odredišta. Posljednjih godina, porastom ulaganja u smještajne te ugostiteljske kapacitete, razina konkurencije u domaćem turizmu se povećala. Dodatno, grad Vis, slično kao i ostatak Hrvatske, karakterizira visoki udio privatnog smještaja u ukupnoj

turističkoj ponudi. U zadnjih par godina povećava se rizik konkurencije za Izdavatelja uslijed dodatnog povećanja kapacitetom i bolje kvalitete privatnog smještaja u gradu Visu kao alternativa hotelskom smještaju.

Uzimajući u obzir velik broj hotela (raznih kategorija) Izdavatelj smatra kako je rizik konkurencije na tržištu velik. U okolnostima rastuće konkurencije drugih mediteranskih zemalja, osobito Grčke i Turske (čija su tržišta proteklih godina bila snažno pogođena ekonomskom krizom i migrantskom krizom) već je u 2019. uočen pritisak na cijene usluge Izdavatelja budući navedene destinacije pružaju usporedive usluge po nižim cijenama u nastojanju da povrate povjerenje gostiju izgubljeno proteklih godina. Izdavatelj očekuje da će se ovakav trend nastaviti i sljedećih nekoliko turističkih sezona, osim ako ne dođe do izbijanja novih migrantskih kriza, a što bi ponovo moglo utjecati na gubitak tržišnih udjela konkurencije na Mediteranu, osobito Turske.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

### **2.3.2. Rizik sudskih i drugih postupaka**

Trenutni sudski sporovi Izdavatelja opisani su detaljno pod točkom [18.6.](#) Registracijskog dokumenta, ukratko: Izdavatelj ima osam sudskih sporova povezanih uz prava vlasništva i posjede na nekretninama te sedam sudskih sporova proizašlih ih pravomoćno zaključenog stečajnog postupka.

Slijedom svega navedenog, a vezano uz status, broj te veličinu sporova, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj na Izdavatelja kao **srednji**.

## **2.4. Rizici povezani uz okruženje i odnose s Republikom Hrvatskom**

### **2.4.1. Rizik pandemije COVID-19**

Širenje pandemije COVID-19 značajno je negativno utjecalo na svjetsku ekonomiju, poglavito na turizam. Protupandemijske mjere koje su u stupile na snagu u većini država svijeta, u pravilu su uključivale zabranu napuštanja teritorija državljana kao i ulazak stranih državljana u zemlju što je onemogućavalo poslovanje turističke grane. Nakon prvog vala, povoljna epidemiološka slika RH te smanjenje broja osoba zaraženih koronavirusom doveli su do popuštanja i ukidanja navedenih mjera u RH u svibnju 2020., ali od početka lipnja situacija se u Republici Hrvatskoj, ali i u bitnim emitivnim tržištima dodatno pogoršala te se bilježi uzlazan trend broja novooboljelih te broja aktivnih slučajeva. Osim RH, i ostale države, poglavito članice Europske unije, u navedenom periodu počele su postupno ukidati protupandemijske mjere te otvarati svoje granice sukladno preporukama Europske komisije, čiji cilj je spašavanja turističke sezone. S obzirom na intenzitet i utjecaj, pandemija COVID-19 zasigurno će ostaviti posljedice na popunjenost kapaciteta Izdavatelja, kako zbog učinka navedenih mjera, tako i zbog suzdržavanja ljudi od putovanja u nadolazećem periodu te smanjenja platežne moći. U navedenim situacijama zatvaranje granica većine europskih zemalja, zabrana rada ugostiteljskih objekata, obvezne mjere samoizolacije i karantene te zabrana pristupa otocima za nedomicilno stanovništvo uvelike mogu utjecati na financijski položaj Izdavatelja.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

#### 2.4.2. Rizik sezonalnosti poslovanja Izdavatelja

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

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 tijek radnih procesa, nemogućnost uskladištenja turističkog proizvoda, stalna pripravnost radnika i sredstava za proizvodnju i obavljanje usluga koje počinju tek u trenutku dolaska gosta, odnosno njegovom rezervacijom, 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 u Republici Hrvatskoj predstavlja i sezonalnost (kao što je to detaljnije obrazloženo pod točkom [2.1.2.](#) (Rizik likvidnosti) koju uzrokuju fenomeni povezani s klimatskim uvjetima (varijacije temperature zraka, padalina, količine dnevnog svjetla) i oni institucionalni (raspored praznika u godini, praksa odlaska na godišnji odmor, školski praznici i dr.). Izdavateljevi smještajni kapaciteti koriste se pretežito za ljetni odmorišni turizam čija uspješnost je uvelike determinirana prirodnim uzrocima.

Zbog sezonalnosti turizma u Republici Hrvatskoj te s obzirom na činjenicu da se radi o otočnoj destinaciji, Izdavatelj većinu svojih prihoda ostvaruje u ljetnim mjesecima unutar kojih je hotel Issa u 2019. g. bio otvoren 193 dana, a hotel Tamaris 153 dana.

Slijedom toga, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

#### 2.4.3. Rizik geografske dislociranosti Izdavatelja

Temeljem iskustva Izdavatelja, geografska dislociranost dodatno naglašava rizik sezonalnosti (prikazan u točki 2.4.2.) budući da gosti, a posebno oni koji putuju automobilom, u predsezoni i posezoni pretežito preferiraju bliže, tj. kopnene destinacije. Novonastali uvjeti poslovanja izazvani pandemijom COVID-19 negativno su utjecali na popunjenost smještajnih kapaciteta, a posebno su naglašeni uslijed trenutnih turističkih trendova u Republici Hrvatskoj. Turistička potražnja za smještajnim kapacitetima koji se nalaze na područjima dostupnim autoprijevozom (prvenstveno područje Istre) značajno je veća u odnosu na geografska područja za koja je potrebno duže vrijeme putovanja s glavnih emitivnih tržišta.

Slijedom toga, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

#### 2.4.4. Rizik makroekonomskih kretanja

Makroekonomski rizik vezan je uz gospodarsku situaciju u Republici Hrvatskoj kao i na gospodarsku situaciju na tržištu Europske Unije, stabilnost cijena te posebice na kretanje tečaja kune kao domaće valute u odnosu na najznačajnije svjetske valute, prvenstveno u odnosu na valutu euro.

Gospodarska situacija u Republici Hrvatskoj predstavlja značajan makroekonomski rizik za Izdavatelja budući da u strukturi noćenja domaći gosti zauzimaju najveći udio, ali kao makroekonomski rizik Izdavatelj ističe i gospodarsku situaciju na najznačajnijim emitivnim tržištima država Europske unije obzirom na činjenicu da je veliki udio noćenja ostvaren od stranih gostiju (gostiju iz Slovenije, Češke, Poljske itd.) i da gospodarska situacija na tim tržištima izravno utječe na kupovnu moć gostiju koja diktira potražnju za uslugama Izdavatelja.

Rizik cjenovne stabilnosti nije prepoznat kao krucijalan te bi samo veći poremećaji stope inflacije mogli značajno negativno utjecati na ulazne cijene sirovina, usluga i cijenu rada. Održavanje cjenovne stabilnosti u Republici Hrvatskoj prvi je na listi ciljeva Hrvatske narodne banke, koja je od uvođenja hrvatske valute kune 30. svibnja 1994. vrlo uspješna u ostvarivanju toga cilja. Iz navedenoga razloga, Izdavatelj očekuje daljnju stabilnost cijena u Republici Hrvatskoj uz niske godišnje stope inflacije.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

#### **2.4.5. Rizik gubitka radne snage**

S obzirom na negativne trendove odljeva radne snage iz Republike Hrvatske, a koji se pogotovo osjećaju u turističkom sektoru, postoji rizik da Izdavatelj možda neće moći zadržati primjerene ljudske resurse potrebne za uspješno poslovanje i provedbu svojih strategija razvoja. Naime, ponuda iskusnih radnika u hotelskoj industriji i drugih kvalificiranih radnika često nije dovoljna da se zadovolji potražnja. Djelomično se navedena poteškoća može otkloniti zapošljavanjem radnika iz različitih regija u državi, kao i iz inozemstva (što opet ovisi o dopuštenim kvotama zaposlenika) kako bi se zadovoljila potražnja. Međutim, proširenje kapaciteta hotela može prouzročiti dodatni pritisak na potražnju i sposobnost Izdavatelja da privuče i zadrži dovoljan broj kvalificiranih radnika. Ne bude li Izdavatelj u stanju privući i zadržati radnike s potrebnim znanjima i iskustvom, Izdavatelj će možda morati snositi dodatne troškove obuke. Iako Izdavatelj provodi politiku privlačenja i zadržavanja radnika kroz omogućavanje različitih beneficija radnicima (smještaj, topli obrok, edukacije i obuke radnika), nedostatak radne snage s kojim bi se susreo (i susreće se) Izdavatelj, mogao bi negativno utjecati na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Izdavatelja.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

#### **2.4.6. Ekološki rizik**

Ekološki rizici mogu utjecati na rezultate poslovanja Izdavatelja, najviše kroz kvalitetu mora i obale gdje gosti 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 smještajnim kapacitetima Izdavatelja. Također, ovome se mogu pribrojiti i ekološke posljedice sezonalnosti turizma povezane s premašivanjem ekološkog kapaciteta u sezonskim mjesecima što može rezultirati i narušavanjem ekološke ravnoteže flore i faune. U takvim okolnostima ekološko zagađenje bi moglo zahvatiti i plaže kojima se gosti hotela koriste što može imati iznimno negativni utjecaj na poslovanje hotela. Ovom se mogu pribrojiti razne druge prirodne katastrofe i elementarne nepogode kao što su požari, poplave i potresi. Sve navedeno može izravno utjecati na rezultate poslovanja Izdavatelja odnosno na opstojnost njegovih poslovnih

kapaciteta (oštećenja u slučaju potresa, požara ili ekološkog zagađenja plaža). Ovi rizici utječu na zadovoljstvo gostiju cjelokupnim iskustvom boravka u objektima Izdavatelja što se posljedično može odraziti na smanjeni broj dolazaka.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

#### **2.4.7. Rizik poslovnog okruženja i politički rizik**

Rizik poslovnog okruženja određen je političkim, ekonomskim i socijalnim uvjetima u zemlji, ali i u zemljama 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, značajan utjecaj na turistička kretanja ima i šira politička situacija, ali i 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. Republika Hrvatska, kao članica NATO-a, izložena je sigurnosnom riziku od terorističkih napada zbog sudjelovanja u NATO-postrojbama kao i političkim stavovima zauzetim u skladu sa stavovima EU u pogledu trenutnih svjetskih kriza (osobito na Bliskom istoku). 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 u tranziciji 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 ulagatelja te je i za očekivati manji utjecaj političkih i gospodarskih kriza na tržište kapitala.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **niska**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

### **3. ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ DIONICE**

Ulaganje u dionice nosi određene rizike povezane s obilježjima dionica kao vrijednosnih papira koji mogu dovesti do značajnih gubitaka. Ulagatelji bi trebali razmotriti takve rizike prije donošenja odluke o kupnji Dionica. U nastavku su navedeni neki od rizika povezani s Dionicama. Izdavatelj je, na temelju informacija koje su mu poznate na datum ovog Prospekta,



procijenio bitnost prikazanih čimbenika rizika na temelju vjerojatnosti njihova pojavljivanja te očekivanog opsega njihova negativnog utjecaja.

Tržišna vrijednost Dionica može biti iznimno volatilnog te time rizičnog karaktera pod utjecajem volatilnosti cjelokupnog tržišta kapitala, makroekonomskih kretanja na tržištima na kojima Izdavalatelj posluje, jaza u očekivanjima financijskih analitičara u odnosu na ostvarene rezultate, promjenjivosti dividendne politike, aktivnosti u segmentu spajanja, pripajanja, akvizicija i sklapanja strateških partnerstava, razine cikličnosti industrije u kojoj Izdavalatelj posluje, potencijalnih potresa kod povezanih strana (dobavljača, kupaca, strateških partnera i slično), nestabilnosti poslovnog modela Izdavalatelja kao i fluktuacijama u financijskim rezultatima poslovanja Izdavalatelja. Ako navedeni čimbenici imaju negativnu konotaciju, postoji značajan rizik od pada tržišne vrijednosti Dionica. Nadalje, svaki ulagatelj mora biti svjestan da na tržištu postoji rizik da neće moći prodati svoje Dionice u bilo koje vrijeme po fer tržišnoj cijeni. Navedeni rizici mogu nastati pojedinačno ili kumulativno.

Na cijenu Dionice općenito značajno mogu utjecati, osim internih čimbenika koji ovise o izdavalatelju, i eksterni čimbenici od kojih je najznačajniji opći sentiment ulagača na tržištu, kao i averzija ili sklonost riziku u pojedinim tržišnim trenucima. Tako primjerice u razdobljima optimizma i gospodarske stabilnosti, ulagatelji općenito više ulažu u dionice kao rizičnije instrumente, očekujući više prinose. U razdobljima pesimizma i zabrinutosti radi gospodarskih perspektiva, ulagatelji prodaju dionice te se okreću sigurnijim ulaganjima kao što su obveznice ili zlato, zadovoljavajući se sa nižim prinosima radi preferencije sigurnosti. Stoga, pad tržišne cijene dionice pojedinoga izdavalatelja moguć je i u situacijama kada su rezultati poslovanja u skladu s očekivanjima i kada sektor u kojem posluje ima pozitivna ciklička kretanja.

Ulagatelji trebaju razmotriti sve informacije predočene u ovom Prospektu. Dodatno, ulagatelji moraju biti svjesni da se rizici mogu kombinirati i da njihov kumulativan učinak može biti dodatno pojačan. Prilikom ulaganja u Dionice ulagatelj, sukladno vlastitim preferencijama odnosa rizika i povrata iz ulaganja, svjesno preuzima pojedine vrste rizika. Kod razmatranja ulaganja u Dionice, ulagatelj bi trebao uzeti u obzir čimbenike rizika Dionica izložene u nastavku, ali se ulagatelj upućuje i na vlastitu ocjenu rizika povezanih s Izdavalateljem, a posebice i ne ograničavajući se na točku [3.](#) dijela [III](#) ovog Prospekta.

Ovaj Prospekt ne sadrži tumačenje propisa niti se bilo koji dio njegova sadržaja može koristiti u tu svrhu. Kada je tumačenje propisa važno za odluku o ulaganju u dionice, Izdavalatelj upućuje ulagatelja na osobe koje su ovlaštene davati pravne savjete.

### **3.1. Rizici povezani uz prirodu Dionica**

#### **3.1.1. Rizik neisplate dividende**

Iznos budućih isplata dividende, ako ih bude, ovisit će o nizu čimbenika poput budućih prihoda Izdavalatelja, financijskom položaju Izdavalatelja, novčanom tijeku, potrebama Izdavalatelja za obrtnim sredstvima te kapitalnim izdacima Izdavalatelja, odlukama organa Izdavalatelja, kao i drugim čimbenicima. Prema hrvatskom pravu isplata dividende dopuštena je iz dobiti. Izdavalatelj možda neće imati dovoljno zadržane ili neto dobiti u budućnosti da bi isplatio dividendu.

Pored toga, Izdavalatelj na dan 31.12.2019. godine ima prenesene gubitke iz prethodnih godina pa će Izdavalatelj, sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima, eventualno ostvarenu neto dobit iz budućeg razdoblja najprije morati upotrijebiti za pokriće gubitka prenesenog iz ranijih godina.

Stoga, Izdavalatelj ne može jamčiti potencijalne isplate dividende u budućnosti. Sukladno prevladavajućoj praksi u Republici Hrvatskoj, eventualne dividende se općenito isplaćuju jednom godišnje nakon što se glavnoj skupštini predoče godišnja financijska izvješća Izdavalatelja i glavna skupština donese odluku o upotrebi dobiti te eventualnoj isplati dividende. Izdavalatelj ne može dati nikakvo osiguranje da će dividende biti isplaćene.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **srednji**.

### **3.1.2. Rizik u vezi s koncentracijom članskih prava u Društvu**

PBZ CROATIA OSIGURANJE dioničko društvo za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima podnijelo je ponudu u ime i za račun PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije B i PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije A u stečajnom postupku te je, provedbom stečajnog plana i kasnijim povećanjem temeljnog kapitala steklo Dionice. Najveći pojedinačni dioničar Društva je PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije B koji ima 3.287.700 Dionica s udjelom od 72,87% u temeljnom kapitalu. PBZ CROATIA OSIGURANJE dioničko društvo za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima upravlja uz najvećeg pojedinačnog dioničara i fondom PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije A koji posjeduje 22.300 Dionica. Većinski dioničar može samostalno donijeti gotovo sve odluke na Glavnoj skupštini Izdavalatelja. Međutim, upravo jasno izraženom voljom ovog dioničara poduzimaju se potrebne pravne radnje kako bi se Dionice uvrstile na Uređeno tržište.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **nizak**.

### **3.1.3. Rizik od umanjenja udjela u temeljnom kapitalu Izdavalatelja**

Prema važećim hrvatskim propisima, postojeći dioničari dioničkog društva uživaju pravo prvenstva pri upisu novih dionica koje se izdaju pri povećanju temeljnog kapitala društva i to razmjerno njihovom sudjelovanju u ukupnom temeljnom kapitalu društva prije takvog povećanja temeljnog kapitala. Međutim, važećim propisima dozvoljeno je pod određenim uvjetima povećati temeljni kapital uz istodobno isključenje ili ograničenje prava prvenstva postojećih dioničara pri upisu novih dionica koje se izdaju pri takvom povećanju temeljnog kapitala što može izazvati smanjene udjela postojećih dioničara u temeljnom kapitalu.

U tom smislu, Statutom Izdavalatelja dana je ovlast upravi Izdavalatelja da, uz suglasnost nadzornog odbora, jednokratno ili u više navrata poveća temeljni kapital Izdavalatelja izdavanjem novih dionica, ali najviše s iznosa od 45.119.160,00 kuna za iznos od 22.559.580,00 kuna na iznos od 67.678.740,00 kuna. Ova ovlast dana je upravi Izdavalatelja na razdoblje do najviše 5 godina za potrebe realizacije manjih dokapitalizacija u svrhu realizacije investicija kao što su unaprjeđenja objekata u pružanju usluga. Također, može se koristiti i radi eventualnog izdavanja dionica potrebnih za nenovčano namirenje ostatka osporenih tražbina stečajnih vjerovnika prvog i drugog višeg isplatnog reda, u stečajnom postupku Izdavalatelja, za slučaj da te tražbine budu pravomoćnom presudom nadležnog suda u cijelosti ili djelomično utvrđene tražbinama odgovarajućeg isplatnog reda, a koje osporene tražbine iznose 1.654 tisuća kuna.

Moguće je i da će Izdavalatelj u budućnosti odlučiti ponuditi dodatne dionice ili druge vrijednosne papire kako bi financirao određene projekte, u vezi s nepredviđenim obvezama ili troškovima ili za bilo koje druge svrhe. Ovisno o strukturi bilo koje buduće ponude, neki postojeći dioničari možda neće moći kupiti dodatne dionice. Ako Izdavalatelj prikupi dodatna sredstva izdavanjem

dodatnih dionica, udjeli i glasačka prava postojećih dioničara mogu biti umanjeni, a tržišna cijena Dionica može pasti. Osim toga, buduća izdavanja mogu uključivati dionice s uvjetima koji novim Ulagateljima daju različita prava od prava koja imaju postojeći dioničari.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **srednji**.

#### **3.1.4. Rizik koji proizlazi iz financiranja ulaganja u Dionice pozajmljenim sredstvima**

Financiranje ulaganja u Dionice pozajmljenim sredstvima može značajno povećati rizik ulagatelja. U tom slučaju ulagatelj mora prilikom izračuna povrata od ulaganja, odnosno gubitka u slučaju da tržišna cijena Dionice značajno padne, uzeti u obzir i troškove otplate zajma odnosno kredita. Ulagatelji ne bi trebali pretpostaviti da će zajam otplatiti samo iz prihoda koje očekuju od ulaganja u Dionice koje stječu pozajmljenim sredstvima. Umjesto toga, ulagatelji bi trebali procijeniti vlastitu financijsku poziciju prije ulaganja tako da utvrde hoće li biti u mogućnosti plaćati kamate i otplatiti glavnicu zajma odnosno kredita te mogu li uz to podnijeti i gubitke iz ulaganja u Dionice umjesto da ostvare zaradu.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **nizak**.

### **3.2. Rizici povezani uz uvrštenje i trgovanje Dionicama**

#### **3.2.1. Rizik promjene cijene Dionica**

Tržišna cijena dionica je promjenjiva i može postati predmetom naglih i značajnih padova. Kao rezultat toga, dioničari mogu pretrpjeti značajan gubitak uslijed pada tržišne cijene Dionica što može biti posljedica više čimbenika od kojih su mnogi izvan kontrole Izdavatelja, uključujući između ostalih, opće gospodarske političke ili regulatorne uvjete, potencijalne potrese kod povezanih strana (kupaca, strateških partnera i slično), razliku između rezultata koje Izdavatelj objavi i prognoza analitičara, sklapanje ili nesklapanje važnih ugovora, provedbu spajanja, pripajanja i akvizicija te ostalih statusnih promjena, sklapanja strateških partnerstva koja uključuju Izdavatelja ili njegove konkurente, fluktuacije financijskog stanja i rezultata poslovanja Izdavatelja te opće promjenjivosti cijena na tržištu kapitala. Tržišna cijena Dionica može se naglo i značajno promijeniti uslijed nepovoljnog razvoja nekog od spomenutih čimbenika, ali i samo uslijed nastanka takvih očekivanja među sudionicima tržišta kapitala.

Formiranje cijene Dionice na tržištu kapitala pod utjecajem je zakona ponude i potražnje te stoga uvijek postoji rizik značajnog pada cijene Dionice. Također, financijska tržišta su tijekom zadnjih godina prošla kroz značajne fluktuacije cijena uslijed gospodarske krize u najrazvijenijim zemljama te su stoga financijska tržišta i dalje iznimno volatilna.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **visok**.

#### **3.2.2. Rizik likvidnosti na tržištu kapitala**

Na Uređenom tržištu do trgovanja dionicama dolazi uslijed spajanja međusobno odgovarajuće ponude i potražnje. U pojedinom trenutku ili razdoblju, pa i kroz duže razdoblje te i trajno, može doći do smanjenja potražnje i/ili ponude, a time i do znatnog smanjenja broja dionica kojima se trguje ili čak do potpunog izostanka trgovanja dionicama. Takva situacija može otežati prodaju Dionica na Uređenom tržištu te bi mogla imati i negativan utjecaj na njihovu tržišnu cijenu. Nadalje, svaki ulagatelj mora biti svjestan da na tržištu postoji rizik da neće moći prodati svoje Dionice u bilo koje vrijeme po fer tržišnoj cijeni.

Postoji rizik da u nekom trenutku uslijed nedostatka ponude i potražnje aktivno trgovanje Dionicama izostane, što može otežati prodaju Dionica na Uređenom tržištu te imati za posljedicu pad tržišne vrijednosti Dionica.

Dana 23. listopada 2019., glavna skupština donijela je odluku o uvrštenju Dionica na Uređeno tržište. Izdavatelj ne može jamčiti da će se Dionicama aktivno trgovati nakon uvrštenja na Uređeno tržište. Pored toga, uslijed značajnog poremećaja uvjeta na tržištu, regulatornih mjera ili tehničkih i drugih problema sekundarno trgovanje Dionicama Izdavatelja može biti ometeno te se može dogoditi i privremena obustava trgovanja.

S obzirom da udio u vlasništvu PBZ Croatia osiguranje obveznog mirovinskog fonda kategorije B i PBZ Croatia osiguranje obveznog mirovinskog fonda kategorije A, a koji su pod upravljanjem PBZ Croatia Osiguranje dioničko društvo za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima, zajedno s dioničarima CERP/Republika Hrvatska i Validus d.d. u stečaju iznosi 94,46%, Izdavatelj smatra da će likvidnost Dionica Izdavatelja na tržištu kapitala temeljem preostalih 5,54% od ukupnog broja Dionica Izdavatelja biti niska te vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje kao **visoku**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **visok**.

### **3.2.3. Transakcijski troškovi / naknade prilikom sekundarnog trgovanja Dionicama**

Prilikom sekundarnog trgovanja Dionicama mogu se pojaviti transakcijski troškovi. Ti troškovi mogu značajno umanjiti ili potpuno eliminirati potencijal zarade od trgovanja Dionicama. Transakcijski troškovi pojavljuju se najčešće u obliku fiksne naknade za transakcije manje vrijednosti ili varijabilne 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 Dionicama). Stoga se ulagatelji trebaju, među ostalim, upoznati sa svim troškovima povezanim sa sklapanjem i namirom transakcija s Dionicama prije donošenja investicijske odluke.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **nizak**.

### **3.2.4. Rizici povezani s uvrštenjem i trgovanjem na Uređenom tržištu**

Izdavatelj će Zagrebačkoj burzi podnijeti zahtjev za uvrštenje Dionica na Uređeno tržište. Izdavatelj ne može jamčiti da će Zagrebačka burza prihvatiti zahtjev za uvrštenje Dionica na Uređeno tržište. U slučaju izostanka uvrštenja Dionica na Uređeno tržište, imatelji Dionica ne bi bili u mogućnosti kupiti niti prodati Dionice na Uređenom tržištu. Neke grupe ulagatelja imaju zakonom i/ili podzakonskim aktima propisana ograničenja ulaganja prema kojima smiju ulagati isključivo ili većim dijelom u vrijednosne papire koji su uvršteni na Uređeno tržište pa bi, u slučaju da se ovaj rizik ostvari, bili u povredi tih ograničenja koju ne bi mogli promptno ispraviti zbog nepostojanja likvidnog sekundarnog tržišta. Pored toga, značajni poremećaji uvjeta na tržištu, regulatorne mjere ili tehnički i drugi problemi mogu omesti ili privremeno zaustaviti trgovanje uvrštenim Dionicama i time spriječiti imatelje Dionica da ih prodaju u kratkom roku i/ili po fer cijeni.

Na datum ovog Prospekta Izdavatelj ne može jamčiti da će se Dionicama aktivno trgovati na Uređenom tržištu nakon uvrštenja.

U slučaju izostanka uvrštenja Dionica u vremenskom roku od 12 mjeseci od datuma stjecanja Dionica od strane PBZ Croatia Osiguranje dioničko društvo za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima u ime i za račun PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond

kategorije B i PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije A, navedeni dioničari bili bi primorani prodati Dionice Izdavatelja. Izlaskom navedenih dioničara iz dioničarke strukture, Izdavatelj bi izgubio ulagatelja od strateškog značaja što bi rezultiralo negativnim utjecajem na Izdavatelja.

Izdavatelju nisu poznati razlozi zbog kojih uvrštenje Dionica ne bi bilo odobreno pa se procjenjuje da je vjerojatnost nastanka rizika povezanih s uvrštenjem i trgovanjem Dionica na Uređenom tržištu **niska**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **visok**.

### **3.3. Pravni i regulatorni rizici**

#### **3.3.1. Rizici povezani s oporezivanjem ulaganja u Dionice**

Primitak od dividendi ili trgovanja Dionicama može predstavljati porezni događaj, dohodak odnosno prihod, na koji se porez plaća sukladno važećim poreznim propisima. Svaki ulagatelj se treba samostalno informirati o poreznim efektima ulaganja u Dionice.

Izdavatelj je u točku [4.11.](#) dijela [V.](#) ovog Prospekta uključio sažetak poreznog tretmana koji proizlazi iz imanja Dionica, a isti se temelji na pozitivnim propisima Republike Hrvatske u vrijeme izrade Prospekta. Svaki imatelj Dionica upućuje se na savjetovanje sa svojim poreznim savjetnikom o poreznim posljedicama koje za njega mogu proizići iz imanja ili raspolaganja Dionicama, uključivo primjenjivost i učinak domaćih i stranih poreznih propisa ili poreznih međunarodnih ugovora.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **visok**.

#### **3.3.2. Rizik nastanka obveze objave ponude za preuzimanje društva uslijed stjecanja dionica**

Prema Zakonu o preuzimanju dioničkih društava, fizička ili pravna osoba, koja djelujući neposredno ili posredno, samostalno ili zajednički s drugim osobama, stekne Dionice Izdavatelja s pravom glasa (nakon uvrštenja Dionica na Uređeno tržište čime Izdavatelj postaje ciljno društvo u smislu Zakona o preuzimanju dioničkih društava), tako da, zajedno s dionicama koje je već stekla, prijeđe prag od 25% dionica s pravom glasa, obvezna je objaviti javnu ponudu za preuzimanje svih Dionica. U slučaju nastanka obveze javne ponude, ponuditelj je dužan ponuditi otkup svih dionica od ostalih dioničara. Cijena koja bude ponuđena u eventualnoj javnoj ponudi za dionice Izdavatelja može biti ispod cijene po kojoj su ulagatelji kupovali Dionice odnosno može biti ispod očekivanja prihoda koje pojedini ulagatelj ima u pogledu ulaganja u Dionice. U konačnici, ponuditelj koji nakon ponude za preuzimanje dosegne prag od 95% Dionica ima pravo na prijenos svih preostalih Dionica manjinskih dioničara (istiskivanje preostalih manjinskih dioničara) po cijeni iz javne ponude, ako takvu korporativnu akciju provede u razdoblju od tri mjeseca od isteka roka trajanja javne ponude.

S obzirom na trenutnu dioničarsku strukturu Izdavatelja te činjenicu da PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije B i PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije A, kao ulagatelji od strateškog značaja, a kojima upravlja PBZ Croatia Osiguranje dioničko društvo za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima, drže 73,36% dionica Izdavatelja, nije izgledno da bi treća strana u slučaju prelaska praga od 25% dionica s pravom glasa bila u mogućnosti preuzeti kontrolnu nad Izdavateljem.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **niska**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **srednji**.

#### **3.3.3. Zakonska ograničenja ulaganja pojedinih ulagatelja**

Ulaganja određenih vrsta institucionalnih ulagatelja definirana su propisima čije pridržavanje je podvrgnuto nadzoru regulatora. Prilikom ulaganja u Dionice svaki ulagatelj treba provjeriti jesu li i u kojoj mjeri Dionice 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 Dionica. Financijske institucije trebaju se konzultirati sa svojim pravnim savjetnicima ili regulatorom kako bi utvrdile ispravan tretman Dionica s aspekta rizično ponderirane imovine ili nekih drugih pravila.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **nizak**.

#### **IV. REGISTRACIJSKI DOKUMENT**

##### **1. ODGOVORNE OSOBE, INFORMACIJE O TREĆIM STRANAMA, STRUČNA IZVJEŠĆA I ODOBRENJE NADLEŽNOG TIJELA**

###### **1.1. Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u Registracijskom dokumentu**

Osobe odgovorne za informacije sadržane u Registracijskom dokumentu navedene su u nastavku.

Izdavatelj: **Vis, dioničko društvo za hotelijerstvo, ugostiteljstvo i turizam** sa sjedištem u Visu (Grad Vis), Šetalište Apolonija Zanelle 5, (MBS): 060014618, osobni identifikacijski broj (OIB): 55505367731

Članovi Uprave Izdavatelja:

Edo Bogdanović, član Uprave, direktor

Članovi Nadzornog Odbora Izdavatelja:

Vladimir Bunić, predsjednik Nadzornog odbora

Marko Orešković, zamjenik predsjednika Nadzornog odbora

Sandra Janković, član Nadzornog odbora

Miće Radišić, član Nadzornog odbora

## 1.2. Izjava odgovornih osoba za Registracijski dokument

Osobe odgovorne za informacije sadržane u Registracijskom dokumentu ovime izjavljuju:

*"Nakon što smo poduzeli sve potrebne mjere da se to osigura, izjavljujemo da su, prema našim saznanjima, informacije sadržane u ovom Registracijskom dokumentu u skladu s činjenicama te da nisu izostavljene informacije koje bi mogle utjecati na značenje Registracijskog dokumenta."*

Potpisnici izjave:

ČLANOVI UPRAVE IZDAVATELJA



Edo Bogdanović

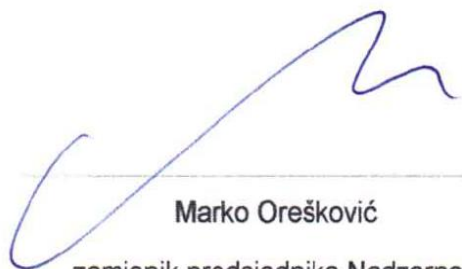
član Uprave, direktor

ČLANOVI NADZORNOG ODBORA



Vladimir Bunić

predsjednik Nadzornog odbora



Marko Orešković

zamjenik predsjednika Nadzornog  
odbora



Sandra Janković

član Nadzornog odbora



Miće Radišić

član Nadzornog odbora



### **1.3. Izjave ili izvješća stručnjaka**

U Registracijskom dokumentu su uključene sljedeće izjave ili izvješća stručnjaka:

- (i) Izvješće neovisnog revizora o reviziji financijskih izvještaja Izdavatelja pripremljenih u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenima od strane Europske unije za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

Neovisni revizor je KPMG Croatia d.o.o. za reviziju, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Ivana Lučića 2/a, MBS 080098593, OIB 20963249418, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori pod registracijskim brojem 100002460.

Navedeni neovisni revizor nema udio u Izdavatelju.

Naprijed navedeno izvješće neovisnog revizora sastavljeno je na zahtjev Izdavatelja te je uključeno u Prospektu u cjelokupnom tekstu u kojem ga je neovisni revizor predao Izdavatelju.

### **1.4. Informacije od strane trećih osoba**

U Registracijskom dokumentu navođene informacije su informacije iz revidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017. koji su revidirani od strane društva KPMG Croatia d.o.o. za reviziju. Informacije iz navedenih revidiranih financijskih izvještaja su točno prenesene i prema saznanjima kojima Izdavatelj raspolaže i provjerom navedenih informacija koje je objavilo KPMG Croatia d.o.o. za reviziju nisu izostavljene činjenice zbog kojih bi tako prenesene informacije bile netočne ili obmanjujuće.

Za potrebe ovog Prospekta Izdavatelj je u točkama [12.1.](#) i [14.1.](#) dijela [IV.](#) ovog Prospekta koristio informacije s internetske stanice Sudskog registra (<https://sudreg.pravosudje.hr/>) koje se odnose na članove administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela i njihova članstva u administrativnim, rukovodećim i nadzornim tijelima ili komplementarima u posljednjih 5 godina te početak aktualnog mandata članova Uprave i Nadzornog odbora. U točkama [2.1.](#) dijela [II.](#) i [16.1.](#) dijela [IV.](#) ovog Prospekta, Izdavatelj je koristio informacije s internetske stranice SKDD-a (<https://www.skdd.hr/>) o dioničarskoj strukturi. Statistički podaci navedeni u točki [10.2.](#) dijela IV Prospekta preuzeti su sa stranica Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske (<https://www.dzs.hr/>) te se odnose na broj i strukturu turista, broj noćenja te strukturu smještajnih kapaciteta.

Informacije iz navedenih izvora su točno prenesene i prema saznanjima kojima Izdavatelj raspolaže nisu izostavljene činjenice zbog kojih bi tako prenesene informacije bile netočne ili obmanjujuće.

### **1.5. Odobrenje nadležnog tijela**

Izdavatelj izjavljuje da:

- (i) je ovaj Prospekt odobrila Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga, u funkciji nadležnog tijela u skladu s Uredbom 2017/1129;
- (ii) Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga potvrđuje samo da se u ovom Prospektu poštuju načela potpunosti, razumljivosti i dosljednosti propisana Uredbom 2017/1129; i
- (iii) se takvo odobrenje ne bi trebalo smatrati odobrenjem Izdavatelja na kojeg se ovaj Prospekt odnosi.

## **2. OVLAŠTENI REVIZORI**

### **2.1. Imena i adrese revizora Izdavatelja za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama (zajedno s podacima o njihovom članstvu u strukovnom tijelu)**

Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godine koje su završile 31. prosinca 2019. godine, 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017. godine revidirani su od strane društva KPMG Croatia d.o.o. za reviziju, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Ivana Lučića 2/a, MBS 080098593, OIB 20963249418, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori pod registracijskim brojem 100002460.

### **2.2. Promjene revizora tijekom razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama**

Tijekom razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama nije bilo promjene revizora.

### **3. ČIMBENICI RIZIKA**

#### **3.1. Opis značajnih rizika koji su specifični za Izdavatelja**

Opis značajnih rizika koji su specifični za Izdavatelja nalazi se u točki [2](#) dijela [III](#) Prospekta.

### **4. INFORMACIJE O IZDAVATELJU**

#### **4.1. Ime i tvrtka Izdavatelja**

Tvrtka Izdavatelja: Vis, dioničko društvo za hotelijerstvo, ugostiteljstvo i turizam

Skraćena tvrtka Izdavatelja: VIS, d.d.

#### **4.2. Mjesto registracije Izdavatelja, njegov matični broj i identifikacijska oznaka pravnog subjekta ("LEI")**

Nadležan trgovački sud: Trgovački sud u Splitu

Matični broj subjekta upisa (MBS): 060014618

Osobni identifikacijski broj (OIB): 55505367731

LEI: 747800K0J6LBQSLNF688

#### **4.3. Datum osnivanja Izdavatelja i vrijeme na koje je osnovan**

Datum osnivanja Izdavatelja: 22.02.1995.

Trajanje Izdavatelja: nije unaprijed vremenski ograničeno

#### **4.4. Sjedište i pravni oblik Izdavatelja, zakonodavstvo prema kojem posluje, država osnivanja, adresa i broj telefona registriranog sjedišta**

Sjedište Izdavatelja: Vis (Grad Vis), Republika Hrvatska

Pravni oblik Izdavatelja: dioničko društvo

Pravo prema kojem Izdavatelj posluje: Pravo Republike Hrvatske i mjerodavni propisi Europske Unije

Država u kojoj je Izdavatelj osnovan: Republika Hrvatska

Adresa: Šetalište Apolonija Zanelle 5, Vis (Grad Vis), Republika Hrvatska

Broj telefona: +385 21 711 138

Internetska stranica Izdavatelja: <https://hotelsvis.com/>

Informacije navedene na internetskim stranicama Izdavatelja nisu dio ovog Prospekta.

## **5. PREGLED POSLOVANJA**

### **5.1. Glavne djelatnosti – predmet poslovanja**

Najznačajnija djelatnost Društva je pružanje ugostiteljskih usluga smještaja i prehrane.

Predmet poslovanja Društva čine sljedeće djelatnosti:

- Trgovina na malo u nespecijaliziranim prod.
- Trg. na malo živežnim nam. u spec. prod.
- Trg. na malo kozmetičkim i toaletnim proizv.
- Trgovina na malo tekstilom
- Trgovina na malo odjevnim predmetima
- Trgovina na malo obućom i kožnim proizvodima
- Trgovina na malo namještajem, opremom za rasvjetu i proizvodima za kućanstvo, d.n.
- Trgovina na malo električnim aparatima za kućanstvo, radiouređajima i TV uređajima
- Trg. na malo željeznom robom, bojama, staklom, ostalim građevnim materijalom
- Trgovina na malo knjigama i papirnatom robom, novinama, časopisima i pišćim priborom
- Trg. na malo uredskom opremom i računalima
- Trgovina na malo satovima
- Trgovina na malo sportskom opremom
- Trgovina na malo igrama i igračkama
- Trgovina na malo cvijećem
- Trgovina na malo gorivima
- Trg. na malo rabljenom robom u prodavaonicama
- Trgovina na malo izvan prodavaonica
- Popravak predmeta za osobnu uporabu i kuć.
- Hoteli
- Omladinski hoteli i planinarski domovi
- Kampovi i kampirališta
- Ostali smještaj za boravak turista
- Ostali smještaj
- Restorani
- Barovi
- Kantine i opskrbljivanje pripremljenom hranom
- Ostali prijevoz putnika cestom
- Djelatnost putničkih agencija i turoperatora
- Ostale zabavne djelatnosti
- Sportske djelatnosti
- Ostale rekreacijske djelatnosti
- Frizerski saloni i saloni za uljepšavanje
- Djelatnost za poboljšanje fizičke kondicije
- Turizam
- Mjenjački poslovi

#### **5.1.1. Opis poslovanja Izdavatelja**

Izdavatelj svoje djelatnosti obavlja u 2 objekta na području grada Visa na otoku Visu.

##### **Hotel Issa**

Hotel Issa raspolaže sa 128 smještajnih jedinica te ima kategorizaciju od 3\*\*\* .

Sve sobe imaju balkon, SAT TV, tuš/WC i većinom su klimatizirane. Sobe su dvokrevetne, s pogledom na more ili park. Neki od sadržaja koje hotel nudi su hotelski restoran, aperitiv bar, TV salon, parkiralište, Internet kutak, sef na recepciji i Mini golf.

Lokacija je infrastrukturno opremljena priključenjem na stalni strujni i vodovodni priključak i gradsku kanalizaciju.

### Hotel Tamaris

Hotel Tamaris kategorizacije 2\*\* raspolaže sa 25 smještajnih jedinica većinom orjentiranih prema moru. Sve sobe su klimatizirane te imaju SAT TV, telefon i tuš/WC. Većina soba su dvokrevetne, postoje još i jednokrevetne i family sobe. Od usluga koje hotel nudi su hotelski restoran, Caffé bar i a la carte restoran.

**Tablica 7 Smještajni kapaciteti Izdavatelja**

Red br.	Naziv objekta	Kategorija 2020.	Broj smještajnih jedinica	Broj postelja
1.	Hotel Issa	***	128	256
2.	Hotel Tamaris	**	25	50

Izvor: Dokumentacija Izdavatelja

#### 5.1.2. Podaci o svim značajnim novim proizvodima i/ili uslugama

U razdoblju na koje se odnose povijesne financijske informacije, Izdavatelj nije uveo nove proizvode ili usluge niti je za tekuću godinu planirano uvođenje istih.

#### 5.2. Glavna tržišta

Izdavatelj svoje hotelsko-ugostiteljske usluge i prodajne aktivnosti obavlja u Hrvatskoj s domaćim i inozemnom kupcima.

Promatrano po emitivnim tržištima najviše noćenja Izdavatelj ostvaruje od gostiju koji dolaze iz Hrvatske, Slovenije i Češke, sve kako je prikazano u sljedećoj tablici.

**Tablica 8 Statistika noćenja i dolazaka prema emitivnim tržištima**

Država	2017.	2018.	2019.
Hrvatska	11.172	9.037	10.119
Slovenija	8.379	8.884	9.800
Češka	4.020	3.780	3.923
Poljska	2.732	3.139	1.275
Italija	/	147	74
Švedska	95	/	/
Velika Britanija	79	368	97
Austrija	/	84	/
SAD	96	/	/
Ostali	5.397	4.443	3.543
<b>Sveukupno</b>	<b>31.970</b>	<b>29.882</b>	<b>28.831</b>

Izvor: Dokumentacija Izdavatelja

**Tablica 9 Broj noćenja prema vrsti gostiju**

	2017.	2018.	2019.
Individualni gosti	9.774	8.875	7.705
Alotmani	13.978	13.551	12.860
Grupe	8.218	7.456	8.266
<b>Ukupno broj noćenja</b>	<b>31.970</b>	<b>29.882</b>	<b>28.831</b>

Izvor: Dokumentacija Izdavatelja

Prodaja noćenja ostvaruje se preko tri prodajna kanala: individualni gosti, alotmani i grupe. Individualni gosti predstavljaju direktnu prodaju privatnim osobama. Stavka alotmani predstavlja prodaju preko posrednike u prodaji (turističke agencije) sa kojima se sklapa ugovor o angažiranju određenih hotelskih kapaciteta tijekom cijele sezone. Grupe predstavljaju prodaju većeg broja smještajnih jedinica grupi gostiju na određeno kraće vremenskom razdoblje. U nastavku se nalaze podaci po godinama o broju noćenja ostvarenih putem pojedinog prodajnog kanala. Što se tiče strukture gostiju, u 2017. godini oko 30% gostiju su individualne osobe, alotmani oko 44% dok grupni segment čini oko 26% gostiju. U 2018 godini individualni gosti ostvarili su oko 30% svih noćenja, alotmani 45% te grupni segment 25%. U 2019. godini oko 27% svih noćenja ostvarili su individualni gosti, alotmani oko 45% te grupni segment 28%. Od kanala prodaje smještajnih kapaciteta najznačajnija je prodaja putem agencija.

**Tablica 10 Struktura prihoda od prodaje po najvažnijim vrstama usluga koje Izdavatelj pruža**

u tisućama kuna	2017.	2018.	2019.
<b>Prihod od smještaja</b>	<b>6.126</b>	<b>5.500</b>	<b>5.174</b>
<b>Prihod od hrane i pića</b>	<b>2.955</b>	<b>2.253</b>	<b>2.297</b>
<b>Ostale usluge</b>	<b>168</b>	<b>89</b>	<b>102</b>
<b>Ukupni poslovni prihodi</b>	<b>9.249</b>	<b>7.842</b>	<b>7.573</b>

*Izvor: Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.*

U 2017. Izdavatelj je ostvario prihod od poslovanja u iznosu od 9.249 tisuća kuna, a od toga su usluge smještaja iznosile 6.126 tisuća kuna te su činile 66,2% ukupnih poslovnih prihoda. Prihod od hrane i pića koji iznosio je 2.955 tisuća kuna te je činio 31,9% ukupnih poslovnih prihoda. Ostali prihodi iznosili su 168 tisuća kuna. U 2017. hotel Issa bio je otvoren 193 dana, prosječna popunjenost hotela za period otvorenosti je bila 64%, broj prodanih soba je bio 15.741, dok je prosječna cijena sobe koja ne uključuje agencijske provizije iznosila 457,33 kuna. Hotel Tamaris bio je otvoren 210 dana, prosječna popunjenost hotela za period otvorenosti je bila 43%, broj prodanih soba je bio 1.825, dok je prosječna cijena sobe koja ne uključuje agencijske provizije iznosila 492,06 kuna.

U 2018. Izdavatelj je ostvario prihod od poslovanja u iznosu od 7.842 tisuća kuna što je smanjenje od 15,2% u odnosu na 2017. godinu, a od toga su usluge smještaja iznosile 5.500 tisuća kuna te su činile 70,1% ukupnih poslovnih prihoda. Prihod od hrane i pića koji iznosio je 2.253 tisuća kuna te je činio 28,7% ukupnih poslovnih prihoda. Ostali prihodi iznosili su 89 tisuća kuna. U 2018. hotel Issa bio je otvoren 170 dana, prosječna popunjenost hotela za period otvorenosti je bila 68%, broj prodanih soba je bio 14.976 dok je prosječna cijena sobe koja ne uključuje agencijske provizije iznosila 435,25 kuna. Hotel Tamaris je bio otvoren 219 dana, prosječna popunjenost hotela za period otvorenosti je bila 42%, broj prodanih soba je bio 1.823 dok je prosječna cijena sobe koja ne uključuje agencijske provizije iznosila 501,66 kuna.

U 2019. Izdavatelj je ostvario prihod od poslovanja u iznosu od 7.573 tisuća kuna što je smanjenje od 3,4% u odnosu na 2018. godinu, a od toga su usluge smještaja iznosile 5.174 tisuća kuna te su činile 68,3% ukupnih poslovnih prihoda. Prihod od hrane i pića koji iznosio je 2.297 tisuća kuna te je činio 30,3% ukupnih poslovnih prihoda. Ostali prihodi iznosili su 102 tisuće kuna. U 2019. hotel Issa je bio otvoren 195 dana, prosječna popunjenost hotela za period otvorenosti je bila 54%, broj prodanih soba je bio 13.556, dok je prosječna cijena sobe koja ne uključuje agencijske provizije iznosila 468,36 kuna. Hotel Tamaris je bio otvoren 153

dana, prosječna popunjenost hotela za period otvorenosti je bila 41%, broj prodanih soba je bio 1.258, dok je prosječna cijena sobe koja ne uključuje agencijske provizije iznosila 513,95 kuna.

### **5.3. Važni događaji u razvoju poslovanja Izdavatelja**

U prosincu 2019. završen je stečajni postupak koji je pokrenut nad Društvom u 2015. godini. Tijekom navedenog razdoblja Društvo je restrukturiralo svoj dug te pronašlo strateške partnere koji su dokapitalizirali Društvo te postali većinski dioničari Društva. Novi većinski dioničari su PBZ Croatia Osiguranje obvezni mirovinski fond kategorija B i PBZ Croatia Osiguranje obvezni mirovinski fond kategorija A, a ukupno su investirali 33.100 tisuća kuna do 31. prosinca 2019.

Zatvaranjem stečajnog postupka i dokapitalizacijom od strane novih vlasnika omogućena je financijska stabilnost Društva. Na ovaj način stvoreni su preduvjeti za početak investicijskih aktivnosti u smjeru povećanja kvalitete turističkog proizvoda.

Sukladno tome, Društvo je postavilo ambiciozne ciljeve koji se odnose na razvoj turističkog proizvoda visoke kvalitete kroz implementaciju međunarodnih standarda kvalitete u turističkom sektoru.

### **5.4. Strategija i ciljevi**

Cilj Izdavatelja je ulaganjima postati jedna od najboljih hotelskih grupacija na otoku Visu. Izdavatelj pružanjem svojih usluga ima cilj promovirati Hrvatsku i povijest i ljepote otoka Visa. Jedan od najvećih izazova je nedostatak adekvatne radne snage te Izdavatelj smatra da će se taj problem u narednom vremenu još više pojačavati. Iz istog razlog jedna od glavnih strategija Izdavatelja je upravljanje ljudima, njihov razvoj te kontinuirani rad na novim rješenjima, edukacijama, idejama, novim tržištima i mogućnostima razvoja.

Izdavatelj će kontinuirano ulagati u ljude kako bi isti svojim radom i entuzijazmom osigurali gostima vrhunsko i nezaboravno iskustvo u svojem hotelu. Izdavatelj ima cilj pozicionirati se na tržištu kao jedan od boljih poslodavaca u hotelskom segmentu.

Izdavatelj planira uvesti nove kanale prodaje kako bi privukao što veći broj novih gostiju te povećati ulaganja u marketinške aktivnosti i promociju. Izdavatelj planira poraditi na inovativnim rješenjima koja bi poboljšala zadovoljstvo gostiju osim pružanja same usluge smještaja koje gosti dobivaju.

### **5.5. Ovisnost Izdavatelja o patentima ili licencijama, trgovinskim ili financijskim ugovorima**

Izdavatelj nije ovisan o patentima, licencama ili novim proizvodnim procesima koji bi mogli imati značajan utjecaj na profitabilnost njegovog poslovanja, niti je ugovorima vezan za iste.

### **5.6. Osnova za svaku izjavu izdavatelja o njegovu konkurentskom položaju**

Izdavatelj u Prospektu nije iznosio izjave u vezi njegovog konkurentskog položaja.

### **5.7. Ulaganja**

Ulaganja Društva odnose se na redovno tekuće održavanje i servisiranje na godišnjoj razini.

#### **5.7.1. Značajna izdavateljeva ulaganja za svaku financijsku godinu**

Za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama do datuma registracijskog dokumenta nije bilo značajnih ulaganja.

#### **5.7.2. Opis značajnih izdavateljevih ulaganja**

Za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama do datuma registracijskog dokumenta nije bilo značajnih ulaganja.

#### **5.7.3. Informacije o zajedničkim pothvatima i društvima u kojima izdavatelj ima udio u kapitalu**

Izdavatelj nema udjela u kapitalu kao niti drugih zajedničkih pothvata ili ulaganja.

#### **5.7.4. Opis ekoloških problema**

Izdavatelj može imati ekološki problem, 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. Ekološki rizici koji mogu imati utjecaj na poslovanje Izdavatelja opisani su pod točkom [2.4.5.](#) dijela [III](#) Čimbenici rizika.

Sustav gospodarenja otpadom u hotelu dobro je organiziran te mogući ekološki problemi ne bi trebali značajno utjecati na korištenje dugotrajne materijalne imovine Izdavatelja.



**6. ORGANIZACIJSKA STRUKTURA**

**6.1. Kratak opis Grupe i položaja koji Izdavalatelj ima u Grupi**

Izdavalatelj nije dio niti jedne grupe.

**6.2. Popis značajnih društava kćeri Izdavalatelja**

Izdavalatelj nema društva kćeri.

## **7. PREGLED POSLOVANJA I FINANCIJSKI PREGLED**

Pregled poslovanja i financijski pregled prikazuje podatke (u tisućama kuna) iz revidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja za 2017., 2018. i 2019. Potencijalni ulagatelji trebali bi sadržaj točke 7. ovog Prospekta čitati zajedno s revidiranim financijskim izvještajima Izdavatelja za 2017., 2018. i 2019. godinu koji se nalazi u dijelu [VI.](#) točki [1](#) ovog Prospekta.

### **7.1. Financijsko stanje**

#### **7.1.1. Objektivan pregled razvoja i rezultata izdavateljeva poslovanja**

Stečajni postupak otvoren je nad Društvom 14. srpnja 2015. godine, proveden te zaključen 17. prosinca 2019. godine provedbom mjera i namirenjem vjerovnika u skladu sa stečajnim planom usvojenim od strane Skupštine vjerovnika i potvrđenim pravomoćnim rješenjem o potvrdi stečajnog plana Trgovačkog suda u Splitu.

Stečajni postupak nad stečajnim dužnikom otvoren je na prijedlog uprave prednika stečajnog dužnika, nakon obustavljenog postupka predstečajne nagodbe, a radi postojanja stečajnog razloga.

Temeljem odluke Skupštine vjerovnika, kojom je prihvaćen prijedlog stečajnog upravitelja za nastavkom poslovanja stečajnog dužnika u uvjetima stečajnog postupka, stečajni dužnik je u kontinuitetu obavljao poslovanje.

Stečajni upravitelj je, vodeći poslovanje stečajnog dužnika u uvjetima stečajnog postupka, uz prethodno postignuto suglasje sa stečajnim sucem, na određeno vrijeme zapošljavao potreban broj sezonskih radnika u turističkoj sezoni 2016., 2017., 2018. i 2019. i to u svojstvu radnika na određeno vrijeme.

Tijekom trajanja stečajnog postupka, stečajni vjerovnici i stečajni upravitelj inicirali su provedbu postupka pronalaženja ulagatelja i postupka pristupanja sastavu stečajnog plana kao načina okončanja stečajnog postupka uz nastavak poslovanja Društva, budući da su ostvareni rezultati u poslovanju stečajnog dužnika u uvjetima trajanja stečajnog postupka upućivali na postojanje poslovne sposobnosti stečajnog dužnika za nastavljanje poslovanja nakon namirenja vjerovnika i zaključenja stečajnog postupka.

Na sjednici Skupštine vjerovnika, održanoj dana 27. siječnja 2017. godine, donesena je odluka kojom se stečajnog upravitelja zadužuje da u roku 30 dana objavi javni poziv radi ispitivanja interesa za ulaganje i/ili dokapitalizaciju stečajnog dužnika radi moguće izrade stečajnog plana. Stečajni upravitelj je, postupajući prema odluci Skupštine vjerovnika, objavio Javni poziv za iskazivanje interesa za ulaganje i dokapitalizaciju društva Vis d.d. u stečaju.

Nakon provedenog cjelokupnog postupka podnesena je jedna obvezujuća ponuda i to ponuditelja PBZ CROATIA OSIGURANJE dioničko društvo za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima u korist i za račun PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije B i PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije A.

Skupština vjerovnika prihvatila je ovu ponudu te na sjednici održanoj dana 28. rujna 2017. godine donijela odluku da će stečajni upravitelj pristupiti izradi novog stečajnog plana.

Sačinjen je Stečajni plan koji je skupština vjerovnika prihvatila 20. svibnja 2019. godine. Stečajni plan potvrđen je pravomoćnim Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj: St-172/2014-291 od 22. svibnja 2019. godine. Stečajni plan predvidio je potpunu sanaciju Izdavatelja te namirenje vjerovnika. Zaključenjem stečajnog postupka Izdavatelj se oslobađa

svih obveza prema stečajnim vjerovnicima, a obveza koje možebitno nisu bile prijavljene u stečaj Društvo je oslobođeno već ranije kada je istekao rok za prijavu tražbina.

Stečajni plan u cijelosti je proveden te je Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj: St-172/2014-321 od 17. prosinca 2019. godine zaključen stečajni postupak nad Društvom, koje je nastavilo poslovanje. Provedbom stečajnog plana Izdavatelj je u cijelosti saniran.

U razdoblju obuhvaćenom financijskim informacijama Izdavatelj posluje u otežanim uvjetima u smislu nemogućnosti ulaganja i podizanja kvalitete usluge. Proteklih godina ulaganja su samo nužna i uglavnom se odnose na tekuće održavanje, popravke instalacija i minimalna ulaganja u unutrašnje uređenje objekata. U godinama kada rast turističke potražnje u Hrvatskoj raste, smještajni kapaciteti koje Izdavatelj nudi ne udovoljavaju standardima koji se traže i koji, primjerice, može ponuditi privatni smještaj na otoku Visu.

Generalni problem u sektoru turizma pronalaska kvalitetnih sezonskih radnika ovdje je još izraženiji zbog nemogućnosti pružanja uvjeta koje radnici danas traže i koje im mogu ponuditi drugi poslodavci. Navedeni problem se također odražava na kvalitetu usluge koja se može pružiti gostima. Što se tiče naturalnih i financijskih pokazatelja, Društvo je u 2017. godini ostvarilo veći broj noćenja, naročito u posezoni zbog značajnog događaja za cijeli otok (snimanja filma u holivudskoj produkciji). Sve to prate i financijski pokazatelji te su i prihodi i rashodi u toj godini veći u odnosu na godine koje slijede.

**Tablica 11 Ukupna imovina, kapital i rezerve te obveze Izdavatelja na dan 31. prosinca 2017., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2019.**

u tisućama kuna	2017.	2018.	2019.
Ukupna imovina	44.415	44.407	45.385
Temeljni kapital i rezerve	113.369	113.369	45.121
Akumulirani gubici	(110.351)	(110.228)	(2.488)
Ukupna glavnica	3.018	3.141	42.633
Obveze	41.397	41.266	2.752

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

**Tablica 12 Ukupna kratkotrajna imovina, kratkoročne obveze iz poslovanja i obrtni kapital Izdavatelja na dan 31. prosinca 2017., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2019.**

u tisućama kuna	2017.	2018.	2019.
Ukupna kratkotrajna imovina	4.959	5.778	7.587
Kratkoročne obveze iz poslovanja	735	614	619
Kratkoročne obveze prijavljene u stečaju	40.183	40.173	1.654
Kratkoročne obveze	40.918	40.787	2.273
Obrtni kapital	0.12	0.14	3.33

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

Po okončanju stečajnog postupka Izdavatelj je ponovno u mogućnosti uspostaviti aspekte poslovanja koji mu nisu bili dostupni tijekom stečaja. Mogućnost prikupljanje vlasničkog kapitala i mogućnost zaduženja kod kreditnih institucija osigurati će nužna financijska sredstva za redovno poslovanje i održivi razvoj. Mogućnost ugovaranja ugovora na neodređeno vrijeme i uspostava dugoročnih edukacijskih programa osigurati će adekvatni broj i kvalitetu djelatnika. Mogućnost investiranja u poboljšavanje pružanja usluga smještaja, hrane i pića te ostalih

usluga omogućiti će Izdavatelju prilagođavanju trenutnoj i budućoj potražnji gostiju. Kreiranje kvalitetnih proizvoda omogućuje i marketinške aktivnosti sa ciljem proširenja trenutnih tržišta na nova i potencijalno isplativija.

#### **7.1.2. Podaci o Izdavateljevom mogućem budućem razvoju i o aktivnostima u području istraživanja i razvoja**

Zaključenjem stečajnog postupka i dokapitalizacijom od strane PBZ CROATIA OSIGURANJE dioničkog društva za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima, u ime i za račun PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije B i PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije A omogućena je financijska stabilnost Društva te nastavak operativnog poslovanja.

Izdavatelj vidi mogući budući razvoj kroz razvoj turističkog proizvoda visoke kvalitete kroz implementaciju međunarodnih standarda kvalitete u turističkom sektoru. Investicijske aktivnosti odnose se na rekonstrukciju smještajnih kapaciteta Izdavatelja sa kojima se planira započeti krajem 2020. godine, ovisno o tome koliko će epidemiološka situacija to omogućavati. Kao izvor financiranja novih investicija Izdavatelj će kombinirati dodatni vlasnički kapital kroz dokapitalizaciju i kroz zaduženje kod kreditnih institucija.

Prema prirodi turističke djelatnosti i industrije, Izdavatelj nema aktivnosti u području istraživanja i razvoja.

### **7.2. Rezultati poslovanja**

#### **7.2.1. Informacije o značajnim čimbenicima**

Nakon pojave pandemije COVID-19, Vlada Republike Hrvatske, Hrvatska narodna banka, Hrvatska banka za obnovu i razvitak, nadležna ministarstava te ostala državna i lokalna tijela usvojila su pakete mjera potpore i pomoći gospodarstvu radi ublažavanja posljedica posebnih okolnosti uzrokovanih pandemijom COVID-19 kako bi se prevladali kratkoročni izazovi likvidnosti po daljnje poslovanje poslovnih subjekata te osiguralo očuvanje radnih mjesta. Izdavatelj je pristupio poduzimanju sveobuhvatnih aktivnosti s ciljem minimiziranja negativnih efekata na vlastito poslovanje, a koje između ostalog uključuju korištenje potpore za očuvanje radnih mjesta u sektorima pogođenima koronavirusom (3.250 kuna po zaposlenom za plaću u ožujku, odnosno 4.000 kuna za travanjske, svibanjske i lipanjske plaće) pri čemu je iznos odobrene potpore iznosio 275 tisuća kuna te odgoda plaćanja doprinosa iz i na plaće za iznos od 233 tisuće kuna, od čega je otpisano 103 tisuće kuna.

S obzirom na utjecaj COVID-19 pandemije na poslovanje turističkog sektora, Izdavatelj je operativno poslovanje u sezoni 2020. započeo s otvaranjem hotela Issa dana 8. lipnja, dok hotel Tamaris nije otvoren uslijed smanjene turističke potražnje. U periodu rada od 1. siječnja do 31. srpnja 2020. godine ostvareno je 3.603 noćenja, a što predstavlja 28% od ostvarenih noćenja u istom periodu 2019. godine. Prije pojave pandemije COVID-19 stanje prodaje/rezervacija u odnosu na isto razdoblje prošle godine za period predsezone bilo je povoljnije, ali je uslijedio val otkaza rezervacija, kako zbog zdravstvene situacije diljem emitivnih tržišta, tako i zbog skoro obustavljenog zračnog prometa.

Osim utjecaja pandemije COVID-19, dodatno opisanog u točki [10.1](#) dijela IV Prospekta, nije bilo značajnijih čimbenika, uključujući neobične ili rijetke događaje ili nova kretanja, koji su znatno utjecali na prihod iz poslovanja Izdavatelja u razdoblju obuhvaćenom povijesnim financijskim informacijama.

## 7.2.2. Značajne promjene neto prodaje i prihoda

**Tablica 13 Ukupni prihodi, ukupni rashodi i neto dobitak Izdavatelja za 2017., 2018., i 2019. godinu (u tisućama kuna)**

u tisućama kuna	2017.	2018.	2019.
Ukupni prihodi	9.512	8.212	7.967
Ukupni rashodi	9.660	8.089	8.415
Dobit / (gubitak) prije oporezivanja	(148)	123	(448)
Porez na dobit	0	0	0
<b>Dobit / (gubitak) za godinu</b>	<b>(148)</b>	<b>123</b>	<b>(448)</b>

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

Prihod od smještaja u 2017. godini iznosio je 6.126 tisuća kuna dok su prihodi od prodaje hrane i pića iznosili 2.955 tisuća kuna. U 2018. godini prihodi od smještaja iznosili su 5.500 tisuća kuna, a prihodi od prodaje hrane i pića 2.253 tisuća kuna. U 2019. godini prihodi od smještaja iznosili su 5.174 tisuća kuna, dok su prihodi prodaje hrane i pića iznosili 2.297 tisuća kuna. Razlog smanjenju je povećanje ponude privatnog smještaja u gradu Visu.

Operativni troškovi u 2017. godini iznosili su 8.112 tisuća kuna, a u 2018. smanjili su se za 949 tisuća kuna ili 11,7%. Troškovi zaposlenika u 2018. godini smanjeni su za 10% u odnosu na 2017. kad su iznosili 4.116 tisuća kuna zbog manjeg broja gostiju i noćenja. U 2019. godini operativni troškovi iznosili su 7.523 tisuća kuna. Troškovi materijala i usluga su ostali na sličnoj razini u svim godinama (2.872 tisuća kuna u 2017., 2.821 tisuća kuna u 2018. godini te 2.953 tisuća kuna u 2019. godini).

Pad profitabilnosti u promatranom trogodišnjem razdoblju posljedica je ograničenja koje stečajni postupak stavlja pred Izdavatelja. Izdavatelj u tome periodu nije bio u mogućnosti prikupiti značajna financijska sredstva koja su potrebna da bi se značajno poboljšala kvaliteta usluge koju je moguće pružiti. Bez toga je Izdavatelj bio u poziciji slabljenja konkurentske pozicije što se posljedično odrazilo i na pad prihoda i profitnih marži. Društvo koje posluje u stečaju nema mogućnosti kapitalnih investicija koje bi osigurale poboljšanje kvalitete usluge i na taj način ostvarilo bolju popunjenost smještajnih kapaciteta. Kako je ranije navedeno, Društvo je imalo samo nužna ulaganja na objektima koji ne zadovoljavaju današnje standarde u turizmu niti izgledom niti sadržajno. Osim već navedenog, značajni razlog pada prihoda od noćenja i ugostiteljskih usluga je velika ponuda srednjeg i visokokvalitetnog privatnog smještaja na otoku Visu i raznovrsna ponuda koju nude ugostiteljski objekti. Gosti veće platežne moći i mlađa populacija gostiju radije se odlučuje na kvalitetnu vrstu smještaja i usluge gdje se prate trendovi i osmišljavaju novi proizvodi u turizmu. Nepovoljna starosna struktura zaposlenih i struktura po razini obrazovanja nije mogla udovoljiti zahtjevima tržišta te se navedeno negativno odrazilo na poslovanje u promatranom razdoblju.

## 8. IZVORI SREDSTAVA

### 8.1. Informacije o izdavateljevim izvorima sredstava (kratkoročno i dugoročno)

**Tablica 14 Kapital i rezerve te dugoročne i kratkoročne obveze Izdavatelja na dan 31. prosinca 2017., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2019. godine**

(u tisućama kuna)	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2019.
Ukupno glavnica	3.018	3.141	42.633
Dugoročne obveze	/	/	/
Kratkoročne obveze	41.397	41.266	2.752

*Izvor: Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.*

U skladu sa stečajnom nagodbom i Odlukom Glavne skupštine iz kolovoza 2019. godine povećan je temeljni kapital izdavanjem 684.077 novih dionica radi provođenja nenovčanog namirenja stečajnih vjerovnika u iznosu od 68.408 tisuća kuna. Nastavno tome, Društvo je povećalo temeljni kapital u nominalnom iznosu od 68.408 tisuća kuna te zatvorilo rezerve u iznosu od 61.568 tisuća kuna.

Nad Društvom je tijekom 2015. godine otvoren stečajni postupak te je posljedično tome Društvo prestalo priznavati stečajni dug te je ponovo iskazan po njegovoj fer vrijednosti u iznosu od 6.840 tisuća kuna. Efekt fer vrednovanja stečajnog duga je iskazan u rezervama unutar glavnice u iznosu od 61.584 tisuće kuna. Rezerve su zatvorene prilikom povećanja temeljnog kapitala iz kolovoza 2019. godine.

Odlukom Skupštine iz listopada 2019. godine pojednostavljeno je smanjen temeljni kapital za iznos od 108.172 tisuće kuna smanjenjem nominalne vrijednosti dionica s 100 kuna na 10 kunu po dionici. Ovim smanjenjem pokriveni su preneseni gubici. Odlukom Skupštine iz listopada 2019. godine povećan je temeljni kapital Društva izdavanjem 3.310.000 novih redovnih dionica koje su plaćene ulogom u novcu u iznosu od 33.100 tisuća kuna, od kojih je 32.877 tisuća kuna uplaćeno od strane PBZ Croatia Osiguranje obvezni mirovinski fond kategorija B i PBZ Croatia Osiguranje obvezni mirovinski fond kategorija A u iznosu od 223 tisuće kuna.

Na 31. prosinca 2019. godine temeljni kapital Društva iznosi 45.120 tisuća kuna (2018 i 2017: 51.784 tisuće kuna) i sastoji se od 4.511.916 redovnih dionica (2018 i 2017: 517.839 redovnih dionica) sa nominalnom vrijednošću od 10 kuna po dionici (2018 i 2017: 100 kuna po dionici).

Društvo nema dugoročnih obveza. Kratkoročne obveze mogu se podijeliti na kratkoročne obveze iz poslovanja koje uključuju obveze prema dobavljačima, obveze prema zaposlenima te obveze prema državi i ostale kratkoročne obveze. Uslijed provedene dokapitalizacije Društva, tijekom razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama došlo je do značajnog smanjenja kratkoročnih obveza od 98,33%.

### 8.2. Objašnjenje izvora i iznosa te opis izdavateljevih novčanih tokova

Struktura novčanog toka iskazana je za prethodne tri godine.

Na dan 31. prosinca 2019. godine, novac i novčani ekvivalenti iznose 6.457 tisuća kuna te označuje porast od 19,73% u odnosu na 31. prosinca 2018. godine. Novčani tok od poslovnih aktivnosti od 32.005 tisuća kuna se uglavnom odnosi na plaćanje stečajnih obveza nastavno izglasanom stečajnom planu. Sredstva potrebna za plaćanje stečajnih obveza su generirana iz financijskih aktivnosti povećanjem temeljnog kapitala za iznos od 33.100 tisuća kuna.

S obzirom da je Društvo bilo u stečaju i poslovalo smanjenim intenzitetom, nisu generirani značajni novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti koji su iznosili 2.119 tisuća kuna za 2017. godinu te 1.534 tisuća kuna za 2018. godinu.

Novčani tokovi u 2020. godini će se razlikovati od prethodnih godina uslijed smanjenja novčanih primitaka i izdataka uslijed ograničenja i smanjenja turističke aktivnosti i posljedično smanjenja ostvarenja poslovnih prihoda i rashoda. Dodatno, postoje i izvanredni novčani primici od mjera potpora i pomoći gospodarstvu i turističkom sektoru.

**Tablica 15 Skraćeni pregled novčanog toka Izdavatelja**

u tisućama kuna	2017.	2018.	2019.
Novac iz poslovnih aktivnosti	2.119	1.534	(32.005)
Neto novac od financijskih aktivnosti	0	0	33.100
Neto novčani izdaci iz investicijskih aktivnosti	(22)	0	(31)
<b>Ukupni novčani tijek od poslovnih, financijskih i investicijskih aktivnosti</b>	<b>2.097</b>	<b>1.534</b>	<b>1.064</b>
Novac i novčani ekvivalenti na dan 1. siječnja	1.762	3.859	5.393
Novac i novčani ekvivalenti na dan 31. prosinca	3.859	5.393	6.457

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

### 8.3. Informacije o izdavateljevima financijskim potrebama i strukturi financiranja

Nakon završetka stečajnog postupka trenutna struktura financiranja Izdavatelja je primarno po osnovi vlasničkog kapitala. Do datuma ovog Prospekta ne postoji potreba za kreditnim zaduživanjem Izdavatelja za podmirenje tekućih obveza. Budući da Izdavatelj u budućnosti želi unaprijediti kvalitetu pružanje svojih usluga s ciljem održavanje konkurentnosti i ostvarivanjem većih prihoda i profita, Izdavatelj će potrebna sredstva za investicije prikupiti kroz dokapitalizaciju i kreditno zaduženje. Na dan 31. prosinca 2019., Izdavatelj nema kratkoročnih ni dugoročnih obveza prema financijskim institucijama kao niti obveze za zajmove niti depozite.

### 8.4. Informacije o svim ograničenjima korištenja izvora sredstava

Izdavatelj ima rezervacije za sudske postupke u iznosu od 1.654 tisuća kuna koji su proizašli iz stečaja te koje predstavljaju ograničenje korištenja sredstava.

Obveze koje se odnose na prijavljene tražbine vjerovnika u stečajnom postupku, a i dalje su predmet spora, iskazane su unutar obveza koje su prijavljene u stečaju, a iznose 1.654 tisuće kuna na dan 31. prosinca 2019. godine.

U slučaju gubitka spora, Društvo će platiti navedene obveze u vrijednosti od 1.654 tisuća kuna izdavanjem 165.393 novih dionica nominalne vrijednosti od 10 kuna.

Rezerviranja za sudske sporove u iznosu od 479 tisuća kuna se odnose na sudske sporove vezane uz zemljišta Društva te su nevezane uz ranije opisani stečajni postupak i stečajne obveze.

### 8.5. Informacije o predviđenim izvorima sredstava potrebnih za ispunjenje obveza iz točke 5.7.2.

Izdavatelj u točki [5.7.2](#) Prospekta ne navodi opis predviđenih značajnih investicija kao ni predviđene izvore potrebnih sredstava za ispunjenje istih.



## **9. REGULATORNO OKRUŽENJE**

### **9.1. Opis regulatornog okruženja u kojem Izdavalatelj posluje**

Izdavalatelj ima sjedište i posluje u Republici Hrvatskoj. Propisi Republike Hrvatske i odluke njezinih tijela vlasti znatno utječu na poslovanje Izdavalatelja, poglavito na troškove.

Na poslovanje Izdavalatelja naročito značajan utjecaj imaju i mogu imati izmjene poreznih propisa, utječući i na formiranje konačne cijene usluga koje Izdavalatelj pruža. Promjene poreznih propisa u posljednjih nekoliko godina negativno su utjecale na poslovanje Izdavalatelja. Od 2014. do 2017. godine u sektoru turizma i ugostiteljstva dogodile su se dvije promjene koje su utjecale na konkurentnost, pa je tako u 2014. godini povećana stopa PDV-a s 10% na 13% na usluge smještaja i prehrane gostiju u pansionu i izvan pansiona, dok se u 2017. povećala stopa PDV-a s 13% na 25% na sve izvanpansionske usluge. Međutim, četvrtom fazom porezne reforme u Republici Hrvatskoj izmijenjena je stopa PDV-a na hranu i piće u ugostiteljskim objektima, pa ona od 1. siječnja 2020. godine iznosi ponovno 13%, čime se povećava konkurentnost Izdavalatelja, kao i cjelokupnog turističkog sektora u Republici Hrvatskoj.

Izdavalatelj, u skladu s propisima, naplaćuje boravišnu pristojbu od svakog gosta te je dalje transferira u stopostotnom iznosu Turističkoj zajednici Grada Visa. S obzirom na to da boravišne pristojbe nisu prihod Izdavalatelja, iste izravno ne utječu na poslovanje Izdavalatelja. Međutim, povećanja iznosa boravišnih pristojbi mogla bi negativno utjecati na konkurentnost Izdavalatelja s obzirom na to da bi se povećanjem iznosa boravišne pristojbe ukupan trošak gosta koji koristi usluge Izdavalatelja mogao povećati u odnosu na trošak gosta koji koristi usluge pružatelja koji se nalaze u konkurenciji s Izdavalateljem.

Iz godine u godinu potražnja za djelatnicima u turističkom sektoru sve je veća te se Izdavalatelj svake godine susreće sa sve većinom izazovom pronalaska odgovarajuće radne snage. Zbog toga se Izdavalatelj nužno okreće i susjednim tržištima radne snage. Međutim, propisi o zapošljavanju stranaca, poglavito onih izvan Europske unije, nisu nije dovoljno fleksibilni i odmažu u brzom i lakom zapošljavanju radnika koji nisu državljani Republike Hrvatske. Točno je da se iz godine u godinu povećavaju kvote za zapošljavanje stranih radnika, ali Izdavalatelj procjenjuje da takva povećanja ne prate stvarnu potrebu za radnom snagom. Dodatan problem je i što se pretežito mlađe i visokokvalificirano stanovništvo kontinuirano iseljava iz Republike Hrvatske. Izdavalatelj očekuje da će se ovaj problem u većoj ili manjoj mjeri javljati i u predstojećim godinama te drži kako su potrebni naponi svih dionika, uključujući nadležna tijela vlasti kako bi se navedeni problem riješio. Izdavalatelj svojim radnicima nastoji omogućiti što bolju zaradu, kao i druge beneficije s ciljem zadržavanja postojeće i privlačenja nove radne snage, kao što su plaćeni smještaj, topli obrok i edukacija. Rizika gubitka radne snage opisan je pod točkom [2.4.4](#) dijela [III](#) Čimbenici rizika.

Određeni utjecaj na troškove poslovanja Izdavalatelja imaju i parafiskalni nameti, od kojih su najznačajniji: pristojba Hrvatskoj radio televiziji, pristojba vezana za zaštitu autorskih muzičkih prava Hrvatskom društvu skladatelja, članarina u Hrvatskoj turističkoj zajednici i članarina u Hrvatskoj gospodarskoj komori. Rizik povezan s poslovnim okruženjem i političkim rizikom opisan je pod točkom [2.4.6](#) dijela [III](#) Čimbenici rizika.



## **10. INFORMACIJE O TRENDOVIMA**

### **10.1. Najznačajniji nedavni trendovi u proizvodnji, prodaji i zalihama, troškovima i prodajnim cijenama od završetka posljednje poslovne godine do datuma Registracijskog dokumenta**

Dana 11. ožujka 2020. Svjetska zdravstvena organizacija proglasila je pandemiju koronavirusa (COVID-19). Kao odgovor na potencijalno ozbiljnu prijetnju koju COVID-19 predstavlja javnom zdravstvu, Vlada je poduzela mjere za suzbijanje epidemije, uključujući uvođenje ograničenja u prekograničnom kretanju ljudi, ograničenja ulaska stranih posjetitelja i 'zaključavanja' određenih industrija u očekivanju daljnjeg razvoja. Konkretno, željeznice su obustavile prijevoz putnika; škole, sveučilišta, hoteli, restorani, kina, kazališta i muzeji i sportski objekti, maloprodaja, osim trgovina hranom i ljekarni, bile su zatvorene. Slijedom vladinih mjera, Društvo je zatvorilo hotele od ožujka 2020. do lipnja 2020. godine, te je ponovo otvorilo hotele u lipnju 2020. godine. Kako bi se suočili sa gospodarskim opterećenjem gore spomenutih mjera suzdržavanja na ekonomiju, 9. travnja 2020. godine, Vlada Republike Hrvatske objavila je program državnih potpora za suzbijanje negativnih učinaka izbijanja COVID -19 na gospodarstvo. U okviru programa, Društvo se prijavilo i dobilo mjeru zaštite zaposlenja i očuvanja radnih mjesta u sektoru zahvaćenom COVID-om 19. Potpora je odobrena za razdoblje od ožujka do lipnja 2020. godine u iznosu od 275 tisuća kuna. Društvo je također tražilo odgodu plaćanja poreza i doprinosa radi očuvanja tekuće likvidnosti.

U cilju zaštite neprekinutog poslovanja i očuvanja likvidnosti Društva, menadžment je proveo nekoliko mjera za racionalizaciju troškova, kapitalnih izdataka i odljeva novca, a mjere su sljedeće: racionalizacija troškova osoblja (smanjenje plaća i ne zapošljavanje novog osoblja), odgoda zapošljavanja sezonskih radnika (sezonski radnici čine otprilike pola radne snage), racionalizacija operativnih troškova (otkazivanje kupnje sitnog inventara, odgađanje i smanjenje troškova održavanja).

Društvo posluje u ugostiteljskom sektoru na koji je značajno utjecalo izbijanje pandemije COVID-19. Na temelju javno dostupnih podataka na dan odobrenja financijskih izvještaja, rukovodstvo je razmatralo potencijalni razvoj širenja COVID-19 i očekivani utjecaj na Društvo i ekonomsko okruženje u kojem djeluju, uključujući mjere koje su već poduzete od strane Vlade. Unatoč smanjenju prihoda i novčanih priljeva u 2020. godini, Uprava je procijenila da će imati dostatno novčanih sredstava za izvršenje kratkoročnih obveza. U slučaju da Izdavatelj ostvari samo 20% noćenja u odnosu na prošlu godinu, neće imati poteškoća u podmirivanju svih obaveza koje dospijevaju do kraja godine, odnosno do početka sljedeće sezone. Povoljno stanje sredstava na računu omogućava nesmetano tekuće poslovanje i plaćanje svih materijalnih i režijskih troškova, troškova održavanja te plaća i naknada. Naime, većina je troškova varijabilna i pod kontrolom Društva, uključujući troškove osoblja gdje troškovi sezonskih radnika predstavljaju 40% ukupnih troškova osoblja te troškovi hrane i pića koji su direktni vezani uz prihod od smještaja. Procjena prihoda se temelji na trenutnom bookingu koji je radi opreza još dodatno smanjen za moguće otkaze. Na dan 31. srpnja 2020. Društvo je imalo 3.603 noćenja što iznosi 28% noćenja u istom razdoblju u 2019. godini kada je do 31.07. ostvareno 12.956 noćenja. Stanje popunjenosti kapaciteta do kraja pune sezone i posezone je zadovoljavajuće te se procjenjuje da će prihod od noćenja biti na razini oko 30% u odnosu na prošlu godinu. S tim u svezi ukupni poslovni prihodi za razdoblje od sedam mjeseci iznose 1.106 tisuća što je 33% u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Poslovni rashodi za isto razdoblje na razini su prošle godine i iznose 3.800 tisuća. Razlog tome su troškovi vezani za odvjetničke, revizorske, konzultantske i ostale usluge u iznosu od 1.000 tisuća kuna. Društvo je također u 2020. godini imalo dodatne troškove ulaganja u objekt te troškove investicijskog

održavanja što je bilo neophodno nakon višegodišnjeg poslovanja u otežanim uvjetima kada je taj segment bio u potpunosti zapostavljen. Iako Društvo ne predviđa dobit u 2020. godini, do kraja sezone očekuje se nešto povoljniji omjer prihoda i rashoda u odnosu na rezultat za prvih sedam mjeseci.

Slijedom navedenog, Društvo ne predviđa izravan neposredni i značajni štetni utjecaj izbijanja COVID-19 na sposobnost Društva da nastavi poslovati po principu vremenske neograničenosti poslovanja. Međutim, Društvo ne može isključiti mogućnost da produženo razdoblje provođenja Vladinih mjera te ozbiljnost i posljedični negativni utjecaj takvih mjera na ekonomsko okruženje u kojem oni posluju, neće imati štetan utjecaj na Društvo, njegov financijski položaj i rezultate poslovanja, srednjoročno i dugoročno gledano. Uprava nastavlja pažljivo pratiti situaciju te će reagirati daljnjim mjerama ublažavanja utjecaja takvih događaja i okolnosti kako se budu odvijale.

#### **10.2. Informacije o svim poznatim trendovima, nepredvidivim događajima, potraživanjima, preuzetim obvezama ili događajima koji bi mogli bitno utjecati na Izdavateljeve izgled barem u tekućoj financijskoj godini**

Uzimajući u obzir trenutne unutarnje i vanjskopolitičke odnose, Republika Hrvatska je stabilna parlamentarna demokracija, ujedno i član NATO saveza i punopravna članica EU što joj pruža sigurnost europskog okruženja. Turizam je gotovo jedina industrija koja unatoč uglavnom negativnim trendovima u ostatku hrvatskog gospodarstva u proteklom godinama bilježi rast. Turizam u Republici Hrvatskoj predstavlja gotovo najvažniju gospodarsku granu, s tendencijama porasta važnosti u budućnosti.

Najviše pozitivnih utjecaja i koristi nastupilo je ulaskom Republike Hrvatske u EU što bi i dalje trebalo utjecati na veće prihode i profite u okviru te gospodarske grane. Dodatnim ulaganjima u svoje kapacitete i kvalitetu ponude Republika Hrvatska bi umjesto sezonskih trebala nastojati ostvariti cjelogodišnje rezultate. Turističke destinacije slične Republici Hrvatskoj ulažu značajna sredstva u rast i razvoj svojih kapaciteta kao i u marketinške aktivnosti usmjerene na dolazak turista. U tom pogledu, Republika Hrvatska ne može parirati iznosima ulaganja te treba ciljati drugačiju publiku i iskoristiti komparativne prednosti u odnosu na ostale destinacije.

Otok Vis jedan je od najbolje brendiranih turističkih odredišta u Republici Hrvatskoj, s iznimno velikim marketinškim potencijalom za daljnju promociju. Hotelijerski smještaj u Republici Hrvatskoj ostvaruje velike stope rasta kako dolazaka tako i prihoda, što je posljedica brojnih ulaganja u hotele. Otok Vis, brendiran je kao odredište razvijenog kulturnog i zabavnog sadržaja. Koncept Izdavatelja uklapa se u cjelokupni koncept razvoja otoka Visa kao turističke destinacije. Ukoliko se otok Vis nastavi kontinuirano razvijati u svim smjerovima, Izdavatelj bi uz kvalitetno upravljanje i organizaciju rada, mogao rasti i napredovati te težiti rezultatima koji će maksimalno produžiti boravak u hotelima i izvan tijeka glavne sezone. Glavnu karakteristiku rizika turističke grane gospodarstva predstavlja sezonalnost.

Bitan utjecaj na turistička kretanja ima i šira politička situacija, porast terorizma, ali i kriza vezana uz nezapamćeni izbjeglički val emigranata iz ratom zahvaćenih zemalja sjeverne Afrike i Bliskog istoka, kojima je Republika Hrvatska postala standardna ruta na putu prema zapadnoj Europi.

U 2019. godini ukupan broj turista dosegao je rekordnih 19,6 mil. što je 4,8% više u odnosu na 2018. godinu, pri čemu su nešto veći rast dolazaka ostvarili domaći turisti (9,4%) naspram stranih (4,3%). Istovremeno, ukupan je broj noćenja 2019. dosegao također rekordnih 91,2 mil. ili 1,8% više na godišnjoj razini (+9,6% domaćih turista, +1,2% stranih). Promatrajući

prema smještajnim kapacitetima, gotovo polovina (49,7%) ukupnog noćenja turista je u 2019. godini ostvarena u "privatnom" smještaju (sobama, apartmanima, studio-apartmanima i kućama za odmor), pri čemu je također zabilježeno međugodišnje povećanje noćenja u istom od 2,6%. Rast noćenja od 2,2% je zabilježen u hotelima i sličnom smještaju (28,9% od ukupnog noćenja), dok je primjerice u kampovima (21,4% udjela u ukupnim noćenjima turista) zabilježen pad od 0,5% u odnosu na 2018. godinu. U 2019. godini najviše je (54,1%) noćenja stranih turista zabilježeno od državljana koji su došli iz Njemačke, Slovenije, Austrije, Poljske i Italije, s time da su sve navedene zemlje, izuzev Slovenije i Italije, zabilježile pad broja noćenja na godišnjoj razini. Cjelokupni pokazatelji ukazuju na usporavanje dinamike rasta u broju turističkih dolazaka i noćenja (u 2018. godišnji je rast ukupnih dolazaka iznosio 7,1%, a noćenja 4,0%; u 2017: +12,7% i +10,6%), s obzirom na pojačanu konkurenciju na sredozemnom tržištu, posebice Tursku koja u 2019. bilježi gotovo 52 mil. dolazaka (+12,2% u odnosu na 2018.), izvor: Državni zavod za statistiku.

Nakon 31. prosinca 2019., 11. ožujka 2020., WHO je proglasio pandemiju novog koronavirusa (COVID-19) globalnom zdravstvenom opasnosti. Brzo širenje virusne pandemije predstavlja događaj u razini prirodne katastrofe s potencijalnim dalekosežnim posljedicama na razne industrije, osobito one vezane uz putovanja i turizam. Mnogobrojne zemlje svijeta su uvele karantene i zabrane putovanja te su turistička putovanja općenito u doglednoj budućnosti snažno obeshrabrena. Obje navedene činjenice će se negativno odraziti na sposobnost Izdavatelja da ostvari prihode u turističkoj sezoni 2020.

Republika Hrvatska još je uvijek primarno auto destinacija s glavnim emitivnim tržištima unutar radijusa putovanja automobila ili autobusa te je realno za očekivati kako će se auto destinacije brže oporaviti od pandemije COVID-19 za razliku od avio-destinacija. Budući da Izdavatelj pripada skupini ponuditelja turističkih sadržaja čiji gosti primarno putuju automobilima ili autobusima, razumno je očekivati kako će Izdavatelj biti manje izložen utjecajima disrupcije u poslovanju avio-prijevoznika uslijed pandemije. Gosti Izdavatelja primarno su domaći gosti i gosti iz Slovenije, Poljske i Češke te će popunjenost kapaciteta značajno ovisiti o stanju u navedenim gospodarstvima.

Neovisno o razvoju prvog vala pandemije, poslovanje kolektivnih tipova smještaja (prvenstveno hotela) bit će ugroženo do pronalaska cjepiva zbog visoke koncentracije gostiju u tim objektima. Bitno je istaknuti i potencijalne izazove i nove trendove nakon krize kao što su niža razina profitabilnosti uslijed rata cijena, promjene u navikama potrošača te eventualna globalna recesija i usporeni oporavak putovanja.

## **11. PREDVIĐANJA ILI PROCJENE DOBITI**

Izdavatelj se nije odlučio dati predviđanje ili procjenu dobiti.

## 12. ADMINISTRATIVNA, RUKOVODEĆA I NADZORNA TIJELA

### 12.1. Imena, poslovne adrese i funkcije u Izdavatelju sljedećih osoba, naznaka osnovne djelatnosti koju obavljaju izvan samog Izdavatelja, ako su značajne u odnosu na Izdavatelja:

#### Uprava:

Uprava se sastoji od g. Ede Bogdanovića, člana Uprave i direktora.

Poslovna adresa člana Uprave glasi: Vis d.d., Vis (Grad Vis), Šetalište Apolonija Zanelle 5.

Edo Bogdanović rođen je 14.10.1957. godine u Komiži. Karijeru je započeo u poduzeću Modra špilja 1983. kao voditelj recepcije hotela Biševo. Od 1984 do kraja 1985. godine radi na poslovima koordinatora hotelskog i privatnog smještaja za Komižu. Nakon toga postaje direktor hotela Biševo, a 1997. postaje predsjednik Uprave Modra špilja d.d. 2014. godine stečajni upravitelj ga imenuje za direktora hotela i ugostiteljstva do zaključenja stečajnog postupka kada postaje član Uprave Modra špilja d.d.

**Tablica 16 Edo Bogdanović – članstvo u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima ili komplementari bilo kada u prethodnih 5 godina**

Naziv ili tvrtka	Funkcija	Početak mandata
VIS d.d.	član Uprave, direktor	27.12.2019.
MODRA ŠPILJA d.d.	član Uprave, direktor	15.01.2020.

Izvor: Sudski registar

#### Nadzorni odbor:

Nadzorni odbor se sastoji od četiri člana:

Vladimir Bunić, predsjednik Nadzornog odbora, Rasinja, Jurja Husa Rasinjanina 44

Marko Orešković, zamjenik predsjednika Nadzornog odbora, Varaždin, Krapinska ulica 26

Sandra Janković, član Nadzornog odbora, Opatija, Giuseppea Verdia 6

Miće Radišić, član Nadzornog odbora, Vis, Ivana Farolfija 20

Poslovna adresa svih članova nadzornog odbora Izdavatelja glasi: Vis d.d., Vis (Grad Vis), Šetalište Apolonija Zanelle 5.

Vladimir Bunić rođen je 1958. godine u Koprivnici. Diplomirao je na Fakultetu organizacije i informatike u Varaždinu 1980. gdje je stekao zvanje inženjera ekonomije. Počeo je raditi 1981. kao pripravnik. Nakon šest mjeseci pripravničkog staža postavljen je za šefa financijske operative u trgovačkom poduzeću. 1985. godine prelazi na poziciju rukovoditelja financijske službe u proizvodno-uslužnom poduzeću. Nakon toga, 1991. godine zapošljava se u Ministarstvu unutarnjih poslova Republike Hrvatske. 2003. godine počinje raditi u Podravci na različitim pozicijama (direktor sektora proizvodnje, predsjednik Uprave Mesne industrije, predsjednik Uprave Mirne Rovinj, stariji potpredsjednik zadužen za nabavu, proizvodnju i logistiku grupe Podravka). Prošlu sezonu bio je izvršni direktor Cluba adriatic u Baškom Polju. 1. siječnja 2020. postaje predsjednik Uprave Helios Faros d.d.

**Tablica 17 Vladimir Bunić - članstvo u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima ili komplementari bilo kada u prethodnih pet godina**

Naziv ili tvrtka	Funkcija	Početak mandata
DANICA mesna industrija, d.o.o.	predsjednik uprave	07.01.2013.
MIRNA d. d.	član uprave	28.11.2014.
	predsjednik uprave	30.01.2015.
	zamjenik predsjednika Nadzornog odbora	29.09.2017.
VIS, d.d.	predsjednik Nadzornog odbora	27.12.2019.
MODRA ŠPILJA d.d.	predsjednik Nadzornog odbora	15.01.2020.
HELIOS FAROS d.d.	predsjednik uprave	03.02.2020.

Izvor: Sudski registar

Marko Orešković rođen je 08.12.1971. godine. Diplomirao je 1996. na Ekonomskom fakultetu u Zagrebu, smjer Financije i bankarstvo. Posjeduje brokersku licencu Zagrebačke banke i ACI diplomu za treasury operacije. Počeo je raditi u Varaždinskoj banci 1996. godine kao junior dealer u sektoru Riznice. Od 1997. do 2003. godine radi na mjestu direktora trgovanja i prodaje proizvoda u sektoru Riznice Trgovačke banke. Nakon toga radi u Privrednoj banci Zagreb kao direktor prodaje proizvoda u sektoru Riznice. 2004. godine postaje prvo član, a zatim 2006. predsjednik Uprave PBZ Invest. 2017. osnovao je Argumentum d.o.o. gdje trenutno radi kao direktor.

**Tablica 18 Marko Orešković – članstvo u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima ili komplementari bilo kada u prethodnih pet godina**

Naziv ili tvrtka	Funkcija	Početak mandata
VIS d.d.	zamjenik predsjednika Nadzornog odbora	27.12.2019.
MODRA ŠPILJA d.d.	zamjenik predsjednika Nadzornog odbora	15.01.2020.
ARGUMENTUM d.o.o.	direktor, jedini osnivač	27.12.2017.
OTP Invest d.o.o.	član Nadzornog odbora	02.11.2016.
	član Nadzornog odbora	30.01.2017.
	član Nadzornog odbora	21.10.2019.
PROFESSIO ENERGIA d.d.	predsjednik Nadzornog odbora	01.04.2019.
Čakovečki mlinovi d.d.	član Nadzornog odbora	28.08.2020.

Izvor: Sudski registar

Sandra Janković rođena je 21.02.1971. godine. Diplomirala je na Fakultetu za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu u Rijeci 1993. gdje je 1997. stekla titulu Magistra znanosti. Od 2001. godine ima titulu Doktor ekonomskih znanosti koju je stekla u Beču na Vienna University of Economics and Business Administration. Karijeru je započela 1994. kao asistent na Fakultetu za turistički i hotelski menadžment u Opatiji, 2003. postaje docent, a zatim izvanredni odnosno redoviti profesor sve do 2014. godine. U razdoblju od 1999. do 2001. radi i na Veleučilištu u Rijeci kao nositelj kolegija. Trenutno je redoviti profesor i pomoćnik dekana za međunarodne studije na Fakultetu za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu Sveučilišta u Rijeci. Također radi kao konzultant u firmi LSV consult d.o.o. čiji je i suosnivač od 2003. godine.

**Tablica 19 Sandra Janković – članstvo u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima ili komplementari bilo kada u prethodnih pet godina**

Naziv ili tvrtka	Funkcija	Početak mandata
VIS d.d.	član Nadzornog odbora	27.12.2019.
MODRA ŠPILJA d.d.	član Nadzornog odbora	15.01.2020.

Izvor: Sudski registar

Miće Radišić rođen je 05.02.1957. godine u Visu. Diplomirao je na Ekonomskom fakultetu u Splitu. Počeo je raditi 1984. kao voditelj financija i računovodstva u URO Vis (prednik Vis d.d.). 1987. godine postaje predsjednik Izvršnog vijeća Općine Vis gdje se zadržao do 1990. Nakon toga preuzima funkciju direktora firme Dalma-Vis d.d. u Visu, a zatim 1995. direktora Dalme d.d. u Splitu. Od 1997. do 1999. bio je predsjednik Uprave Jadrankotekstil d.d. i Koteks d.d. Od 2000. do 2001. radi kao referent nabave u Koteks d.d. 2002. godine vraća se na mjesto voditelja financija i računovodstva u Vis d.d. gdje radi do 2015. Kasnije u istoj firmi povremeno pruža računovodstveno-knjigovodstvene usluge.

**Tablica 20 Miće Radišić – članstvo u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima ili komplementari bilo kada u prethodnih pet godina**

Naziv ili tvrtka	Funkcija	Početak mandata
VIS d.d.	član Nadzornog odbora	27.12.2019.
MODRA ŠPILJA d.d.	član Nadzornog odbora	15.01.2020.

Izvor: Sudski registar

Ne postoje presude izrečene za kaznena djela prijevare u proteklih najmanje pet godina, kao ni slučajevi stečaja, postupka u slučaju nesolventnosti, likvidacije ili stečajne uprave koji se mogu povezati s članovima uprave i nadzornog odbora.

Ne postoje ni službene javne optužbe i/ili sankcijama pravosudnih ili regulatornih tijela (uključujući određena strukovna tijela) protiv članova uprave i nadzornog odbora niti su osobe u zadnjih pet godina sudskom odlukom isključene iz članstva u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima izdavatelja ili iz rukovodećih ili upravljačkih poslova izdavatelja u posljednjih najmanje pet godina.

## 12.2. Sukob interesa administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela i višeg rukovodstva

Izdavatelj izjavljuje kako mu nisu poznate okolnosti o postojanju sukoba interesa administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela i višeg rukovodstva, kao ni okolnosti koje bi se mogle smatrati kao da uzrokuju ili bi mogle prouzročiti sukob interesa kod administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela i višeg rukovodstva. Izdavatelj nema saznanja o postojanju sporazuma i/ili pogodbi članova Uprave i članova Nadzornog odbora s većinskim dioničarima Izdavatelja, klijentima, dobavljačima ili bilo kojim drugim osobama kao niti o postojanju međudioničarskih ugovora, a na temelju kojih bi članovi Uprave i Nadzornog odbora bili izabrani za tu funkciju. Također, članovi Uprave i Nadzornog odbora ne drže Dionice Izdavatelja (osim Miće Radišića koji ima pet Dionica) niti imaju opcije na stjecanje Dionica u Izdavatelju te stoga Izdavatelju nisu poznate okolnosti o postojanju bilo kakvih sporazuma ili usmenog dogovorenih ograničenja koja su eventualno članovi Uprave i Nadzornog odbora dogovorili u odnosu na ustupanje svojih prava u vezi s Dionicama Izdavatelja unutar nekog vremenskog razdoblja.

### 13. PRIMICI OD RADA I NAKNADE

#### 13.1. Iznos isplaćenih primitaka od rada i nenovčanih naknada

Izdavatelj je tijekom 2019. godine bio u stečaju te nije imao Upravu niti Nadzorni odbor već je prava i obveze tih organa imao stečajni upravitelj.

#### 13.2. Ukupni iznosi koje su izdavatelj ili njegova društva kćeri izdvojili ili obračunali za mirovine, mirovinska prava ili slične naknade

Izdavatelj je tijekom 2019. godine bio u stečaju te nije imao Upravu i Nadzorni odbor već je prava i obveze tih organa imao stečajni upravitelj.

### 14. UPRAVA

#### 14.1. Datum isteka aktualnog mandata te razdoblje u kojem je osoba obnašala tu funkciju.

Tablica 21 Početak aktualnog mandata članova Uprave i Nadzornog odbora

Ime i prezime	Funkcija	Početak mandata
<b>Uprava</b>		
Edo Bogdanović	član Uprave, direktor	<b>27.12.2019.</b>
<b>Nadzorni odbor</b>		
Vladimir Bunić	predsjednik Nadzornog odbora	<b>27.12.2019.</b>
Marko Orešković	zamjenik predsjednika Nadzornog odbora	<b>27.12.2019.</b>
Sandra Janković	član Nadzornog odbora	<b>27.12.2019.</b>
Miće Radišić	član Nadzornog odbora	<b>27.12.2019.</b>

Izvor: Sudski registar

#### 14.2. Informacije o ugovorima članova administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela s izdavateljem ili bilo kojim od njegovih društava kćeri

Članovi Uprave i Nadzornog odbora nemaju sklopljene ugovore s Izdavateljem te nisu predviđene nikakve pogodnosti prestankom njihova članstva u Upravi i Nadzornom odboru.

#### 14.3. Informacije o izdavateljevu revizorskom odboru i odboru za naknade

Društvo ima revizorski odbor kojeg čine Marko Orešković kao predsjednik odbora, Miće Radišić i Sandra Janković kao članovi odbora. Društvo ima odbor za imenovanje i primitke kojeg čine Vladimir Bunić kao predsjednik odbora, Marko Orešković i Sandra Janković kao članovi odbora.

#### 14.4. Izjava o ispunjavanju standarda korporativnog upravljanja od strane Izdavatelja

Sukladno hrvatskom ZTD-u, društva čijim se dionicama trguje na Uređenom tržištu obvezna su primjenjivati kodeks korporativnog upravljanja.

Kao društvo čije dionice na dan ovog Prospekta nisu uvrštene na Uređenom tržištu, Izdavatelj još nije u obvezi primjene Kodeksa korporativnog upravljanja. No, uvrštavanjem Dionica na Uređeno tržište Izdavatelj će postati obveznik primjene Kodeksa korporativnog upravljanja Zagrebačke burze („Kodeks“). Kodeks je objavljen na web stranicama Zagrebačke burze ([www.zse.hr](http://www.zse.hr)). Svrha ovog Kodeksa je postavljanje visokih standarda korporativnog upravljanja i transparentnosti poslovanja za dionička društva te zaštita članova društva kroz uredno i odgovorno upravljanje i nadzor poslovanja te upravljačkih funkcija dioničkih društava. Osnovna načela Kodeksa su: (i) osiguranje transparentnosti poslovanja; (ii) jasno opisani i razrađeni postupci donošenja odluka Nadzornog odbora i Uprave; (iii) izbjegavanje sukoba interesa; (iv) održavanje učinkovitih internih kontrola i (v) održavanje učinkovitog sustava

odgovornosti. Svake godine Izdavatelj će biti obvezan dati izjavu u svom godišnjem izvješću i na svojoj internetskoj stranici, je li postupalo u skladu s preporukama Kodeksa. U slučaju da Izdavatelj nije postupao u skladu s Kodeksom, mora dati obrazloženje za takvo postupanje.

U skladu sa ZTD-om uprava vodi poslove Društva, što uključuje poslovnu politiku, sastav godišnjih financijskih izvješća i izvješća o stanju Društva, prijedlog odluka upotrebi dobiti i redovito izvještavanje Nadzornog odbora o poslovnoj politici i drugim pitanjima budućeg vođenja poslova Društva, rentabilnosti poslovanja Društva, tijeku poslova i stanju Društva te značajnim poslovima Društva, sve u skladu sa ZTD-om i statutom Izdavatelja.

#### 14.5. Potencijalni bitan utjecaj na korporativno upravljanje

Do dana Prospekta Glavna skupština, odnosno Nadzorni odbor Društva, nisu donijeli odluke koje bi dovele do promjene u sastavu Nadzornog odbora odnosno Uprave niti je Uprava donijela odluke koje bi mogle imati značajan utjecaj na korporativno upravljanje u Izdavatelju.

### 15. ZAPOSLENICI

#### 15.1. Broj zaposlenika na kraju svake poslovne godine u razdoblju obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama do datuma Registracijskog dokumenta te podjela po glavnim kategorijama djelatnosti i zemljopisnim lokacijama

U nastavku je tablica broja zaposlenika kroz promatrano razdoblje povijesnih financijskih informacija.

Tijekom sezone Izdavatelj ima do 46 zaposlenika kako bi gostima pružio najbolju moguću uslugu.

**Tablica 22 Broj zaposlenika Izdavatelja na dan 31.12.2017, 31.12.2018 i 31.12.2019. godine**

Odjel	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2019.
Domaćinstvo	3	3	3
Kuhinja	7	6	6
Piće	6	7	6
Recepcija	5	5	5
Administracija	2	2	2
Prodaja i Marketing	2	2	2
Tehnika	3	3	3
<b>Ukupno</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>27</b>

*Izvor: Dokumentacija izdavatelja*

Prosječan broj zaposlenih u 2019. godini bio je 37, u 2018. 36 te u 2017. godini 38. Podatak o prosječnom broju zaposlenih utvrđuje se po osnovi ostvarenih sati rada uzimajući u obzir stalne i sezonske radnike za promatrano razdoblje.

**Tablica 23 Struktura zaposlenika prema vrsti zaposlenja na dan 31.12.2017, 31.12.2018 i 31.12.2019. godine**

	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2019.
<b>Neodređeno</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



<b>Određeno</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>27</b>
<b>Stalni sezonci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ukupno</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>27</b>

Izvor: Dokumentacija izdavatelja

**Tablica 24 Struktura zaposlenika prema stručnoj spremi na dan 31.12.2017, 31.12.2018 i 31.12.2019. godine**

	<b>31.12.2017.</b>	<b>31.12.2018.</b>	<b>31.12.2019.</b>
<b>NKV</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>SSS</b>	<b>22</b>	<b>24</b>	<b>23</b>
<b>VŠS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VSS</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Ukupno</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>27</b>

Izvor: Dokumentacija izdavatelja

## **15.2. Udjeli u Društvu i dioničke opcije**

Na datum Prospekta, član Nadzornog odbora, Miće Radišić ima pet dionica Društva.

## **15.3. Opis svih aranžmana za sudjelovanje zaposlenika u kapitalu Izdavatelja.**

Ne postoje sporazumi o uključivanju zaposlenika u kapital Izdavatelja.

## **16. VEĆINSKI DIONIČAR**

### **16.1. Ime i prezime osoba, osim članova administrativnih, rukovodećih ili nadzornih tijela koje izravno ili neizravno imaju udio u kapitalu Izdavatelja ili glasačka prava**

Na dan ovog Prospekta, Izdavatelj ima sljedeće dioničare koji imaju udio u temeljnom kapitalu i glasačkim pravima Izdavatelja. U nastavku su navedeni dioničari Izdavatelja:

**Tablica 25 Dioničari Izdavatelja**

<b>Nositelj računa</b>	<b>Količina vrijednosnih papira</b>	<b>% udjela u temeljnom kapitalu</b>
PBZ CO OMF - kategorija B	3.287.700	72,87
CERP/Republika Hrvatska	580.696	12,87
Validus d.d. u stečaju	371.235	8,23
Karlovačka banka d.d.	74.069	1,64
Raiffeisenbank Austria d.d.	30.158	0,67
PBZ CO OMF - kategorija A	22.300	0,49
CERP	20.448	0,45
Grad Vis	9.247	0,2
Krajina Adem	8.113	0,18
Raiffeisenbank Austria d.d.	7.050	0,16
Ostali dioničari	100.900	2,24
<b>Ukupno</b>	<b>4.511.916</b>	<b>100,00</b>

Izvor: [www.skdd.hr](http://www.skdd.hr), Izdavatelj

## **16.2. Podatak o tome imaju li Izdavateljevi većinski dioničari različita glasačka prava**

Sve Dionice Izdavatelja daju jednaka prava glasa.

**16.3. U mjeri u kojoj je to poznato Izdavatelju, izravni ili neizravni udjeli ili kontrola nad Izdavateljem, priroda takve kontrole te mjere koje su donesene da bi se izbjegla zloupotreba kontrole**

Informacije o kontroli nad Izdavateljem i rizicima koji proizlaze iz takve kontrole dane su u točki [3.1.2](#) dijela [III.](#) ovog Prospekta.

**16.4. Opis svih Izdavatelju poznatih aranžmana čija bi provedba mogla naknadno rezultirati promjenom kontrole nad Izdavateljem**

Izdavatelju nisu poznati sporazumi čija bi provedba naknadno mogla rezultirati promjenom kontrole nad Izdavateljem.

**17. TRANSAKCIJE S POVEZANIM OSOBAMA**

**17.1. Podaci o transakcijama s povezanim osobama**

Miće Radišić, član Nadzornog odbora, imao je sklopljen jednokratni ugovor s Izdavateljem za obavljanje računovodstvenih i knjigovodstvenih usluga u vrijednosti od 10 tisuća kuna. Nadzorni odbor odobrio je sklapanje navedenog ugovora dana 29. veljače 2020. godine. Obje stranke ugovora su u cijelosti ispunile obveze iz tog ugovora te je Izdavatelj gospodinu Radišiću za pružene usluge isplatio ugovorenu naknadu dana 4. ožujka 2020. godine, a čime je taj ugovorni odnos prestao.

Uprava se sastoji od jednog člana, direktora, na 31. prosinca 2019. godine (31. prosinca 2017. i 2018.: 1 član - stečajni upravitelj).

**Tablica 26 Transakcije s povezanim osobama**

(u tisućama kuna)	2019.	2018.	2017.
Primanja ključnog managementa (Uprava)			
Troškovi stečajnog upravitelja	251	220	7

*Izvor: Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.*

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

**18.1. Povijesne financijske informacije**

U dijelu [II](#) - točka [2.2](#) prikazani su revidirani financijski podaci Izdavatelja i njegovih ovisnih društava za godine koje su završile 31. prosinca 2017., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2019. (KPMG Croatia d.o.o. za reviziju, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Ivana Lučića 2/a, MBS 080098593, OIB 20963249418, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori pod registracijskim brojem 100002460, koji čine sastavni dio ovog Prospekta u Prilogu [1](#) dijela [VI](#)).

U revidiranim financijskim izvještajima Izdavatelja za poslovnu 2017., 2018., i 2019. godinu, revizor je u svom izvješću da financijski izvještaji istinito i fer prikazuju položaj Društva na dan 31. prosinca 2019. godine, 31. prosinca 2018. godine i 31. prosinca 2017. godine, njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za godine koje su tada završile, sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od strane Europske unije.

#### **18.1.1. Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja**

Izdavatelj je u Prospekt uključio revidirane godišnje financijske izvještaje Izdavatelja za poslovne godine koje su završile 31. prosinca 2017., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2019. godine.

#### **18.1.2. Promjena referentnog datuma za sastavljanje financijskih izvještaja**

Izdavatelj nije imao promjena referentnog datuma za sastavljanje financijskih izvještaja.

#### **18.1.3. Računovodstveni standardi**

Revidirani financijski izvještaji sastavljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenima od strane Europske unije i revidirani u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima.

#### **18.1.4. Promjena računovodstvenog okvira**

U sljedećoj objavi financijskih izvještaja za očekivati je da neće doći do promjena u primjeni računovodstvenih standarda.

#### **18.1.5. Financijski izvještaji**

Financijski izvještaji Izdavatelja obuhvaćaju bilancu, račun dobiti i gubitka, izvještaj o promjenama glavnice, izvještaj o novčanim tokovima te računovodstvene politike i bilješke. Financijski izvještaji pripremljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja te su priloženi u dijelu [VI.](#) Prospekta, točka [1.](#)

#### **18.1.6. Revidirani financijski izvještaji**

Revidirani financijski izvještaj za godine koje su završile 31. prosinca 2017., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2019. priloženi su u točki [1.](#) dijela [VI.](#) Prospekta

#### **18.1.7. Starost financijskih informacija**

Izdavatelj je u Prospekt uključio revidirane financijske izvještaje za godine koje su završile 31. prosinca 2019. godine, 31. prosinca 2018. te 31. prosinca 2017. Izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2019. godine nije stariji od 18 mjeseci od datuma Prospekta.

#### **18.2. Financijske informacije za razdoblje tijekom godine i druge financijske informacije**

U prospekt nisu uključene financijske informacije za razdoblje tijekom godine.

##### **18.2.1. Novije financijske informacije**

Nije primjenjivo.

#### **18.3. Revizija povijesnih godišnjih financijskih informacija**

##### **18.3.1. Reviziju povijesnih godišnjih financijskih informacija mora obaviti neovisni revizor**

Godišnji financijski izvještaji Izdavatelja koji su priloženi ovom Prospektu su revidirani. Reviziju financijskih izvještaja Izdavatelja izvršilo je revizorsko društvo KPMG Croatia d.o.o. za reviziju, sa sjedištem u Zagrebu, Ivana Lučića 2/a, upisano u sudskom registru Trgovačkog društva u Zagrebu pod brojem MBS: 080098593, OIB: 20963249418. Revizor je član Hrvatske revizorske komore upisan pod registarskim brojem: 100002460.

Revizor je obavio reviziju financijskih izvještaja te dao sljedeće mišljenje:

***Izvešće o reviziji financijskih izvještaja***

## **Mišljenje**

Obavili smo reviziju financijskih izvještaja društva Vis d.d. („Društvo“), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2019. godine, 31. prosinca 2018. godine i 31. prosinca 2017. godine te izvještaje o sveobuhvatnoj dobiti, promjenama glavnice i novčanom toku za tada završene godine, kao i bilješke koje sadrže značajne računovodstvene politike i ostala pojašnjenja (u nastavku „financijski izvještaji“).

Prema našem mišljenju, priloženi financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na dan 31. prosinca 2019. godine, 31. prosinca 2018. godine i 31. prosinca 2017. godine, njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za godine koje su tada završile, sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od strane Europske unije („EU MSFI“).

## **Osnova za izražavanje mišljenja**

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima. Naše odgovornosti, u skladu s tim standardima, detaljnije su opisane u našem izvješću neovisnog revizora u odjeljku Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja. Neovisni smo od Društva u skladu s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju financijskih izvještaja u Hrvatskoj i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s tim zahtjevima. Uvjereni smo da su nam pribavljeni revizijski dokazi dostatni i primjereni te da čine odgovarajuću osnovu za potrebe izražavanja našeg mišljenja.

### **18.3.2. Navođenje u registracijskom dokumentu drugih informacija koje su revidirali revizori**

U Registracijskom dokumentu nema drugih informacija koje su revidirali revizori.

### **18.3.3. Ako financijske informacije u registracijskom dokumentu nisu preuzete iz izdavateljevih revidiranih financijskih izvještaja, navodi se izvor podataka uz naznaku da informacije nisu revidirane.**

U mjeri u kojoj je to bilo moguće, financijski podaci u Prospektu preuzeti su iz revidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja. Kod ostalih financijskih podataka naveden je izvor takvih podataka te su označeni kao nerevidirani podaci.

### **18.4. Pro forma financijske informacije**

Izdavatelj nema pro-forma financijske informacije.

### **18.5. Politika dividendi**

#### **18.5.1. Opis Izdavateljeve politike o raspodjeli dividende i eventualnih ograničenja**

Izdavatelj nema utvrđenu politiku dividendi.

#### **18.5.2. Iznos dividende po dionici za svaku financijsku godinu za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama**

Za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim podacima nije bilo isplate dividendi.

### **18.6. Sudski i arbitražni postupci**

#### **18.6.1. Informacije o svim postupcima pred tijelima državne uprave, sudskim ili arbitražnim postupcima**

Izdavatelj sudjeluje u nekoliko sudskih sporova, što na strani tužitelja, što na strani tuženika.

U nastavku je opis sporova koje Izdavatelj smatra značajnim.

## **Sporovi o pravu vlasništva i posjeda na nekretninama**

U tijeku su sljedeći sporovi o pravu vlasništva i posjeda na nekretninama u posjedu Izdavatelja:

- 1) Parnični postupak tužitelja VIS d.d. protiv tuženika Grad Vis, pred Trgovačkim sudom u Splitu, pod brojem P-530/2015, vodi se radi utvrđivanja prava vlasništva Izdavatelja na nekretninama označenim kao čest. zem. 6894/1 i čest. zem. 6895/1, obje upisane u zk.ul.br. 3280 k.o. Vis u naravi Turist biro - poslovni prostor u prizemlju.

Predmetni poslovni prostor je u neprekidnom posjedu Izdavatelja od 1982. godine, Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju unesen je u temeljni kapital Izdavatelja, a Izdavatelj svoje pravo vlasništva temelji na odredbama Zakona o udruženom radu.

Vrijednost predmeta spora iznosi 501 tisuću kuna.

- 2) Parnični postupak tužitelja VIS d.d. protiv tuženika Grad Vis, pred Trgovačkim sudom u Splitu, pod brojem P-529/2016, vodi se radi utvrđenja prava vlasništva Izdavatelja na ½ nekretnine označene kao čest. zem. 7188/1, 7188/4 i 7188/5, upisane u zk.ul.br. k.o. Vis.

Izdavatelj smatra kako se u konkretnom slučaju na stjecanje prava vlasništva primjenjuje čl. 36. Zakona o prometu zemljišta i zgrada odnosno Zakon o udruženom radu, a prema kojima je Izdavatelj mogao steći pravo vlasništva predmetnih nekretnina (i to temeljem Sporazuma postignutog između prednika tužitelja i prednika tuženika 1979. godine).

Vrijednost predmeta spora iznosi 750 tisuća kuna.

- 3) Parnični postupak tužitelja VIS d.d. protiv tuženika Republike Hrvatske, pred Trgovačkim sudom u Splitu, pod brojem P-784/2017, vodi se radi utvrđenja prava vlasništva Izdavatelja na nekretninama označenim kao čest. zem. 857/2 k.o. Vis (Fortuna) - ugostiteljski objekt u prizemlju.

Predmetne nekretnine su dugi niz godina u posjedu Izdavatelja, te su iste Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju unesene u temeljni kapital društva Vis d.d.

Vrijednost predmeta spora iznosi 501 tisuću kuna.

- 4) Parnični postupak tužitelja VIS d.d. protiv tuženika Ivana Žutelija i dr., pred Općinskim sudom u Splitu broj P-1368/17, vodi se radi utvrđenja prava vlasništva Izdavatelja na nekretninama označenima kao čest. zem. 7188/1, 7188/4 i 7188/5, k.o. Vis.

Dana 12. travnja 2019. godine donesena je prvostupanjska presuda kojom je sud u cijelosti prihvatio tužbeni zahtjev te je odredio da su tuženici dužni tužitelju podmiriti trošak parničnog postupka u iznosu od 406.251,25 kuna. Na navedenu presudu tuženici su izjavili žalbu, koja je odbijena, tako da je presuda u ovom predmetu postala pravomoćnom i ovršnom dana 03.01.2020. godine.

Vrijednost predmeta spora iznosi 1,538 tisuća kuna.

- 5) Parnični postupak tužitelja VIS d.d. protiv tuženika Ivan Žutelija i dr., pred Općinskim sudom u Splitu broj P2-10377/09, vodi se radi ispražnjenja i predaje u posjed nekretnina označenih kao čest.zem. 7188/1, 7188/4 i 7188/5, k.o. Vis.  
Vrijednost predmeta spora iznosi 251 tisuću kuna.

- 6) Parnični postupak tužitelja VIS d.d. protiv tuženika Rafaela Tramontane i dr., vodi se pred Općinskim sudom u Splitu broj P-5180/17 radi utvrđenja prava vlasništva na čest. zem. 7185/2 i čest. zem. 7194/1, sve k.o. Vis (Vila Tramontana).

Predmetne nekretnine Izdavalatelj koristi temeljem zaključka Skupštine Općine Vis od 23. prosinca 1983. godine, a kojim je pravo korištenja predmetnih nekretnina preneseno na Izdavalatja. Od tog dana Izdavalatelj koristi predmetne nekretnine kao savjesni i zakonit posjednik, a iste su Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju unesene u temeljni kapital Izdavalatja.

Vrijednost predmeta spora iznosi 2.830 tisuća kuna.

- 7) Parnični postupak tužitelja VIS d.d. protiv tuženika Rafaela Tramontane i dr., vodi se pred Općinskim sudom u Splitu broj P-2447/17, radi utvrđenja prava vlasništva čest. zem. 878/3 k.o. Vis (Hotel Tamaris).

Predmetna nekretnina je nacionalizirana ranijim vlasnicima rješenjem od 06. rujna 1963. godine, osim prvog kata, a koji prvi kat je eksproprijiran rješenjem od 17. veljače 1963. godine.

Izdavalatelj koristi predmetnu nekretninu kao savjesni i zakonit posjednik temeljem kupoprodajnog ugovora zaključenog sa Skupštinom Općine Vis iz 1976.g., a predmetne su nekretnine Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju unesene u temeljni kapital društva Vis d.d.

Vrijednost predmeta spora iznosi 7.750 tisuća kuna.

- 8) Parnični postupak tužitelja VIS d.d. protiv tuženika Grad Vis, pred Trgovačkim sudom u Splitu, broj P-299/2017, postupak se vodi radi neosnovanog obogaćenja.

Temeljem pravomoćne presude Općinskog suda u Splitu pod br. I P 1438/01 Vis d.d. je isplatio sa osnova parničnog troška Gradu Visu iznos od 283.467,00 kuna uvećan za zatezne kamate. Navedena presuda je ukinuta rješenjem Vrhovnog suda Republike Hrvatske br. Rev 1209/09 od 14. siječnja 2014. godine.

Kako je otpala pravna osnova temeljem kojeg je isplaćen parnični trošak Gradu Visu, Izdavalatelj ostvaruje pravo na isplatu cjelokupnog isplaćenog iznosa od 401.550,48 kuna (tužba radi neosnovanog obogaćenja).

Dana 21. ožujka 2019. godine usvojen je tužbeni zahtjev na isplatu iznosa od 401.550,48 kuna sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 31. ožujka 2017. godine pa do isplate, te je dosudio trošak parničnog postupka tužitelju u iznosu od 32.630,00 kuna. Tuženik je na navedenu presudu uložio žalbu te se čeka odluka Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske povodom žalbe.

Rezerviranja za sudske sporove u vezi zemljišta iznose ukupno 479 tisuća kuna.

### **Sporovi proizašli iz stečajnog postupka**

- 1) Stečajni vjerovnici FUTURUM KOMUNIKACIJE d.o.o. i David Ilijevski, nezadovoljni drugostupanjskim rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj PŽ-4367/2019 kojim je odbijena njihova žalba protiv Rješenja Trgovačkog suda u Splitu broj St-172/2014 kojim je potvrđen stečajni plan za prednika Izdavatelja – Vis d.d. u stečaju, podnijeli su Vrhovnom sudu Republike Hrvatske reviziju.

Revizijski postupak je u tijeku, a s obzirom na razloge revizije i nasuprot toga razloge za odbijanje žalbe iznesene u drugostupanjskom rješenju Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, ne očekuje se uspjeh revidenata (Futurum komunikacije d.o.o. i dr.) u tome postupku.

- 2) Postupak po tužbi tužitelja TELIN HOTELI d.o.o., čiji pravni slijednik je društvo FUTURUM KOMUNIKACIJE d.o.o., radi utvrđenja osporene tražbine u stečaju, za vrijednost tražbine od 3.857.097,28 kn vodi se pod brojem P-147/2018 pred Trgovačkim sudom u Splitu.  
Postupak se trenutno nalazi u prekidu s obzirom da je tužitelj, društvo FUTURUM KOMUNIKACIJE d.o.o. pripojeno drugom društvu, društvu ČETVRTA GENERACIJA d.o.o. koje je preuzelo postupak i zatražilo njegov nastavak. Očekuje se nastavak postupka.

Za slučaj uspjeha tužitelja u parnici neće nastati novčana obveza jer je stečajnim planom predviđeno namirenje dijela tražbine tog stečajnog vjerovnika iz sredstava koja su rezervirana za njegovo namirenje u novcu, a ostatak do najviše 10% tražbine koja eventualno bude naknadno utvrđena predviđena je za namirenje tog vjerovnika u dionicama, uz primjenu pravnog instituta odobrenog temeljnog kapitala. Za slučaj da taj vjerovnik odbije dati izjavu o prihvaćanju tog oblika namirenja, njegova će tražbina slijedom stečajnog plana biti otpisana.

- 3) Parnica tužitelja TELIN HOTELI d.o.o., čiji pravni slijednik je FUTURUM KOMUNIKACIJE d.o.o., protiv tuženika VIS d.d. u stečaju, radi predaje u posjed pokretnina (u naravi hrane, pića te uredske opreme) u vrijednosti od 685.097,36 kn, vodi se pod brojem P-94/2020 pred Trgovačkim sudom u Splitu.

Prema mišljenju punomoćnika Izdavatelja, tužba nije osnovana s obzirom da je dio utuženog potraživanja tužitelja koji je bio osnovan u iznosu od 269.112,74 kn, Izjavom o prijebu prebijen s potraživanjem (prednika) Izdavatelja prema tužitelju, koje potraživanje je višestruko veće (na ime neplaćene zakupnine). Zbog toga tužitelj nema nikakvo potraživanje prema Izdavatelju te se očekuje uspjeh u sporu.

Postupak se trenutno nalazi u prekidu s obzirom da je tužitelj, društvo FUTURUM KOMUNIKACIJE d.o.o. pripojeno drugom društvu, društvu ČETVRTA GENERACIJA

d.o.o. koje je preuzelo postupak i zatražilo njegov nastavak. Očekuje se nastavak postupka.

- 4) Parnica tužitelja TELIN HOTELI d.o.o., čiji pravni slijednik je FUTURUM KOMUNIKACIJE d.o.o., protiv tuženika VIS d.d. u stečaju, radi naknade štete u iznosu od 1.500.000,00 kuna nastale otkazivanjem ugovora o zakupu, vodi se pod brojem P-43/2016 pred Trgovačkim sudom u Splitu. Prema mišljenju punomoćnika Izdavatelja, tužba nije osnovana jer je ugovor o zakupu poduzeća osnovano raskinut, budući da je navedeni ugovor bio štetan za (prednika) Izdavatelja, a tužitelj nije tijekom trajanja ugovora platio niti jedan dužni iznos zakupnine.

Postupak se trenutno nalazi u prekidu s obzirom da je tužitelj, društvo FUTURUM KOMUNIKACIJE d.o.o. pripojeno drugom društvu, društvu ČETVRTA GENERACIJA d.o.o. koje je preuzelo postupak i zatražilo njegov nastavak. Očekuje se nastavak postupka.

- 5) Parnica tužitelja Davida Ilijevskog protiv tuženika VIS d.d. u stečaju, radi utvrđenja osporene tražbine u iznosu od 68.038,74 kn i radi 278.067,04 kn, vode se pred Trgovačkim sudom u Splitu pod brojevima P-762/2015 i P-763/2015, koji su spojeni u jedan predmet. Radi se o sporu radi utvrđenja osporene tražbine tužitelja za nagradu za rad članova nadzornog odbora u periodu od 2013. do 2015. godine.

Tužitelj je pravomoćno odbijen s tužbenim zahtjevom presudom Visokog Trgovačkog suda Republike Hrvatske pod poslovnim brojem PŽ-6527/2018 od 12. svibnja 2020. godine kojom je njegova žalba odbijena i u cijelosti potvrđena prvostupanjska presuda

- 6) Parnica tužitelja VIS d.d. u stečaju protiv tuženika Jakše Medvidovića, radi stjecanja bez osnove u iznosu od 36.948,39 kn vodi se pred Općinskim sudom u Splitu pod brojem P-269/2017.

Radi se o tražbinama protiv bivšeg predsjednika uprave (prednika) Izdavatelja radi povrata neosnovano preuzetih novčanih iznosa na recepciji hotela Tamaris 2008. godine, a postupak je u tijeku.

Prvostupanjski sud donio je dana 20. srpnja 2018. godine presudu kojom se usvaja tužbeni zahtjev u cijelosti, a koja presuda je postala pravomoćna dana 24. rujna 2018. godine te je protiv tuženika pokrenut postupak izravne naplate putem Financijske agencije.

#### **18.7. Značajna promjena Izdavateljeva financijskog položaja**

Od datuma posljednjeg objavljenog revidiranog financijskog izvještaja za godinu završenu 31. prosinca 2019., nije bilo značajnih promjena u pogledu financijskog položaja Visa d.d.



## **19. DODATNE INFORMACIJE**

### **19.1. Temeljni kapital**

#### **19.1.1. Iznos temeljnog kapitala te za svaku vrstu Dionica na koje je podijeljen temeljni kapital**

Temeljni kapital izdavatelja iznosi 45.120 tisuća kn te podijeljen na 4.511.916 redovnih dionica na redovnih dionica na ime, nominalnog iznosa 10,00 kuna. Sve dionice su istog roda. Dionice Izdavatelja upisane su pri SKDD-u kao nematerijalizirani vrijednosni papir pod oznakom VIS-R-A.

Temeljni kapital Izdavatelja te podaci o broju dionica i nominalnom iznosu prikazani su u tablici u nastavku.

**Tablica 27 Temeljni kapital Izdavatelja i broj dionica**

	<b>31.12.2017.</b>	<b>31.12.2018.</b>	<b>31.12.2019.</b>
Temeljni kapital u tis. kuna	51.784	51.784	45.120
Broj dionica	517.839	517.839	4.511.916
Nominalni iznos dionica u kunama	100	100	10

*Izvor: Izdavatelj, Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.*

#### **19.1.2. Ako postoje dionice koje ne predstavljaju kapital, navodi se broj i glavna obilježja takvih dionica.**

Ne postoje Dionice koje ne predstavljaju temeljni kapital.

#### **19.1.3. Broj, knjigovodstvena vrijednost i nominalna vrijednost izdavateljevih Dionica koje drži sam izdavatelj ili koje u njegovo ime drže njegova društva kćeri**

Izdavatelj na datum Prospekta ne drži vlastite Dionice.

#### **19.1.4. Iznos svih konvertibilnih vrijednosnih papira, zamjenjivih vrijednosnih papira ili vrijednosnih papira s varantima**

Izdavatelj nema konvertibilnih vrijednosnih papira, zamjenjivih vrijednosnih papira ili vrijednosnih papira s varantima.

#### **19.1.5. Informacije o pravima i/ili obvezama i uvjetima stjecanja odobrenog, ali neupisanog kapitala ili odluci o povećanju kapitala**

Statut sadrži odredbe vezano uz odobreni temeljni kapital kojim odredbama je Uprava ovlaštena, uz suglasnost Nadzornog odbora, jednokratno ili u više navrata povećati temeljni kapital Izdavatelja za najviše 22.559 tisuća kuna. Ovakva odredba Statuta vezana je uz pravomoćno potvrđen stečajni plan kojim je predviđeno izdvajanje sredstava za nenovčano namirenje vjerovnika s osporenim tražbinama. Primjena instituta odobrenog temeljnog kapitala ovisit će o tome, hoće li vjerovnici s osporenim tražbinama uspjeti pravomoćnim presudama utvrditi postojanje svojih tražbina kao tražbina odgovarajućeg isplasnog reda ili neće.

#### **19.1.6. Informacije o kapitalu svakog člana grupe koji je predmet opcije ili za koji je dogovoreno, uvjetno ili bezuvjetno, da će biti predmet opcije te pojednosti o takvim opcijama, uključujući osobe na koje se te opcije odnose**

Izdavatelj nema kapital koji je predmet opcija ili je dogovoreno, uvjetno ili bezuvjetno da će biti predmet opcija.

**19.1.7. Povijesni pregled temeljnog kapitala s naglaskom na informacijama o svim promjenama tijekom razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama**

**Tablica 28 Pregled promjena u temeljnom kapitalu u 2019. godini**

	<b>Temeljni kapital (u tis. kuna)</b>	<b>Broj dionica</b>
<b>Stanje na 1. siječanj 2019.</b>	<b>51.784</b>	<b>517.839</b>
Povećanje temeljnog kapitala	68.408	684.077
	120.192	1.201.916
Smanjenje temeljnog kapitala	(108.172)	
	12.020	1.201.916
Povećanje temeljnog kapitala	33.100	3.310.000
<b>Stanje na 31. prosinca 2019.</b>	<b>45.120</b>	<b>4.511.916</b>

*Izvor: Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.*

U skladu sa stečajnom nagodbom i Odlukom Glavne skupštine iz kolovoza 2019. godine povećan je temeljni kapital izdavanjem 684.077 novih dionica radi provođenja nenovčanog namirenja stečajnih vjerovnika u iznosu od 68.408 tisuća kuna. Nastavno tome, Društvo je povećalo temeljni kapital u nominalnom iznosu od 68.408 tisuća kuna te zatvorilo rezerve u iznosu od 61.568 tisuća kuna.

Odlukom Skupštine iz listopada 2019. godine pojednostavljeno je smanjen temeljni kapital za iznos od 108.172 tisuće kuna smanjenjem nominalne vrijednosti dionica s 100 kuna na 10 kunu po dionici. Ovim smanjenjem pokriveni su preneseni gubici.

Odlukom Skupštine iz listopada 2019. godine povećan je temeljni kapital Društva izdavanjem 3.310.000 novih redovnih dionica koje su plaćene ulogom u novcu u iznosu od 33.100 tisuća kuna od stane PBZ CROATIA OSIGURANJE dioničko društvo za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima u ime i za račun PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije B i PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije A, od kojih je 32.877 tisuća kuna uplaćeno od strane PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije B i PBZ Croatia osiguranje obvezni mirovinski fond kategorije A u iznosu od 223 tisuće kuna.

Na 31. prosinca 2019. godine temeljni kapital Društva iznosi 45.120 tisuća kuna (2018 i 2017: 51.784 tisuće kuna) i sastoji se od 4.511.916 redovnih dionica (2018 i 2017: 517.839 redovnih dionica) s nominalnom vrijednošću od 10 kuna po dionici (2018 i 2017: 100 kuna po dionici).

**19.2. Ugovor o osnivanju i statut društva**

**19.2.1. Registar i registarski broj upisa**

Izdavatelj je upisan u Sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod matičnim brojem subjekta (MBS): 060014618, osobni identifikacijski broj (OIB): 55505367731.

Statut ne sadrži izričitu odredbu s opisom ciljeva i namjera Izdavatelja, već ciljevi Izdavatelja proizlaze iz predmeta poslovanja Izdavatelja koji je naveden u članku 4. Statuta.

Poslovne aktivnosti koje čine predmet poslovanja Izdavatelja opisane su u dijelu [IV.](#) točki [5.1.1.](#) (Opis poslovanja Izdavatelja i njegovih glavnih djelatnosti te njihovi ključni čimbenici, uz

navođenje glavnih kategorija prodanih proizvoda i/ili pruženih usluga za svaku financijsku godinu razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama) ovog Prospekta.

**19.2.2. Ako postoji više od jednog roda Dionica, opis prava, povlaštenih prava i ograničenja za svaki rod.**

Ne postoji više od jednog roda Dionica, već su sve Dionice redovne, glase na ime, nominalnog iznosa deset kuna svaka.

**19.2.3. Kratak opis svake odredbe izdavateljevog ugovora o osnivanju, statuta, dokumenta o udruživanju ili internih akata**

Ni Statutom niti drugim aktima Izdavatelja nisu predviđene odredbe koje bi mogle odgoditi, spriječiti ili utjecati na kašnjenje u stjecanju kontrolnog paketa Dionica Izdavatelja.

**20. ZNAČAJNI UGOVORI**

**20.1. Sažetak svakog značajnog ugovora**

Izdavatelj nema značajnih ugovora te nema sklopljen bilo kakav oblik poduzetničkog ugovora niti ugovora u odnosu na upravljanje hotelsko-turističkim objektima i sadržajima.

**21. DOSTUPNI DOKUMENTI**

Nakon odobrenja Prospekta, u razdoblju od dvanaest mjeseci od dana objave ovoga Prospekta, sljedeći dokumenti će biti dostupni za pregled u elektroničkom obliku na internetskoj stranici Izdavatelja (<https://hotelsvis.com/>):

Statut Izdavatelja	<a href="https://hotelsvis.com/wp-content/uploads/2016/11/Statut.pdf">https://hotelsvis.com/wp-content/uploads/2016/11/Statut.pdf</a>
Revidirani financijski izvještaj Izdavatelja za poslovne godine koje su završile 31.12.2019, 31.12.2018. i 31.12.2017.	<a href="https://hotelsvis.com/wp-content/uploads/2016/11/Vis-FS-HR.pdf">https://hotelsvis.com/wp-content/uploads/2016/11/Vis-FS-HR.pdf</a>

Navedeni dokumenti se ne smatraju uključenima u ovaj Prospekt upućivanjem.

Navedene poveznice na internetske stranice Izdavatelja nisu dio ovog Prospekta i nadležno tijelo ih nije provjerilo niti odobrilo.

**V. OBAVIJEST O VRIJEDNOSNOM PAPIRU**

**1. ODGOVORNE OSOBE, INFORMACIJE O TREĆIM STRANAMA, STRUČNA IZVJEŠĆA I ODOBRENJE NADLEŽNOG TIJELA**

**1.1. Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u Obavijesti o vrijednosnom papiru**

Osobe odgovorne za informacije sadržane u Obavijesti o vrijednosnom papiru navedene su u nastavku.

Izdavatelj: **Vis, dioničko društvo za hotelijerstvo, ugostiteljstvo i turizam** sa sjedištem u Visu (Grad Vis), Šetalište Apolonija Zanelle 5, (MBS): 060014618, osobni identifikacijski broj (OIB): 55505367731

Član Uprave Izdavatelja:

Edo Bogdanović, član Uprave, direktor

Članovi Nadzornog Odbora Izdavatelja:

Vladimir Bunić, predsjednik Nadzornog odbora

Marko Orešković, zamjenik predsjednika Nadzornog odbora

Sandra Janković, član Nadzornog odbora

Miće Radišić, član Nadzornog odbora

## 1.2. Izjava odgovornih osoba za Obavijest o vrijednosnom papiru

Osobe odgovorne za informacije sadržane u Obavijesti o vrijednosnom papiru ovime izjavljuju:

*"Nakon što smo poduzeli sve potrebne mjere da se to osigura, izjavljujemo da su, prema našim saznanjima, informacije sadržane u ovoj Obavijesti o vrijednosnom papiru u skladu s činjenicama te da nisu izostavljene informacije koje bi mogle utjecati na značenje Obavijesti o vrijednosnom papiru."*

Potpisnici izjave:

ČLANOVI UPRAVE IZDAVATELJA



Edo Bogdanović

član Uprave, direktor

ČLANOVI NADZORNOG ODBORA



Vladimir Bunić

predsjednik Nadzornog odbora



Marko Orešković

zamjenik predsjednika Nadzornog  
odbora



Sandra Janković

član Nadzornog odbora



Miće Radišić

član Nadzornog odbora

### **1.3. Izjave ili izvješća stručnjaka**

U Obavijesti o vrijednosnom papiru su uključene sljedeće izjave ili izvješća stručnjaka koja je izradio ovlašteni revizor naveden u točki [2](#) dijela [IV](#) ovog Prospekta:

#### ***Izvješće o reviziji financijskih izvještaja***

##### ***Mišljenje***

Obavili smo reviziju financijskih izvještaja društva Vis d.d. („Društvo“), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2019. godine, 31. prosinca 2018. godine i 31. prosinca 2017. godine te izvještaje o sveobuhvatnoj dobiti, promjenama glavnice i novčanom toku za tada završene godine, kao i bilješke koje sadrže značajne računovodstvene politike i ostala pojašnjenja (u nastavku „financijski izvještaji“).

Prema našem mišljenju, priloženi financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na dan 31. prosinca 2019. godine, 31. prosinca 2018. godine i 31. prosinca 2017. godine, njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za godine koje su tada završile, sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od strane Europske unije („EU MSFI“).

##### ***Osnova za izražavanje mišljenja***

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima. Naše odgovornosti, u skladu s tim standardima, detaljnije su opisane u našem izvješću neovisnog revizora u odjeljku Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja. Neovisni smo od Društva u skladu s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju financijskih izvještaja u Hrvatskoj i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s tim zahtjevima. Uvjereni smo da su nam pribavljeni revizijski dokazi dostatni i primjereni te da čine odgovarajuću osnovu za potrebe izražavanja našeg mišljenja.

Naprijed navedeno izvješće i mišljenje neovisnog revizora sastavljeno je na zahtjev Izdavatelja te su u točki [1.](#) dijela [VI](#) ovog Prospekta uključena u Prospekt u cjelokupnom tekstu u kojem ga je neovisni revizor predao Izdavatelju.

### **1.4. Informacije od strane trećih osoba**

U Obavijesti o vrijednosnom papiru nisu navođene informacije dobivene od strane trećih osoba.

### **1.5. Odobrenje nadležnog tijela**

Izdavatelj izjavljuje da:

- je ovaj Prospekt odobrila Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga, u funkciji nadležnog tijela u skladu s Uredbom 2017/1129;
- Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga potvrđuje samo da se u ovom Prospektu poštuju načela potpunosti, razumljivosti i dosljednosti propisana Uredbom 2017/1129;
- se takvo odobrenje ne bi trebalo smatrati odobrenjem kvalitete Dionica na koje se ovaj Prospekt odnosi; i
- da bi ulagatelji sami trebali procijeniti prikladnost ulaganja u Dionice.

## 2. ČIMBENICI RIZIKA

Ulaganje u dionice nosi određene rizike povezane s obilježjima dionica kao vlasničkih vrijednosnih papira koji mogu dovesti do značajnih gubitaka. Ulagatelji bi trebali razmotriti takve rizike prije donošenja odluke o kupnji dionica. Izdavatelj je u točki 3. dijela III. ovog Prospekta opisao rizike vezane za ulaganje u dionice.

## 3. KLJUČNE INFORMACIJE

### 3.1. Izjava o obrtnom kapitalu

Tablica 29 Obrtni kapital

u tisućama kuna	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2019.
Kratkotrajna imovina	4.959	5.778	7.587
Kratkoročne obveze iz poslovanja	735	614	619
Kratkoročne obveze prijavljene u stečaju	40.183	40.173	1.654
Kratkoročne obveze	40.918	40.787	2.273
<b>Obrtni kapital</b>	<b>0.12</b>	<b>0.14</b>	<b>3.33</b>

Izvor: Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

Po mišljenju Izdavatelja obrtni kapital dovoljan je za ispunjenje obveza Izdavatelja koje dospijevaju u sljedećih 12 mjeseci.

### 3.2. Kapitalizacija i zaduženost

Na 31. prosinca 2019. Izdavatelj nema kratkoročnih ni dugoročnih obveza prema financijskim institucijama kao niti obveze za zajmove i depozite.

Tablica 30 Kapitalizacija i zaduženost Izdavatelja na 30.06.2020.

KAPITALIZACIJA I ZADUŽENOST	30.06.2020. (u tisućama kuna)
<b>Ukupan kratkoročni dug</b>	
Zajamčeni (* <b>opis tipa - npr. zadužnice</b> )	0
Osigurani (* <b>opis - npr.neketnine</b> )	0
Nezajamčeni / neosigurani	0
<b>Ukupan dugoročni dug (isključujući tekuće dospijeće dugoročnog duga)</b>	
Zajamčeni (* <b>opis vrste garancije</b> )	0
Osigurani (* <b>opis - npr.neketnine</b> )	0
Nezajamčeni / neosigurani	0
<b>Kapital</b>	
a. Temeljni upisani kapital	45.120
b. Kapitalne rezerve	0
c. Rezerve iz dobiti	0
d. Revalorizacijske rezerve	1
e. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	(2.488)

f. Dobit ili gubitak razdoblja	(2.712)
g. Manjinski interes	0
<b>NETO ZADUŽENOST</b>	
A. Novac	4.054
B. Novčani ekvivalenti (oročeni depoziti na rok do 1 mjeseca)	0
C. Vrijednosni papiri namijenjeni prodaji	0
<b>D. Likvidnost (A+B+C)</b>	<b>4.054</b>
E. Kratkoročna financijska potraživanja	0
F. Kratkoročni dug banci	0
G. Kratkoročni dio dugoročnog duga	0
H. Ostali tekući financijski dug	0
<b>I. Kratkoročni financijski dug (F+G+H)</b>	<b>0</b>
<b>J. Kratkoročni neto dug (I-E-D)</b>	<b>(4.054)</b>
K. Dugoročni zajmovi banke	0
L. Izdane obveznice	0
M. Ostali dugoročni zajmovi	0
<b>N. Dugoročna financijska zaduženost (K+L+M)</b>	<b>0</b>
<b>O. Neto financijska zaduženost (J+N)</b>	<b>(4.054)</b>

Izvor: Izdavatelj, nerevidirani financijski podaci

### 3.3. Interes fizičkih i pravnih osoba uključenih u izdanje/ponudu

U proces uvrštenja Dionica uključene su sljedeće osobe:

**Privredna banka Zagreb d.d.** sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 50, upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080002817, OIB: 02535697732, je Agent uvrštenja Dionica. Privredna banka Zagreb d.d. ne posjeduje Dionice Izdavatelja. Ne postoje niti su ikada postojali sukobi interesa u odnosu na angažman Agenta uvrštenja za pružanje usluga u procesu uvrštenja Dionica.

Privredna banka Zagreb d.d. je član grupe Intesa Sanpaolo. Intesa Sanpaolo grupa i/ili njene članice bave se trgovinskim, financijskim i brokerskim aktivnostima u području vrijednosnih papira te pružanjem usluga investicijskog bankarstva i financijskog savjetovanja. U sklopu svojih redovnih trgovinskih, financijskih i brokerskih aktivnosti, Intesa Sanpaolo grupa i njene članice mogu u bilo kojem trenutku imati duge ili kratke pozicije (eng. *long/short positions*) te za vlastiti račun ili za račun svojih klijenata trgovati ili na drugi način realizirati transakcije koje uključuju postojeće vlasničke vrijednosne papire Izdavatelja. Stoga je moguće da Agent uvrštenja odnosno bilo koji od njegovih povezanih društava, zaposlenika, direktora, zastupnika, odnosno bilo koji klijent Intesa Sanpaolo grupe ima takve interese, ulaganja, odnose i/ili aranžmane koji mogu dovesti do sukoba u kontekstu ovdje prezentiranog angažmana.



Međutim, Agent uvrštenja usvojio je i provodi efikasnu politiku upravljanja sukobom interesa, s ciljem praćenja, prepoznavanja, upravljanja i sprječavanja nastanka situacija koje bi mogle u sebi sadržavati sukob interesa, a pri čemu se u obzir uzimaju sve okolnosti koje mogu dovesti do sukoba interesa po osnovu strukture i poslovnih aktivnosti drugih članova navedene grupe. Agent uvrštenja i njegovi zaposlenici koji raspolažu povlaštenim informacijama o Izdavatelju ili njegovim financijskim instrumentima, ne smiju tijekom trajanja ovog angažmana trgovati financijskim instrumentima Izdavatelja za svoj račun sve dok takve informacije ne postanu javno dostupne, a posebno takve informacije ne smiju otkrivati trećim osobama, uključujući s njima povezane pravne i/ili fizičke osobe te njihove zaposlenike.

**Zajednički odvjetnički ured Mladen Markoč i Relja Pećina** sa sjedištem u Zagrebu, Bogovićeve 4/II., OIB: 67081484819, Pravni je savjetnik Izdavatelja. Ne postoje niti su ikada postojali sukobi interesa (kako institucionalni tako oni regulirani zakonom i/ili pravilima Hrvatske odvjetničke komore) između članova i zaposlenika Pravnog savjetnika u odnosu na Izdavatelja kao i u odnosu na mandat Pravnog savjetnika za pružanje pravnih usluga u postupku uvrštenja Dionica.

#### **3.4. Razlozi za ponudu i korištenje primitaka**

Ovaj Prospekt ne odnosi se na izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje svih Dionica na Uređeno tržište.

Izdavatelj procjenjuje da ukupni iznos troškova povezanih s uvrštenjem Dionica na Uređeno tržište neće biti veći od 250 tisuća kuna.

#### **4. INFORMACIJE O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA KOJE SU PREDMET UVRŠTENJA ZA TRGOVANJE**

##### **4.1. Opis vrste i kategorije vrijednosnih papira koji se nude i/ili su uvršteni za trgovanje**

Predmet uvrštenja na uređeno tržište Zagrebačke burze bit će svih 4.511.916 Dionica, nominalnog iznosa 10,00 kuna svaka pod oznakom vrijednosnog papira VIS-R-A i ISIN oznakom HRVISORA0002.

##### **4.2. Propisi na temelju kojih su Dionice izdane**

Dionice su izdane na temelju prava Republike Hrvatske i mjerodavnih propisa Europske unije.

##### **4.3. Podatak o tome jesu li vrijednosni papiri na ime ili na donositelja i jesu li vrijednosni papiri u obliku potvrda ili u nematerijaliziranom obliku**

Sve dionice Izdavatelja su redovne dionice, izdane na ime, u nematerijaliziranom obliku, u obliku elektroničkog zapisa u računalnom sustavu SKDD-a.

Kontakt podaci SKDD-a su: SREDIŠNJE KLIRIŠKO DEPOZITARNO DRUŠTVO, dioničko društvo, Heinzelova 62/a, HR-10000 Zagreb.

##### **4.4. Valuta izdanja vrijednosnih papira**

Dionice su denominirane u kunama.

##### **4.5. Opis prava koja proizlaze iz vrijednosnih papira, uključujući sva ograničenja tih prava i postupak za korištenje tih prava**

Dionice Izdavatelja daju pravo na sudjelovanje na glavnoj skupštini Izdavatelja, uključujući i pravo na raspravljanje, pravo glasa na glavnoj skupštini Izdavatelja, pravo na obaviještenost o poslovanju Izdavatelja, pravo na pobijanje odluka glavne skupštine, pravo na isplatu dijela dobiti Izdavatelja, prvenstveno pravo upisa novih dionica Izdavatelja, pravo na isplatu dijela sudjelovanja u temeljnom kapitalu društva u slučaju njegova smanjenja, pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske, odnosno stečajne mase, odnosno sva upravljačka i imovinska prava koja za Dionice proizlaze iz odredaba ZTD-a. Navedena prava imaju sve Dionice Izdavatelja u skladu sa ZTD-om, uključujući one izdane za temeljni kapital koji nije uplaćen u cijelosti.

(a) pravo na dividendu:

Odluku o isplati dividende donosi glavna skupština Izdavatelja pod uvjetima i na način određen ZTD-om i Statutom. Udjeli dioničara u dobiti određuju se prema temeljnom kapitalu društva koji otpada na njihove dionice. Ukoliko glavna skupština Izdavatelja ne odluči drugačije, tražbine po osnovi dividende dospijevaju 30 dana od dana kada su stečene, a koji dan je istek dana kada je zaključena glavna skupština na kojoj je donesena odluka o isplati dobiti.

Uprava je ovlaštena, uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora, dioničarima isplatiti predujam na ime dividende iz predvidivog dijela dobiti.

Tražbine vezane za dividendu zastarijevaju u općem zastarnom roku od pet godina.

(b) glasačka prava;

Dioničari svoje pravo glasa mogu ostvariti ukoliko se, u roku predviđenom ZTD-om, prijave za sudjelovanje na sazvanoj glavnoj skupštini Izdavatelja. Statut propisuje kako glavna skupština može punovažno odlučivati ako su na njoj nazočni dioničari i/ili njihovi punomoćnici koji zajedno imaju dionice čiji broj predstavlja udio od najmanje jednu četvrtinu (25%) temeljnog kapitala Izdavatelja u vrijeme održavanja glavne skupštine

(c) pravo prvokupa u ponudama za upis vrijednosnih papira istog roda;

Dionice daju pravo prvenstva pri upisu novih dionica Društva u skladu s odredbama ZTD-a. ZTD predviđa mogućnost potpunog ili djelomičnog isključenja prava prvenstva postojećih dioničara odlukom Glavne skupštine koja mora biti donesena glasovima koji predstavljaju najmanje tri četvrtine temeljnog kapitala zastupljenog prilikom donošenja te odluke.

(e) pravo na udio u viškovima u slučaju likvidacije;

Dionice daju pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske odnosno stečajne mase u skladu s odredbama ZTD-a.

(f) odredbe o otkupu;

Statut ne sadrži odredbe o otkupu dionica te se na iste primjenjuju relevantni propisi.

(g) odredbe o konverziji.

Nije primjenjivo.

#### **4.6. U slučaju novih izdanja, izjava o rješenjima, ovlaštenjima i odobrenjima na temelju kojih su Dionice izdane ili će biti izdane**

Ovaj Prospekt ne odnosi se na novo izdanje (ponudu) vrijednosnih papira i prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje svih Dionica na Uređeno tržište.

Sukladno tome, točka 4.6. iz Priloga XI. Uredbe nije primjenjiva budući da kod Izdavatelja ne postoji novo izdanje vrijednosnih papira koji jesu li će biti izdani na temelju ovog Prospekta.

#### **4.7. U slučaju novih izdanja, očekivani datum izdanja vrijednosnih papira.**

Ovaj Prospekt ne odnosi se na novo izdanje (ponudu) vrijednosnih papira i prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje svih Dionica na Uređeno tržište.

Sukladno tome, točka 4.7. iz Priloga XI. Uredbe nije primjenjiva budući da kod Izdavatelja ne postoji novo izdanje vrijednosnih papira koji jesu ili će biti izdani na temelju ovog Prospekta.

#### **4.8. Opis svih ograničenja prenosivosti vrijednosnih papira**

Ne postoje ograničenja prenosivosti vrijednosnih papira.

#### **4.9. Izjava o nacionalnim propisima o preuzimanjima, ako ih ima, koji se primjenjuju na izdavatelja i koji bi mogli spriječiti takva preuzimanja**

Prema Zakonu o preuzimanju dioničkih društava, fizička ili pravna osoba, koja djelujući neposredno ili posredno, samostalno ili zajednički s drugim osobama, stekne dionice Izdavatelja s pravom glasa nakon uvrštenja Dionica na uređeno tržište (tada Izdavatelj postaje

ciljno društvo u smislu Zakona o preuzimanju dioničkih društava), tako da, zajedno s dionicama koje je već stekla, prijeđe prag od 25% dionica s pravom glasa, obvezna je objaviti javnu ponudu za preuzimanje svih Dionica.

Prema odredbama ZTD-a, dioničari koji drže najmanje 95% temeljnog kapitala društva imaju pravo predložiti glavnoj skupštini donošenje odluke kojom bi se većinskim dioničarima prenijele dionice manjinskih dioničara uz plaćanje manjinskim dioničarima primjerene otpremnine u novcu. Glavni dioničar određuje iznos otpremnine u novcu koji treba isplatiti manjinskim dioničarima, a primjerenost otpremnine moraju ispitati jedan ili više vještaka koje na zahtjev glavnog dioničara imenuje sud. Odluka glavne skupštine o prijenosu Dionica se upisuje u sudski registar te se upisom dionice prenose glavnom dioničaru. Odluka o prijenosu dionica ne može se pobijati tužbom zbog toga što iznos otpremnine nije primjeren. Zahtjev sudu za određivanjem primjerene otpremnine manjinski dioničar može postaviti sudu samo u roku od dva mjeseca od dana od kada je objavljen upis odluke o prijenosu dionica u sudski registar. Sudska odluka o visini otpremnine djeluje prema svim manjinskim dioničarima neovisno o tome jesu li sudjelovali u postupku u kojemu je određena.

Sukladno odredbama Zakona o preuzimanju dioničkih društava, ako nakon ponude za preuzimanje, ponuditelj i osobe koje s njim djeluju zajednički drže najmanje 95% dionica s pravom glasa ciljanog društva, ponuditelj ima pravo na prijenos takvih dionica manjinskih dioničara u roku od tri mjeseca od isteka roka trajanja ponude za preuzimanje, uz pravičnu naknadu. Pravičnom naknadom smatra se cijena određena u ponudi za preuzimanje. Radi ostvarenja prava ponuditelj podnosi zahtjev SKDD-u koji će izvršiti prijenos dionica s računa dioničara na račun ponuditelja i isplatiti manjinske dioničare nakon što utvrdi da su ispunjene zakonske pretpostavke.

#### **4.10. Podaci o javnim ponudama trećih osoba za preuzimanje izdavateljevih redovnih Dionica koje su dane u posljednjoj i tekućoj financijskoj godini**

U posljednjoj i tekućoj financijskoj godini nije bilo javnih ponuda trećih osoba za preuzimanje Dionica.

#### **4.11. Utjecaj poreznih propisa države članice ulagatelja na ostvarenu dobit dionica.**

Sljedeći sažetak poreznog tretmana koji proizlazi iz imanja Dionica temelji se na pozitivnim propisima Republike Hrvatske u vrijeme izrade ovog Prospekta. Porezni propisi države članice ulagatelja i države u kojoj je Izdavatelj osnovan mogu utjecati na ostvarenu dobit od Dionica. Svaki imatelj Dionica upućuje se na savjetovanje sa svojim poreznim savjetnikom o poreznim posljedicama koje za njega mogu proizići iz imanja ili raspolaganja Dionicama, uključivo primjenjivost i učinak domaćih i stranih poreznih propisa ili poreznih međunarodnih ugovora.

Zakoni i pravilnici kojima je regulirano oporezivanje pravnih i fizičkih osoba su Zakon o porezu na dobit (Narodne novine broj 177/04, 90/05, 57/06, 146/08, 80/10, 22/12, 148/13, 143/14, 50/16, 115/16, 106/18 i 121/19) i Pravilnik o porezu na dobit (Narodne novine broj 95/05, 133/07, 156/08, 146/09, 123/10, 137/11, 61/12, 146/12, 160/13, 12/14, 157/14, 137/15, 1/17, 2/18, 1/19 i 1/20) koji reguliraju oporezivanje dobiti domaćih i inozemnih pravnih osoba, te Zakon o porezu na dohodak (Narodne novine broj 115/16, 106/18 i 121/19) i Pravilnik o porezu na dohodak (Narodne novine broj 10/17, 128/17, 106/18, 1/19, 80/19 i 1/20) koji reguliraju oporezivanje dohotka domaćih i inozemnih fizičkih osoba.

Porez na dohodak

Sukladno Zakonu o porezu na dohodak, dohotkom od kapitala se, između ostalog, smatraju i primici od dividendi i udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu.

Predujam poreza na dohodak po osnovi primitaka od dividendi ili udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu obračunava se i plaća, po odbitku, od ukupnog primitka, po stopi od 12%, bez priznavanja osobnih odbitaka. Porez na dohodak ne plaća se pri isplati dividendi i udjela u dobiti ako se isplaćuju iz dobiti ostvarene do 29. veljače 2012., osim dividendi i udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu koji su ostvareni u razdoblju od 1. siječnja 2001. do 31. prosinca 2004., a isplaćuju se nakon 1. siječnja 2017. te se oporezuju stopom predujma poreza na dohodak od 12%.

Domaće fizičke osobe uz porez na dohodak plaćaju i prirez porezu na dohodak ako je takva obveza utvrđena odlukama nadležnih tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u mjestu prebivališta odnosno uobičajenog boravišta domaće fizičke osobe, a prema stopama propisanim tim odlukama.

Ako je Republika Hrvatska sklopila ugovor o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja s državom rezidentnosti inozemne fizičke osobe, primjenjuju se odredbe ugovora o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja ako su iste povoljnije te se porez na dohodak od kapitala plaća po odbitku prema stopi iz ugovora ako su zadovoljeni svi potrebni uvjeti.

Sukladno odredbi stavka 2. članka 69. Zakona o porezu na dohodak, dohodak od kapitala ne utvrđuje se po osnovi dividendi i udjela u dobiti ako su dividende i ti udjeli iskorišteni za uvećanje temeljnog kapitala društva ili ako su ostvareni od ulaganja Fonda hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji te su namijenjene i dijele se članovima tog Fonda. Primjena navedenog oslobođenja je propisana i odredbom stavka 9. članka 70. Pravilnika o porezu na dohodak.

Sukladno Zakonu o porezu na dohodak, dohotkom od kapitala smatraju se i kapitalni dobici, pri čemu su odredbe Zakona o porezu na dohodak u dijelu koji se odnosi na oporezivanje kapitalnih dobitaka stupile na snagu 1. siječnja 2016. Dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka čini razlika između ugovorene prodajne cijene odnosno primitka utvrđenog prema tržišnoj vrijednosti financijske imovine stečene nakon 1. siječnja 2016. koja se otuđuje i nabavne vrijednosti te imovine, pri čemu se financijskom imovinom, između ostalog, smatraju i primici od prenosivih vrijednosnih papira odnosno dionica, a otuđenjem se smatra prodaja, zamjena, darovanje i drugi prijenos financijske imovine.

Imatelji financijske imovine obvezni su obračunati, obustaviti i uplatiti predujam poreza na dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka do kraja veljače tekuće godine za sve kapitalne dobitke ostvarene u prethodnoj godini umanjene za ostvarene kapitalne gubitke po stopi od 12%, uz obustavu prireza (ako je propisana) bez priznavanja osobnih odbitaka.

Dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka ne oporezuje se ako je (i) otuđenje izvršeno između bračnih drugova i srodnika u prvoj liniji i drugih članova uže obitelji iz članka 14. stavka 5. i 6. Zakona o porezu na dohodak, između razvedenih bračnih drugova ako je otuđenje u neposrednoj svezi s razvodom braka, (ii) ako je otuđenje u neposrednoj svezi s nasljeđivanjem financijske imovine te (iii) ako je financijska imovina otuđena nakon dvije godine od dana nabave odnosno stjecanja te imovine.

#### **4.12. Potencijalni učinak na ulaganje u slučaju sanacije na temelju Direktive 2014/59/EU Europskog parlamenta i Vijeća.**

Direktiva 2014/59/EU Europskog parlamenta i Vijeća o uspostavi okvira za oporavak i sanaciju kreditnih institucija i investicijskih društava nije primjenjiva na Izdavatelja jer isti nije kreditna institucija niti investicijsko društvo.

**4.13. Navodi se identitet i podaci za kontakt ponuditelja i/ili osobe koja traži uvrštenje za trgovanje na uređenom tržištu**

Osoba koja traži uvrštenje za trgovanje na Uređenom tržištu je VIS, dioničko društvo za hotelijerstvo, ugostiteljstvo i turizam sa sjedištem u Visu (Grad Vis), Šetalište Apolonija Zanelle 5, MBS 060014618, OIB 55505367731, LEI: 747800K0J6LBQSLNF688

Kontakt podaci su: Šetalište Apolonija Zanelle 5, 21 480 Vis,

Tel: +385 21 711 138,

e mail: [vis@st.t-com.hr](mailto:vis@st.t-com.hr)

**5. UVJETI JAVNE PONUDE VRIJEDNOSNIH PAPIRA**

Ovaj Prospekt ne odnosi se na novo izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje svih postojećih Dionica na Uređeno tržište. Sukladno tome, točka 5. iz Priloga III Uredbe o općim uvjetima ponude nije primjenjiva.

## **6. UVRŠTENJE ZA TRGOVANJE I ARANŽMANI TRGOVANJA**

### **6.1. Podaci o tome jesu li i hoće li ponuđeni vrijednosni papiri biti predmet zahtjeva za uvrštenje za trgovanje radi njihove distribucije na uređenom tržištu ili na tržištu treće zemlje, rastućem tržištu MSP-ova ili na multilateralnoj trgovinskoj platformi, pri čemu se navodi o kojem je tržištu riječ**

Nakon odobrenja Prospekta od strane HANFA-e i objave Prospekta u skladu sa člankom 434. Zakona o tržištu kapitala, Izdavalatelj će podnijeti zahtjev za uvrštenje svih Dionica koje se vode pri SKDD-u u nematerijaliziranom obliku pod oznakom vrijednosnog papira VIS-R-A na Uređeno tržište, a iste će biti uvrštene po odluci Zagrebačke burze o uvrštenju.

Izdavalatelj će prilikom podnošenja zahtjeva za uvrštenje Dionica postupiti sukladno svim važećim propisima i zahtjevima Zagrebačke burze radi odobrenja uvrštenja, ali ne može jamčiti da će uvrštenje Dionica biti nužno odobreno od Zagrebačke burze. Najraniji datum uvrštenja nije poznat.

### **6.2. Sva uređena tržišta, tržišta trećih zemalja, rastuća tržišta MSP-ova ili multilateralne trgovinske platforme na kojima će, prema saznanju izdavalatelja, vrijednosni papiri istog roda biti javno ponuđeni ili uvršteni za trgovanje ili već jesu uvršteni za trgovanje**

Izdavalatelj do datuma Prospekta nije uvrstio Dionice radi trgovanja niti na jedno uređeno tržište.

Izdavalatelj planira predati zahtjev za uvrštenje Dionica radi trgovanja samo na Uređeno tržište.

### **6.3. Ako se istodobno ili gotovo istodobno s podnošenjem zahtjeva za uvrštenje vrijednosnih papira na uređenom tržištu privatno upisuju ili nude odnosno prodaju vrijednosni papiri istog roda, ili ako se izrađuju vrijednosni papiri drugih rodova za privatnu ili javnu ponudu odnosno prodaju, navode se pojedinosti o prirodi takvih poslova te broju, obilježjima i cijeni vrijednosnih papira na koje se odnose**

Osim Dionica za koje se traži uvrštenje na uređeno tržište, Izdavalatelj neće istodobno niti gotovo istodobno ni nuditi niti izdavati bilo koje druge vrijednosne papire.

### **6.4. Podaci o subjektima koji su se obvezali da će djelovati kao posrednici u sekundarnom trgovanju, osiguravajući likvidnost pomoću ponuda za kupnju i prodaju i opis glavnih uvjeta njihove obveze**

Ne postoje subjekti koji su se obvezali Izdavalatelju da će djelovati kao posrednici pri sekundarnom trgovanju.

### **6.5. Stabilizacija: kad je Izdavalatelj ili dioničar koji prodaje svoje dionice dozvolio mogućnost prekomjerne dodjele ili je na drugi način predložio da se u vezi s ponudom mogu uvesti aktivnosti za stabilizaciju cijena, potrebno je dostaviti sljedeće navedene informacije:**

Nije predviđena mogućnost stabilizacije cijena.

### **6.6. Mogućnost prekomjerne dodjele i opcija povećanja količine izdanja (green shoe)**

Nije primjenjivo na ovaj Prospekt.

## **7. IMATELJI VRIJEDNOSNIH PAPIRA KOJI PRISTUPAJU PONUDI**

Prospekt ne odnosi se na novo izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave Prospekta isključivo uvrštenje svih postojećih Dionica Izdavalatelja na Uređeno tržište.

Sukladno tome, točka 7. iz Priloga XI Uredbe o imateljima vrijednosnih papira koji pristupaju ponudi nije primjenjiva.

#### **8. TROŠAK IZDANJA/PONUDE**

Prospekt se ne odnosi na izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave Prospekta isključivo uvrštenje svih postojećih Dionica Izdavatelja na Uređeno tržište.

#### **9. RAZRJEĐIVANJE DIONIČARSKE STRUKTURE**

Prospekt se ne odnosi na novo izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave Prospekta isključivo uvrštenje svih postojećih Dionica Izdavatelja na Uređeno tržište Zagrebačke burze.

#### **10. DODATNE INFORMACIJE**

##### **10.1. Ako se u obavijesti o vrijednosnim papirima navode savjetnici koji su povezani s izdanjem, potrebno je navesti funkciju koju su savjetnici obnašali.**

U postupku uvrštenja Dionica, kao savjetnici Izdavatelja sudjeluju sljedeće osobe:

- Privredna banka Zagreb d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 50, upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080002817, OIB: 02535697732, kao Agent uvrštenja Dionica;
- Zajednički odvjetnički ured Mladen Markoč i Relja Pećina sa sjedištem u Zagrebu, Bogovićeve 4/II, OIB: 67081484819, kao pružatelj usluge pravnog savjetovanja Izdavatelja vezano uz uvrštenje Dionica.

Gore navedene osobe nisu odgovorne za točnost, istinitost i potpunost informacija sadržanih u ovom Prospektu. Svaki potencijalni ulagatelj prilikom donošenja investicijske odluke ne smije se oslanjati na činjenicu da su savjetnici pružali navedene usluge Izdavatelju.

##### **10.2. Potrebno je u obavijesti o vrijednosnim papirima navesti ostale informacije koje su revidirali ili preispitali ovlašteni revizori i o tome sastavili izvješće. Prilaže se kopija izvješća ili, uz odobrenje nadležnog tijela, sažetak izvješća.**

Osim revidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017. navedenih u točki 1.1. dijela VI. Prospekta, ne postoje druge informacije koje su revidirali ili preispitali ovlašteni revizori i o tome sastavili izvješće.



**VI. PRILOZI PROSPEKTU**

**1. REVIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI IZDAVATELJA**

Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

**VIS d.d.**

**GODIŠNJE IZVJEŠĆE  
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE  
31. PROSINCA 2017., 31. PROSINCA 2018. i 31. PROSINCA 2019.**

## Sadržaj

Izvješće posloводства	1 - 3
Izjava o odgovornosti Uprave	4
Izvješće neovisnog revizora	5 - 8
Financijski izvještaji	9 - 44

## **Izješće posloводства**

### **UVOD**

U prosincu 2019. završen je stečajni postupak koji je pokrenut nad Društvom u 2015. godini. Tijekom navedenog razdoblja Društvo je restrukturiralo svoj dug te pronašlo strateške partnere koji su dokapitalizirali Društvo te postali većinski vlasnici Društva. Novi većinski vlasnici su PBZ Croatia Osiguranje d.d. kategorija B i PBZ Croatia Osiguranje d.d. kategorija A, a ukupno su investirali 33,1 milijuna kuna do 31. prosinca 2019.

U trogodišnjem razdoblju od 2017. do 2019. godine došlo je do pada poslovnih prihoda (9,2 milijuna kuna u 2017., 7,8 milijuna kuna u 2018. te 7,6 milijuna kuna u 2019. godini). Promjenama u društvu ovaj trend bi se trebao zaustaviti u narednim godinama kao rezultat intenzivnog ulaganja u obnovu smještajnih kapaciteta i podizanju kvalitete.

Što se tiče profitabilnosti, neto rezultat Društva za 2017. i 2019. godinu je bio negativan (148 tisuća kuna, odnosno 448 tisuća kuna) dok je u 2018. godini bio pozitivan i iznosio je 123 tisuće kuna.

### **RAZVOJ DRUŠTVA**

Zatvaranjem stečajnog postupka i dokapitalizacijom od strane novih vlasnika omogućena je financijska stabilnost Društva. Na ovaj način stvoreni su preduvjeti za početak investicijskih aktivnosti u smjeru povećanja kvalitete turističkog proizvoda.

Sukladno tome, Društvo je postavilo ambiciozne ciljeve koji se odnose na razvoj turističkog proizvoda visoke kvalitete kroz implementaciju međunarodnih standarda kvalitete u turističkom sektoru. Investicijske aktivnosti odnose se na rekonstrukciju smještajnih kapaciteta Društva, a započet će krajem 2020. godine. Cilj Društva je osigurati povećanje kategorizacije smještajnih kapaciteta i značajno poboljšanje kvalitete usluge.

### **FINANCIJSKI POKAZATELJI POSLOVANJA DRUŠTVA**

Ukupni prihodi u 2018. godini iznosili su 8,2 milijuna kuna što je 13,7% manje nego li u 2017. godini (9,5 milijuna kuna). U 2019. godini su ukupni prihodi iznosili 8 milijuna kuna što je 3% manje nego li u 2018. godini.

Prihod od smještaja u 2017. godini iznosio je 6,1 milijun kuna dok su prihodi od prodaje hrane i pića iznosili 2,96 milijuna kuna. U 2018. godini prihodi od smještaja iznosili su 5,5 milijuna kuna, a prihodi od prodaje hrane i pića 2,3 milijuna kuna. U 2019. godini prihodi od smještaja iznosili su 5,2 milijuna kuna, dok su prihodi prodaje hrane i pića iznosili 2,3 milijuna kuna. Razlog smanjenju je povećanje ponude privatnog smještaja u gradu Visu. Od kanala prodaje smještajnih kapaciteta najznačajnija je prodaja putem agencija.

## **Izvješće posloводства (nastavak)**

### **FINANCIJSKI POKAZATELJI POSLOVANJA DRUŠTVA (nastavak)**

Operativni troškovi u 2017. godini iznosili su 8,1 milijun kuna, a u 2018. smanjili su se za 1 milijun kuna ili 13%. Troškovi zaposlenika u 2018. godini smanjeni su za 10% u odnosu na 2017. kad su iznosili 4,1 milijun kuna zbog manjeg broja gostiju i noćenja. U 2019. godini operativni troškovi iznosili su 7,5 milijuna kuna. Troškovi materijala i usluga su ostali na sličnoj razini u svim godinama (2,87 milijuna kuna u 2017., 2,82 milijuna kuna u 2018. godini te 2,95 milijuna u 2019. godini).

S obzirom da je Društvo bilo u stečaju, došlo je do pada profitabilnosti u promatranom trogodišnjem razdoblju. Porast profitabilnosti očekuje se u nadolazećim godinama kada kapitalne investicije koje započinju u 2020. ostvare ekonomske efekte.

### **IZLOŽENOST RIZICIMA**

Vis d.d. izložen je različitim rizicima koji su uobičajeni za turističku djelatnost, a rezultat su utjecaja kretanja tržišta turističkih usluga.

#### **Globalni rizici**

Turistička kretanja su podložna globalnim rizicima koji se odnose na politička previranja, rastući terorizam i emigrantsku krizu na koje Društvo nema utjecaja te u skorije vrijeme epidemijama virusa na globalnoj razini (koronavirus).

Makroekonomska kretanja u Republici Hrvatskoj i u emitivnim stranim tržištima te općenito kretanje cijena roba i usluga mogu imati značajan utjecaj na konkurentnost turizma i turističku potražnju te dolaske stranih gostiju.

#### **Valutni rizik**

Društvo je uglavnom izloženo valutnom riziku. Valutni rizik je izražen u poslovanju s obzirom na velik udio prodaje denominiran u stranoj valuti. Društvo je izloženo promjenama vrijednosti eura, jer je značajni dio potraživanja i inozemnih prihoda iskazano u toj valuti, te njegovo kretanje može imati utjecaja na buduće poslovne rezultate i novčane tokove.

Također, Društvo kontinuirano prati svoju izloženost prema stranama s kojima posluje, kao i njihovu kreditnu sposobnost, alocirajući na taj način rizike nenaplativosti svojih potraživanja za pružene usluge te kontinuirano prati rizike poslovanja te prilagođava mjere i aktivnosti sukladno promjenama na tržištu.

#### **Kreditni rizik**

Kreditni rizik proizlazi iz novca i potraživanja od kupaca. U skladu s prodajnim politikama Društva, suradnja se ugovara s kupcima koji imaju odgovarajuću kreditnu povijest, odnosno ugovara se uz plaćanje unaprijed, uplatama sigurnosnih depozita te putem značajnijih kreditnih kartica (za individualne kupce). U cilju smanjenja kreditnog rizika Društvo kontinuirano prati svoju izloženost prema stranama s kojima posluje i njihovu kreditnu sposobnost, pribavlja instrumente osiguranja potraživanja (mjenice, zadužnice) umanjujući na taj način rizike nenaplativosti svojih potraživanja za pružene usluge.

## **Izješće poslovodstva (nastavak)**

### **IZLOŽENOST RIZICIMA (nastavak)**

#### **Rizik likvidnosti**

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca, osiguravanje raspoloživosti financijskih sredstava i sposobnost podmirenja svih tekućih obveza.

#### **Regulatorni rizici**

Rizik promjene poreznih i drugih propisa također predstavlja značajan rizik za Društvo te predstavljaju jedan od zahtjevnijih segmenata upravljanja rizikom gdje su mogućnosti Društva ograničavajuće.

#### **Ostalo**

Društvo nema podružnice ili pridružena društva.

U 2017., 2018. i 2019. godini Društvo nije otkupljivalo vlastite dionice.

Edo Bogdanović  
Direktor



**Vis d.d.**

Šetalište Apolonija Zanelle 5

Grad Vis

Republika Hrvatska

30. lipnja 2020.



## Izjava o odgovornosti Uprave

Uprava je odgovorna za pripremu financijskih izvještaja koji daju istinit i fer prikaz financijskog stanja Društva, rezultata njegovog poslovanja i novčanog tijeka u skladu s primijenjenim računovodstvenim politikama te za održavanje adekvatne računovodstvene evidencije kako bi omogućila pripremu takvih financijskih izvještaja u svakom trenutku. Uprava ima opću odgovornost za poduzimanje koraka koji bi u razumnoj mjeri omogućili očuvanje imovine Društva i otkrivanje i sprečavanje prijevara ili drugih nepravilnosti.

Uprava je odgovorna za odabir prikladnih računovodstvenih politika koje su u skladu s primijenjenim računovodstvenim standardima te ih potom treba konzistentno primjenjivati, imati razumne i oprezne prosudbe i procjene i pripremati financijske izvještaje u skladu s načelom neograničenog vremena poslovanja, osim ako je pretpostavka da će Društvo nastaviti poslovati neprikladna.

Uprava je također odgovorna i za pripremu i sadržaj izvješća posloводства, u skladu s hrvatskim Zakonom o računovodstvu. Izvješće posloводства prikazano na stranicama 1 do 3, odobreno je za izdavanje od strane Uprave.

Uprava je odobrila izdavanje godišnjeg izvješća na dan 30. lipnja 2020. godine.

Edo Bogdanović

Direktor



30. lipnja 2020.  
Šetalište Apolonija Zanelle 5  
Vis  
Republika Hrvatska



## **Izvešće neovisnog revizora dioničarima društva Vis d.d.**

### **Izvešće o reviziji financijskih izvještaja**

#### ***Mišljenje***

Obavili smo reviziju financijskih izvještaja društva Vis d.d. („Društvo“), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2019. godine, 31. prosinca 2018. godine i 31. prosinca 2017. godine te izvještaje o sveobuhvatnoj dobiti, promjenama glavnice i novčanom toku za tada završene godine, kao i bilješke koje sadrže značajne računovodstvene politike i ostala pojašnjenja (u nastavku „financijski izvještaji“).

Prema našem mišljenju, priloženi financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na dan 31. prosinca 2019. godine, 31. prosinca 2018. godine i 31. prosinca 2017. godine, njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za godine koje su tada završile, sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od strane Europske unije („EU MSFI“).

#### ***Osnova za izražavanje mišljenja***

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima. Naše odgovornosti, u skladu s tim standardima, detaljnije su opisane u našem izvješću neovisnog revizora u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Društva u skladu s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju financijskih izvještaja u Hrvatskoj i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s tim zahtjevima. Uvjereni smo da su nam pribavljeni revizijski dokazi dostatni i primjereni te da čine odgovarajuću osnovu za potrebe izražavanja našeg mišljenja.





## **Izvješće neovisnog revizora dioničarima društva Vis d.d. (nastavak)**

### **Izvješće o reviziji financijskih izvještaja (nastavak)**

#### ***Ostale informacije***

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju Izvješće posloводства koje je sastavni dio Godišnjeg izvješća Društva, ali ne uključuju financijske izvještaje niti naše izvješće o reviziji financijskih izvještaja.

Naše mišljenje na financijske izvještaje ne odnosi se na ostale informacije te ne izražavamo uvjerenje bilo koje vrste na ostale informacije, osim ako to nije izričito navedeno u našem izvješću.

U vezi s našom revizijom financijskih izvještaja, odgovornost nam je pročitati ostale informacije te pri tome razmotriti jesu li ostale informacije značajno nekonzistentne s financijskim izvještajima ili saznanjima koja smo prikupili tijekom revizije, kao i čine li se, na neki drugi način, značajno pogrešno iskazane.

Vezano za Izvješće posloводства također smo proveli procedure koje su zahtijevane hrvatskim Zakonom o računovodstvu („Zakon o računovodstvu“). Ove procedure uključuju razmatranje:

- je li Izvješće posloводства pripremljeno u skladu s člankom 21. Zakona o računovodstvu

Na osnovi procedura čije je provođenje zahtijevano kao dio naše revizije financijskih izvještaja te gore navedenih procedura, prema našem mišljenju:

- Informacije sadržane u Izvješću posloводства za financijske godine za koje su pripremljeni financijski izvještaji, konzistentne su, u svim značajnim odrednicama, s financijskim izvještajima;
- Izvješće posloводства pripremljeno je, u svim značajnim odrednicama, u skladu s člankom 21. Zakona o računovodstvu.

Nadalje, uzevši u obzir poznavanje i razumijevanje Društva te okruženja u kojem ono posluje, a koje smo stekli tijekom naše revizije, dužnost nam je izvijestiti jesmo li identificirali značajno pogrešne iskaze u Izvješću posloводства. U vezi s tim, nemamo ništa za izvijestiti.

## **Izvešće neovisnog revizora dioničarima društva Vis d.d. (nastavak)**

### **Izvešće o reviziji financijskih izvještaja (nastavak)**

#### ***Odgovornosti Uprave i onih koji su zaduženi za nadzor za financijske izvještaje***

Uprava je odgovorna za sastavljanje financijskih izvještaja koji daju istinit i fer prikaz u skladu s EU MSFI te za one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne, kako bi se omogućilo sastavljanje financijskih izvještaja, bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju financijskih izvještaja, Uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem te objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim u onim slučajevima kada Uprava namjerava likvidirati Društvo, prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Oni koji su zaduženi za nadzor, odgovorni su za nadziranje procesa financijskog izvještavanja, uspostavljenog od strane Društva.

#### ***Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja***

Naši su ciljevi steći razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji, kao cjelina, bez značajno pogrešnog iskaza uslijed prijevare ili pogreške te izdati izvešće neovisnog revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima uvijek otkriti postojanje značajno pogrešnih iskaza. Pogrešni iskazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške, a smatraju se značajnim, ako se razumno može očekivati da bi, pojedinačno ili zbrojeni s drugim pogrešnim iskazima, utjecali na ekonomske odluke korisnika financijskih izvještaja, donesene na osnovi ovih financijskih izvještaja.



## Izvješće neovisnog revizora dioničarima društva Vis d.d. (nastavak)

### Izvješće o reviziji financijskih izvještaja (nastavak)

#### Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja (nastavak)

Kao sastavni dio revizije u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima, donosimo profesionalne prosudbe i održavamo profesionalni skepticizam tijekom revizije. Mi također:

- prepoznavamo i procjenjujemo rizike značajno pogrešnog iskaza financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške; oblikujemo i obavljammo revizijske postupke kao odgovor na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni kako bi osigurali osnovu za donošenje našeg mišljenja. Rizik neotkrivanja značajno pogrešnog iskaza nastalog uslijed prijevare, veći je od rizika neotkrivanja onog nastalog uslijed pogreške, budući da prijevara može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola;
- stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i u svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva;
- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava od strane Uprave;
- donosimo zaključak o primjerenosti korištenja pretpostavke vremenske neograničenosti poslovanja od strane Uprave te, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ukoliko zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog revizora na povezane objave u financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci temelje se na revizijskim dokazima pribavljenim do datuma izdavanja našeg izvješća neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo ne bude u mogućnosti nastaviti s vremenski neograničenim poslovanjem;
- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj financijskih izvještaja, uključujući i objave te razmatramo odražavaju li financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kako bi se postigla fer prezentacija.

Komuniciramo s onima koji su zaduženi za nadzor u vezi s, između ostalog, planiranim djelokrugom i vremenskim rasporedom revizije i važnim revizijskim nalazima, uključujući i one u vezi sa značajnim nedostacima u internim kontrolama, koji su otkriveni tijekom naše revizije.

**KPMG Croatia d.o.o. za reviziju**  
Hrvatski ovlašteni revizori  
Eurotower  
Ivana Lučića 2a, 10000 Zagreb  
Hrvatska

**KPMG Croatia d.o.o. za reviziju**  
Eurotower, 17. kat  
Ivana Lučića 2a, 10000 Zagreb

30. lipnja 2020.

Igor Gošek  
Član Uprave, Hrvatski ovlašteni revizor



		2019. '000 HRK	2018. '000 HRK	2017. '000 HRK
	<i>Bilješka</i>			
Poslovni prihodi	5	7.573	7.842	9.249
Ostali prihodi	6	354	356	211
Troškovi materijala i usluga	7	(2.953)	(2.821)	(2.872)
Troškovi osoblja	8	(3.882)	(3.696)	(4.116)
Amortizacija	14	(862)	(825)	(834)
Ostali troškovi	9	(688)	(646)	(1.124)
Rezervacije		(7)	-	(479)
Vrijednosno usklađenje	10	(5)	(36)	(192)
<b>Dobitak/(gubitak) iz poslovanja</b>		<b>(470)</b>	<b>174</b>	<b>(157)</b>
Financijski prihodi		40	14	52
Financijski rashodi		(18)	(65)	(43)
<b>Neto financijski prihodi/(rashodi)</b>	11	<b>22</b>	<b>(51)</b>	<b>9</b>
<b>Dobit/(gubitak) prije oporezivanja</b>		<b>(448)</b>	<b>123</b>	<b>(148)</b>
Porez na dobit	12			-
<b>Dobit/(gubitak) za godinu</b>		<b>(448)</b>	<b>123</b>	<b>(148)</b>
Ostala sveobuhvatna dobit		-	-	-
<b>Ukupna sveobuhvatna dobit/(gubitak) za godinu</b>		<b>(448)</b>	<b>123</b>	<b>(148)</b>
Zarada/(gubitak) po dionici (u kunama) - osnovna i razrijeđena	13	(0,33)	0,24	(0,29)

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

VIS d.d.  
IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU

	Bilješka	31. prosinca 2019. '000 HRK	31. prosinca 2018. '000 HRK	31. prosinca 2017. '000 HRK	1. siječnja 2017. '000 HRK
<b>IMOVINA</b>					
<b>Dugotrajna imovina</b>					
Nekretnine, postrojenja i oprema	14	37.798	38.629	39.456	40.266
Dugotrajna potraživanja		-	-	-	52
<b>Ukupna dugotrajna imovina</b>		<b>37.798</b>	<b>38.629</b>	<b>39.456</b>	<b>40.318</b>
<b>Kratkotrajna imovina</b>					
Zalihe		107	127	134	240
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	15	1.023	258	966	1.904
Novac i novčani ekvivalenti	16	6.457	5.393	3.859	1.762
<b>Ukupna kratkotrajna imovina</b>		<b>7.587</b>	<b>5.778</b>	<b>4.959</b>	<b>3.906</b>
<b>UKUPNA IMOVINA</b>		<b>45.385</b>	<b>44.407</b>	<b>44.415</b>	<b>44.224</b>
<b>Glavnica</b>					
Temeljni kapital		45.120	51.784	51.784	51.784
Rezerve		1	61.585	61.585	61.585
Akumulirani gubici		(2.488)	(110.228)	(110.351)	(110.203)
<b>Ukupno glavnica</b>	17	<b>42.633</b>	<b>3.141</b>	<b>3.018</b>	<b>3.166</b>
<b>Obveze</b>					
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	18, 23	2.273	40.787	40.918	41.058
Rezerviranja	19	479	479	479	-
<b>Kratkoročne obveze</b>		<b>2.752</b>	<b>41.266</b>	<b>41.397</b>	<b>41.058</b>
<b>UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE</b>		<b>45.385</b>	<b>44.407</b>	<b>44.415</b>	<b>44.224</b>

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

VIS d.d.  
IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA GLAVNICE

	Bilješka	Temeljni kapital '000 HRK	Rezerve '000 HRK	Preneseni gubitak '000 HRK	Ukupni kapital '000 HRK
<b>Stanje 1. siječnja 2017.</b>		<b>51.784</b>	<b>61.585</b>	<b>(110.203)</b>	<b>3.166</b>
Gubitak za godinu		-	-	(148)	(148)
Ostali sveobuhvatni gubitak		-	-	-	-
<b>Ukupni sveobuhvatni gubitak razdoblja</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(148)</b>	<b>(148)</b>
<b>Stanje na 31.12.2017.</b>		<b>51.784</b>	<b>61.585</b>	<b>(110.351)</b>	<b>3.018</b>
Dobit za godinu		-	-	123	123
Ostala sveobuhvatna dobit		-	-	-	-
<b>Ukupni sveobuhvatni dobitak razdoblja</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>123</b>	<b>123</b>
<b>Stanje na 31.12.2018.</b>		<b>51.784</b>	<b>61.585</b>	<b>(110.228)</b>	<b>3.141</b>
Gubitak za godinu		-	-	(448)	(448)
Ostali sveobuhvatni gubitak		-	-	-	-
<b>Ukupni sveobuhvatni gubitak razdoblja</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(448)</b>	<b>(448)</b>
<i>Transakcije s vlasnicima Društva</i>					
Povećanje temeljnog kapitala br. 1		68.408	(61.584)	16	6.840
Smanjenje temeljnog kapitala		(108.172)	-	108.172	-
Povećanje temeljnog kapitala br. 2		33.100	-	-	33.100
<b>Ukupno transakcije s vlasnicima Društva</b>	<b>17</b>	<b>(6.664)</b>	<b>(61.584)</b>	<b>108.188</b>	<b>39.940</b>
<b>Stanje 31. prosinca 2019.</b>		<b>45.120</b>	<b>1</b>	<b>(2.488)</b>	<b>42.633</b>

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

**VIS d.d.**  
**IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU**

	<b>Bilješka</b>	<b>2019. '000 HRK</b>	<b>2018. '000 HRK</b>	<b>2017. '000 HRK</b>
<b>Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti</b>				
Gubitak prije poreza		(448)	123	(148)
<i>Usklađen za:</i>				
Amortizaciju	14	862	825	834
Ispravak vrijednosti potraživanja		5	36	192
		<u>419</u>	<u>984</u>	<u>878</u>
<i>Promjena:</i>				
Potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja		(770)	672	798
Zaliha		20	7	106
Obveza prema dobavljačima i ostalih obveza		(31.674)	(129)	(142)
Rezervacije		-	-	479
<b>Novac iz poslovnih aktivnosti</b>		<u><b>(32.005)</b></u>	<u><b>1.534</b></u>	<u><b>2.119</b></u>
Plaćeni porez na dobit		-	-	-
<b>Neto novac iz poslovnih aktivnosti</b>		<u><b>(32.005)</b></u>	<u><b>1.534</b></u>	<u><b>2.119</b></u>
<b>Novčani tokovi iz investicijskih aktivnosti</b>				
Kupnja nekretnina, postrojenja i opreme		(31)	-	(22)
<b>Neto novčani izdaci iz investicijskih aktivnosti</b>		<u><b>(31)</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>(22)</b></u>
<b>Novčani tokovi iz financijskih aktivnosti</b>				
Povećanje temeljnog kapitala	17	33.100	-	-
<b>Neto novac od financijskih aktivnosti</b>		<u><b>33.100</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>
<b>Neto (smanjenje)/povećanje novca i novčanih ekvivalenata</b>		<u><b>1.064</b></u>	<u><b>1.534</b></u>	<u><b>2.097</b></u>
<b>Novac i novčani ekvivalenti na dan 1. siječnja</b>		<u><b>5.393</b></u>	<u><b>3.859</b></u>	<u><b>1.762</b></u>
<b>Novac i novčani ekvivalenti na dan 31. prosinca</b>	16	<u><b>6.457</b></u>	<u><b>5.393</b></u>	<u><b>3.859</b></u>

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

**VIS d.d.**

**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**

**BILJEŠKA 1 - OPĆI PODACI**

VIS d.d. je društvo registrirano u gradu Visu na otoku Visu u Republici Hrvatskoj. Osnovne djelatnosti Društva su smještajne i ugostiteljske usluge. Društvo ima 153 smještajne jedinice u upotrebi (s više od 305 kreveta) u 2 različita objekta.

Odlukom Trgovačkog suda u Splitu 14. srpnja 2015. godine nad Društvom je otvoren stečajni postupak. 17. prosinca 2019. godine Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu zaključen je stečajni postupak nad Društvom.

**Uprava i Nadzorni odbor**

Uprava

Mira Hajdić, stečajna upraviteljica (od 14. srpnja 2015. godine do 17. prosinca 2019. godine)  
Edo Bogdanović, direktor (od 17. prosinca 2019. godine)

Direktor zastupa Društvo pojedinačno i samostalno od 17. prosinca 2019. godine.

Nadzorni odbor

Vladimir Bunić, predsjednik nadzornog odbora od 27. prosinca 2019. godine  
Marko Orešković, zamjenik predsjednika nadzornog odbora od 27. prosinca 2019. godine  
Sandra Janković, član nadzornog odbora od 27. prosinca 2019. godine  
Miće Radišić, član nadzornog odbora od 27. prosinca 2019. godine



## **BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE**

### **BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA**

Slijedi prikaz značajnih računovodstvenih politika usvojenih za pripremu ovih financijskih izvještaja. Ove računovodstvene politike dosljedno su primjenjivane za sva razdoblja uključena u ove izvještaje, osim tamo gdje je drugačije navedeno.

#### **2.1 Osnove sastavljanja**

Financijski izvještaji Društva sastavljeni su sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni od Europske unije („EU MSFI“ ili „MSFI“).

Ovo su prvi financijski izvještaji Društva koji su pripremljeni u skladu s MSFI, te je primijenjen MSFI 1 Prva primjena Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja. Objašnjenje utjecaja prelaska na MSFI EU na financijski položaj, financijsku uspješnost i novčane tokove Društva je dano u Bilješci 22.

Financijski izvještaji izrađeni su primjenom metode povijesnog troška. Financijski izvještaji pripremljeni su pod pretpostavkom da će Društvo nastaviti poslovati u skladu s načelom neograničenosti vremena poslovanja u svim prikazanim razdobljima.

Sastavljanje financijskih izvještaja sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni od Europske unije zahtijeva upotrebu određenih ključnih računovodstvenih procjena. Također se od Uprave zahtijeva da se služi prosudbama u procesu primjene računovodstvenih politika Društva. Područja koja uključuju viši stupanj prosudbe ili složenosti, odnosno područja gdje su pretpostavke i procjene značajne za financijske izvještaje prikazana su u Bilješci 4.

#### ***Vremenska neograničenost poslovanja***

Kao što je opisano u Bilješci 23, Društvo je završilo stečajni postupak i restrukturiralo svoje financijske obveze. Kao dio financijskog restrukturiranja temeljni kapital je povećan za 33,1 milijun kuna u novcu u listopadu 2019. godine. Uprava vjeruje da je vremenska neograničenost poslovanja odgovarajuća osnova za pripremu financijskih izvještaja Društva.

Tvrtka posluje u ugostiteljskom sektoru na koji je značajno utjecalo izbijanje COVID-19. Na temelju javno dostupnih podataka na dan odobrenja ovih financijskih izvještaja, rukovodstvo je razmatralo potencijalni razvoj širenja COVID-19 i očekivani utjecaj na Društvo i ekonomsko okruženje u kojem djeluje, uključujući mjere koje su već poduzete od strane vlade. Kao dio procjene razmotreni su različiti scenariji te je rukovodstvo zaključilo da će Društvo imati dostatno novčanih sredstava za izvršenje obveza koje dospijevaju u doglednoj budućnosti. Rukovodstvo ne predviđa izravan neposredni i značajni štetni utjecaj izbijanja COVID-19 na sposobnost Društva da nastavi poslovati po principu vremenske neograničenosti poslovanja. Pogledati Bilješku 24 za više detalja.

#### **2.2 Strane valute**

##### ***(a) Funkcionalna i izvještajna valuta***

Stavke uključene u financijske izvještaje su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem Društvo posluje („funkcionalna valuta“). Financijski izvještaji prikazani su u tisućama kuna, što predstavlja funkcionalnu i izvještajnu valutu Društva.

##### ***(b) Transakcije i stanja u stranoj valuti***

Transakcije u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju se u funkcionalnu valutu tako da se iznosi u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju po tečaju na dan transakcije. Dobici ili gubici od tečajnih razlika, koji nastaju prilikom podmirenja tih transakcija i preračuna monetarne imovine i obveza izraženih u stranim valutama, priznaju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u okviru „Financijskih prihoda/rashoda“. Negativne i pozitivne tečajne razlike prikazuju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u okviru „Neto financijskih prihoda/rashoda“.

VIS d.d.

## BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

### BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (*nastavak*)

#### 2.3 Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine, postrojenja i oprema iskazani su po povijesnom trošku odnosno pretpostavljenoj nabavnoj vrijednosti umanjenom za akumuliranu amortizaciju i umanjenje vrijednosti, ako je potrebno. Povijesni trošak uključuje trošak koji je izravno povezan sa stjecanjem imovine.

Naknadni izdaci uključuju se u knjigovodstvenu vrijednost imovine ili se, po potrebi, priznaju kao zasebna imovina samo ako će Društvo imati buduće ekonomske koristi od spomenute imovine, te ako se trošak imovine može pouzdano mjeriti. Svi ostali troškovi investicijskog i tekućeg održavanja terete izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti u razdoblju u kojem su nastali. Trošak zamjene većih dijelova stavki nekretnina, postrojenja i opreme se kapitalizira, a knjigovodstvena vrijednost zamijenjenih dijelova se prestaje priznavati.

Zemljišta i investicije u tijeku se ne amortiziraju. Amortizacija nekretnina, postrojenja i opreme izračunava se pravocrtnom metodom na sljedeći način:

Zgrade	25 -50 godina
Oprema	5-10 godina

Amortizacija se obračunava za svako sredstvo sve do potpune amortizacije sredstva. Korisni vijek imovine pregledava se na svaki datum izvještavanja i po potrebi usklađuje. U slučaju da je knjigovodstveni iznos imovine veći od procijenjenog nadoknadivog iznosa, razlika se otpisuje do nadoknadivog iznosa.

Dobici i gubici nastali prodajom određuju se usporedbom prihoda i knjigovodstvene vrijednosti sredstva.

#### 2.3.1 Umanjenje vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme

Knjigovodstvena vrijednost dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine Društva pregledava se na svaki datum bilance kako bi se utvrdilo postoje li indikacije za umanjenje vrijednosti. Ukoliko postoje takve indikacije, procjenjuje se nadoknadiivi iznos imovine.

Gubitak od umanjenja vrijednosti se priznaje kada knjigovodstvena vrijednost imovine ili jedinice koja generira novac premašuje njezin nadoknadiivi iznos. Jedinica koja generira novac je najmanja prepoznata grupa imovine koja generira novčane tokove, a koji se mogu zasebno identificirati od onih za drugu imovinu i grupe imovine. Gubici od umanjenja vrijednosti priznaju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti.

Nadoknadiiva vrijednost imovine ili jedinice koja generira novac je vrijednost imovine u upotrebi ili fer vrijednost umanjena za troškove prodaje, ovisno o tome koja je viša. U procjenjivanju vrijednosti u upotrebi, sadašnja vrijednost procijenjenih budućih novčanih tokova izračunava se upotrebom diskontne stope prije oporezivanja koja odražava procjenu vremenske vrijednosti novca na tržištu i rizik specifičan za tu imovinu.

Umanjenja vrijednosti priznata u prethodnim razdobljima provjeravaju se na svaki datum bilance kako bi se utvrdila mogućnost da su se gubici smanjili ili da više ne postoje. Gubitak od umanjenja vrijednosti se smanjuje najviše do iznosa koji ne prelazi knjigovodstvenu vrijednost koja bi bila utvrđena, uzimajući u obzir amortizaciju, da gubitak od umanjenja vrijednosti nije bio priznat.



VIS d.d.

## **BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**

### **BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**

#### **2.4 Financijski instrumenti**

##### **2.4.1. Financijska imovina**

###### **Priznavanje i početno mjerenje**

Potraživanja od kupaca početno se priznaju u trenutku nastanka. Sva ostala financijska imovina početno se priznaje kada Društvo postane stranka ugovornih odredbi financijskog instrumenta. Financijska imovina (osim ako se radi o potraživanju od kupaca bez značajne financijske komponente) početno se mjeri po fer vrijednosti uvećanoj, ukoliko se radi o instrumentu koji nije iskazan po FVRDG, za transakcijske troškove koji se mogu izravno pripisati stjecanju ili izdavanju predmetnog instrumenta. Potraživanje od kupaca bez značajne komponente financiranja početno se mjeri po transakcijskoj cijeni.

###### **Klasifikacija i naknadno mjerenje**

Pri početnom priznavanju, financijska se imovina klasificira kao ona koja se mjeri po:

- amortiziranom trošku;
- FVOSD (fer vrijednost kroz ostalu sveobuhvatnu dobit) – dužnička ulaganja;
- FVOSD – ulaganje u vlasničke instrumente;
- ili FVRDG (fer vrijednost kroz račun dobiti i gubitka).

Financijska se imovina ne reklasificira nakon početnog priznavanja, osim ako Društvo ne promijeni svoj poslovni model za upravljanje financijskom imovinom u kojem slučaju se financijska imovina reklasificira od prvog dana prvog izvještajnog razdoblja koje slijedi nakon promjene poslovnog modela.

Financijska imovina mjeri se po amortiziranom trošku ako ispunjava sljedeće uvjete i ako nije klasificirana kao mjerena po FVRDG:

- drži se u sklopu poslovnog modela čiji je cilj naplata ugovornih novčanih tokova; i
- ugovorni uvjeti navedenog instrumenta na određene datume dovode do novčanih priljeva koji predstavljaju isključivo plaćanje glavnice i kamate na neotplaćeni dio glavnice.

Sva financijska imovina koja nije klasificirana kao financijska imovina mjerena po amortiziranom trošku ili po FVOSD kako je gore opisano, mjeri se po FVRDG. Prilikom početnog priznavanja Društvo može neopozivo klasificirati financijsku imovinu koja inače ispunjava zahtjeve za mjerenje po amortiziranom trošku ili po FVOSD kao imovinu mjerenu po FVRDG ukoliko takvo klasificiranje eliminira ili značajno smanjuje računovodstvenu neusklađenost koja bi inače nastala. Zajmovi i potraživanja koji čine glavninu financijske imovine Društva drže se u sklopu poslovnog modela za držanje do naplate.

VIS d.d.

## BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

### BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

#### 2.4 Financijski instrumenti (nastavak)

##### 2.4.1. Financijska imovina (nastavak)

##### Klasifikacija i naknadno mjerenje (nastavak)

*Procjena predstavljaju li ugovoreni novčani tokovi isključivo otplate glavnice i kamate*

U svrhu ove procjene koja je relevantna za potrebe klasifikacije financijske imovine po amortiziranom trošku, 'glavnica' se definira kao fer vrijednost financijske imovine pri početnom priznavanju. 'Kamata' se definira kao naknada za vremensku vrijednost novca, kreditni rizik povezan s vremenskim periodom kojem se otplaćuje preostali dio glavnice te ostale osnovne rizike i troškove kreditiranja (npr. rizik likvidnosti i administrativni troškovi), kao i za profitnu maržu.

Struktura financijske imovine Društva jednostavna je te se prvenstveno odnosi na potraživanja od kupaca te kratkoročne depozite u bankama. Navedeno olakšava i minimizira kompleksnost procjene zadovoljava li navedena financijska imovina kriterij 'plaćanja isključivo glavnice i kamata'. Nadalje, Društvo nema uspostavljene zasebne poslovne modele za upravljanje financijskom imovinom na način koji to definira MSFI 9 budući da se njome zbog jednostavnosti upravlja u sklopu redovnog poslovanja.

*Naknadno mjerenje te priznavanje dobitaka i gubitaka*

Tablica u nastavku daje pregled ključnih odredbi računovodstvene politike koju Društvo koristi vezano uz naknadno mjerenje financijske imovine te priznavanje dobitaka i gubitaka po vrsti financijske imovine koja je relevantna za Društvo:

<b>Financijska imovina po amortiziranom trošku</b>	Ova se imovina nakon početnog priznavanja mjeri po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne kamatne stope. Amortizirani trošak umanjuje se za gubitke od umanjenja vrijednosti. Prihodi od kamata, pozitivne i negativne tečajne razlike te gubici od umanjenja vrijednosti priznaju se unutar dobiti ili gubitka. Dobit ili gubitak pri prestanku priznavanja priznaje se unutar dobiti ili gubitka.
--	--

##### **Prestanak priznavanja**

Društvo prestaje priznavati financijsku imovinu pri isteku ugovornih prava vezanih uz novčane tokove iz te financijske imovine ili pri prijenosu prava na ugovorne novčane tokove u transakciji u kojoj se prenose svi rizici i koristi od vlasništva financijske imovine ili u kojoj Društvo niti prenosi niti zadržava rizike i koristi od vlasništva, ali ne zadržava kontrolu nad financijskom imovinom. Kada Društvo obavlja transakcije u kojima prenosi financijsku imovinu priznatu u svom izvještaju o financijskom položaju, ali zadržava sve ili gotovo sve rizike i koristi koji proizlaze iz prenesene imovine, takva prenesena imovina ne prestaje se priznavati.



VIS d.d.

## **BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**

### **BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**

#### **2.4 Financijski instrumenti (nastavak)**

##### **2.4.2. Financijske obveze**

###### **Priznavanje i početno mjerenje**

Financijske obveze početno se priznaju kada Društvo postane stranka ugovornih odredbi financijskog instrumenta. Financijska obveza početno se mjeri po fer vrijednosti uvećanoj, ukoliko se radi o instrumentu koji nije iskazan po FVRDG, za transakcijske troškove koji se mogu izravno pripisati stjecanju ili izdavanju predmetnog instrumenta.

###### **Klasifikacija i naknadno mjerenje**

Financijske obveze mjere se po amortiziranom trošku ili FVRDG. Financijska obveza klasificira se kao mjerena po FVRDG ako je klasificirana kao namijenjena trgovanju, ako je derivativna ili ako je klasificirana kao mjerena po FVRDG pri početnom priznavanju. Financijske obveze po FVRDG mjere se po fer vrijednosti, a neto dobiti i gubici, uključujući sve rashode od kamata, priznaju se unutar dobiti ili gubitka. Ostale financijske obveze naknadno se mjere po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope. Rashodi od kamata i negativne tečajne razlike priznaju se unutar dobiti ili gubitka. Svi dobiti ili gubici kod prestanka priznavanja također se priznaju unutar dobiti ili gubitka.

###### **Prestanak priznavanja**

Društvo prestaje priznavati financijsku obvezu kada se ugovorne obveze isplate, otkazu ili isteknu. Društvo također prestaje priznavati financijsku obvezu kada se izmijene ugovorne odredbe, a novčani tok promijenjene obveze je značajno drugačiji od inicijalnog, pri čemu se nova financijska obveza temeljena na izmijenjenim uvjetima priznaje po fer vrijednosti.

Prilikom prestanka priznavanja financijske obveze, razlike između knjigovodstvene vrijednosti i plaćene naknade (uključujući i svu prenesenu nenovčanu imovinu ili prihvaćene obveze) priznaje se u računu dobiti i gubitka.

##### **2.4.3. Netiranje**

Financijska imovina i financijske obveze netiraju se i neto iznos prikazuje se u izvještaju o financijskom položaju kada, i samo kada, Društvo trenutno ima zakonski provedivo pravo na prebijanje iznosa i namjerava ih podmiriti na neto osnovi ili realizirati imovinu i istovremeno podmiriti obvezu.

##### **2.4.4. Umanjenje vrijednosti financijske imovine**

###### **Priznavanje gubitaka od umanjenja vrijednosti**

Društvo priznaje rezerviranja za gubitke po financijskoj imovini jednake očekivanim kreditnim gubicima („OKG“) kroz čitavo trajanje ekonomskog vijeka imovine.

Rezerviranja za OKG-ove vezano uz potraživanja od kupaca uvijek se mjere u iznosu ukupnih OKG-ova kroz čitavo trajanje ekonomskog vijeka te imovine.

Prilikom utvrđivanja je li se kreditni rizik financijske imovine značajno povećao od početnog priznavanja i prilikom procjene OKG-ova, Društvo razmatra razumne i činjenične informacije koje su relevantne i dostupne bez dodatnih troškova ili napora. To uključuje kvantitativne i kvalitativne informacije i analize zasnovane na povijesnom iskustvu Društva i informiranoj procjeni kreditne sposobnosti dužnika te uključuje informacije o budućnosti.

**BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**

**2.4.4. Umanjenje vrijednosti financijske imovine (nastavak)**

**Priznavanje gubitaka od umanjenja vrijednosti (nastavak)**

Društvo u pravilu smatra da je kreditni rizik financijske imovine znatno porastao ako je proteklo više od 90 dana od njenog dana dospijeca te u pravilu smatra da financijska imovina nije nadoknativa ako nije vjerojatno da će dužnik otplatiti svoje obveze prema Društvu bez da pokretanje radnji poput iskorištenja sredstava osiguranja (ako postoje) postane nužnim ili ako financijska imovina ostane nepodmirena duže od 90 dana od dana dospijeca.

Ukupni OKG-ovi koji se očekuju kroz čitavo trajanje ekonomskog vijeka imovine („životni OKG-ovi“) su OKG-ovi koji proizlaze iz svih mogućih nepredviđenih događaja tijekom očekivanog vijeka trajanja financijskog instrumenta.

Dvanaestomjesečni OKG-ovi su dio OKG-ova koji proizlaze iz slučajeva neplaćanja koji su mogući unutar 12 mjeseci nakon datuma izvještavanja (ili unutar kraćeg razdoblja ako je očekivani vijek trajanja instrumenta kraći od 12 mjeseci).

Maksimalno razdoblje koje se uzima u obzir prilikom procjene OKG-ova je maksimalno ugovoreno razdoblje tijekom kojega je Društvo izloženo kreditnom riziku.

**Mjerenje očekivanih kreditnih gubitaka**

OKG-ovi predstavljaju procjenu kreditnih gubitaka koja je ponderirana vjerojatnostima. Kreditni gubici mjere se kao sadašnja vrijednost svih novčanih manjkova (tj. razlike između novčanih tijekova na koje Društvo ima pravo u skladu s ugovorom i novčanih tokova koje Društvo očekuje da će stvarno primiti).

OKG-ovi se diskontiraju po efektivnoj kamatnoj stopi predmetne financijske imovine.

**Kreditno umanjena financijska imovina**

Na svaki datum izvještavanja Društvo procjenjuje ukoliko postoje osnove za kreditno umanjenje financijske imovine. Financijska imovina kreditno je umanjena kada nastane jedan ili više događaja koji imaju štetan utjecaj na procijenjene buduće novčane tokove od te financijske imovine.

Primjeri dokaza da je potrebno kreditno umanjenje financijske imovine uključuju sljedeće:

- značajne financijske poteškoće dužnika ili izdavatelja;
- kršenje ugovora kao što je kašnjenje u plaćanju obveza;
- vjerojatnost da će dužnik ući u stečaj ili drugu oblik financijske reorganizacije; ili
- nestanak aktivnog tržišta za određenu vrijednosnicu uslijed financijskih poteškoća.

**Prezentacija očekivanih kreditnih gubitaka u izvještaju o financijskom položaju**

Rezerviranja za OKG-ove financijske imovine po amortiziranom trošku oduzimaju se od bruto knjigovodstvene vrijednosti imovine.

**Otpis financijske imovine**

Bruto knjigovodstvena vrijednost financijske imovine otpisuje se ukoliko Društvo razumno ne očekuje povrat financijske imovine bilo u cijelosti bilo djelomično. Društvo u pravilu ne očekuje značajniji povrat otpisanih iznosa.



**BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**

**2.5 Zalihe**

Zalihe hrane i pića i trgovačke robe iskazuju se po trošku nabave ili neto ostvarivoj vrijednosti, ovisno o tome koja je niža. Trošak se određuje po metodi ponderiranih prosječnih cijena. Neto ostvariva vrijednost predstavlja procjenu prodajne cijene u redovnom tijeku poslovanja umanjenu za varijabilne troškove prodaje.

**2.6 Potraživanja od kupaca**

Potraživanja od kupaca su iznosi koji se odnose na prodane usluge obavljene u redovnom poslovanju. Ako se naplata očekuje unutar godine dana, potraživanje se prikazuje unutar kratkotrajne imovine, a ako ne, onda se potraživanje prikazuje unutar dugotrajne imovine.

**2.7 Novac i novčani ekvivalenti**

Novac i novčani ekvivalenti sastoje se od novca na računima u bankama i sličnim institucijama i gotovog novca u blagajnama, depozita kod banaka po viđenju i ostalih kratkotrajno visoko likvidnih instrumenata s rokovima naplate do tri mjeseca ili kraće.

**2.8 Dionički kapital**

Dionički kapital sastoji se od redovnih dionica. Primici koji se iskazuju u glavnici pri izdavanju novih dionica iskazuju se umanjeno za pripadajuće troškove transakcije i porez na dobit.

**2.9 Obveze prema dobavljačima**

Obveze prema dobavljačima su iznosi koji se odnose na kupljenu robu i usluge u redovnom poslovanju. Ako se plaćanje očekuje unutar godine dana, obveza se prikazuje unutar kratkoročnih obveza, a ako ne, onda se obveza prikazuje unutar dugoročnih obveza. Obveze prema dobavljačima se početno priznaju po fer vrijednosti, a u budućim razdobljima se iskazuju po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne kamatne stope.

**2.10 Primanja zaposlenih**

*(a) Obveze za mirovine i ostale obveze nakon umirovljenja*

U toku redovnog poslovanja prilikom isplata plaća Društvo u ime svojih zaposlenika, koji su članovi obveznih mirovinskih fondova, obavlja redovita plaćanja doprinosa sukladno zakonu. Bruto plaće zaposlenika iskazuju se kao dio troška plaća kada se obračunaju. Društvo nema mirovinski plan te stoga nema nikakvih drugih obveza u svezi s mirovinama zaposlenika osim jednokratne otpremnine za svakog zaposlenika prilikom njegovog odlaska u mirovinu. Nadalje, Društvo nema obvezu osiguravanja bilo kojih drugih primanja zaposlenika nakon njihova umirovljenja.

*(b) Kratkoročna primanja zaposlenih*

Društvo priznaje obvezu za akumulirane naknade za odsustvo s posla na temelju neiskorištenih dana godišnjeg odmora na dan izvještavanja, kao i za sate rada ostvarene temeljem preraspodjele radnog vremena, a koji nisu iskorišteni do dana izvještavanja.

**BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**

**2.11 Rezerviranja**

Rezerviranja se priznaju ako Društvo ima sadašnju zakonsku ili izvedenu obvezu kao posljedicu prošlog događaja, ako je vjerojatno da će biti potreban odljev resursa radi podmirivanja obveze te ako se iznos obveze može pouzdano procijeniti. Rezerviranja se ne priznaju za buduće gubitke iz poslovanja.

Tamo gdje postoje određene slične obveze, vjerojatnost da će za njihovo podmirenje biti potreban odljev sredstava određuje se razmatranjem kategorije obveza u cjelini. Rezerviranja se priznaje čak iako je vjerojatnost odljeva sredstava u odnosu na bilo koju stavku koja se nalazi u istoj kategoriji obveza mala.

Rezerviranja se mjere po sadašnjoj vrijednosti troškova za koje se očekuje da će biti potrebni za podmirenje obveze, korištenjem diskontne stope prije poreza, koja odražava tekuće tržišne procjene vremenske vrijednosti novca kao i rizike koji su specifični za navedenu obvezu. Iznos rezerviranja povećava se u svakom razdoblju da se odrazi proteklo vrijeme. Ovo se povećanje prikazuje kao rashod od kamata.

**2.12 Priznavanje prihoda**

MSFI 15 uspostavlja sveobuhvatan okvir za utvrđivanje da li se, kada i koliko prihoda priznaje. Prema MSFI-ju 15, prihodi se priznaju na način koji prikazuje obrazac prijenosa robe i usluga kupcima. Priznati iznos treba odražavati iznos na koji subjekt očekuje da će imati pravo u zamjenu za te proizvode i usluge.

*(a) Prihodi od usluga*

Društvo ostvaruje prihod prvenstveno od usluga smještaja. Navedene usluge pružaju se temeljem sklopljenih ugovora s fiksnom cijenom. Prihodi od izvršenih hotelsko-turističkih usluga priznaju se pravocrtno tijekom razdoblja u kojem smještaj traje.

*(b) Hrana i piće*

Društvo nudi hranu i piće u hotelskim restoranima, gostima hotela i ostalim gostima. Prihodi se priznaju u trenutku kada su usluge pružene.

**2.13 Zarada po dionici**

Zarada po dionici se obračunava dijeljenjem dobiti ili gubitka koji pripada dioničarima Društva s prosječnim ponderiranim brojem redovnih dionica u izdanju tijekom godine.

**2.14 Porez na dodanu vrijednost**

Porezna uprava zahtijeva podmirenje PDV-a na neto osnovi. PDV koji proizlazi iz transakcija prodaje i kupnje priznaje se i iskazuje na datum izvještavanja na neto osnovi. U slučaju umanjenja potraživanja za ispravak vrijednosti, gubitak od umanjenja iskazuje se u bruto iznosu potraživanja, uključujući PDV.



VIS d.d.

## **BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**

### **BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**

#### **2.15 Izvještavanje o poslovnim segmentima**

Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja poslovni segment je definiran kao sastavni dio subjekta:

- a) koji se bavi poslovnim djelatnostima iz kojih može ostvarivati prihode i imati troškove (uključujući prihode i rashode po transakcijama s drugim sastavnim dijelovima istog subjekta)
- b) čije rezultate poslovanja redovito pregledava glavni donositelj poslovnih odluka kako bi donio odluku o resursima koje treba rasporediti na segment i ocijeniti uspješnost njegovog poslovanja i
- c) o kojem postoje zasebne financijske informacije.

Uprava promatra Društvo kao jedan poslovni segment s obzirom da Društvo ima dva hotela iste kvalitete i cjenovnog ranga koji su smješteni na otoku Visu u Hrvatskoj, u neposrednoj blizini jedan drugoga. Hoteli imaju slične cijene, te se manji hotel promatra kao dio većeg hotela. Uprava procjenjuje uspješnost poslovanja na razini cijelog Društva i zbog toga financijski izvještaji nemaju definirane dodatne segmente. Društvo posluje isključivo na hrvatskom tržištu, na jednoj lokaciji, u Visu.

#### **2.16 Standardi, tumačenja i izmjene objavljenih standarda koji još nisu važeći**

Izmijenjeni standardi i tumačenja koje Društvo nije ranije usvojilo, a ne očekuje se da će imati značajan utjecaj na financijske izvještaje Društva su sljedeći:

- Izmjene i dopune referenci za konceptualni okvir u standardima MSFI-a;
- Definicija poslovanja (Izmjene MSFI-a 3);
- Definicija materijalnosti (Izmjene MRS-a 1 i MRS-a 8)
- MSFI 17 Ugovori o osiguranju.

**BILJEŠKA 3 - UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM****3.1 Čimbenici financijskog rizika**

Aktivnosti koje Društvo obavlja izlažu ga raznim financijskim rizicima: tržišnom riziku (uključuje valutni rizik, kamatni rizik novčanog toka i fer vrijednosti i cjenovni rizik), kreditnom riziku i riziku likvidnosti. Društvo nema formalni program upravljanja rizicima, nego cjelokupno upravljanje rizicima obavlja Uprava Društva.

Računovodstvene politike za financijske instrumente se primjenjuju kako slijedi:

<i>('000 HRK)</i>	<b>2019.</b>	<b>2018.</b>	<b>2017.</b>
<b>Financijska imovina po amortiziranom trošku</b>			
Potraživanja od kupaca	1.001	221	914
Ostala potraživanja	22	37	52
Novac i novčani ekvivalenti	6.457	5.393	3.859
	<b>7.480</b>	<b>5.651</b>	<b>4.825</b>
<b>Financijske obveze po amortiziranom trošku</b>			
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	2.273	40.787	40.918
	<b>2.273</b>	<b>40.787</b>	<b>40.918</b>

**(a) Tržišni rizik****(i) Valutni rizik**

Društvo je izloženo valutnom riziku koji proizlazi iz raznih promjena tečajeva stranih valuta vezanih uglavnom uz euro (EUR). Valutni rizik nastaje iz budućih komercijalnih transakcija, te priznate imovine i obveza.

Većina prihoda od prodaje u inozemstvu iskazana je u eurima. Stoga kretanja u tečajevima između eura i kune mogu imati utjecaja na buduće poslovne rezultate i novčane tokove.

VIS d.d.

**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**

**BILJEŠKA 3 - UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)**

**3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)**

**(a) Tržišni rizik (nastavak)**

**(i) Valutni rizik (nastavak)**

('000 HRK)	2019.			2018.			2017.		
	EUR	HRK	Total	EUR	HRK	Total	EUR	HRK	Total
<b>Financijska imovina</b>									
Potraživanja od kupaca	826	175	1.001	157	64	221	818	96	914
Ostala potraživanja	-	22	22	-	37	37	-	52	52
Novac i novčani ekvivalenti	6.054	403	6.457	5.337	56	5.393	3.839	20	3.859
	6.880	600	7.480	5.494	157	5.651	4.657	168	4.825
<b>Financijske obveze</b>									
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	-	2.273	2.273	-	40.787	40.787	-	40.918	40.918
	-	2.273	2.273	-	40.787	40.787	-	40.918	40.918
Neto izloženost	6.880	(1.673)	5.207	5.494	(40.630)	(35.136)	4.657	(40.750)	(36.093)

Na dan 31. prosinca 2019. godine, kada bi euro oslabio/ojačao za 2% u odnosu na kunu (2018.: 2%, 2017.: 2%), a pod pretpostavkom da se ostale varijable ne promijene, neto dobit Društva za godinu bila bi za 138 tisuća kuna viša/niša (2018.: 110 tisuća kuna viša/niša, 2017.: 93 tisuće kuna viša/niša), uglavnom kao rezultat pozitivnih/ negativnih tečajnih razlika nastalih preračunom posudbi i novčanih deviznih sredstava izraženih u eurima. Tečaj eura na dan 31. prosinca 2019. bio je 7,44258 (2018.: 7,417575 kuna, 2017.: 7,513648 kuna).

**(ii) Cjenovni rizik**

Na dan 31. prosinca 2019. godine Društvo ne posjeduju vlasničke vrijednosnice i nije izloženo cjenovnom riziku. Društvo nije izloženo riziku promjena cijena roba.

VIS d.d.

**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**

**BILJEŠKA 3 - UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)**

**3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)**

**(b) Kreditni rizik**

Maksimalna izloženost Društva kreditnom riziku na datum izvještavanja:

('000 HRK)	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>1.1.2017</b>
Potraživanja od kupaca	1.001	221	914	1.040
Ostala potraživanja	22	37	52	864
Novac i novčani ekvivalenti	6.457	5.393	3.859	1.762
<b>Ukupno</b>	<b>7.480</b>	<b>5.651</b>	<b>4.825</b>	<b>3.666</b>

Kreditna kvaliteta izloženosti Društva je kako slijedi:

(u tisućama kuna)	<b>Potraživanja od kupaca</b>
<b>2019</b>	
Nedospjela i neispravljena	8
Dospjela, ali neispravljena	993
Dospjela i ispravljena	121
Ispravak vrijednosti	(121)
	<b>1.001</b>

(u tisućama kuna)	<b>Potraživanja od kupaca</b>
<b>2018</b>	
Nedospjela i neispravljena	6
Dospjela, ali neispravljena	215
Dospjela i ispravljena	130
Ispravak vrijednosti	(130)
	<b>221</b>

('000 HRK)	<b>Potraživanja od kupaca</b>
<b>2017</b>	
Nedospjela i neispravljena	5
Dospjela, ali neispravljena	909
Dospjela i ispravljena	101
Ispravak vrijednosti	(101)
	<b>914</b>

('000 HRK)	<b>Potraživanja od kupaca</b>
<b>1.1.2017</b>	
Nedospjela i neispravljena	7
Dospjela, ali neispravljena	1.033
Dospjela i ispravljena	-
Ispravak vrijednosti	-
	<b>1.040</b>



VIS d.d.

## BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE

### BILJEŠKA 3 - UPRAVLJANJE FINANIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

#### 3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)

##### (b) Kreditni rizik (nastavak)

Društvo deponira novac kod banaka koje prema ocjeni Standard & Poor's imaju sljedeću kreditnu ocjenu:

('000 HRK)	2019.	2018.	2017.	1.1.2017.
<b>Novac u banci</b>				
BBB	6.449	5.385	3.853	1.755

Društvo ima uspostavljene politike kojima se osigurava prodaja proizvoda kupcima s odgovarajućom kreditnom poviješću.

Uprava prati naplativost potraživanja putem izvještaja o pojedinačnim stanjima potraživanja. Iznos svih potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja umanjen je na njihov nadoknativi iznos.

##### (c) Rizik likvidnosti

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca. Uprava dnevno prati razinu dostupnih izvora novčanih sredstava putem izvještaja o stanju novčanih sredstava i obveza.

Tablice u nastavku prikazuje financijske obveze i imovinu Društva na datum bilance prema ugovorenim dospijećima. Iznosi iskazani u tablici predstavljaju ugovorne ne diskontirane novčane tokove.

na dan 31. prosinca 2019. (‘000 HRK)	Neto knjigovodstvena vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	Do godinu dana	1-2 godine	2-5 godina	Preko 5 godina
<b>Imovina koja ne nosi kamatu</b>						
Ostala potraživanja	22	22	22	-	-	-
Potraživanja od kupaca	1.001	1.001	1.001	-	-	-
	1.023	1.023	1.023	-	-	-

<b>Kamatonosna imovina</b>						
Novac i novčani ekvivalenti	6.457	6.457	6.457	-	-	-
	6.457	6.457	6.457	-	-	-
<b>Ukupno</b>	7.480	7.480	7.480	-	-	-

na dan 31. prosinca 2018. (‘000 HRK)	Neto knjigovodstvena vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	Do godinu dana	1-2 godine	2-5 godina	Preko 5 godina
<b>Imovina koja ne nosi kamatu</b>						
Ostala potraživanja	37	37	37	-	-	-
Potraživanja od kupaca	221	221	221	-	-	-
	258	258	258	-	-	-

<b>Kamatonosna imovina</b>						
Novac i novčani ekvivalenti	5.393	5.393	5.393	-	-	-
	5.393	5.393	5.393	-	-	-
<b>Ukupno</b>	5.651	5.651	5.651	-	-	-

VIS d.d.

**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**

**BILJEŠKA 3 - UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)**

**3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)**

**(c) Rizik likvidnosti (nastavak)**

na dan 31. prosinca 2017.  
(('000 HRK))

	Neto knjigovodstvena vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	Do godinu dana	1-2 godine	2-5 godina	Preko 5 godina
<b>Imovina koja ne nosi kamatu</b>						
Ostala potraživanja	52	52	52	-	-	-
Potraživanja od kupaca	914	914	914	-	-	-
	966	966	966	-	-	-
<b>Kamatonosna imovina</b>						
Novac i novčani ekvivalenti	3.859	3.859	3.859	-	-	-
	3.859	3.859	3.859	-	-	-
<b>Ukupno</b>	4.825	4.825	4.825	-	-	-

na dan 31. prosinca 2019.  
(u tisućama kuna)

	Neto knjigovodstvena vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	Do godinu dana	1-2 godine	2-5 godina	Preko 5 godina
<b>Obveze koje ne nose kamatu</b>						
Ostale obveze	570	570	570	-	-	-
Obveze prema dobavljačima	49	49	49	-	-	-
Obveze iz stečaja	1.654	1.654	1.654	-	-	-
	2.273	2.273	2.273	-	-	-

na dan 31. prosinca 2018.  
(u tisućama kuna)

	Neto knjigovodstvena vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	Do godinu dana	1-2 godine	2-5 godina	Preko 5 godina
<b>Obveze koje ne nose kamatu</b>						
Ostale obveze	568	568	568	-	-	-
Obveze prema dobavljačima	46	46	46	-	-	-
Obveze iz stečaja	40.173	40.173	40.173	-	-	-
	40.787	40.787	40.787	-	-	-

na dan 31. prosinca 2017.  
(u tisućama kuna)

	Neto knjigovodstvena vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	Do godinu dana	1-2 godine	2-5 godina	Preko 5 godina
<b>Obveze koje ne nose kamatu</b>						
Ostale obveze	683	683	683	-	-	-
Obveze prema dobavljačima	52	52	52	-	-	-
Obveze iz stečaja	40.183	40.183	40.183	-	-	-
	40.918	40.918	40.918	-	-	-

**VIS d.d.**

## **BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**

### **BILJEŠKA 3 - UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM (nastavak)**

#### **3.2 Procjena fer vrijednosti**

Fer vrijednost predstavlja iznos za koji bi se imovina mogla razmijeniti ili s kojim bi se obveza mogla podmiriti između upućenih i zainteresiranih strana koje djeluju u svom najboljem interesu.

Knjigovodstvena vrijednost kratkoročnih potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja te obveza prema dobavljačima približna je njihovoj fer vrijednosti. Knjigovodstvena vrijednost posudbi približno je jednaka njihovoj fer vrijednosti zbog tržišnih kamatnih stopa na posudbe.

### **BILJEŠKA 4 - KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE**

Procjene se kontinuirano vrednuju i zasnivaju se na iskustvu i drugim čimbenicima, uključujući očekivanja budućih događaja za koje se smatra da su prihvatljiva pod postojećim okolnostima. Društvo izrađuje procjene i stvara pretpostavke vezane za budućnost. Proizašle računovodstvene procjene su, po definiciji, u rijetkim slučajevima izjednačene sa stvarnim rezultatima. U nastavku se navode procjene i pretpostavke koje bi mogle uzrokovati značajan rizik usklađivanja knjigovodstvenih iznosa imovine i obveza u sljedećoj financijskoj godini.

#### **(a) Vlasništvo nad zemljom**

Kao što je navedeno u Bilješci 20, Društvo vodi određene pravne postupke vezano uz zemljišta Društva. Financijski izvještaji su pripremljeni na pretpostavci uspješnog okončanja navedenih pravnih postupaka te uknjižbe vlasništva nad zemljištem.

#### **(b) Izvještavanje po segmentima**

Društvo smatra da postoji jedan operativni segment poslovanja a koji se odnosi na pružanje usluge smještaja u turističkim objektima u gradu Visu na otoku Visu u Hrvatskoj. Uprava ocjenjuje i analizira poslovanje na razini cijelog Društva te stoga u sklopu ovih financijskih izvještaja ne prikazuje poslovanje po segmentima. Društvo upravlja turističkim objektima isključivo u Hrvatskoj na jednom mjestu, Vis.

#### **(c) Mjerenje fer vrijednosti**

Društvo je uz pomoć eksternog neovisnog procjenitelja odredilo fer vrijednost nekretnina. Navedena vrijednost je iskazana u početnoj bilanci na dan 1. siječnja 2017. godine.

VIS d.d.

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**

**BILJEŠKA 5 -POSLOVNI PRIHODI**

*Izvori prihoda*

Društvo generira prihode primarno iz usluga smještaja, prodaje hrane i pića i pružanja pomoćnih hotelskih usluga svojim gostima.

	<b>2019.</b> <b>'000 HRK</b>	<b>2018.</b> <b>'000 HRK</b>	<b>2017.</b> <b>'000 HRK</b>
Prihodi od hrane i pića	2.297	2.253	2.955
Prihod od smještaja	5.174	5.500	6.126
Ostale usluge	102	89	168
	<b>7.573</b>	<b>7.842</b>	<b>9.249</b>

Prihodi od prodaje Društva mogu se klasificirati ovisno o podrijetlu kupaca:

<i>('000 HRK)</i>	<b>2019.</b>	<b>2018.</b>	<b>2017.</b>
Domaći gosti	1.816	1.663	2.141
Inozemni gosti	3.358	3.837	3.985
	<b>5.174</b>	<b>5.500</b>	<b>6.126</b>

**Inozemni gosti**

	<b>2019.</b>	<b>%</b>	<b>2018.</b>	<b>%</b>	<b>2017.</b>	<b>%</b>
Slovenija	1.769	53%	1.643	43%	1.616	41%
Češka	704	21%	696	18%	770	19%
Poljska	229	7%	580	15%	524	13%
Slovačka	136	4%	111	3%	97	2%
Mađarska	108	3%	103	3%	122	3%
Njemačka	64	2%	80	2%	115	3%
Ujedinjeno Kraljevstvo	43	1%	132	3%	107	3%
Ostali	305	9%	492	13%	634	16%
	<b>3.358</b>	<b>100%</b>	<b>3.837</b>	<b>100%</b>	<b>3.985</b>	<b>100%</b>



VIS d.d.

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**

**BILJEŠKA 5 -POSLOVNI PRIHODI (nastavak)**

*Izvori prihoda (nastavak)*

Prihodi od prodaje Društva klasificirani su po prodajnom kanalu i vrsti usluge:

<i>('000 HRK)</i>	<u>2019.</u>	<u>2018.</u>	<u>2017.</u>
<b><i>Prihodi od hotelske djelatnosti</i></b>			
Individualni gosti	1.383	1.563	1.716
Turističke agencije i grupe	<u>3.791</u>	<u>3.937</u>	<u>4.410</u>
	5.174	5.500	6.126
<b><i>Prihodi iz ostalih djelatnosti</i></b>			
Vanpansionska potrošnja- hrana i piće	2.297	2.253	2.955
Ostale usluge	<u>102</u>	<u>89</u>	<u>168</u>
	2.399	2.342	3.123
<b><i>Ukupno prihodi od prodaje</i></b>	<u>7.573</u>	<u>7.842</u>	<u>9.249</u>

**BILJEŠKA 6 – OSTALI PRIHODI**

	<b>2019.</b>	<b>2018.</b>	<b>2017.</b>
	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>
Prihod od zakupnina	339	350	184
Ostali prihodi	<u>15</u>	<u>6</u>	<u>27</u>
	<u><b>354</b></u>	<u><b>356</b></u>	<u><b>211</b></u>

VIS d.d.

**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**

**BILJEŠKA 7 – TROŠKOVI MATERIJALA I USLUGA**

<b>Troškovi sirovina i materijala</b>	<b>2019. '000 HRK</b>	<b>2018. '000 HRK</b>	<b>2017. '000 HRK</b>
Troškovi hrane i pića	1.320	1.348	1.592
Električna energija	362	372	359
Plin i gorivo	31	32	33
Utrošeni materijal	166	149	176
	<b>1.879</b>	<b>1.901</b>	<b>2.160</b>
<b>Ostali vanjski troškovi</b>			
Održavanje	21	23	43
Profesionalne usluge	122	182	54
Voda	97	104	156
Komunalne usluge	194	167	170
Troškovi stečajnog upravitelja	251	220	7
Marketing	6	2	7
Troškovi telefona i pošte	26	26	27
Zakupnine	18	18	51
Registracije	3	3	4
Ostale usluge	336	175	193
	<b>1.074</b>	<b>920</b>	<b>712</b>
<b>Ukupno</b>	<b>2.953</b>	<b>2.821</b>	<b>2.872</b>

**BILJEŠKA 8 – TROŠKOVI OSOBLJA**

	<b>2019. '000 HRK</b>	<b>2018. '000 HRK</b>	<b>2017. '000 HRK</b>
Bruto plaće i nadnice	3.398	3.203	3.591
Doprinosi na plaće	484	493	525
	<b>3.882</b>	<b>3.696</b>	<b>4.116</b>

Prosječan broj zaposlenih u 2019. godini bio je 37 (2018.: 36; 2017.:38). U iznos bruto plaća uključen je iznos od 784 tisuće kuna (2018.: 764 tisuće kuna, 2017: 842 tisuće kuna) definiranih doprinosa za mirovinsko osiguranje.

VIS d.d.

**BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE**

**BILJEŠKA 9 – OSTALI TROŠKOVI**

	2019. '000 HRK	2018. '000 HRK	2017. '000 HRK
Članarine, doprinosi i porezi	245	211	179
Naknade zaposlenicima i studentima	255	213	237
Premije osiguranja	21	59	64
Bankarske naknade i provizije kreditnih kartica	54	66	68
Službeni put	-	-	1
Ostali troškovi	113	97	575
	<u>688</u>	<u>646</u>	<u>1.124</u>

**BILJEŠKA 10 – VRIJEDNOSNO USKLAĐENJE**

	2019. '000 HRK	2018. '000 HRK	2017. '000 HRK
Vrijednosno usklađenje potraživanja od kupaca	5	36	192
	<u>5</u>	<u>36</u>	<u>192</u>

**BILJEŠKA 11 – NETO FINANIJSKI PRIHODI/(RASHODI)**

	2019. '000 HRK	2018. '000 HRK	2017. '000 HRK
<b>Financijski prihodi</b>			
Pozitivne tečajne razlike	40	14	52
<b>Financijski rashodi</b>			
Negativne tečajne razlike	(18)	(65)	(43)
<b>Neto financijski prihodi/(rashodi)</b>	<u>22</u>	<u>(51)</u>	<u>9</u>

VIS d.d.

**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**

**BILJEŠKA 12 – POREZ NA DOBIT**

Usklada poreza na dobit:

	2019. '000 HRK	2018. '000 HRK	2017. '000 HRK
<b>Dobit/(Gubitak) prije poreza</b>	<b>(448)</b>	<b>123</b>	<b>(148)</b>
Porezna korist po stopi od 18%	(81)	22	(27)
Porezno nepriznati troškovi	1	-	-
Privremene razlike i porezni gubici koji nisu priznati kao odgođena porezna imovina	80	-	27
Iskorišteni porezni gubici ranije nepriznati	-	(22)	-
<b>Porez na dobit</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Društvo ne priznaje porezne gubitke kao odgođenu poreznu imovinu jer nije vjerojatno da će u budućem razdoblju biti ostvarena dovoljna oporeziva dobit za korištenje ove porezne imovine. Porezni gubici koji nisu priznati kao odgođena porezna imovina:

Porezni gubici koji ističu 31.prosinca 2018:	-	-	2.130
Porezni gubici koji ističu 31.prosinca 2019:	-	1.974	1.974
Porezni gubici koji ističu 31.prosinca 2020:	1.141	1.141	1.141
Porezni gubici koji ističu 31.prosinca 2021:	288	288	288
Porezni gubici koji ističu 31.prosinca 2023:	173	173	173
Porezni gubici koji ističu 31.prosinca 2024:	80	-	-
	<b>1.682</b>	<b>3.576</b>	<b>5.706</b>

Privremene razlike koje nisu priznate (neto od 18%) na dan 31. prosinca 2019. iznosile su 6.469 tisuća kuna (2018: 6.468 tisuća kuna; 2017: 6.468 tisuća kuna).

VIS d.d.

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**

**BILJEŠKA 13 – ZARADA/(GUBITAK) PO DIONICI U KUNAMA - osnovna i razrijeđena**

**Osnovna zarada/(gubitak) po dionici**

Osnovna zarada/(gubitak) po dionici izračunava se na način da se dobit koja pripada dioničarima Društva podijeli s ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica koje su izdane tijekom godine, isključujući redovne dionice koje je Društvo kupilo i koje drži kao vlastite dionice.

	Kretanje dionica 2019.	Kumulativ dionica 2019.	Period (dani)	Ponderirani prosjeak	Broj dionica 2018.	Broj dionica 2017.
Dionice na 1. siječnja	517.839	517.839	240	340.497	517.839	517.839
Povećanje temeljnog kapitala	684.077	1.201.916	56	184.404	-	-
Povećanje temeljnog kapitala	3.310.000	4.511.916	69	852.938	-	-
<b>Prosječni ponderirani broj dionica na 31. prosinca</b>			<b>365</b>	<b>1.377.839</b>	<b>517.839</b>	<b>517.839</b>

	31. prosinca 2019. '000 HRK	31. prosinca 2018. '000 HRK	31. prosinca 2017. '000 HRK
Dobit/(gubitak) za godinu (u tisućama kuna)	(448)	123	(148)
Ponderirani prosječni broj redovnih dionica (osnovna i razrijeđena)	1.377.839	517.839	517.839
<b>Zarada/(gubitak) po dionici (osnovna i razrijeđena) (u kunama)</b>	<b>(0,33)</b>	<b>0,24</b>	<b>(0,29)</b>

**Razrijeđena zarada/(gubitak) po dionici**

Razrijeđena zarada/(gubitak) po dionici je ista kao i osnovna jer Društvo nije imalo konvertibilnih instrumenata niti opcija u dionicama.

VIS d.d.

**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**

**BILJEŠKA 14 – NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA**

	Zemljište '000 HRK	Građevinski objekti '000 HRK	Alati, pogonski inventar i transportna sredstva '000 HRK	Ukupno '000 HRK
<b>NABAVNA ILI PRETPOSTAVLJENA VRIJEDNOST</b>				
<b>Stanje na dan 1. siječnja 2017.</b>	<b>10.032</b>	<b>30.228</b>	<b>5.436</b>	<b>45.696</b>
Povećanja	-	-	22	22
Otuđenja	-	-	(15)	(15)
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2017.</b>	<b>10.032</b>	<b>30.228</b>	<b>5.443</b>	<b>45.703</b>
Povećanja	-	-	-	-
Otuđenja	-	-	(2)	(2)
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2018.</b>	<b>10.032</b>	<b>30.228</b>	<b>5.441</b>	<b>45.701</b>
Povećanja	-	-	31	31
Otuđenja	-	-	-	-
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2019.</b>	<b>10.032</b>	<b>30.228</b>	<b>5.472</b>	<b>45.732</b>
<b>AKUMULIRANA AMORTIZACIJA</b>				
<b>Stanje na dan 1. siječnja 2017.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.430</b>	<b>5.430</b>
Amortizacija tijekom godine	-	829	5	834
Otuđenja	-	-	(17)	(17)
Umanjenje vrijednosti	-	-	-	-
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2017.</b>	<b>-</b>	<b>829</b>	<b>5.418</b>	<b>6.247</b>
Amortizacija tijekom godine	-	822	3	825
Otuđenja	-	-	-	-
Umanjenje vrijednosti	-	-	-	-
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2018.</b>	<b>-</b>	<b>1.651</b>	<b>5.421</b>	<b>7.072</b>
Amortizacija tijekom godine	-	856	6	862
Otuđenja	-	-	-	-
Umanjenje vrijednosti	-	-	-	-
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2019.</b>	<b>-</b>	<b>2.507</b>	<b>5.427</b>	<b>7.934</b>
<b>NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST</b>				
<b>Stanje na dan 1. siječnja 2017.</b>	<b>10.032</b>	<b>30.228</b>	<b>6</b>	<b>40.266</b>
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2017.</b>	<b>10.032</b>	<b>29.399</b>	<b>25</b>	<b>39.456</b>
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2018.</b>	<b>10.032</b>	<b>28.577</b>	<b>20</b>	<b>38.629</b>
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2019.</b>	<b>10.032</b>	<b>27.721</b>	<b>45</b>	<b>37.798</b>



VIS d.d.

## BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

### BILJEŠKA 14 – NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA (*nastavak*)

Površina zemljišta koje je u knjigama Društva na 31. prosinca 2019. godine iznosi 49 tisuća m<sup>2</sup>. Od ukupne površine, nad zemljištima površine 5,8 tisuće m<sup>2</sup> vode se pravni postupci kako bi se Društvo uknjižilo kao vlasnik (vidjeti bilješku 20).

Na dan 1. siječnja 2017. godine eksterni nezavisni procjenitelj procijenio je vrijednost zemljišta i zgrada na iznos od 40.260 tisuća kuna. Društvo je prilagodilo knjigovodstvenu vrijednost zemljišta i zgrada na procijenjenu fer vrijednost te ovu fer vrijednost smatra inicijalnim troškom zemljišta i zgrada u svojim početnim izvještajima o financijskom položaju pripremljenim u skladu s MSFI (Bilješka 22).

Procjenitelj je koristio metodu diskontiranog novčanog toka („DCF model“) za vrednovanje hotela Issa i Tamaris.

Parametri koji su korišteni u DCF modelu su sljedeći:

Diskontna stopa:	Stopa kapitalizacije:	Stopa rasta (prihodi i zauzetost jedinica):
11%	8%	3%

Period koji je pokriven procjenom obuhvaća razdoblje od 10 godina za hotel Issu i hotel Tamaris godine. Procjenitelj je pretpostavio da u prvoj godini hotel Issa neće generirati prihode budući da je planirana kompletna rekonstrukcija hotela dok je u drugoj godini pretpostavljen rast prihoda od 9,9 milijuna kuna (149%). U trećoj i četvrtoj godini očekivana stopa rasta ADR\*-a iznosi 3%, dok je stopa rasta popunjenosti 5%. Nakon četvrte godine očekivani ADR-a iznosi 140 EUR-a sa stopom rasta od 3% u narednim godinama dok se stopa popunjenosti stabilizira na 40% i ostaje na istoj razini u narednim godinama.

Za hotel Tamaris je u prvoj godini pretpostavljen rast prihod od 1,1 milijun kuna (93%), budući da će dio godine hotel biti zatvoren radi rekonstrukcije te će stopa zauzetosti iznositi tek 10%. U drugoj godini očekuje se porast popunjenosti za 25%, dok će stopa rasta ADR -a iznositi 3%. U trećoj te u narednim godinama stopa rasta ADR-a iznosi 3% dok je je predviđen rast stope zauzetosti za 10%, i ona iznosi 45% te se na toj razini stabilizira i ostaje u narednim godinama.

\*ADR - *Prosječna cijena sobe*

VIS d.d.

**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**

**BILJEŠKA 15 – POTRAŽIVANJA OD KUPACA I OSTALA POTRAŽIVANJA**

	<b>31. prosinca 2019. '000 HRK</b>	<b>31. prosinca 2018. '000 HRK</b>	<b>31. prosinca 2017. '000 HRK</b>	<b>1. siječnja 2017. '000 HRK</b>
Potraživanja od kupaca	1.122	351	1.015	1.040
Ispravak vrijednosti za sumnjiva potraživanja	(121)	(130)	(101)	-
	<b>1.001</b>	<b>221</b>	<b>914</b>	<b>1.040</b>
Potraživanja od države i državnih institucija	21	26	45	819
Potraživanja od zaposlenika	-	-	-	39
Dani predujmovi	1	6	7	-
Ostala potraživanja	-	5	-	6
	<b>22</b>	<b>37</b>	<b>52</b>	<b>864</b>
	<b>1.023</b>	<b>258</b>	<b>966</b>	<b>1.904</b>

Starosna struktura neto potraživanja:

	<b>31. prosinca 2019. '000 HRK</b>	<b>31. prosinca 2018. '000 HRK</b>	<b>31. prosinca 2017. '000 HRK</b>	<b>1. siječnja 2017. '000 HRK</b>
Nedospjelo	19	6	5	7
0-30 dana	17	29	-	6
31-90 dana	124	4	99	447
91-180 dana	761	159	799	527
181-360 dana	79	21	11	9
Preko 360 dana	1	2	-	44
Ukupno	<b>1.001</b>	<b>221</b>	<b>914</b>	<b>1.040</b>



VIS d.d.

**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**

**BILJEŠKA 15 – POTRAŽIVANJA OD KUPACA I OSTALA POTRAŽIVANJA (nastavak)**

Kretanje rezerviranja za umanjene vrijednosti potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja:

Stanje na 1. siječnja 2017.	-
Ispravak vrijednosti nenaplativih iznosa	101
<b>Stanje na 31. prosinca 2017.</b>	<b>101</b>
Stanje na 1. siječnja 2018.	101
Ispravak vrijednosti nenaplativih iznosa	35
Otpis potraživanja zbog zastare i nemogućnosti naplate	(6)
<b>Stanje na 31. prosinca 2018.</b>	<b>130</b>
Stanje na 1. siječnja 2019.	130
Ispravak vrijednosti nenaplativih iznosa	3
Otpis potraživanja zbog zastare i nemogućnosti naplate	(12)
<b>Stanje na 31. prosinca 2019.</b>	<b>121</b>

**BILJEŠKA 16 – NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI**

	<b>31. prosinca 2019. '000 HRK</b>	<b>31. prosinca 2018. '000 HRK</b>	<b>31. prosinca 2017. '000 HRK</b>	<b>1. siječnja 2017. '000 HRK</b>
Novac u banci	6.449	5.385	3.853	1.755
Blagajna	8	8	6	7
	<b>6.457</b>	<b>5.393</b>	<b>3.859</b>	<b>1.762</b>

## BILJEŠKA 17 – KAPITAL I REZERVE

## Temeljni kapital

	<i>Bilješka</i>	'000 HRK	Broj dionica
<b>Stanje na 1. siječnja 2019.</b>		<b>51.784</b>	<b>517.839</b>
Povećanje temeljnog kapitala br. 1	(i)	68.408	684.077
		<b>120.192</b>	<b>1.201.916</b>
Smanjenje temeljnog kapitala	(ii)	(108.172)	
		<b>12.020</b>	<b>1.201.916</b>
Povećanje temeljnog kapitala br. 2	(iii)	33.100	3.310.000
<b>Stanje na 31. prosinca 2019.</b>		<b>45.120</b>	<b>4.511.916</b>

/i/ U skladu sa stečajnom nagodbom i Odlukom Glavne skupštine iz kolovoza 2019. godine povećan je temeljni kapital izdavanjem 684.077 novih dionica radi provođenja nenovčanog namirenja stečajnih vjerovnika u iznosu od 68.408 tisuća kuna.

Nastavno tome, Društvo je povećalo temeljni kapital u nominalnom iznosu od 68.408 tisuća kuna te zatvorilo rezerve u iznosu od 61.568 tisuća kuna.

/ii/ Odlukom Skupštine iz listopada 2019. godine pojednostavljeno je smanjen temeljni kapital za iznos od 108.172 tisuće kuna smanjenjem nominalne vrijednosti dionica s 100 kuna na 10 kunu po dionici. Ovim smanjenjem pokriveni su preneseni gubici.

/iii/ Odlukom Skupštine iz listopada 2019. godine povećan je temeljni kapital Društva izdavanjem 3.310.000 novih redovnih dionica koje su plaćene ulogom u novcu u iznosu od 33.100 tisuća kuna, od kojih je 32.877 tisuća kuna uplaćeno od strane PBZ Croatia Osiguranje d.d. kategorija B i PBZ Croatia Osiguranje d.d. kategorija A u iznosu od 223 tisuće kuna.

Na 31. prosinca 2019. godine temeljni kapital Društva iznosi 45.120 tisuća kuna (2018 i 2017: 51.784 tisuće kuna) i sastoji se od 4.511.916 redovnih dionica (2018 i 2017: 517.839 redovnih dionica) sa nominalnom vrijednošću od 10 kuna po dionici (2018 i 2017: 100 kuna po dionici).

Struktura dioničara je prikazana u sljedećoj tablici:

	31. prosinca 2019.	31. prosinca 2018.	31. prosinca 2017.	1. prosinca 2017.
PBZ CO OMF - KATEGORIJA B	72,87%	0,00%	0,00%	0,00%
CERP - Republika Hrvatska	12,87%	6,06%	6,06%	6,06%
Validus d.d. u stečaju	8,23%	68,72%	68,72%	68,72%
Karlovačka banka d.d.	1,64%	0,00%	0,00%	0,00%
Raiffeisenbank Austria d.d.	0,67%	7,35%	7,35%	7,35%
PBZ CO OMF - KATEGORIJA A	0,49%	0,00%	0,00%	0,00%
Krajina Adem	0,18%	1,57%	1,57%	1,57%
Mali dioničari	3,05%	16,30%	16,30%	16,30%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Upravljanje kapitalom**

Kao što je objašnjeno u financijskim izvještajima, Društvo je okončalo stečajni postupak. U sklopu mjera stečajnog plana, strateški investitori su izvršili dokapitalizaciju Društva kako bi omogućili stabilno poslovanje te pokrenuli investicijski ciklus Društva.

VIS d.d.

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**

**BILJEŠKA 18 – OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA I OSTALE OBVEZE**

	31. prosinca 2019. '000 HRK	31. prosinca 2018. '000 HRK	31. prosinca 2017. '000 HRK	1. siječnja 2017. '000 HRK
<i><b>Kratkoročne obveze iz poslovanja</b></i>				
Obveze prema dobavljačima	49	46	52	113
Obveze prema zaposlenicima	395	406	514	131
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	134	108	108	279
Obveze za predujmove	35	12	11	303
Obračunati troškovi	-	-	9	8
Ostale kratkoročne obveze	6	42	41	41
	<u>619</u>	<u>614</u>	<u>735</u>	<u>875</u>
<i><b>Kratkoročne obveze prijavljene u stečaju</b></i>				
Obveze prema dobavljačima i ostalima	1.654	3.252	3.262	3.262
Obveze prema zaposlenicima	-	578	578	578
Obveze prema državi	-	36.343	36.343	36.343
	<u>1.654</u>	<u>40.173</u>	<u>40.183</u>	<u>40.183</u>
<b>Ukupno</b>	<u>2.273</u>	<u>40.787</u>	<u>40.918</u>	<u>41.058</u>

**BILJEŠKA 19 – REZERVIRANJA**

( '000 HRK)	2017	2018	2019
Sudski sporovi - dugoročno na 1. siječnja	-	479	479
Povećanje	479	-	-
Sudski sporovi - dugoročno na 31. prosinca	<u>479</u>	<u>479</u>	<u>479</u>

Rezervacija se odnosi na sudski spor oko zemljišta koji je pokrenut protiv Društva.

VIS d.d.

## BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE

### BILJEŠKA 20 – POTENCIJALNE I PREUZETE OBVEZE

#### *Turističko zemljište*

Usljed prelaska iz društvenog u privatno vlasništvo (proces privatizacije) postoje određene nejasnoće i sporovi glede vlasništva dijela zemljišta. Na dan bilance 31. prosinca 2017., 2018. i 2019. godine, 5,8 tisuće m<sup>2</sup> zemljišta je predmetom imovinskih sporova s fizičkim osobama. Uprava Društva, zajedno s pravnim savjetnicima, očekuje uspješno okončanje ovih sporova u korist Društva.

#### *Ostale vanbilančne obveze*

Izvanbilančni zapisi na dan 31. prosinca 2017., 2018. i 2019. godine iskazani su ukupnom iznosu od 77 tisuća kuna, a odnose se na preuzetu opremu od Tellin Hotela kao garancija za plaćanje.

### BILJEŠKA 21 – TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

#### *Ključni management*

Uprava se sastoji od jednog člana, direktora, na 31. prosinca 2019. godine (*31. prosinca 2017. i 2018.: 1 član -stečajni upravitelj*).

( <sup>000</sup> HRK)	<u>2019.</u>	<u>2018.</u>	<u>2017.</u>
<b>Primanja ključnog managementa (Uprava)</b>			
Troškovi stečajnog upravitelja	<u>251</u>	<u>220</u>	<u>7</u>
	<b>251</b>	<b>220</b>	<b>7</b>



**BILJEŠKA 22 – PRVA PRIMJENA MSFI-a**

Kao što je navedeno u bilješci 2, ovi financijski izvještaji su pripremljeni u skladu s MSFI-jevima koje je usvojila Europska unija. Računovodstvene politike navedene u bilješci 2 primijenjene su u pripremi financijskih izvještaja za godinu koja je završila 31. prosinca 2017., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2019. godine. Društvo je od 1. siječnja 2017. godine usvojilo Međunarodne standarde financijskog izvještavanja.

Ovo su prvi financijski izvještaji koja je Društvo pripremlilo, odnosno Društvo prethodno nije pripremalo financijske izvještaje od 2016 do 2018. godine prema Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja niti prema MSFI-jevima koje je usvojila Europska unija.

Tijekom 2019. godine Društvo je dovršilo proces financijskog restrukturiranja tijekom kojeg je utvrdilo veći broj pogrešaka koje se odnose na financijske izvještaje za godinu koja je završila 31. prosinca 2016. godine i ranije.

U skladu s MRS-om 8 *Računovodstvene politike, promjene u računovodstvenim procjenama i pogreške*, pogreške su ispravljene retrospektivno na dan 1. siječnja 2017. godine, što je najranije razdoblje predstavljeno u ovim financijskim izvještajima. Financijski izvještaji na dan 1. siječnja 2017. godine pripremljeni su na osnovi glavne knjige društva na taj datum.

**Zemljišta i zgrade**

Na dan 1. siječnja 2017. godine Društvo je uskladilo neto knjigovodstvenu vrijednost zemljišta i zgrada sa fer vrijednosti zemljišta i zgrada koja je procijenjena od strane neovisnog procjenitelja. Društvo ovu fer vrijednost smatra početnom vrijednosti zemljišta i zgrada u prvom izvještaju o financijskom stanju iskazanom prema MSFI-ju na dan 1. siječnja 2017. godine.

Eksterni procjenitelj procijenio je vrijednost zemljišta i zgrada i za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. godine. U procjeni za 2019. godinu procjenitelj je odredio vrijednosti za godine koje su završile 31. prosinca 2017., 2018. i 2019. godine koje su u skladu sa prethodno pripremljenom procjenom u 2017. godini.

Period koji je pokriven procjenom obuhvaća razdoblje od 10 godina počevši od 2019. godine za hotel Issu i hotel Tamaris. Procjenitelj je pretpostavio da u prvoj godini hotel Issa neće generirati prihode budući da je planirana kompletna rekonstrukcija hotela, u drugoj godini je pretpostavljen porast prihoda od 14 milijuna u odnosu na 2019. godinu (239%). ADR u trećoj godini iznosi 132,7 EUR-a te u svim narednim godinama ima godišnju stopu rasta 2%, dok zauzetost raste po stopi od 2% do 5. godine nakon čega se stabilizira i ostaje na istoj razini od 39%.

Za hotel Tamaris su u prvoj godini pretpostavljeni prihodi na razini 2019. godine jer će hotel dio godine biti zatvoren zbog rekonstrukcije te će stopa zauzetosti iznositi tek 10%. U drugoj godini očekuje se porast popunjenosti za 25%, dok će stopa rasta ADR-a iznositi 2%. U trećoj godini stopa zauzetosti raste za 2% na razinu od 39% te se potom stabilizira i ostaje na istoj razini za iduća razdoblja. ADR će u trećoj godini porasti za 2% na razinu od 143,3 EUR-a te će u narednim razdobljima rasti za 2% po godini.

VIS d.d.

## **BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**

### **BILJEŠKA 23 – EFEKTI STEČAJNOG PLANA**

Odlukom Trgovačkog suda u Splitu, 14. srpnja 2015. nad Društvom je otvoren stečajni postupak. U 2019. godini Vjerovničko vijeće usvojilo je financijski plan restrukturiranja koji je 22. svibnja 2019. potvrđen od strane Trgovačkog suda.

#### **Fer vrijednost stečajnih obveza**

Kao što je iznad navedeno, prije 1. siječnja 2017. godine nad Društvom je pokrenut stečajni postupak te je Društvo prestalo priznavati stečajni dug te je ponovo iskazan po njegovoj fer vrijednosti. Efekt fer vrednovanja stečajnog duga je iskazan u rezervama unutar glavnice u iznosu od 61.584 tisuće kuna.

Glavne točke stečajnog plana su sljedeće:

/i/ Kao dio financijskog plana restrukturiranja, strateški investitori dokapitalizirali su Društvo ulogom u novcu u iznosu od 31,7 milijuna kuna koji je iskorišten za plaćanje dijela prijavljenih tražbina vjerovnika.

/ii/ Kako je navedeno u bilješci 17, odlukom Skupštine iz kolovoza 2019. godine, Društvo je povećalo temeljni kapital izdavanjem 684.077 novih dionica čime su zatvorene obveze prema vjerovnicima u iznosu od 68.408 tisuća kuna.

/iii/ Kako je određeno planom restrukturiranja, Republika Hrvatska i dobavljači su otpisali potraživanja u iznosu od 23.537 tisuća kuna. Nominalni iznos duga koji je otpisan po usvajanju stečajnog plana već je prethodno bio sveden, odnosno umanjen, na njegovu fer vrijednost u početnoj bilanci Društva na dan 1. siječnja 2017. tako da otpis nije imao učinaka na rezultat tekućeg razdoblja.

/iv/ Dio obveza koje se odnose na prijavljene tražbine vjerovnika u stečajnom postupku i dalje je predmet spora te će, u slučaju gubitka spora, Društvo platiti navedene obveze u vrijednosti od 1.655 tisuća kuna izdavanjem 165.393 novih dionica nominalne vrijednosti od 10 kuna.



**BILJEŠKA 24 – DOGAĐAJI NAKON DATUMA IZVJEŠTAVANJA**

Dana 11. ožujka 2020. Svjetska zdravstvena organizacija proglasila je pandemiju koronavirusa (COVID-19). Kao odgovor na potencijalno ozbiljnu prijetnju koju COVID-19 predstavlja javnom zdravstvu, Vlada je poduzela mjere za suzbijanje epidemije, uključujući uvođenje ograničenja u prekograničnom kretanju ljudi, ograničenja ulaska stranih posjetitelja i 'zaključavanja' određenih industrija u očekivanju daljnjeg razvoja. Konkretno, željeznice su obustavile prijevoz putnika; škole, sveučilišta, hoteli, restorani, kina, kazališta i muzeji i sportski objekti, maloprodaja, osim trgovina hranom i ljekarni, bile su zatvorene. Slijedom vladinih mjera, Društvo je zatvorilo hotele od ožujka 2020. do lipnja 2020. godine, te je ponovo otvorilo hotele u lipnju 2020. godine. Kako bi se suočili sa gospodarskim opterećenjem gore spomenutih mjera suzdržavanja na ekonomiju, 9. travnja 2020. godine, Vlada Republike Hrvatske objavila je program državnih potpora za suzbijanje negativnih učinaka izbijanja COVID -19 na gospodarstvo. U okviru programa, Društvo se prijavilo i dobilo mjeru zaštite zaposlenja i očuvanja radnih mjesta u sektoru zahvaćenom COVID-om 19. Potpora je odobrena za razdoblje od ožujka do lipnja 2020. godine u iznosu od 275 tisuća kuna. Društvo je također tražilo odgodu plaćanja poreza i doprinosa radi očuvanja tekuće likvidnosti.

U cilju zaštite neprekinutog poslovanja i očuvanja likvidnosti Društva, menadžment je proveo nekoliko mjera za racionalizaciju troškova, kapitalnih izdataka i odljeva novca. Mjere su sljedeće:

- Racionalizacija troškova osoblja - smanjenje plaća i ne zapošljavanje novog osoblja
- Odgoda zapošljavanja sezonskih radnika (sezonski radnici čine otprilike pola radne snage)
- Racionalizacija operativnih troškova - otkazivanje kupnje sitnog inventara, odgađanje i smanjenje troškova održavanja

Tvrtka posluje u ugostiteljskom sektoru na koji je značajno utjecalo izbijanje COVID-19. Na temelju javno dostupnih podataka na dan odobrenja ovih finansijskih izvještaja, rukovodstvo je razmatralo potencijalni razvoj širenja COVID-19 i očekivani utjecaj na Društvo i ekonomsko okruženje u kojem djeluju, uključujući mjere koje su već poduzete od strane Vlade. Unatoč smanjenju prihoda i novčanih priljeva u 2020. godini, Uprava je procijenila da će imati dostatno novčanih sredstava za izvršenje obveza koje dospijevaju u doglednoj budućnosti čak i u najpesimističnijem scenariju. Naime, većina je troškova varijabilna i pod kontrolom Društva, uključujući troškove osoblja gdje troškovi sezonskih radnika predstavljaju 40% ukupnih troškova osoblja te troškovi hrane i pića koji su direktni vezani uz prihod od smještaja. Procjena prihoda u najpesimističnijem scenariju se temelji na trenutnom bookingu koji je radi opreza još dodatno smanjen za moguće otkaze. Slijedom navedenog, Društvo ne predviđa izravan neposredni i značajni štetni utjecaj izbijanja COVID-19 na sposobnost Društva da nastavi poslovati po principu vremenske neograničenosti poslovanja. Međutim, Društvo ne može isključiti mogućnost da produženo razdoblje provođenja Vladinih mjera te ozbiljnost i posljedični negativni utjecaj takvih mjera na ekonomsko okruženje u kojem oni posluje, neće imati štetan utjecaj na Društvo, njegov finansijski položaj i rezultate poslovanja, srednjoročno i dugoročno gledano. Uprava nastavlja pažljivo pratiti situaciju te će reagirati daljnjim mjerama ublažavanja utjecaja takvih događaja i okolnosti kako se budu odvijale.

## **2. STATUT IZDAVATELJA**



Na Skupštini Vis d.d., u stečaju, Vis (Grad Vis), Šetalište Apolonija Zanelle 5 upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod MBS 060014618, OIB 55505367731, održanoj dana 23.10.2019.g. (dvadesettrećeg listopada dvije tisuće devetnaeste godine) usvojen je potpuno novi Statut koji u cijelosti zamjenjuje tekst Statuta od 28.08.2019. (dvadesetosmog kolovoza dvije tisuće devetnaeste godine) i sada glasi: .....

**S T A T U T**  
**VIS, dioničko društvo za hotelijerstvo, ugostiteljstvo i turizam**  
(u daljnjem tekstu: **Društvo**)

**I. TVRTKA I SJEDIŠTE DRUŠTVA**

**Članak 1.**

Tvrtka Društva glasi: .....  
VIS, dioničko društvo za hotelijerstvo, ugostiteljstvo i turizam.....  
Društvo ima i skraćenu tvrtka koja glasi: .....  
VIS, d.d.....

**Članak 2.**

Sjedište Društva je u Visu. ....  
.....  
Poslovnu adresu u sjedištu Društva određuje uprava.....

**Članak 3.**

Društvo može izvan sjedišta imati podružnice. Podružnica se osniva odlukom uprave uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora. ....

**PREDMET POSLOVANJA DRUŠTVA**

**Članak 4.**

Društvo obavlja sljedeće djelatnosti: .....

- 52.1 Trgovina na malo u nespecijaliziranim prod.....
- 52.2 Trg. na malo živežnim nam. u spec. prod.....
- 52.33 Trg. na malo kozmetičkim i toaletnim proizv.....
- 52.41 Trgovina na malo tekstilom .....
- 52.42 Trgovina na malo odjevnim predmetima .....
- 52.43 Trgovina na malo obućom i kožnim proizvodima.....
- 52.44 Trgovina na malo namještajem, opremom za rasvjetu i proizvodima za kućanstvo, d.n. ....
- 52.45 Trgovina na malo električnim aparatima za kućanstvo, radiouređajima i TV uređajima .....
- 52.46 Trg. na malo željeznom robom, bojama, staklom, ostalim građevnim materijalom
- 52.47 Trgovina na malo knjigama i papirnatom robom, novinama, časopisima i pišaćim priborom .....
- 52.48.1 Trg. na malo uredskom opremom i računalima .....
- 52.48.2 Trgovina na malo satovima.....
- 52.48.3 Trgovina na malo sportskom opremom .....
- 52.48.4 Trgovina na malo igrama i igračkama.....
- 52.48.5 Trgovina na malo cvijećem .....
- 52.48.6 Trgovina na malo gorivima .....
- 52.5 Trg. na malo rabljenom robom u prodavaonicama.....
- 52.6 Trgovina na malo izvan prodavaonica .....
- 52.7 Popravak predmeta za osobnu uporabu i kuć. ....

55.1	Hoteli .....
55.21	Omladinski hoteli i planinarski domovi.....
55.22	Kampovi i kampirališta .....
55.23.1	Ostali smještaj za boravak turista .....
55.23.4	Ostali smještaj.....
55.3	Restorani .....
55.4	Barovi.....
55.5	Kantine i opskrbljivanje pripremljenom hranom .....
60.23	Ostali prijevoz putnika cestom .....
63.3	Djelatnost putničkih agencija i turoperatora .....
92.3	Ostale zabavne djelatnosti .....
92.6	Sportske djelatnosti .....
92.7	Ostale rekreacijske djelatnosti .....
93.02	Frizerski saloni i saloni za uljepšavanje.....
93.04	Djelatnost za poboljšanje fizičke kondicije .....
*	Turizam.....
*	Mjenjački poslovi. ....

## ZASTUPANJE DRUŠTVA

### Članak 5.

Član uprave zastupa Društvo zajedno s još jednim članom uprave ili zajedno s jednim prokuristom. ...

Ako je imenovan samo jedan član uprave tada on zastupa Društvo samostalno i pojedinačno.

Prokurist zastupa Društvo zajedno s jednim članom uprave. ....

### Članak 6.

Društvo može dati prokuru. Odluku o davanju prokure donosi uprava, uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora. ....

## TEMELJNI KAPITAL I DIONICE

### Članak 7.

Temeljni kapital Društva iznosi 45.119.160,00 (slovima: četrdeset pet milijuna sto devetnaest tisuća sto šezdeset) kuna. ....

### Članak 8.

Temeljni kapital Društva podijeljen je na 4.511.916 (slovima: četiri milijuna pet stotina jedanaest tisuća devetsto šesnaest) redovnih dionica na ime, nominalnog iznosa 10,00 kuna svaka.....

## Odobreni temeljni kapital

### Članak 9.

Ovlašćuje se uprava Društva da, uz suglasnost nadzornog odbora, jednokratno ili u više navrata izdavanjem novih dionica poveća temeljni kapital Društva, ali najviše s iznosa od 45.119.160,00 (slovima: četrdeset pet milijuna sto devetnaest tisuća stošezdeset) kuna za iznos od 22.559.580,00 (slovima: dvadeset dva milijuna petstopešdeset devet tisuća petsto osamdeset) kuna na iznos od 67.678.740,00 (slovima: šezdeset sedam milijuna šesto sedamdeset osam tisuća sedamsto četrdeset) kuna. Uprava je ovlaštena odlučiti izdavati dionice za uloge u stvarima i pravima. ....

Ovlast upravi iz prethodnog stavka ovog članka daje se na razdoblje do najviše pet godina od dana upisa u sudski registar izmjene statuta kojim je dana ovlast. ....

Uprava može izdavati nove dionice uz isključenje prava prvenstva upisa novih dionica dioničarima Društva. ....

### Članak 10.

Dionice Društva su nematerijalizirani vrijednosni papiri te postoje samo u obliku elektroničkog zapisa u računalnom sustavu Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. ....

Prijenos dionica potpuno je slobodan i ne podliježe bilo kakvim ograničenjima.....

Prijenos dionica, poravnanje i namira, kao i svaka druga promjena stanja evidentira se na računu dioničara u Središnjem klirinškom depozitarnom društvu d.d. u skladu s propisima i pravilima Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. ....

## **ORGANI DRUŠTVA**

### **Članak 11.**

Organi Društva su: .....

- a) glavna skupština; .....
- b) nadzorni odbor; i.....
- c) uprava.....

## **GLAVNA SKUPŠTINA**

### **Članak 12.**

Glavna skupština Društva održava se u sjedištu Društva ili u poslovnom prostoru podružnice Društva koji odredi ovlašteni sazivač u pozivu. ....

Priopćenja za dioničare Društva propisana zakonom ograničavaju se na priopćenja dana elektroničkom komunikacijom putem internetske stranice Društva. ....

### **Članak 13.**

Dioničari mogu sudjelovati na glavnoj skupštini i koristiti pravo glasa ako unaprijed prijave pisanim putem svoje sudjelovanje na glavnoj skupštini u roku predviđenom zakonom. ....

Za sudjelovanje na glavnoj skupštini relevantno će biti stanje u središnjem depozitoriju nematerijaliziranih vrijednosnih papira Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. na posljednji dan za prijavu sudjelovanja na glavnoj skupštini. ....

Dioničare mogu zastupati punomoćnici na temelju valjane pisane punomoći koju izda dioničar, odnosno osoba ovlaštena za zastupanje ako je dioničar pravna osoba. ....

### **Članak 14.**

Glavnoj skupštini Društva predsjedava predsjednik nadzornog odbora ili osoba koju opunomoći predsjednik nadzornog odbora.....

### **Članak 15.**

Glavna skupština može punovažno odlučivati ako su na njoj nazočni dioničari i/ili njihovi punomoćnici koji zajedno imaju dionice čiji broj predstavlja udio od najmanje jednu četvrtinu (25%) temeljnog kapitala Društva u vrijeme održavanja glavne skupštine. Ovo vrijedi i za svaku možebitno odgođenu glavnu skupštinu zbog nedostatne zastupljenosti dioničara (kvoruma). ....

### **Članak 16.**

Odluke na glavnoj skupštini donose se većinom danih glasova (obična većina) osim kada je zakonom propisana veća, kvalificirana većina za donošenje određenih odluka.....

### **Članak 17.**

Svaka dionica daje pravo na jedan glas. ....

## **NADZORNI ODBOR**

### **Članak 18.**

Nadzorni odbor ima pet članova.....

Članovi nadzornog odbora biraju se na vrijeme od četiri godine. U slučaju da za vrijeme trajanja mandata nadzornog odbora pojedinom članu nadzornog odbora prestane mandat, namjesto njega



## Članak 19.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, radnici imaju pravo imenovanja jednog člana nadzornog odbora i to im pravo pripada sve dok postoje uvjeti za imenovanje predstavnika radnika sukladno odredbama posebnog zakona. U tom slučaju četiri člana nadzornog odbora bira glavna skupština, a jednog člana imenuje i opoziva radničko vijeće ili radnici sukladno odredbama posebnog zakona.....

## Članak 20.

Za donošenje odluke iz stavka 1. ovog članka potrebna je većina od najmanje 3/4 danih glasova. ....

## Članak 21.

Odsutan član nadzornog odbora može sudjelovati u donošenju odluke tako da glasa putem telefona ili pisanim putem (pismo, poruka elektroničke pošte ili telefaks poruka), .....

Nadzorni odbor može donositi odluke bez održavanja sjednica, korespondentnim putem (pismom, telefonom, telegrafom, telefaksom, porukama elektroničke pošte ili drugim podobnim načinom), ako niti jedan od članova ne zahtjeva da se sjednica održi. ....

## Članak 22.

**Članak 22.**  
Članovi nadzornog odbora imaju pravo na nagradu za njihov rad u visini koju određuje glavna skupština svojom odlukom. ....

## UPRAVA

## Članak 23.

Mandat članova uprave traje najviše do pet godina, uz mogućnost ponovnog imenovanja.

Odluku o imenovanju i opozivu, broju članova uprave te o trajanju njihova mandata donosi nadzorni odbor.....

## Članak 24.

Uprava Društva ne smije bez prethodne suglasnosti nadzornog odbora Društva poduzeti bilo koju od  
sljedećih pravnih radnji i /ili pravnih poslova, kao niti donijeti odluku o: .....

(i) prihvaćanju i/ili preuzimanju bilo koje obveze, uključujući, ali ne i isključivo: .....

- a) preuzimanje obveza po jamstvu ili naknadi štete,.....
- b) preuzimanje duga po zajmovima, kreditima, financiranju duga ili preuzimanju bankarskog kredita u vezi s istim, i.....
- c) sklapanje bilo kakvog pisanog ili usmenog ugovora s drugim fizičkim i/ili pravnim osobama kojim se preuzima i/ili prihvaća bilo koja obveza za društvo, .....

## TRAJANJE I PRESTANAK DRUŠTVA

### Članak 28.

Društvo je osnovano na neodređeno vrijeme. ....

Društvo može prestati na način propisan zakonom. ....

## ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 29.

Autentično tumačenje odredbi ovog Statuta daje glavna skupština Društva i o tome odlučuje običnom većinom. ....

### Članak 30.

Ovaj Statut stupa na snagu danom upisa u sudski registar, osim odredbi koje se odnose na izbor i imenovanje organa Društva, a koje stupaju na snagu danom donošenja ovog Statuta.....

.....

Stečajna upraviteljica:

Mira Hajdić

u svojstvu uprave dioničkog društva

VIS d.d., u stečaju

 **VIS d.d.**  
**u stečaju**  
V i s

## POPIS TABLICA

Tablica 1 Dioničari Izdavatelja.....	13
Tablica 2 - Račun dobiti i gubitka Izdavatelja vlasničkih vrijednosnih papira .....	14
Tablica 3 - Bilanca Izdavatelja vlasničkih vrijednosnih papira.....	14
Tablica 4 - Izvještaj o novčanim tokovima Izdavatelja vlasničkih vrijednosnih papira .....	14
Tablica 5 - Alternativne mjere uspješnosti.....	15
Tablica 6 Sažeti prikaz čimbenika rizika.....	21
Tablica 7 Smještajni kapaciteti Izdavatelja.....	41
Tablica 8 Statistika noćenja i dolazaka prema emitivnim tržištima .....	41
Tablica 9 Broj noćenja prema vrsti gostiju.....	41
Tablica 10 Struktura prihoda od prodaje po najvažnijim vrstama usluga koje Izdavatelj pruža.....	42
Tablica 11 Ukupna imovina, kapital i rezerve te obveze Izdavatelja na dan 31. prosinca 2017., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2019. ....	47
Tablica 12 Ukupna kratkotrajna imovina, kratkoročne obveze iz poslovanja i obrtni kapital Izdavatelja na dan 31. prosinca 2017., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2019. ....	47
Tablica 13 Ukupni prihodi, ukupni rashodi i neto dobitak Izdavatelja za 2017., 2018., i 2019.....	49
Tablica 14 Kapital i rezerve te dugoročne i kratkoročne obveze Izdavatelja na dan 31. prosinca 2017., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2019. godine .....	50
Tablica 15 Skraćeni pregled novčanog toka Izdavatelja .....	51
Tablica 16 Edo Bogdanović – članstvo u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima ili komplementari bilo kada u prethodnih 5 godina .....	56
Tablica 17 Vladimir Bunić - članstvo u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima ili komplementari bilo kada u prethodnih pet godina .....	57
Tablica 18 Marko Orešković – članstvo u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima ili komplementari bilo kada u prethodnih pet godina .....	57
Tablica 19 Sandra Janković – članstvo u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima ili komplementari bilo kada u prethodnih pet godina .....	58
Tablica 20 Miće Radišić – članstvo u administrativnim, rukovodećim ili nadzornim tijelima ili komplementari bilo kada u prethodnih pet godina .....	58
Tablica 21 Početak aktualnog mandata članova Uprave i Nadzornog odbora .....	59
Tablica 22 Broj zaposlenika Izdavatelja na dan 31.12.2017, 31.12.2018 i 31.12.2019. godine .....	60
Tablica 23 Struktura zaposlenika prema vrsti zaposlenja na dan 31.12.2017, 31.12.2018 i 31.12.2019. godine .....	60
Tablica 24 Struktura zaposlenika prema stručnoj spremi na dan 31.12.2017, 31.12.2018 i 31.12.2019. godine .....	61
Tablica 25 Dioničari Izdavatelja.....	61
Tablica 26 Transakcije s povezanim osobama .....	62

Tablica 27 Temeljni kapital Izdavatelja i broj dionica .....	69
Tablica 28 Pregled promjena u temeljnom kapitalu u 2019. godini.....	70
Tablica 29 Obrtni kapital.....	75
Tablica 30 Kapitalizacija i zaduženost Izdavatelja na 30.06.2020. ....	75