

Zagreb, 28. prosinca 2020.
Naš broj: DT-2262/12

ZAGREBAČKA BURZA d.d.

Ivana Lučića 2a
10 000 ZAGREB

Predmet: dostava ponude za preuzimanje trgovačkog društva HOTELI JADRAN d.d.

Poštovani,

obraćamo Vam se u zastupanju naše stranke, Bohemian Financing Zártkörűen Működő Részvénytársaság, Budimpešta 1148, Kerepesi út 52, OIB: 23021179492 („Ponuditelj“). Kao punomoćnici Ponuditelja dana 28. prosinca 2020.g. primili smo rješenje Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga („HANFA“) kojim se Ponuditelju odobrava objave ponude za preuzimanje dioničkog društva HOTELI JADRAN d.d., Jadranska 2, 21230 Gradac, OIB: 18099276986, upisano u registar Trgovačkog suda u Splitu pod matičnim brojem subjekta 060040135 („Ciljno Društvo“).

U skladu s obvezom iz članka 24. stavka 3. Zakona o preuzimanju dioničkih društava („ZPPD“) Ponuditelj ovim putem gornjem naslovu dostavlja tekst odobrene javne ponude za Ciljno Društvo.

Ponuditelj ovim putem, sukladno članku 27. stavku 1. ZPPD-a, moli da Zagrebačka burza d.d., kao tržišni operater uređenog tržišta na koje su uvrštene dionice Ciljnog Društva, sukladno članku 4. stavku 1. ZPPD-a objavi Ponuditeljevu ponudu za preuzimanje Ciljnog Društva.

S poštovanjem,

Bohemian Financing Zártkörűen Működő Részvénytársaság
zastupano po:

Damir Topić, odvjetnik



Prilog: - ponuda za preuzimanje Ciljnog Društva

U skladu s člancima 9. i 24. Zakona o preuzimanju dioničkih društava Bohemian Financing Zártkörűen Működő Részvénytársaság, Budimpešta 1148, Kerepesi út 52, OIB: 23021179492, objavljuje

**PONU DU ZA PREUZIMANJE
DIONIČKOG DRUŠTVA HOTELI JADRAN d.d.**

Ciljno Društvo - HOTELI JADRAN d.d., Jadranska 2, 21230 Gradac, OIB: 18099276986, upisano u registar Trgovačkog suda u Splitu pod matičnim brojem subjekta 060040135. Temeljni kapital iznosi 74.980.500,00 kuna, i podijeljen je na 107.115 redovnih dionica serije A oznake HJDR-R-A , ISIN HRHJDRRA0001 svaka nominalne vrijednosti 700,00 kn („Dionice“). Dionice Ciljnog Društva vode se kao nematerijalizirani vrijednosni papiri u depozitoriju Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d., Heinzelova 62a, Zagreb, pod gornjim oznakama te su uvrštene na Redovito tržište Zagrebačke burze d.d

Ponuditelj - Bohemian Financing Zártkörűen Működő Részvénytársaság, Budimpešta 1148, Kerepesi út 52, OIB: 23021179492. Jedini član Ponuditelja je društvo RECON INVEST HUNGARY Kft., 1148 Budapest, Kerepesi út 52., Mađarska, registracijski broj društva: 01-09-940629. Glavna djelatnost društva je kupnja potraživanja, s naglaskom na neotplaćena potraživanja kreditnih institucija (tzv. *non-performing loans*) osigurana založnim pravima na nekretninama. Ponuditelj financijski stabilno posluje te je u prethodnim poslovnim godinama ostvario dobit u poslovanju. Podaci o poslovanju i financijskom položaju Ponuditelja za 2019. g. i 2020. g. iznose se u nastavku:

(svi iznosi su iskazani u tisućama kuna)	Prethodna godina	Tekuća godina ¹
Prihodi od prodaje	16 344,46	5 255,54
Ostali prihodi	1 791,06	2 257,20
Materijalni troškovi	7 137,57	1 110,83
Troškovi osoblja	1 425,53	782,72
Troškovi amortizacije	18,87	2,42
Ostali troškovi	2 539,28	3 571,34
Financijski prihodi	0	0
Financijski rashodi	719,11	44,01
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	6 295,16	2 001,42
Porez na dobit	556,01	0
Dobit ili gubitak razdoblja	5 739,15	2 001,42
Bilanca		
Nematerijalna imovina	8,13	5,24
Materijalna imovina	0	0
Dugotrajna potraživanja	360 496,71	177 031,46
Dugotrajna financijska imovina	2 513 937,39	2 415 140,11
Zalihe	0	0
Kratkotrajna potraživanja	264 507,72	312 495,33
Kratkotrajna financijska imovina	0	0
Novac u banci i blagajni	113 180,10	74 292,85

¹ Podaci se odnose na razdoblje od 1.01.2020. – 30.06.2020.

Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	28 276,32	47 322,19		
Ukupno aktiva	3 280 406,37	3 026 287,18		
Kapital i rezerve	273 767,40	260 191,4		
Dugoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	1 331 801,15	1 239 765,71		
Dugoročne obveze prema dobavljačima	0	0		
Ostale dugoročne obveze	1 540 263,60	1 156 366,5		
Kratkoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	23 203,29	21 210,19		
Kratkoročne obveze prema dobavljačima	229,65	225,39		
Ostale kratkoročne obveze	37 565,56	249 432,02		
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	73 575,73	99 095,97		
Ukupno pasiva	3 280 406,37	3 026 287,18		
Izveštaj o novčanom tijeku				
Novčani tijek od poslovnih aktivnosti	4 725,19	3 337,69		
Novčani tijek od investicijskih aktivnosti	-1 785 586,94	0		
Novčani tijek od financijskih aktivnosti	1 725 728,59	-35 784,97		
Neto povećanje/smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	-55 133,16	-32 447,28		
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	168 313,26	106 740,13		
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	113 180,10	74 292,85		
Izveštaj o promjenama kapitala				
	Stanje na prvi dan prethodne godine	Stanje na zadnji dan prethodne godine	Stanje na prvi dan tekuće godine	Stanje na zadnji dan tekuće godine
Temeljni kapital		12 398,69	12 423,87	
Revalorizacijske rezerve		0	0	
Zakonske rezerve		214 081,49	214 516,13	
Ostale rezerve		0	0	
Zadržana dobit		47 287,21	49 509,70	
Ukupno		273 767,40	276 449,70	

Zajedničko djelovanje - u vezi s preuzimanjem Ciljnog Društva Ponuditelj djeluje zajednički s društvom TOPAZ d.o.o., Zagreb, Savska cesta 106, OIB: 99489283996 ("Topaz") a sve temeljem odredbe članka 5. stavak 4. ZPDD, budući da Ponuditelj drži 100% poslovnih udjela u Topaz te time ostvaruje kontrolu nad navedenim trgovačkim društvom.

Podaci o vrsti, rodu i broju dionica i glasova Ciljnog društva koje drži Ponuditelj - Ponuditelj, zajedno s osobom s kojom zajednički djeluje, drži 92.717 Dionica, a što predstavlja 86,56 % temeljnog kapitala i daje pravo na 86,56 % glasova na glavnoj skupštini Ciljnog Društva.

Podaci o vrsti i rodu koje su predmet ponude za preuzimanje - predmet javne ponude su 14.398 redovnih dionica Ciljnog Društva, serije A, oznake HJDR-R-A, ISIN HRHJDRRA0001, svaka nominalne vrijednosti 700,00 kn. Predmet ponude nisu Dionice na kojima je zasnovan teret.

Izjava Ponuditelja - Ponuditelj upućuje ovu ponudu za preuzimanje prema svim dioničarima Ciljnog Društva s ciljem stjecanja svih dionica koje su predmet ove ponude, osim dionica na kojima je zasnovan bilo kakav teret odnosno neotplaćenih dionica za koje je preostali iznos otplate veći od cijene iz ove ponude, sve pod propisanim i objavljenim uvjetima.

Cijena - Ponuditelj se obvezuje za svaku dionicu Ciljnog Društva ponuđenu na kupnju isplatiti cijenu od jedne kune.

U razdoblju od jedne godine prije dana nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje ni Ponuditelj niti osoba s kojom zajednički djeluje nisu stjecali dionice Ciljnog Društva.

Prema potvrdi Zagrebačke Burze d.d. od 19. kolovoza 2020.g. ponderirani prosjek svih cijena ostvarenih trgovanjem dionicama Ciljnog Društva na Redovitom tržištu Zagrebačke burze d.d. u razdoblju od 3 mjeseca prije dana nastanka obveze na objavljivanje ponude za preuzimanje iznosi 122,27 kn (sto dvadeset dvije kune i dvadeset sedam lipa). Nadalje, prema istoj potvrdi proizlazi da se dionicama Ciljnog Društva trgovalo dva trgovinska dana unutar zadnja tri mjeseca prije dana nastanka obveze na objavljivanje ponude za preuzimanje, što predstavlja 3,13% - tj. manje od 1/3 trgovinskih dana.

Uzimajući u obzir odredbe čl.16.st.4. ZPDD, ponuđena cijena je cijena utvrđena elaboratom iz članka 22. stavka 3. točke 9. ZPDD uvećana za premiju od jedne kune budući cijena dionice Ciljnog Društva, kako je utvrđena elaboratom o procjeni fer vrijednosti dionice Ciljnog Društva, iznosi nula kuna.

Naknada za dionice bit će isplaćena u novcu jer Ponuditelj ne planira isplatu naknade u zamjenskim dionicama ili kombinacijom zamjenskih dionica i novca.

Osiguranje plaćanje naknade - plaćanje naknade za sve dionice ponuđene na kupnju Ponuditelju u ponudi za preuzimanje Ponuditelj je osigurao polaganjem novčanih sredstava potrebnih za plaćanje svih dionica koje su predmet ponude za preuzimanje na transakcijski račun depozitara otvoren kod kreditne institucije u svrhu provođenja ponude za preuzimanje. Ponuditelj ima na raspolaganju dostatna vlastita sredstva za plaćanje dionica koje će biti uredno i pravovremeno pohranjene u skladu s ovom ponudom.

Rok plaćanja - Ponuditelj će cijenu za pohranjene dionice isplatiti na račune dioničara koji su valjano prihvatili ponudu platiti najkasnije u roku od 14 dana od dana isteka roka trajanja ponude za preuzimanje. Nakon plaćanja i preknjižbe pohranjenih dionica depozitar će dioničarima koji su prihvatili ponudu i prodali dionice Ponuditelju poslati izvještaj o provedenoj isplati odnosno, za dioničare kojima isplata nije provedena, izvještaj o nemogućnosti isplate s pozivom da dostave ispravne podatke o računu na koji će im se potom izvršiti isplata cijene.

Rok trajanja ove ponude za preuzimanje iznosi 28 dana od dana objavljivanja u Narodnim novinama i na mrežnim stranicama Zagrebačke burze d.d., s tim da rok počinje teći od dana kasnije objave.

Depozitar po ovoj ponudi za preuzimanje je Središnje klirinško depozitarno društvo d.d., Heinzelova 62a, 10000 Zagreb.

Način i učinci pohrane dionica - dioničar Ciljnog Društva koji želi prihvatiti ovu ponudu dužan je do isteka ponude podnijeti Depozitaru uredno ispunjen pisani nalog za prihvaćanje ponude (nalog za prihvaćanje ponude/otkazivanje ponude za preuzimanje, tzv. Obrazac KA-POP). Obrazce KA-POP koji služe za prihvaćanje ponude Depozitar će poštom dostaviti svim dioničarima Ciljnog Društva, a dioničar ih može i osobno preuzeti kod Depozitara odnosno preuzeti na internetskim stranicama Depozitara (www.skdd.hr). Popunjeni nalog za prihvaćanje ponude za preuzimanje dioničar koji želi prodati svoje dionice može dostaviti Depozitaru:

- a) osobno u sjedištu Depozitara na adresi Zagreb, Heinzelova 62a (u tom slučaju potpis dioničara na obrascu ne mora biti ovjeren kod javnog bilježnika); ili
- b) preporučenom poštanskom pošiljkom na adresu Depozitara - Heinzelova 62a, 10000 Zagreb (u kojem slučaju potpis dioničara na KA-POP obrascu mora biti ovjeren kod javnog bilježnika).

Smatrat će se da je ponuda prihvaćena ako je dioničar potpun i ispravan nalog za prihvaćanje ponude predao pošti ili neposredno Depozitaru unutar roka trajanja ponude. Ako se nalog upućuje poštom, mora biti predan pošti najkasnije zadnji dan roka važenja ponude. U tom slučaju, dan predaje pošti smatra se danom predaje Depozitaru, ako je nalog kod Depozitara zaprimljen unutar tri radna dana od zadnjeg dana važenja ponude.

Depozitar ima pravo provjere vjerodostojnosti zaprimljene dokumentacije te ako Depozitar utvrdi da su neki nalozi za prihvaćanje ponude nepotpuni ili neispravni, neće postupati po neispravnim i/ili nepotpunim nalogima bez obveze da o uočenim nepravilnostima izvještava dioničara koji je predao nepotpun ili neispravan nalog.

Dionice se na temelju urednog naloga za prihvaćanje ponude pohranjuju preknjižbom sa slobodne vlasničke pozicije dioničara na neprenosivu poziciju na računu dioničara radi prihvata ponude.

Povlačenje prihvata ponude - do isteka trajanja ove ponude dioničar može pohranjene dionice povući iz pohrane i time odustati od svojega prihvata ponude za preuzimanje tj. od prodaje dionica Ponuditelju. Povlačenje iz pohrane također se obavlja dostavljanjem ispunjenog naloga (obrazac KA-POP) na isti način i pod istim uvjetima kao i nalog za prihvaćanje ponude te se, nakon što Depozitar utvrdi da je nalog za povlačenje potpun, ispravan i pravodoban, pohranjene dionice vraćaju s neprenosive na prenosivu poziciju na računu dioničara koji je valjano povukao prihvata ponude za preuzimanje.

Namjere Ponuditelja u pogledu budućeg poslovanja Ciljnog Društva

Preuzimanjem većine dionica Ponuditelj planira konsolidirati Ciljno Društvo koje se trenutačno suočava s velikim poteškoćama. Procjenom Ciljnog Društva ustanovljeno je da su obveze Ciljnog Društva značajno veće od njegove imovine (obveze iznose 30 milijuna EUR, dok je vrijednost imovine Ciljnog Društva 10 milijuna EUR). Ciljno Društvo je jamac za dospjelu i nepodmirenu tražbinu u iznosu od oko 234.500.000 HRK. Vjerovnik ove tražbine je Ponuditelj koji namjerava namiriti tu nepodmirenu tražbinu na neki od pravno i ekonomski izvedivih načina naplate tražbina. Otplata predmetne tražbine, kao najveće financijske obveze Ciljnog Društva, značajno će utjecati na buduće financijsko stanje Ciljnog Društva te će Ponuditelj pokušati odabrati način i vremenski okvir za naplatu kojim će se omogućiti nastavak poslovanja Ciljnog društva. Međutim, odabir načina naplate ovisit će o mnogim okolnostima, a među ostalim o budućem razvoju sektora turizma u Republici Hrvatskoj (i u svijetu) te također o mogućnostima koje će Ponuditelj imati na raspolaganju u cilju svakodobnog potencijalnog povećanja svojeg ulaganja.

Nakon što provede javnu ponudu Ponuditelj će provesti iscrpnu financijsku, poslovnu, pravnu i poreznu procjenu kako bi se dobila jasna slika o financijskom, fizičkom, kadrovskom i uslužnom stanju svih hotela koji

posluju unutar Ciljnog Društva. Cilj je reorganizirati poslovanje hotela na način da se poboljša učinkovitost, srežu nepotrebni troškovi, poveća dobit od postojećih usluga i razviju nove usluge kojima bi se mogla ostvariti dodatna dobit. Analizirat će se sinergije, najbolja praksa te potrebe i prilike za razvoj kako bi se stabiliziralo poslovanje Društva te kako bi se dobila kratkoročna i srednjoročna vizija daljnjeg razvoja. Ponuditelj smatra da je moguće očuvati stabilnost investicija u hrvatskom sektoru turizma i ostvariti stabilne prihode ako se hotelima upravlja na poslovno primjeren i obazriv način. Vrlo je izvjesno da će u sljedećih nekoliko sezona doći do snažne konkurencije u sektoru turizma, a Ponuditelj svojim mjerama namjerava učiniti portfelj Ciljnog Društva otpornim kako na izazove konkurencije tako i na promijenjene prilike u turističkoj industriji općenito. Preuzimanjem će se u Ciljnom Društvu uvesti poslovni model koji je predvidljiviji, pouzdaniji i transparentniji čime će se omogućiti povoljniji položaj svih postojećih i budućih dioničara Društva.

Namjera Ponuditelja je promijeniti članove nadzornog odbora, a slijedom toga i članove uprave Društva. Ponuditelj smatra da se nužne promjene u poslovanju Ciljnog Društva mogu provesti samo uz novu upravu, s obzirom na to da je postojeći rukovodeći kadar doveo Ciljno Društvo u teško stanje u kojemu se upravo nalazi. U skladu s takvim stavom Ponuditelj nije dao ili učinio izglednim niti ima namjeru davati ili činiti izglednima ikakve pogodnosti članovima uprave i nadzornog odbora Ciljnog Društva u vezi s ovom ponudom i njenim ishodom.

Trenutno je vrlo teško predvidjeti učinke i posljedice pandemije virusa COVID-19 na hrvatski turizam, koji čini otprilike 25 % BDP-a Republike Hrvatske. Zbog posljedica pandemije, 2020. godine sektor turizma suočava se sa značajnim smanjenjem poslovnih prihoda, što bi moglo dovesti do velikog broja nezaposlenih. Još je neizvjesno kada i kako će se taj sektor ponovno vratiti na razinu iz 2019. godine. Prema tome, održavanje zaposlenosti u Ciljnom Društvu na sadašnjem nivou kao i osiguranje svih postojećih prava ovisi o kretanju u turističkoj grani gospodarstva izloženoj pandemiji virusa COVID-19 kao i o strukturnim mjerama i pomoći koju će Republika Hrvatska eventualno ponuditi za očuvanje radnih mjesta. Ponuditelj je svjestan da su u Ciljnom Društva uvedene drastične mjere u pogledu plaća zaposlenika zbog učinaka pandemije virusa COVID-19. Planirana procjena Ciljnog Društva bit će, između ostalog, osobito usmjerena na preispitivanje opravdanosti tih mjera i njihovu proporcionalnost.

Ponuditelj nema namjeru mijenjati mjesto u kojemu Ciljno Društvo i Ponuditelj obavljaju svoju djelatnost.

Mjerodavno pravo za odnose između Ponuditelja i dioničara Ciljnog Društva na koje se odnosi ova ponuda za preuzimanje je pravo Republike Hrvatske, a za eventualne sporove nadležan je stvarno i mjesno nadležni sud prema mjerodavnom pravu.

Bohemian Financing Zártkörűen
Működő Részvénytársaság