

Vrijednosni papir:	SUKC-R-A
ISIN:	HRSUKCRA0001
LEI:	7478000070X8LWJUBX45
Matična država članica:	Hrvatska
Tržišni segment:	Službeno tržište

Zagreb, 28. lipnja 2021.

Zagrebačka burza d.d.  
Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga  
HINA  
ots@hina.hr  
Internet stranica Društva

### **Mišljenje uprave o ponudi za preuzimanje**

U skladu s odredbom članka 41. Zakona o preuzimanju dioničkih društava (Narodne novine br. 109/2007, 36/2009, 108/2012, 90/2013, 99/2013 i 148/2013), Uprava društva SUNCE HOTELI d.d., usvojila je dana 21. lipnja 2021. godine mišljenje o Ponudi za preuzimanje koja je odobrena Rješenjem Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga KLASA: UP/I 976-02/21-02/02, URBROJ: 326-01-60-62-21-9 od 17. lipnja 2021.

Sukladno članku 41. stavak. 5., Uprava Društva objavljuje Mišljenje o ponudi za preuzimanje koje se nalazi u nastavku ove obavijesti.

**SUNCE HOTELI d.d.**  
Odnosi s investitorima

[ir@bluesunhotels.com](mailto:ir@bluesunhotels.com)  
[www.bluesunhotels.com/investitori](http://www.bluesunhotels.com/investitori)

U skladu s odredbom članka 41. Zakona o preuzimanju dioničkih društava (Narodne novine br. 109/2007, 36/2009, 108/2012, 90/2013, 99/2013 i 148/2013), Uprava društva SUNCE HOTELI d.d., sa sjedištem u Zagrebu, Trpinjska 9, OIB: 06916431329 (dalje u tekstu: Ciljno društvo) usvojila je dana 21. lipnja 2021. godine sljedeće

## MIŠLJENJE UPRAVE O PONUDI ZA PREUZIMANJE

Sukladno odredbi čl. 9. Zakona o preuzimanju dioničkih društava (Narodne novine br. 109/2007, 36/2009, 108/2012, 90/2013, 99/2013 i 148/2013) (dalje u tekstu: Zakon o preuzimanju dioničkih društava), društvo Eagle Hills Zagreb Real Estate d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Hektorovićeve 2, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, pod matičnim brojem subjekta (MBS): 081260303, OIB: 63572346734 (dalje u tekstu: Ponuditelj) objavio je Ponudu za preuzimanje Ciljnog društva. Ponuda za preuzimanje odnosi se na sve redovne dionice Ciljnog društva koje ne drži ponuditelj niti osobe koje s njim djeluju zajednički. Predmet ponude za preuzimanje su 1.803.493 redovne dionice Ciljnog društva, oznake SUKC-R-A, ISIN: HRSUKCRA0001, svaka nominalne vrijednosti 100,00 kuna, što predstavlja 30,20% udjela u temeljnom kapitalu Ciljnog društva, odnosno 30,29 % dionica s pravom glasa Ciljnog društva.

Sadržaj i uvjeti Ponude za preuzimanje odobreni su Rješenjem Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga KLASA: UP/I 976-02/21-02/02, URBROJ: 326-01-60-62-21-9 od 17. lipnja 2021.

Pažljivo razmotrivši tekst Ponude za preuzimanje, uprava Ciljnog društva iznosi sljedeće mišljenje o Ponudi za preuzimanje:

### a) Mišljenje o vrsti i visini ponuđene naknade

Ponuditelj je u svojoj Ponudi za preuzimanje dioničarima ponudio kupnju dionica po cijeni u iznosu od 184,12 kuna po dionici.

Sukladno članku 16. Zakona o preuzimanju dioničkih društava, cijena dionice koju valja ponuditi u ponudi ne smije biti niža od ponderiranog prosjeka svih cijena ostvarenih na burzi ili uređenom javnom tržištu tijekom tri mjeseca prije nego što nastane obveza da se objavi ponuda za preuzimanje. Prema potvrdi Zagrebačke burze d.d. o prosječnoj cijeni dionica Ciljnog društva od 1. travnja 2021., u razdoblju od 22. prosinca 2020. do 22. ožujka 2021. (zadnja tri mjeseca prije nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje), prosječna ponderirana cijena dionica iznosila je 144,56 kuna.

Ponuđena cijena od 184,12 kuna po dionici Ciljnog društva odgovara cijeni po kojoj je Ponuditelj stekao dionice Ciljnog društva sukladno Ugovoru o kupoprodaji dionica i poslovnih udjela od dana 23. ožujka 2021. godine po cijeni od 24,33 kuna po dionici, što u skladu sa srednjim tečajem Hrvatske narodne banke na 23. ožujka 2021. godine kao dan potpisivanja predmetnog ugovora, odnosno dan nastanka obveze objave ponude za preuzimanje iznosi 184,12 kuna po dionici.

Budući da je cijena po kojoj je Ponuditelj stekao dionice Ciljnog društva sukladno Ugovoru o kupoprodaji dionica i poslovnih udjela viša od prosječne cijene dionica ostvarene na uređenom tržištu u posljednja tri mjeseca prije nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje Ciljnog društva, Ponuditelj je obvezan isplatiti takav viši iznos.

Slijedom navedenog, Uprava Ciljnog društva smatra da je ponuđena cijena u skladu s odredbama članka 16. Zakona o preuzimanju dioničkih društava, što je potvrđeno i Rješenjem Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga od 17. lipnja 2021.

Pri razmatranju cijene trgovanja dionicom u promatranom periodu od 90 dana putem Zagrebačke burze, potrebno je napomenuti nizak ukupan volumen trgovanja od svega 4,3 milijuna kuna (u odnosu na ukupnu tržišnu vrijednost svih dionica koje kotiraju na Zagrebačkoj burzi po ponuđenoj cijeni, a koja iznosi oko 1,1 milijardu kn) što ne predstavlja indikaciju realne tržišne vrijednosti, bez osvrta na samu cijenu dionica u promatranom periodu.

Cijena od 184,12 kn po dionici po mišljenju Uprave društva predstavlja fer cijenu u odnosu na EBITDA multiplikatore konkurentskih društava na Zagrebačkoj burzi, te ista predstavlja realno vrednovanje društva, a poglavito u kontekstu COVID krize koja je negativno utjecala na valuacije svih društava iz hotelskog sektora u proteklih 12 mjeseci prije datuma nastanka obveze davanja ponude za preuzimanje.

Slijedom navedenog, Uprava smatra da je ponuđena naknada u iznosu od 184,12 kuna po dionici primjerena.

Uprava napominje da njezino mišljenje o visini i vrsti ponuđene naknade ne može ni u kojem slučaju smatrati investicijskim ili drugim savjetom dioničarima ciljnog društva, u smislu prihvatanja ili neprihvatanja Ponude za preuzimanje.

#### **b) Mišljenje o namjeri Ponuditelja u pogledu budućeg poslovanja Ciljnog društva**

Ponuditelj je u svojoj ponudi kao osnovni cilj istakao unapređenje postojećih kapaciteta Ciljnog društva te provođenje razvojnog procesa kako bi se stvorili poslovni uvjeti za postizanje veće učinkovitosti, veće operativne profitabilnosti s ciljem povećanja vrijednosti Ciljnog društva u budućnosti. Ponuditelj planira nastaviti podržavati razvoj i ulaganje u Ciljno društvo te osnažiti njegovu tržišnu poziciju implementacijom novih i dodatnim razvojem postojećih usluga, a što će pridonijeti povećanju kvalitete usluga i širenju na nova tržišta. Zajedničkim nastupom s Ciljnim društvom, Ponuditelj će ojačati napore uspostavljanja učinkovitog sustava korporativnog upravljanja Ciljnog društva.

Uprava Ciljnog društva vjeruje kako će Ponuditelj iskoristiti razvojni potencijal Ciljnog društva, a što će stvoriti značajnu dodatnu vrijednost. Imajući u vidu sadašnje poslovanje, kao i ciljeve poslovanja u budućnosti, Uprava Ciljnog društva drži namjere Ponuditelja iznesene u Ponudi za preuzimanja u pogledu budućeg poslovanja dobrodošlim i ostvarivim te u cijelosti podržavaju planove Ponuditelja.

#### **c) Mišljenje o strateškim planovima Ponuditelja u odnosu na Ciljno društvo i mogućim posljedicama provedbe tih planova na politiku zapošljavanja i radno pravni status radnika Ciljnog društva, kao i na moguće promjene vezane uz mjesta u kojima društvo obavlja svoje djelatnosti**

Ponuditelj pod procesom razvoja Ciljnog društva podrazumijeva investicije kroz višegodišnji period te njegov strateški plan uključuje unaprjeđenje postojećih i implementaciju i ponudu novih usluga Ciljnog društva. Strategija Ponuditelja i Uprave se podudaraju i usmjerene su na rast i razvoj. Uprava podržava namjere Ponuditelja te vjeruje u zajedničko ostvarenje ciljeva.

Uprava Ciljnog društva podržava namjere Ponuditelja za implementacijom politike zapošljavanja koja će osigurati ravnotežu između učinkovitog poslovanja Ciljnog društva te prava i radno pravnog statusa radnika sukladno primjenjivim propisima. Uprava Ciljnog društva je svjesna da pandemija virusa Sars-Cov-2 ima značajan utjecaj na prihode te da će mogućnost održavanja razine zaposlenosti i prava radnika ovisiti o daljnjim kretanjima turističkog sektora te potencijalnim mjerama države za očuvanje radnih mjesta.

S obzirom na to da je Ponuditelj u ponudi istaknuo da ne planira mijenjati mjesto obavljanja poslovne djelatnosti Ciljnog društva, uprava Ciljnog društva izražava svoju suglasnost s navedenim.

#### **d) Izjave članova Uprave o njihovoj namjeri da Ponudu za preuzimanje prihvate ili odbiju**

Članovi uprave nisu imatelji dionica Ciljnog društva te stoga nisu u mogućnosti iskazati bilo kakvu namjeru da prihvate ili odbiju ponudu Ponuditelja.

**e) Očitovanje članova uprave o postojanju njihovog sporazuma s Ponuditeljem u vezi Ponude za preuzimanje**

Članovi uprave Ciljnog društva nemaju sporazum s Ponuditeljem vezano uz Ponudu za preuzimanje.

Uprava Ciljnog društva je sukladno članku 41. stavak 2. Zakona o preuzimanju dioničkih društava predočila ovo mišljenje predstavnicima radnika koji se u zakonskom roku od 3 dana nisu očitovali na navedeno.

Sukladno članku 41. stavak 5. Zakona o preuzimanju dioničkih društava, ovo mišljenje uprave Ciljnog društva se dostavlja HANFA-i i Zagrebačkoj burzi d.d.

Hrvoje Veselko, Predsjednik uprave

Ivan Potkrajić, Član uprave

**SUNCE HOTELI d.d.**