

Zagreb, 18. lipnja 2021.

**Zagrebačka burza d.d.**

**Ivana Lučića 2A**

**10000 Zagreb**

**Predmet: Obavijest o odobrenju objavljivanja i dostava ponude za preuzimanje**

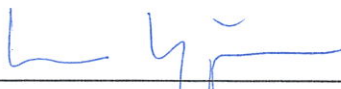
Poštovani,

Sukladno čl. 27. st. 1. i st. 3. Zakona o preuzimanju dioničkih društava (Narodne novine br. 109/2007, 36/2009, 108/2012, 90/2013, 99/2013 i 148/2013, dalje u tekstu: „ZPDD“), društvo Eagle Hills Zagreb Real Estate d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Hektorovićeve ulica 2, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta (MBS): 081260303, OIB: 63572346734 (dalje u tekstu: „Ponuditelj“), ovim putem obavještava da je Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga sa sjedištem u Zagrebu, Franje Račkoga 6, OIB: 49376181407 17. lipnja 2021. godine donijela rješenje KLASA: UP/I 976-02/21-02/02, URBROJ: 326-01-60-62-21-9 kojim se Ponuditelju odobrava objavljivanje ponude za preuzimanje društva SUNCE HOTELI d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Trpinjska 9, upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, pod matičnim brojem subjekta (MBS): 080502040, OIB: 06916431329 te u prilogu dostavlja predmetnu ponudu za preuzimanje.

Molimo da dostavljenu ponudu za preuzimanje bez odgode objavite na internetskim stranicama Zagrebačke burze d.d., sukladno čl. 4. st. 2. ZPDD-a.

S poštovanjem,

**Eagle Hills Zagreb Real Estate d.o.o.**, koje zastupa

  
Lovro Gašparac, odvjetnik

ŠAVORIĆ & PARTNERI d.o.o.  
ODVJETNIČKO DRUŠTVO / ATTORNEYS AT LAW

LOVRO GAŠPARAC  
ODVJETNIK / ATTORNEY AT LAW

ILICA 1A, ZAGREB

Prilozi: - Rješenje Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga od 17. lipnja 2021. godine  
- Ponuda za preuzimanje društva SUNCE HOTELI d.d.

Eagle Hills Zagreb Real Estate d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Hektorovićeve ulica 2, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, pod matičnim brojem subjekta (MBS): 081260303, OIB: 63572346734 (dalje u tekstu: „Ponuditelj“), sukladno odredbama 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: „ZPDD“), objavljuje

**PONU DU ZA PREUZIMANJE**  
**trgovačkog društva SUNCE HOTELI d.d.**

**1.      PODACI O CILJNOM DRUŠTVU**

Ciljno društvo je SUNCE HOTELI d.d., sa sjedištem u Zagrebu, Trpinjska 9, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, pod matičnim brojem subjekta (MBS): 080502040, OIB: 06916431329 (dalje u tekstu: „Ciljno društvo“). Upisani temeljni kapital Ciljnog društva iznosi 595.458.500,00 kuna te je podijeljen na 5.954.585 redovnih dionica, koje glase na ime, nominalnog iznosa od 100,00 kuna po dionici, koje čine 100,00% temeljnog kapitala Ciljnog društva.

Dionice Ciljnog društva se kao nematerijalizirani vrijednosni papiri vode u računalnom sustavu središnjeg depozitorija kojim upravlja SREDIŠNJE KLIRIŠKO DEPOZITARNO DRUŠTVO, dioničko društvo, sa sjedištem u Zagrebu, Heinzelova 62/a, upisano pri sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta (MBS): 080138626, OIB: 64406809162 (dalje u tekstu: „Depozitar“) pod oznakom SUKC-R-A, ISIN: HRSUKCRA0001, te su uvrštene na Službeno tržište kojim upravlja Zagrebačka burza d.d., sa sjedištem u Zagrebu, Ivana Lučića 2a/22, upisano pri sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem MBS: 080034217, OIB: 84368186611 (dalje u tekstu: „Zagrebačka burza“).

Svaka dionica Ciljnog društva daje imatelju dionice pravo na jedan glas na glavnoj skupštini Ciljnog društva. Na dan objave ove ponude za preuzimanje Ciljno društvo drži 1.163 vlastite dionice koje čine ukupno 0,02% temeljnog kapitala Ciljnog društva. Prava iz navedenih dionica miruju, sukladno čl. 235. Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/1993, 34/1999, 121/1999, 52/2000, 118/2003, 107/2007, 146/2008, 137/2009, 111/2012, 125/2011, 68/2013, 110/2015, 40/2019).

**2.      PODACI O PONUDITELJU**

Ponuditelj je društvo Eagle Hills Zagreb Real Estate d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Hektorovićeve ulica 2, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu matičnim brojem subjekta (MBS): 081260303, OIB: 63572346734.

Glavne upisane djelatnosti Ponuditelja, kao i njegovog jedinog člana, društva EAGLE HILLS CROATIA PROPERTIES - SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C. sa sjedištem u 34888 Abu Dhabi, Capital Gate Tower, Floor 12, Ujedinjeni Arapski Emirati, upisano pri Registru poslovnog centra Abu Dhabija, pod registarskim brojem CN-2739735, OIB: 95849015111 (dalje u tekstu: „EAGLE HILLS CROATIA

**PROPERTIES - SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C.**) su djelatnosti prostornog uređenja i gradnje te djelatnosti razvoja, poslovanja i upravljanja nekretninama. Pritom se napominje kako su Ponuditelj i društvo EAGLE HILLS CROATIA PROPERTIES - SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C. društva osnovana 2019. godine, koja do kraja 2020. godine nisu aktivno obavljala navedene glavne djelatnosti, niti ostvarila prihode iz predmetnih djelatnosti.

Jedini član društva EAGLE HILLS CROATIA PROPERTIES - SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C. je društvo JAONA INVESTMENT L.L.C. društvo s ograničenom odgovornošću sa sjedištem u Dubaiju, Office M209/M210/M211, Building Abdelwahad Ahmad, Bur Dubai – Al Quoz 3, Ujedinjeni Arapski Emirati te glavnim mjestom poslovanja u Dubaiju, 7th Floor, Building 1, Dubai Hills Business Park, PO Box 88839, Ujedinjeni Arapski Emirati upisano pri Odjelu za ekonomski razvoj vlade Dubaija pod brojem 728959 (dalje u tekstu: „**JAONA INVESTMENT L.L.C.**“). Glavna djelatnost društva JAONA INVESTMENT L.L.C. je ulaganje u trgovačka društva te držanje udjela u trgovačkim društvima i upravljanje njima.

99% udjela u društvu JAONA INVESTMENT L.L.C. neposredno drži g. Mohamed Ali Rashed Alabbar, s prebivalištem u Dubaiju, Villa #25, Street 13B, Nad Al Sheba, P.O. Box 9440, Ujedinjeni Arapski Emirati, OIB: 44856586238 (dalje u tekstu: „**g. Mohamed Ali Rashed Alabbar**“). G. Mohamed Ali Rashed Alabbar neposredno ili posredno drži većinski udio i ima prevladavajući utjecaj u nizu drugih društava osim u onima navedenima u ovoj točki, koja ne djeluju zajednički s Ponuditeljem u odnosu na Ciljno društvo. Navedena društva u kojima g. Mohamed Ali Rashed Alabbar drži većinski udio i/ili ostvaruje prevladavajući utjecaj razvijaju objekte mješovite uporabe uključujući rezidencijalne i komercijalne te ugostiteljske objekte, kao i trgovačke centre te maloprodajne i zdravstvene objekte te trenutno upravljaju razvojem projekata za izgradnju objekata mješovite uporabe u, među ostalim, Ujedinjenim Arapskim Emiratima, Egiptu, Republici Srbiji, Kraljevini Bahrein, Hašemitskoj Kraljevini Jordan, Etiopiji, Sultanatu Oman i Kraljevini Maroko, ukupne vrijednosti iznad 50.000.000.000 eura.

Osnovni podaci o poslovanju i financijskom položaju Ponuditelja nalaze se u nastavku, pri čemu se ističe, kako je prethodno navedeno, da je Ponuditelj društvo osnovano 2019. godine koje nije imalo prethodnih poslovnih aktivnosti.

(svi iznosi su iskazani u kunama)	Prethodna godina (31.12.2019.)	Tekuća godina (31.12.2020.)
<b>Račun dobiti i gubitka</b>		
Prihodi od prodaje	-	-
Ostali prihodi	-	-
Materijalni troškovi	-	(9.286)
Troškovi osoblja	-	-
Troškovi amortizacije	-	-

Ostali rashodi	-	(2.992)
Financijski prihodi	-	32.376
Financijski rashodi	-	(2)
Neto dobit / (gubitak)	-	20.096
<b>Bilanca</b>		
Nematerijalna imovina	-	-
Materijalna imovina	-	-
Financijska imovina	-	-
Nekretnine i oprema	-	12.408.010
Ostala potraživanja	-	366.527
Novac i novčani ekvivalenti	20.000	20.000
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	-	-
<b>Ukupno aktiva</b>	<b>20.000</b>	<b>12.794.537</b>
Kapital i rezerve	20.000	40.096
Ukupno dugoročne obveze	-	-
Ukupno kratkoročne obveze	-	12.747.281
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućega razdoblja	-	7.160
Ukupno obveze	-	12.754.441
<b>Ukupno obveze, kapital i rezerve</b>	<b>20.000</b>	<b>12.794.537</b>
<b>Izveštaj o novčanom tijeku</b>		
Novčani tijek od poslovnih aktivnosti	-	(339.271)
Novčani tijek od investicijskih aktivnosti	-	(12.408.010)
Novčani tijek od financijskih aktivnosti	20.000	12.747.281

Neto povećanje/smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	20.000	-		
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	-	20.000		
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	20.000	20.000		
<b>Izveštaj o promjenama kapitala</b>				
	Stanje na dan 1.1. prethodne godine	Stanje na dan 31.12. prethodne godine	Stanje na dan 1.1. tekuće godine	Stanje na dan 31.12. tekuće godine
Temeljni kapital	<i>nije primjenjivo</i>	20.000	20.000	20.000
Revalorizacijske rezerve	-	-	-	-
Zakonske rezerve	-	-	-	-
Ostale rezerve	-	-	-	-
Zadržana dobit	-	-	-	20.096
<b>Ukupno</b>	<i>nije primjenjivo</i>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>40.096</b>

Ponuditelj nije imao obvezu izrade godišnjih financijskih izvještaja za 2019. godinu zbog nepostojanja poslovnih aktivnosti, dok će godišnji financijski izvještaji za 2020. godinu biti pripremljeni u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja i objavljeni u zakonom predviđenim rokovima te neće biti revidirani.

Osim toga, u svrhu omogućavanja ulagateljima boljeg uvida u financijski položaj Ponuditelja, u nastavku su navedeni osnovni podaci o financijskom položaju društva EAGLE HILLS CROATIA PROPERTIES - SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C., kao jedinog člana Ponuditelja, te društva JAONA INVESTMENT L.L.C., kao posljednje pravne osobe u lancu pravnih osoba koje posredno drže poslovne udjele Ponuditelja.

#### **EAGLE HILLS CROATIA PROPERTIES - SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C.**

Kao što je prethodno opisano u ovoj točki, društvo EAGLE HILLS CROATIA PROPERTIES - SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C. je kao i Ponuditelj osnovano 2019. godine te do kraja 2020. godine nije aktivno obavljalo djelatnosti koje čine osnovni predmet poslovanja navedenog društva.

(svi iznosi su iskazani u USD)	Prethodna godina (31.12.2019.)	Tekuća godina (31.12.2020.)
<b>Račun dobiti i gubitka</b>		
Prihodi od prodaje	-	-
Ostali prihodi	-	-
Materijalni troškovi	-	-
Troškovi osoblja	-	-
Troškovi amortizacije	-	-
Ostali rashodi	-	(13.545)
Financijski prihodi	-	-
Financijski rashodi	-	(654)
Neto dobit / (gubitak)	-	(14.199)
<b>Bilanca</b>		
Nematerijalna imovina	-	-
Materijalna imovina	-	-
Financijska imovina	-	-
Ostala potraživanja	40.839	1.865.273
Novac i novčani ekvivalenti	-	32.620
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	-	-
<b>Ukupno aktiva</b>	<b>40.839</b>	<b>1.897.893</b>
Kapital i rezerve	40.839	26.640
Ukupno dugoročne obveze	-	1.871.108
Ukupno kratkoročne obveze	-	145
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućega razdoblja	-	-
Ukupno obveze	-	1.871.253
<b>Ukupno obveze, kapital i rezerve</b>	<b>40.839</b>	<b>1.897.893</b>

<b>Izvještaj o novčanom tijeku</b>				
Novčani tijek od poslovnih aktivnosti	-			(1.472)
Novčani tijek od investicijskih aktivnosti	-			-
Novčani tijek od financijskih aktivnosti	-			34.092
Neto povećanje/smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	-			32.620
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	-			-
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	-			32.620
<b>Izvještaj o promjenama kapitala</b>				
	Stanje na dan 1.1. prethodne godine	Stanje na dan 31.12. prethodne godine	Stanje na dan 1.1. tekuće godine	Stanje na dan 31.12. tekuće godine
Temeljni kapital	<i>nije primjenjivo</i>	40.839	40.839	40.839
Revalorizacijske rezerve	-	-	-	-
Zakonske rezerve	-	-	-	-
Ostale rezerve	-	-	-	-
Zadržana dobit	-	-	-	(14.198)
<b>Ukupno</b>	<i>nije primjenjivo</i>	40.839	40.839	26.640

#### **JAONA INVESTMENT L.L.C.**

Kao društvo čija je glavna djelatnost ulaganje u trgovačka društva te držanje udjela u trgovačkim društvima i upravljanje njima, društvo JAONA INVESTMENT L.L.C. većinu prihoda ostvaruje prodajom udjela u trgovačkim društvima. U 2020. godini društvo je, zajedno s ostalim dioničarima, prodalo dionice koje je držalo u društvu čije su dionice uvrštene na uređeno tržište u Dubaiju, što je dovelo do prihoda i novčanog tijeka u 2020. godini naznačenog niže u osnovnim podacima o financijskom položaju društva. Nakon prodaje predmetnih dionica, društvo JAONA INVESTMENT L.L.C. je sredstvima primljenim od prodaje otplatilo obveze.

S druge strane, društvo s obzirom na predmet poslovanja ima minimalne troškove poslovanja, koji su uključeni u ostale rashode u osnovnim podacima o financijskom položaju društva.

Zbog konverzije iz AED u USD i izražavanja u tisućama, moguće je da zbrojevi pojedinih stavki navedeni niže u tablici koja prikazuje osnovne podatke o poslovanju i financijskom položaju društva JAONA INVESTMENT L.L.C. ne odgovaraju u cijelosti aritmetičkim zbrojevima relevantnih stavki u financijskim izvještajima.

(svi iznosi su iskazani u USD)	Prethodna godina (31.12.2019.)	Tekuća godina (31.12.2020.)
<b>Račun dobiti i gubitka</b>		
Prihodi od raspolaganja financijskom imovinom	-	24.302.000
Ostali prihodi (Prihod od dividende)	4.663.000	4.663.000
Materijalni troškovi	-	-
Troškovi osoblja	-	-
Troškovi amortizacije	-	-
Ostali rashodi	(98.000)	(22.442.000)
Financijski prihodi	-	-
Financijski rashodi	(6.121.000)	(4.110.000)
Neto dobit / (gubitak)	(1.556.000)	2.413.000
<b>Bilanca</b>		
Nematerijalna imovina	-	-
Materijalna imovina	-	-
Financijska imovina	100.882.000	-
Ostala potraživanja	-	-
Novac i novčani ekvivalenti	220.000	255.000
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	388.000	-
<b>Ukupno aktiva</b>	<b>101.490.000</b>	<b>255.000</b>
Kapital i rezerve	(33.330.000)	249.000
Ukupno dugoročne obveze	114.157.000	-
Ukupno kratkoročne obveze	20.663.000	6.000
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućega razdoblja	-	-
Ukupno obveze	134.820.000	6.000
<b>Ukupno obveze, kapital i rezerve</b>	<b>101.490.000</b>	<b>255.000</b>
<b>Izvještaj o novčanom tijeku</b>		
Novčani tijek od poslovnih aktivnosti	6.917.000	(187.128.000)



Novčani tijek od investicijskih aktivnosti	4.663.000	306.030.000		
Novčani tijek od financijskih aktivnosti	(11.715.000)	(118.867.000)		
Neto povećanje/smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	(135.000)	35.000		
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	355.000	220.000		
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	220.000	255.000		
<b>Izveštaj o promjenama kapitala</b>				
	Stanje na dan 1.1. prethodne godine	Stanje na dan 31.12. prethodne godine	Stanje na dan 1.1. tekuće godine	Stanje na dan 31.12. tekuće godine
Temeljni kapital	82.000	82.000	82.000	82.000
Revalorizacijske rezerve	(3.423.000)	(23.768.000)	(23.768.000)	-
Zakonske rezerve	-	-	-	-
Ostale rezerve	65.000	(600.000)	(600.000)	-
Zadržana dobit	(7.488.000)	(9.044.000)	(9.044.000)	167.000
<b>Ukupno</b>	<b>(10.764.000)</b>	<b>(33.330.000)</b>	<b>(33.330.000)</b>	<b>249.000</b>

Dani podaci izvedeni su iz nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja društava EAGLE HILLS CROATIA PROPERTIES - SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C. i JAONA INVESTMENT L.L.C. (budući da predmetna društva ne vrše konsolidaciju), koji su pripremljeni sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja. Godišnji financijski izvještaji društva EAGLE HILLS CROATIA PROPERTIES - SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C. nisu revidirani, dok su godišnji financijski izvještaji društva JAONA INVESTMENT L.L.C. revidirani od strane ovlaštenog revizora.

### 3. PODACI O OSOBAMA S KOJIMA PONUDITELJ DJELUJE ZAJEDNIČKI

Ponuditelj djeluje zajednički sa sljedećim osobama:

- EAGLE HILLS CROATIA PROPERTIES - SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C., društvo s ograničenom odgovornošću sa sjedištem u 34888 Abu Dhabi, Capital Gate Tower, Floor 12, Ujedinjeni Arapski Emirati, upisano pri Registru poslovnog centra Abu Dhabija, pod registarskim brojem CN-2739735, OIB: 95849015111;
- JAONA INVESTMENT L.L.C. društvo s ograničenom odgovornošću sa sjedištem u Dubaiju, Office M209/M210/M211, Building Abdelwahad Ahmad, Bur Dubai – Al Quoz 3, Ujedinjeni Arapski Emirati te glavnim mjestom poslovanja u Dubaiju, 7th Floor, Building 1, Dubai Hills Business Park, PO Box 88839, Ujedinjeni Arapski Emirati upisano pri Odjelu za ekonomski razvoj vlade Dubaija pod brojem 728959;

- G. Mohamed Ali Rashed Alabbar, s prebivalištem u Dubaiju, Villa #25, Street 13B, Nad Al Sheba, P.O. Box 9440, Ujedinjeni Arapski Emirati, OIB: 44856586238;
- SUNCE ULAGANJA d.o.o., društvo s ograničenom odgovornošću sa sjedištem u Zagrebu, Trpinjska 9, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu, pod matičnim brojem subjekta (MBS): 081083056, OIB: 33604047277 (dalje u tekstu: „**SUNCE ULAGANJA d.o.o.**“).

Ponuditelj i navedene osobe djeluju zajednički temeljem čl. 5. st. 3. ZPDD-a budući da društvo EAGLE HILLS CROATIA PROPERTIES - SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C. neposredno drži 100% udjela u Ponuditelju te time kontrolira Ponuditelja sukladno čl. 5. st. 4. toč. 1., 2. i 4. ZPDD-a, dok društvo JAONA INVESTMENT L.L.C. neposredno drži 100% udjela u društvu EAGLE HILLS CROATIA PROPERTIES - SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C., a time posredno i 100% udjela u Ponuditelju čime kontrolira društvo EAGLE HILLS CROATIA PROPERTIES - SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C. i posredno Ponuditelja sukladno čl. 5. st. 4. toč. 1., 2. i 4. ZPDD-a. G. Mohamed Ali Rashed Alabbar neposredno drži 99% udjela u društvu JAONA INVESTMENT L.L.C. te time i posredno 99% udjela u Ponuditelju te tako kontrolira društvo JAONA INVESTMENT L.L.C. te posredno društvo EAGLE HILLS CROATIA PROPERTIES - SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C. i Ponuditelja sukladno čl. 5. st. 4. toč. 1., 2. i 4. ZPDD-a. Konačno, Ponuditelj neposredno drži 100% udjela u društvu SUNCE ULAGANJA d.o.o. čime kontrolira društvo SUNCE ULAGANJA d.o.o. sukladno čl. 5. st. 4. toč. 1., 2. i 4. ZPDD-a.

Osim zajedničkog djelovanja s EAGLE HILLS CROATIA PROPERTIES - SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C., JAONA INVESTMENT L.L.C. , g. Mohamedom Ali Rashed Alabbarom te društvom SUNCE ULAGANJA d.o.o., Ponuditelj ne djeluje zajednički ni s kim drugim u odnosu na Ciljno društvo.

#### **4. PODACI O VRSTI, RODU I BROJU DIONICA I GLASOVA CILJNOG DRUŠTVA KOJE DRŽI PONUDITELJ I OSOBE KOJE S NJIM DJELUJU ZAJEDNIČKI**

Ponuditelj neposredno drži 1.146.420 redovnih dionica serije A u Ciljnom društvu nominalnog iznosa od 100,00 kuna po dionici, izdanih kao nematerijalizirani vrijednosni papiri koji se vode kod Depozitara pod ISIN HRSUKCRA0001, oznaka SUKC-R-A, ukupnog nominalnog iznosa od 114.642.000,00 kuna, a koje ukupno predstavljaju 19,25% temeljnog kapitala Ciljnog društva te trenutno daju pravo na 1.146.420 glasova, odnosno 19,26% glasova na glavnoj skupštini Ciljnog društva (budući da Ciljno društvo drži 1.163 vlastite dionice).

Ponuditelj također neposredno drži 100% udjela u društvu SUNCE ULAGANJA d.o.o., koje neposredno drži 3.004.672 redovne dionice serije A u Ciljnom društvu nominalnog iznosa od 100,00 kuna po dionici, izdanih kao nematerijalizirani vrijednosni papiri koji se vode kod Depozitara, pod ISIN HRSUKCRA0001, oznaka SUKC-R-A, ukupnog nominalnog iznosa od 300.467.200,00 kuna, a koje ukupno predstavljaju 50,46% temeljnog kapitala Ciljnog društva te trenutno daju pravo na 3.004.672 glasova, odnosno 50,47% glasova na glavnoj skupštini Ciljnog društva (budući da Ciljno društvo drži 1.163 vlastite dionice). Time Ponuditelj posredno drži dionice u Ciljnom društvu koje drži SUNCE ULAGANJA d.o.o., kako je opisano.

Sukladno svemu navedenom, Ponuditelj drži (posredno i neposredno) ukupno 4.151.092 redovnih dionica serije A Ciljnog društva, oznake SUKC-R-A, ISIN: HRSUKCRA0001, nominalnog iznosa od 100,00 kuna po dionici, a koje predstavljaju 69,71% temeljnog kapitala Ciljnog društva te trenutno daju pravo na 4.151.092 glasova, odnosno 69,73% glasova na glavnoj skupštini Ciljnog društva (budući da Ciljno društvo drži 1.163 vlastite dionice).

## **5. PODACI O VRSTI I RODU DIONICA KOJE SU PREDMET PONUDE ZA PREUZIMANJE**

Predmet ove ponude za preuzimanje su sve preostale redovne dionice Ciljnog društva koje glase na ime, s pravom glasa, a koje se kao nematerijalizirani vrijednosni papiri vode u računalnom sustavu središnjeg depozitorija kojim upravlja Depozitar pod oznakom SUKC-R-A, ISIN: HRSUKCRA0001, a koje su uvrštene na uređeno tržište, segment Službeno tržište kojim upravlja tržišni operater Zagrebačka burza, odnosno 1.803.493 redovne dionice serije A Ciljnog društva nominalnog iznosa od 100,00 kuna po dionici, izdane kao nematerijalizirani vrijednosni papiri koji se vode kod Depozitara pod ISIN HRSUKCRA0001, oznaka SUKC-R-A, koje čine 30,29% temeljnog kapitala Ciljnog društva. Ciljno društvo drži 1.163 vlastite dionice.

Predmet ponude za preuzimanje nisu dionice na kojima je zasnovan teret (upisan ili neupisan).

## **6. IZJAVA PONUDITELJA**

Ponuditelj ovime izjavljuje da se ponuda za preuzimanje upućuje svim dioničarima Ciljnog društva za stjecanje svih dionica koje su predmet ponude za preuzimanje, pod propisanim i objavljenim uvjetima.

## **7. CIJENA PO DIONICI I NAČIN UTVRĐIVANJA CIJENE**

Ponuditelj se obvezuje platiti iznos od 184,12 kuna za svaku dionicu koja je predmet ponude za preuzimanje te koja udovoljava uvjetima ponude za preuzimanje.

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 koji je Ponuditelj dana 23. ožujka 2021. godine kao kupac sklopio s Jakom Andabakom s prebivalištem u Gornje Prekrižje 28, 10000 Zagreb, Hrvatska, OIB: 37634999594, Danicom Andabak s prebivalištem u Zagrebu, Gornje Prekrižje 28, Republika Hrvatska, OIB: 68052127752, Ružicom Andabak s prebivalištem u Zagrebu, Horvatnica 33, Republika Hrvatska, OIB: 51080208254, Ivanom Andabak s prebivalištem u Zagrebu, Ulica Vjenceslava Novaka 22, Republika Hrvatska, OIB: 61577550400 i društvom LUCIDUS d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Trpinjska 9, Republika Hrvatska, upisano pri sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem MBS: 080462715, OIB: 04034287331 kao prodavateljima (dalje u tekstu: „**Ugovor o kupoprodaji dionica i poslovnih udjela**“). Ukupna kupoprodajna cijena za svih 4.151.092 dionice sukladno Ugovoru o kupoprodaji dionica i poslovnih udjela iznosi 101.000.000 eura što iznosi 24,33 eura po dionici, a 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.

Prema potvrdi Zagrebačke burze od dana 1. travnja 2021. godine, prosječna cijena dionica Ciljnog društva ostvarena na uređenom tržištu u posljednja tri mjeseca prije nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje Ciljnog društva iznosila je 144,56 kuna. U posljednja tri mjeseca prije nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje predmetnim dionicama trgovalo se na uređenom tržištu u 75,00% trgovinskih dana, dakle u više od 1/3 trgovinskih dana. 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.

U razdoblju od godinu dana koje je prethodilo danu nastanka obveze za objavu ponude za preuzimanje, Ponuditelj i osobe koje s njim djeluju zajednički nisu stjecali dionice Ciljnog društva po cijeni višoj od navedene cijene dionica Ciljnog društva utvrđene sukladno Ugovoru o kupoprodaji dionica i poslovnih udjela.

Slijedom svega navedenog, cijena u ponudi za preuzimanje utvrđena je sukladno čl. 16. ZPDD-a.

## **8. ZAMJENSKA ILI KOMBINIRANA NAKNADA**

Ponuda za preuzimanje ne uključuje naknadu u obliku zamjenskih dionica ili kombiniranu naknadu. Naknada za dionice bit će plaćena u novcu.

## **9. IZVOR I NAČIN OSIGURANJA NAKNADE ZA PLAĆANJE DIONICA KOJE SU PREDMET PONUDE ZA PREUZIMANJE**

Naknadu i sva plaćanja za dionice Ciljnog društva koje su predmet ponude za preuzimanje, sve troškove dioničara koji će nastati u vezi s ponudom za preuzimanje te naknadu za plaćanje troškova korporativne akcije Depozitara, Ponuditelj je osigurao neopozivom bankovnom garancijom na prvi poziv izdanom od strane ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. sa sjedištem u Rijeci, Jadranski trg 3a, upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci pod matičnim brojem subjekta (MBS): 040001037, OIB: 23057039320 (dalje u tekstu: „**ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d.**“) u korist osoba koje će pohraniti svoje dionice u ponudi za preuzimanje, na iznos potreban za plaćanje svih dionica koje su predmet ponude za preuzimanje, odnosno ukupan iznos od 332.162.681,16 kuna te neopozivom bankovnom garancijom na prvi poziv izdanom od strane ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. u korist Depozitara, na iznos potreban za plaćanje troškova provođenja korporativne akcije Depozitara, odnosno ukupan iznos od 108.122,13 kuna. Navedeni iznos služi kao sredstvo osiguranja naknade svim dioničarima Ciljnog društva koji će uredno i pravovremeno pohraniti dionice kod Depozitara.

Ponuditelj će snositi sveukupne troškove naknade za dionice koje su predmet ponude za preuzimanje te će sredstva za plaćanje svih iznosa i troškova koji proizlaze iz ponude za preuzimanje Ponuditelju iz vlastitih sredstava osigurati g. Mohamed Ali Rashed Alabbar, kao krajnji vlasnik Ponuditelja, iz sredstava ostvarenih poslovanjem drugih društava u kojima drži većinski udio i/ili ostvaruje prevladavajući utjecaj, kao što je navedeno u toč. 2. ove ponude za preuzimanje.

## **10. ROK PLAĆANJA**

Ponuditelj će putem Depozitara obaviti isplatu kupoprodajne cijene za dionice koje su uredno i pravovremeno pohranjene, a koje nisu bile povučene iz pohrane, na račun dioničara – prodavatelja koji su dostavili podatke o računu Depozitaru na koji će im se isplatiti kupoprodajna cijena, u roku od 14 dana od dana isteka roka trajanja ponude za preuzimanje.

## **11. ROK TRAJANJA PONUDE ZA PREUZIMANJE**

Rok trajanja ponude za preuzimanje iznosi 28 dana počevši od dana objave ponude za preuzimanje u Narodnim novinama i od strane operatera uređenog tržišta – Zagrebačke burze. Rok trajanja ponude za preuzimanje počinje teći od dana kasnije objave.

## **12. PODACI O DEPOZITARU**

Depozitar ove ponude za preuzimanje je SREDIŠNJE KLIRINŠKO DEPOZITARNO DRUŠTVO, dioničko društvo, Zagreb, Heinzelova 62/a, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS): 080138626, OIB: 64406809162.

## **13. UPUTE O NAČINU I UČINCIMA POHRANE DIONICA TE DRUGIM PRAVIMA I OBVEZAMA DIONIČARA KOJI POHRANE DIONICE, A POSEBNO O PRAVU DIONIČARA NA POVLAČENJE DIONICA IZ POHRANE I ODUSTAJANJU OD PRIHVATA PONUDE ZA PREUZIMANJE**

Dioničari Ciljnog društva koji žele prihvatiti ovu ponudu za preuzimanje i prodati dionice Ponuditelju, dužni su do isteka roka trajanja ponude za preuzimanje dostaviti Depozitaru uredno ispunjen pisani nalog za prihvaćanje ponude za preuzimanje (nalog za prihvrat/povlačenje pohrane dionica u ponudi za preuzimanje, obrazac KA-POP). Obrasce KA-POP koji služe za prihvrat ponude za preuzimanje, Depozitar će dostaviti svim dioničarima Ciljnog društva na adresu naznačenu kod Depozitara, a dioničari ih mogu i osobno preuzeti u sjedištu ili na internetskim stranicama Depozitara ([www.skdd.hr](http://www.skdd.hr)). Depozitar će uz obrazac dostaviti svakom dioničaru i obavijest o objavljenoj ponudi za preuzimanje.

Pisani nalog za prihvrat/povlačenje pohrane dionica u ponudi za preuzimanje (obrazac KA-POP), uredno ispunjen, dioničari dostavljaju Depozitaru na jedan od sljedećih načina:

- (1) osobno u prostorije Depozitara na adresi Heinzelova 62/a, 10000 Zagreb; u tom slučaju potpis dioničara (ili opunomoćenika dioničara) na obrascu KA-POP ne mora biti javnobilježnički ovjeren;
- (2) preporučenom poštom na adresu Depozitara, Heinzelova 62/a, 10000 Zagreb; u tom slučaju potpis dioničara (ili opunomoćenika dioničara) na obrascu KA-POP mora biti javnobilježnički ovjeren.

Depozitar zadržava pravo provjere vjerodostojnosti zaprimljene dokumentacije. Nepotpuni ili neispravni nalozi za prihvaćanje ponude za preuzimanje smatrat će se kao da nisu ni zaprimljeni.

Smatrat će se da je prihvata ponude za preuzimanje učinjen u roku ako je ispravna i potpuna dokumentacija sukladno ponudi za preuzimanje predana na poštu ili neposredno Depozitaru unutar roka trajanja ponude za preuzimanje. Ako se nalog za prihvata ponude upućuje poštom, dan predaje pošti smatra se danom predaje Depozitaru ako Depozitar zaprimi nalog unutar tri radna dana od zadnjeg dana roka trajanja ponude za preuzimanje.

Dionice koje su predmet ponude za preuzimanje se, na temelju uredno ispunjenog pisanog naloga, pohranjuju preknjižbom na posebnu neprenosivu poziciju na računu vrijednosnih papira dioničara.

Svaki ispravan nalog za prihvaćanje ponude za preuzimanje sačinjen sukladno odredbama ove ponude za preuzimanje, koji će, zajedno s ostalim ispravama određenima ovom ponudom za preuzimanje, biti zaprimljen na prethodno navedeni način, imat će učinak prihvata ove ponude za preuzimanje. Prihvaćanje ponude za preuzimanje će obvezati Ponuditelja da putem Depozitara obavi isplatu kupoprodajne cijene za pohranjene dionice u roku od 14 dana od dana isteka roka trajanja ponude za preuzimanje na račune dioničara koji su kod Depozitara odredili kao račun za isplatu.

Kada dioničar nalogom KA-POP prihvaća ponudu za neotplaćene dionice, uz nalog se prilaže potvrda pravne osobe ovlaštene za vođenje evidencije (Centar za restrukturiranje i prodaju) o statusu otplate vrijednosnih papira, broju otplaćenih i neotplaćenih dionica i obračun za prijevremenu otplatu preostalih obroka u jednokratnom iznosu, koji dokumenti ne mogu biti stariji od dana prvog objavljivanja ponude za preuzimanje. U tom slučaju Ponuditelj će najprije izvršiti plaćanje ukupne obveze prema Centru za restrukturiranje i prodaju, a razliku do ukupne cijene iz ponude za preuzimanje isplatit će dioničaru koji je pohranio predmetne dionice radi preuzimanja. Predmetom pohrane ne mogu biti neotplaćene dionice za koje je iznos otplate preostalih obroka, prema obračunu Centra za restrukturiranje i prodaju, viši od cijene koju je Ponuditelj odredio ovom ponudom za preuzimanje te dionice ubilježene na blokiranoj ili opterećenoj neprenosivoj poziciji.

Nakon plaćanja i preknjižbe pohranjenih dionica Depozitar će otpremiti dioničarima:

- (1) Izvještaj o isplati na račun – za dioničare kojima je obavljena isplata na račun;

- (2) Izvještaj o nemogućnosti isplate – za one dioničare kojima nije provedena isplata na račun, s uputom da dostave podatke o računu na koji će im se isplatiti kupoprodajna cijena.

Dioničar ne može raspolagati dionicama koje je pohranio radi prihvata ove ponude za preuzimanje.

Do isteka roka trajanja ove ponude za preuzimanje dioničar može pohranjene dionice povući iz pohrane i time odustati od prihvata ove ponude za preuzimanje, odnosno od prodaje dionica Ponuditeljima. Povlačenje iz pohrane se obavlja podnošenjem ispunjenog naloga (KA-POP obrazac) na isti način i pod istim uvjetima kao i naloga za prihvaćanje ponude za preuzimanje, a pohranjene dionice koje su predmet ponude za preuzimanje, nakon što utvrdi da je nalog za povlačenje potpun, ispravan i pravodoban, Depozitar će vratiti s neprenosive pozicije na slobodnu poziciju na računu vrijednosnih papira dioničara kakva je bila prije prihvata Ponude.

#### **14. NAMJERA PONUDITELJA U POGLEDU BUDUĆEG POSLOVANJA CILJNOG DRUŠTVA**

***(i) Namjera Ponuditelja u pogledu budućeg poslovanja Ciljnog društva i, u mjeri u kojoj na to utječe ponuda za preuzimanje, u pogledu budućeg poslovanja društva Ponuditelja***

U pogledu budućeg poslovanja Ciljnog društva, a polazeći od postojećeg stanja Ciljnog društva te uvažavajući srednjoročni i dugoročni potencijal tržišta, osnovni cilj Ponuditelja je 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. Zajedničkim nastupom s Ciljnim društvom, Ponuditelj će ojačati napore uspostavljanja učinkovitog sustava korporativnog upravljanja Ciljnog društva.

Ponuditelj će tijekom budućeg poslovanja Ciljnog društva nastaviti podržavati razvoj i ulaganje u Ciljno društvo, osnažiti njegovu tržišnu poziciju implementacijom novih i dodatnim razvojem postojećih usluga, a što će pridonijeti povećanju kvalitete usluga i širenju na nova tržišta. Ponuditelj namjerava podržati Ciljno društvo u praćenju trendova u turizmu te u nastojanju Ciljnog društva da dodatno poveća aktivnosti koje mogu pridonijeti ostvarivanju još boljih poslovnih rezultata, posebice u uvjetima pandemije virusa Sars-Cov-2 koja ima značaj utjecaj na turistički sektor. Stručnost i dugogodišnje iskustvo g. Mohameda Ali Rasheda Alabbara i njegovih ovisnih društava u upravljanju nekretninama te turizmu i ugostiteljstvu, omogućit će Ciljnom društvu i njegovim radnicima usvajanje novih modela i tehnika poslovanja što može dodatno pozitivno utjecati na buduće poslovne rezultate Ciljnog društva.

Ponuditelj na dan objave ove ponude za preuzimanje nema kratkoročno u planu provesti povlačenje dionica Ciljnog društva s uvrštenja na uređenom tržištu, no ukoliko bi Ponuditelj stekao broj dionica potreban za odnošenje predmetne odluke o povlačenju dionica s uvrštenja na uređenom tržištu, razmotrio bi sve mogućnosti koje mu stoje na raspolaganju s ciljem osiguranja što uspješnijeg i učinkovitijeg poslovanja Ciljnog društva.

Ne očekuje se da će ponuda za preuzimanje imati bitnog utjecaja na buduće poslovanje Ponuditelja.

***(ii) Strateški planovi Ponuditelja u odnosu na Ciljno društvo i moguće posljedice provedbe tih planova na politiku zapošljavanja i radnopravni status radnika Ciljnog društva i društva Ponuditelja, kao i na moguće promjene vezane uz mjesta u kojima Ciljno društvo i društvo Ponuditelja obavlja svoje djelatnosti***

Proces razvoja Ciljnog društva podrazumijeva investicije kroz sljedeći višegodišnji period. Ponuditeljev strateški plan uključuje unaprjeđenje postojećih te implementaciju i ponudu novih usluga Ciljnog društva.

Ponuditelj smatra vrijednim zadržati u sklopu redovnog poslovanja sve motivirane, kvalificirane i sposobne radnike te očekuje da će Ciljno društvo implementirati politiku zapošljavanja koja će osigurati ravnotežu između učinkovitog poslovanja Ciljnog društva te prava i radnopravnog statusa radnika, kako su uređeni primjenjivim propisima i internim aktima Ciljnog društva. S obzirom na značajan utjecaj pandemije virusa Sars-Cov-2, prihodi u turističkom sektoru znatno su smanjeni te će stoga mogućnost održavanja razine zaposlenosti i prava radnika uvelike ovisiti i o daljnjim kretanjima u okviru turističkog sektora te potencijalnim mjerama za očuvanje radnih mjesta koje će država eventualno implementirati.

Mjesto obavljanja poslovne djelatnosti Ciljnog društva ne planira se mijenjati, kao niti mjesto obavljanja djelatnosti Ponuditelja.

***(iii) Namjera Ponuditelja u vezi s upravom Ciljnog društva te podaci o novčanim i nenovčanim davanjima kao i drugim pogodnostima koje se daju ili čine izglednima članovima uprave i nadzornog odbora Ciljnog društva***

Dana 3. svibnja 2021. godine održava je glavna skupština Ciljnog društva na kojoj su izabrani novi članovi nadzornog odbora Ciljnog društva, kako bi sastav predmetnog organa odražavao vlasničku strukturu Ciljnog društva. Ponuditelj smatra kako nadzorni odbor pri imenovanju i općenito odnosima prema članovima uprave Ciljnog društva mora postupati u skladu sa visokim profesionalnim, stručnim i moralnim kriterijima.

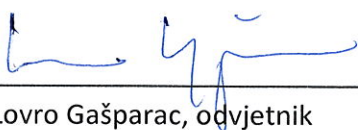
Primanja članova uprave i potencijalne naknade članovima nadzornog odbora, kao i sve druge pogodnosti koje mogu biti pružene članovima uprave ili nadzornog odbora Ciljnog društva u budućnosti, u mjeri u kojoj se smatraju uobičajenima i potrebnima za učinkovito obavljanje njihovih funkcija, bit će sukladne primjenjivim propisima te će odražavati tržišne uvjete.



## 15. MJERODAVNO PRAVO I NADLEŽNOST

Na ugovorne odnose između Ponuditelja i osoba koje su prihvatile ponudu za preuzimanje primjenjivat će se hrvatsko pravo. Eventualni sporovi će se rješavati pred stvarno i mjesno nadležnim sudom.

**Eagle Hills Zagreb Real Estate d.o.o.,**  
koje zastupa

  
Lovro Gašparac, odvjetnik

**FAVORIĆ & PARTNERI d.o.o.**  
ODVJETNICKO DRUŠTVO / ATTORNEYS AT LAW

**LOVRO GAŠPARAC**  
ODVJETNIK / ATTORNEY AT LAW  
ILICA 1A, ZAGREB



## REPUBLIKA HRVATSKA

HRVATSKA AGENCIJA ZA NADZOR  
FINANCIJSKIH USLUGA

KLASA: UP/I 976-02/21-02/02

URBROJ: 326-01-60-62-21-9

Zagreb, 17. lipnja 2021.

Na temelju odredbi članka 15. točke 3. i članka 8. stavka 1. Zakona o Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga (Narodne novine br. 140/05 i 12/12) te članka 24. stavka 3. Zakona o preuzimanju dioničkih društava (Narodne novine br. 109/07, 36/09, 108/12, 90/13-Odluka USRH, 99/13-Odluka USRH i 148/13; dalje: ZPDD), Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga, povodom zahtjeva društva EAGLE HILLS ZAGREB REAL ESTATE d.o.o., Zagreb, Hektorovićeve ulica 2, OIB: 63572346734, kojeg zastupa Lovro Gašparac, odvjetnik u ŠAVORIĆ & PARTNERI odvjetničkom društvu, d.o.o., Zagreb, Ilica 1A, za odobrenje objavljivanja ponude za preuzimanje društva SUNCE HOTELI d.d., Zagreb, Trpinjska 9, OIB: 06916431329, na sjednici Upravnog vijeća održanoj 17. lipnja 2021. donosi

### RJEŠENJE

Društvu EAGLE HILLS ZAGREB REAL ESTATE d.o.o., Zagreb, Hektorovićeve ulica 2, OIB: 63572346734, odobrava se objavljivanje ponude za preuzimanje društva SUNCE HOTELI d.d., Zagreb, Trpinjska 9, OIB: 06916431329.

### Obrazloženje

Društvo EAGLE HILLS ZAGREB REAL ESTATE d.o.o., Zagreb, Hektorovićeve ulica 2, OIB: 63572346734, kojeg zastupa Lovro Gašparac, odvjetnik u ŠAVORIĆ & PARTNERI odvjetničkom društvu, d.o.o., Zagreb, Ilica 1A (dalje: Ponuditelj) podnijelo je 5. svibnja 2021. Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga (dalje: Hanfa) Zahtjev za odobrenje objavljivanja ponude za preuzimanje (dalje: Zahtjev) društva SUNCE HOTELI d.d., Zagreb, Trpinjska 9, OIB: 06916431329 (dalje: Ciljno društvo), tekst ponude za preuzimanje i određene isprave iz odredbi članka 22. stavka 3. ZPDD-a, a 10. svibnja 2021. dodatne isprave iz odredbi članka 22. stavka 3. ZPDD-a.

U postupku odlučivanja o Zahtjevu Zaključkom Hanfe od 24. svibnja 2021. zatražene su izmjene i dopune teksta ponude za preuzimanje te dostava očitovanja, a 7., 9. i 15. lipnja 2021. dostavljene su izmjene i dopune teksta ponude za preuzimanje, sukladno traženju Hanfe te ostala dokumentacija.

Sukladno odredbama članka 2. stavka 1. točke 2. ZPDD-a, ponuda za preuzimanje je javno objavljena ponuda, obvezna ili dobrovoljna, upućena svim dioničarima ciljnog društva za stjecanje svih dionica s pravom glasa, uz uvjete i način određen ZPDD-om. Ciljno društvo se, odredbama članka 2. stavka 1. točke 1. podtočke a) alineje 1. ZPDD-a, definira kao dioničko društvo sa sjedištem u Republici Hrvatskoj, čije su dionice s pravom glasa uvrštene na uređeno tržište u Republici Hrvatskoj u smislu odredbi Zakona o tržištu kapitala (Narodne novine br. 65/18 i 17/20).



Uvidom u javne podatke iz sudskog registra, na dan nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje Ciljnog društva utvrđeno je da temeljni kapital Ciljnog društva iznosi 595.458.500,00 kuna te je podijeljen na 5.954.585 redovnih dionica na ime, nominalnog iznosa od 100,00 kuna po dionici, koje se vode kao nematerijalizirani vrijednosni papiri u depozitoriju Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d., Zagreb, Heinzelova 62/a (dalje: SKDD) pod oznakom SUKC-R-A, ISIN: HRSUKCRA0001 te su, prema javno dostupnim podacima Zagrebačke burze d.d., Zagreb, Ivana Lučića 2a/22 (dalje: ZSE), na dan nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje uvrštene na uređeno tržište segment Službeno tržište ZSE.

Obveza objavljivanja ponude za preuzimanje nastala je za Ponuditelja i osobe koje s njim djeluju zajednički, sukladno odredbama članka 9. stavka 1., a u vezi s odredbama članka 5. stavaka 3. i 4. točaka 1., 2. i 4. ZPDD-a, 23. ožujka 2021. sklapanjem Ugovora o kupoprodaji dionica i poslovnih udjela u odnosu na SUNCE ULAGANJA d.o.o. i SUNCE HOTELI d.d. s prodavateljima Jakom Andabakom, Zagreb, Gornje Prekrižje 28, OIB: 37634999594, Danicom Andabak, Zagreb, Gornje Prekrižje 28, OIB: 68052127752, Ružicom Andabak, Zagreb, Horvatnica 33, OIB: 51080208254, Ivanom Andabak, Zagreb, Ulica Vjenceslava Novaka 22, OIB: 61577550400 te društvom LUCIDUS d.d., Zagreb, Trpinjska 9, OIB: 04034287331; kojim Ugovorom je Ponuditelj neposredno stekao 1.146.420 redovnih dionica Ciljnog društva te četiri poslovna udjela u društvu SUNCE ULAGANJA d.o.o., Zagreb, Trpinjska 9, OIB: 33604047277 (dalje: SUNCE ULAGANJA d.o.o.) koje neposredno drži 3.004.672 redovnih dionica Ciljnog društva čime je Ponuditelj stekao ukupno 4.151.092 redovne dionice Ciljnog društva.

U tekstu ponude za preuzimanje navedeno je da Ponuditelj djeluje zajednički s društvom EAGLE HILLS CROATIA PROPERTIES - SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C., Ujedinjeni Arapski Emirati, Abu Dhabi, Capital Gate Tower, Floor 12, upisano pri Registru poslovnog centra Abu Dhabija pod registarskim brojem CN-2739735, OIB: 95849015111, koje društvo je osnivač i jedini član Ponuditelja, društvom JAONA INVESTMENT L.L.C., Ujedinjeni Arapski Emirati, Dubai, Office M209/M210/M211, Building Abdelwahad Ahmad, Bur Dubai – Al Quoz 3, upisano pri Odjelu za ekonomski razvoj vlade Dubaj pod brojem 728959, društvom SUNCE ULAGANJA d.o.o. i Mohamedom Ali Rashed Alabbarom, Ujedinjeni Arapski Emirati, Dubai, Villa #25, Street 13B, Nad Al Sheba, P.O. Box 9940, sukladno odredbama članka 5. stavka 3. i 4. točke 1., 2. i 4. ZPDD-a.

Prema podacima priloženima Zahtjevu te uvidom u evidencije u SKDD-a o stanju računa Ponuditelja i osoba koje s Ponuditeljem djeluju zajednički, utvrđeno je da Ponuditelj i prethodno navedene osobe koje s Ponuditeljem djeluju zajednički zajedno drže ukupno 4.151.092 redovne dionice Ciljnog društva, što predstavlja 69,71% udjela u temeljnom kapitalu Ciljnog društva, odnosno 69,71% dionica s pravom glasa Ciljnog društva.

Ponuda za preuzimanje odnosi se na sve redovne dionice Ciljnog društva koje ne drže Ponuditelj i osobe s kojima djeluje zajednički. Predmet ponude za preuzimanje su stoga 1.803.493 redovne dionice Ciljnog društva, oznake SUKC-R-A, ISIN: HRSUKCRA0001, svaka nominalne vrijednosti 100,00 kuna, što predstavlja 30,29% udjela u temeljnom kapitalu Ciljnog društva, odnosno 30,29% dionica s pravom glasa Ciljnog društva.

Cijena koju se Ponuditelj u ponudi za preuzimanje obvezuje platiti po dionici iznosi 184,12 kuna.

Prema dokumentaciji priloženoj Zahtjevu i podacima kojima Hanfa raspolaže, utvrđeno je da u razdoblju od godine dana prije dana nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje Ciljnog društva Ponuditelj i osobe koje s Ponuditeljem djeluju zajednički nisu stjecali dionice Ciljnog društva.

Prema potvrdi ZSE o prosječnoj cijeni dionica Ciljnog društva od 1. travnja 2021., u razdoblju od 22. prosinca 2020. do 22. ožujka 2021. (zadnja tri mjeseca prije dana nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje), prosječna ponderirana cijena dionica iznosila je 144,56 kuna.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da je cijena izražena u ponudi za preuzimanje u iznosu od 184,12 kuna po dionici, određena u skladu s odredbama članka 16. stavcima 2. i 3. ZPDD-a.

Sukladno odredbama članka 19. stavka 1. ZPDD-a, potrebno je osigurati novčana sredstva za plaćanje preostalih 1.803.493 redovnih dionica Ciljnog društva, što predstavlja 30,29% udjela u temeljnom kapitalu Ciljnog društva, odnosno 30,29% dionica s pravom glasa Ciljnog društva.

Uvidom u Potvrdu depozitara – SKDD-a od 6. svibnja 2021. utvrđeno je da je Ponuditelj sredstva potrebna radi osiguranja plaćanja svih dionica koje su predmet ponude za preuzimanje, i s tim povezanih materijalnih troškova pohrane dionica, osigurao neopozivom bankovnom garancijom na prvi poziv koju je izdalo društvo ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., Rijeka, Jadranski Trg 3a, OIB: 23057039320.

Zahtjevu je priložena Potvrda o plaćenju naknadi, sukladno odredbama članka 4. točke 1. Pravilnika o vrsti i visini naknada Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga (Narodne novine br. 26/19).

Budući da je Ponuditelj, uz Zahtjev, dostavio tekst ponude za preuzimanje sastavljen sukladno odredbama članka 22. stavka 1. ZPDD-a te dokumentaciju propisanu odredbama članka 22. stavka 3. ZPDD-a, valjalo je sukladno odredbama članka 24. stavka 3. ZPDD-a, odlučiti kao u izreci ovoga rješenja.

Sukladno odredbama članka 8. stavka 3. Zakona o Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga, ovo rješenje objavljuje se na internetskoj stranici Hanfe.

#### **UPUTA O PRAVNOM LIJEKU**

Protiv ovoga rješenja žalba nije dopuštena, ali se može pokrenuti upravni spor podnošenjem tužbe Upravnom sudu u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovoga rješenja.

**PREDSJEDNIK UPRAVNOG VIJEĆA**  
**dr.sc. Ante Žigman**



**DOSTAVITI:**

1. ŠAVORIĆ & PARTNERI odvjetničko društvo, d.o.o., Zagreb, Ilica 1A
2. U spis predmeta

POWER OF ATTORNEY	PUNOMOĆ
We,	Mi,

**Eagle Hills Zagreb Real Estate d.o.o.**  
**with registered seat at/sa sjedištem u: Hektorovićeve ulica 2, Zagreb**  
**Croatia/Hrvatska**  
**registered with/upisano pri:**  
**Court register of the Commercial Court of Zagreb/ Sudskom registru Trgovačkog suda u**  
**Zagrebu**  
**under registration number/pod registarskim brojem: 081260303**  
**PIN / OIB: 63572346734**

hereby authorizes the below stated attorneys at law (each individually) from the Law Firm:	ovime ovlašćujemo i opunomoćujemo niže navedene odvjetnike (svakog pojedinačno) iz Odvjetničkog društva:
--	--

**ŠAVORIĆ & PARTNERS LLC / ŠAVORIĆ & PARTNERI d.o.o.**

**Ilica 1/A**  
**10000 Zagreb**  
**Croatia / Hrvatska**

Boris Šavorić, Lovro Gašparac, Mia Lazić, Nina Radić Kuzik, Branko Bulat, Ivan Ivković, Anamarija Livaja, Marko Kruc, Nataša Trbović, Marin Herenda, Andrea Ruba, Sandra Tomašković, Antonia Ćurković, Martin Hren, Nives Kolonić, Dominik Žugaj, Lovro Pezo

- to represent us and serve as our attorney and proxy and to, in our name and on our behalf, as the offeror, undertake all actions before Croatian Financial Services Supervisory Agency with registered seat at Franje Račkoga 6, Zagreb, PIN (OIB): 49376181407 ("HANFA"), CENTRAL DEPOSITORY & CLEARING COMPANY Inc. with registered seat at Heinzlova 62/a, Zagreb, PIN (OIB): 64406809162, registration no. (MBS): 080138626 ("CDCC"), Zagreb Stock Exchange, Inc. with registered seat at Ivana Lučića 2a/22, Zagreb, PIN (OIB): 84368186611, registration no. (MBS): 080034217 ("ZSE"), NARODNE NOVINE d.d., with registered seat at Savski Gaj XIII. put 6, Zagreb, PIN (OIB): 64546066176, registration no. (MBS): 080380320 ("Official Gazette") and other competent authorities, necessary	- da nas zastupa i djeluje kao naš punomoćnik i zastupnik te da u naše ime i za naš račun, kao ponuditelja, poduzme sve radnje pred Hrvatskom agencijom za nadzor financijskih usluga sa sjedištem u Franje Račkoga 6, Zagreb, OIB: 49376181407 („HANFA“), SREDIŠNJIM KLIRIŠKIM DEPOZITARNIM DRUŠTVOM, dioničko društvo sa sjedištem u Heinzlova 62/a, Zagreb, OIB: 64406809162, MBS: 080138626 („SKDD“), Zagrebačkom burzom d.d. sa sjedištem u Ivana Lučića 2a/22, Zagreb, OIB: 84368186611, MBS: 080034217 („ZSE“), NARODNIM NOVINAMA d.d., sa sjedištem u Savski Gaj XIII. put 6, Zagreb, OIB: 64546066176, MBS: 080380320 (“Narodne novine”), te ostalim nadležnim tijelima, potrebne za objavljivanje i provođenje ponude za preuzimanje društva SUNCE HOTELI d.d., sa sjedištem u Trpinjska 9, Zagreb, upisano pri
---	---

for publication and performance of the takeover offer for takeover of SUNCE HOTELI d.d., with registered seat at Trpinjska 9, Zagreb, registered with the Court Register of the Commercial Court of Zagreb under registration number 080502040, PIN (OIB): 06916431329 ("**Target Company**"), all in accordance with the Take Over Act (Official Gazette no. 109/2007, 36/2009, 108/2012, 90/2013, 99/2013, 148/2013; "**Takeover Act**"), and especially to:

1. sign, submit to HANFA, ZSE and any other competent authority and publish the notification on occurrence of obligation to publish the takeover offer with respect to Target Company, including the statement on publication of the takeover offer, in all publications and in any manner prescribed by the Takeover Act;

2. sign, submit to HANFA, amend and withdraw the takeover offer and the request for approval for publication of the takeover offer, as well as all ancillary documents, and upon approval publish in the Official Gazette and in all publications and in any manner prescribed by the Takeover Act and submit to ZSE, CDCC, the Target Company and any other entity, the takeover offer with respect to the Target Company and to notify each shareholder of the Target Company on the content of the takeover offer;

3. communicate with the CDCC, sign, amend or supplement the agreement on performance of takeover services, the agreement on deposit of shares subject to the takeover offer or any other relevant agreement, obtain the confirmation on securing the consideration for completion of the takeover offer, examine the information on shareholders and shares of the Target Company, sign and submit all necessary orders (including, but not limited to, orders for service of the takeover offer to the

sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod registarskim brojem MBS: 080502040, OIB: 06916431329 („**Ciljno društvo**“), sve sukladno Zakonu o preuzimanju dioničkih društava (Narodne novine br. 109/2007, 36/2009, 108/2012, 90/2013, 99/2013, 148/2013; „**ZPDD**“), a osobito da:

1. potpiše, podnese HANFA-i, ZSE-u i bilo kojem drugom nadležnom tijelu te objavi obavijest o nastanku obveze objavljivanja ponude za preuzimanje, uključujući i izjavu o objavi ponude za preuzimanje Ciljnog društva, u svim glasilima i na sve načine predviđene ZPDD-om;

2. potpiše, podnese HANFA-i, izmijeni i povuče zahtjev za odobrenje objavljivanja ponude za preuzimanje, ponudu za preuzimanje, kao i sve popratne dokumente, te po odobrenju objavi u Narodnim novinama i u svim glasilima i na sve načine predviđene ZPDD-om i podnese ZSE-u, SKDD-u, Ciljnom društvu i bilo kojem drugom tijelu, ponudu za preuzimanje Ciljnog društva te da obavijesti svakog dioničara Ciljnog društva o sadržaju ponude za preuzimanje;


3. komunicira s SKDD-om, potpiše, izmijeni ili dopuni ugovor o obavljanju poslova u postupku preuzimanja, ugovor o pohrani dionica koje su predmet ponude za preuzimanje ili bilo koji drugi relevantni ugovor, ishodi potvrdu o osiguranju novčane naknade za provođenje ponude za preuzimanje, izvrši uvid u podatke koji se odnose na dioničare i dionice Ciljnog društva, potpiše i dostavi potrebne naloge (uključujući, bez ograničenja, naloge za dostavljanje integralnog teksta ponude dioničarima Ciljnog

<p>shareholders of the Target Company and initiating the takeover offer in CDCC's system) and all other documentation and take all other actions for the purpose of completion of the takeover offer;</p> <p>4. prepare, sign and submit the takeover report to HANFA, ZSE and the Target Company and publish the takeover report in all publications and in any manner prescribed by the Takeover Act;</p> <p>5. communicate with ZSE, submit the request to ZSE and obtain a confirmation on weighted average share price on the regulated market within three months prior to the occurrence of takeover obligation;</p> <p>6. prepare, sign and submit to HANFA, the Target Company and any other body the notification on change of percentage of voting rights from Article 482 and 487 of the Capital Markets Act (Official Gazette no. 65/2018, 17/2020) and any other document in relation to the above, as well as any other notification which could be required under the Capital Markets Act;</p> <p>7. undertake all other required actions and sign all other required documents before any competent authority in relation to the above stated.</p> <p>This power of attorney is valid until 31 August 2021, unless revoked earlier.</p>	<p>društva i otvaranje ponude u sustavu SKDD-a) i svu ostalu dokumentaciju te poduzme sve ostale radnje za provođenje ponude za preuzimanje;</p> <p>4. pripremi, potpiše i podnese izvješće o preuzimanju HANFA-i, ZSE-u i Ciljnom društvu te navedeno izvješće objavi u svim glasilima i na sve načine predviđene ZPDD-om;</p> <p>5. komunicira s ZSE-om, podnese zahtjev ZSE-u i ishodi potvrdu o ponderiranom prosjeku svih cijena ostvarenih na uređenom tržištu u zadnja tri mjeseca prije nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje;</p> <p>6. pripremi, potpiše i podnese HANFA-i, Ciljnom društvu i bilo kojem drugom tijelu obavijest o promjenama u postotku glasačkih prava iz članka 482. i 487. Zakona o tržištu kapitala (Narodne novine br. 65/2018, 17/2020) te bilo koji drugi dokument s tim u vezi, kao i bilo koju drugu obavijest koja bi bila potrebna sukladno odredbama Zakona o tržištu kapitala;</p> <p>7. poduzme sve druge potrebne radnje i potpiše sve druge potrebne dokumente pred bilo kojim nadležnim tijelom vezane uz gore navedeno.</p> <p>Ova je punomoć valjana do dana 31. kolovoza 2021. godine, osim ako bude opozvana ranije.</p>
--	--

In Zagreb / U Zagrebu, on 24 February 2021/dana 24. veljače 2021.

**Eagle Hills Zagreb Real Estate d.o.o.**

represented by / koje zastupa:

  
 \_\_\_\_\_  
 Dheera Chhabra, director/direktor

**Eagle Hills Zagreb Real Estate d.o.o.**  
 Hektorovićeva ulica 2, Zagreb