

**PREDMET: Mišljenje Uprave Ciljnog društva
Turisthotel d.d., Obala kneza Branimira 6, Zadar, OIB: 74204012744**

Jedina članica uprave Meri Matešić Sičić sukladno članku 41. Zakona o preuzimanju dioničkih društava (dalje: Zakon) daje mišljenje u odnosu na objavljenu ponudu za preuzimanje (dalje: Ponuda) društva Turisthotel d.d. (dalje: Ciljno društvo) od strane trgovačkog društva Tankerska plovidba brodarsko dioničko društvo sa sjedištem u Zadru, Ulica Božidara Petranovića 4, OIB: 44952903763 (dalje: Ponuditelj), dana 20.3.2023. godine, kako slijedi:

1. Mišljenje o vrsti i visini ponuđene naknade

Budući da je objavu Ponude svojim izvršnim rješenjem odobrila Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga, za pretpostaviti je da je cijena u Ponudi određena u skladu sa Zakonom te je svakako i zakonski najniža moguća.

Budući da Ponuditelj nije prethodno kupnji, u dogovoru s Ciljnim društvom, proveo dubinsko snimanje Ciljnog društva, što je uobičajena praksa, nisu jasni kriteriji određivanja cijene po kojoj je Ponuditelj stjecao predmetne dionice a temeljem koje je formirana cijena u Ponudi.

Važno je pritom istaknuti da materijalna imovina Ciljnog društva, osobito zemljišta, nije iskazana u bilanci po neto sadašnjoj vrijednosti te vrijedi puno više.

Ako se uzme pretpostavka o stanju novčanih sredstava, kako se niže navodi, te prosječna godišnja EBITDA (bez dodatnih investicija) od otprilike nešto više od 18.000.000,00 EUR, povrat za Ponuditelja je manji od devet (9) godina što ukazuje na iznimnu isplativost ove transakcije za Ponuditelja.

2. Mišljenje o namjeri Ponuditelja u pogledu budućeg poslovanja Ciljnog društva

Ponuditelj je naveo zabrinjavajuća mišljenja vezano uz buduće poslovanje Ciljnog društva. Iz objavljene Ponude upitno je hoće li Ponuditelj nastaviti sa započetim investicijskim ciklusom ili će prednost dati novim akvizicijama.

S obzirom na zatečeno stanje objekata i njihovu dotrajalost, razinu ponude, nedovoljnu iskorištenost svih potencijala Ciljnog društva, osobito u nekretninama te aktualnu tržišnu konkurentnost i tržišne trendove, potrebe i navike kupaca, Uprava Ciljnog društva je razradila kratkoročni i dugoročni plan razvoja Ciljnog društva kao nužne s ciljem daljnjeg razvoja, zadržavanja i jačanja konkurentnosti Ciljnog društva te shodno tome osiguranja i povećanja prihoda i vrijednosti Ciljnog društva. Sukladno tome

TURISTHOTEL d.d.



izrađen je sveobuhvatni Poslovni plan, Strateški plan za petogodišnje razdoblje, pokrenut investicijski ciklus te organiziran prvi 'Investor's day' Ciljnog društva.

Slijedom činjenice da duže razdoblje nije bilo ulaganja u profitne centre Grupe/Ciljnog društva, poglavito u TN Zaton i Boutique Hostel Forum, posljedica čega je zaostajanje i opadanje razine i kvalitete usluge i sadržaja u odnosu na konkurenciju, u interesu je Ciljnog društva i svih njegovih dionika da Ponuditelj u što skorijem roku definira strategiju poslovanja Ciljnog društva te nastavi s predloženim ulaganjima.

Iz objavljene Ponude proizlazi kako je upitno hoće li Ponuditelj nastaviti sa započetim ulaganjima iz, po organima Ciljnog društva usvojenog i investitorskoj javnosti prezentiranog Plana ulaganja, ili će prednost dati novim akvizicijama. S obzirom na stanje, Uprava Ciljnog društva smatra da bi zaustavljanje projekata i investicija te bez ulaganja u postojeće objekte, nastala šteta za Ciljno društvo. Cilj je novim ulaganjima optimizirati poslovanje, produžiti sezonu a time i osnažiti politiku ljudskih potencijala, poslovati po načelima održivog razvoja, zadržati trenutni udio na tržištu te privući i obuhvatiti nove tržišne segmente, podići konkurentnost profitnih centara Ciljnog društva te povećati dobit. Suprotno postupanje značilo bi stagnaciju i posljedično nužno nazadovanje, a time i pad vrijednosti i dobiti Ciljnog društva.

Uprava ovo svakako smatra prioritetom u odnosu na akvizicije drugih trgovačkih društava kako višekratno navodi Ponuditelj kada se referira o budućem poslovanju Ciljnog društva. Uprava Ciljnog društva, uz gore navedene prioritete, smatra kako je zadržavanje postojećih glavnih djelatnosti Ciljnog društva (turističke i ugostiteljske djelatnosti) glavni prioritet nastavka budućega poslovanja Ciljnog društva, a slijedom toga i utvrđenog Planom ulaganja.

Obzirom na dugogodišnje uspješno vođenje Ciljnog društva od strane jednočlane uprave, pogrešno je navoditi kao u Ponudi, da je jednočlana uprava neprimjerena za Ciljno društvo. U duhu aktualnih praksi korporativnog upravljanja, višečlana uprava može donijeti koristi za društvo, iako se to u slučaju Ciljnog društva do sada nije pokazalo takvim.

Ponuditelj navodi da će po završetku postupka preuzimanja podržati prijedloge Uprave Ciljnog društva za isplatu dividende ukoliko isti ne ugrožavaju likvidnost Ciljnog društva i provedbu investicija, te da će nakon što investicijski planovi Ciljnog društva budu revidirani, Ponuditelj razmotriti da podrži i isplatu eventualnog viška likvidnosti dioničarima kroz isplatu dividende.

Budući da Ponuditelj nedvojbeno navodi da mu je osnovni cilj postizanje potpune korporativne kontrole u Ciljnom društvu te nakon toga i povlačenje svih dionica Ciljnog društva s uređenog tržišta kojim upravlja Zagrebačka burza d.d., a potom i preoblikovanje Ciljnog društva u d.o.o., a u Ponudi istovremeno navodi da će po završetku postupka preuzimanja Ponuditelj podržati prijedlog Uprave Ciljnog društva za isplatu dividende, postavlja se pitanje kome će Ponuditelj isplatiti dividendu prije 'delistanja' Ciljnog društva, samom Ponuditelju? Ovo osobito u kontekstu činjenice da Ponuditelj nije podržao isplatu dividende na prošloj Glavnoj skupštini Ciljnog društva te da se obratio Ciljnom društvu za vrijeme postupka preuzimanja, protiveći se isplati predujma dividende u siječnju 2023. godine, iako predložena isplata ne bi nikako ugrozila postojeću likvidnost Ciljnog društva i provedbu investicija.

Prilikom nekog budućeg definiranja iznosa dividende i odlučivanja o isplati dividende, svakako se treba voditi računa o očuvanju financijske stabilnosti i likvidnosti Ciljnog društva kako se iste ne bi ugrozile te Ciljno društvo na taj način onemogućilo u ostvarivanju cjelokupnog potencijala.

3. Mišljenje o strateškim planovima Ponuditelja u odnosu na Ciljno društvo i mogućim posljedicama provedbe tih planova na politiku zapošljavanja i radnopravni status radnika Ciljnog društva, kao i na moguće promjene vezane uz mjesta u kojima Društvo obavlja svoje djelatnosti

Nadzorni odbor Ciljnog društva je u 2022. godini odobrio Plan poslovanja i petogodišnji plan kapitalnih ulaganja u iznosu od 113.313.083 EUR. U izradu strateškog plana je bio uključen menadžment Ciljnog društva te su izvršene sve potrebne analize i to analiza tržišta, nabave, zaposlenika, ekonomsko – financijska analiza te analiza osjetljivosti. Temeljem istih se zaključilo da Ciljno društvo može u velikom dijelu investicije financirati iz vlastitih sredstava, dok bi se dio investicijskih troškova financiralo putem kredita financijske institucije.

Temeljem metoda budžetiranja kapitala analizirani su novčani tokovi svih projekata, dva temeljna kriterija financijskog odlučivanja pokazala su kako su sva ulaganja iz strateškog plana ekonomski opravdana te bi ista povećala vrijednost Ciljnog društva. Čista sadašnja vrijednost je pozitivna kod svih projekata dok je interna stopa profitabilnosti veća od troška kapitala također kod svih projekata. Prema navedenom, na kraju investicijskog ciklusa značajno bi rasla EBITDA Ciljnog društva kao i novac i financijska imovina, što još jednom potvrđuje opravdanost planiranih ulaganja.

Ponuditelj u točki 15. navodi kako iznos novca i novčanih ekvivalenata kod Ciljnog društva krajem 2022. godine iznosi približno 40 milijuna EUR, što **nije točno**. Ciljno društvo je dana 28. 2. 2023. godine javno objavilo nerevidirane financijske izvještaje na datum 31.12.2022. godine iz kojih se vidi da novac u banci i blagajni iznosi 21.412.051 EUR dok financijska imovina iznosi 41.403.770 EUR u kojoj oročeni depoziti iznose 41.026.090 EUR što ukupno iznosi **62.815.821 EUR**, a to je **57% više nego li Ponuditelj navodi u Ponudi**.

U odnosu na navode Ponuditelja iz Ponude da će podrška investicijama ovisiti o razini i kvaliteti informacija koje će biti dostupne Ponuditelju i ostalim dioničarima Ciljnog društva, kao i da Ponuditelj trenutno nije u mogućnosti procijeniti iznose investicija i eventualnih isplata dioničarima, važno je istaknuti da su svi dioničari informirani da je Uprava Ciljnog društva, uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora, donijela Strateški plan kapitalnih ulaganja za razdoblje 2023-2028. godine.

Isti je već predstavljen dioničarima, uključujući Ponuditelja, na prvom 'Investors day'-u Ciljnog društva održanom dana 13. 12. 2022. godine, a u bitnome je i objavljen na stranicama Zagrebačke burze d.d., kao i sva financijska izvješća Društva te sve isplate dividendi proteklih razdoblja, pa ova Uprava smatra kako Ponuditelj i ostali dioničari raspoložu bitnim informacijama. Stoga je od iznimne važnosti da Ponuditelj u što skorijem roku iznese jasnu strategiju razvoja Društva te nastavi započeti investicijski ciklus, a da se ne čeka 12 do 18 mjeseci od završetka postupka preuzimanja, kako to navodi Ponuditelj.

U odnosu na izneseno od strane Ponuditelja da Ponuda za preuzimanje neće imati značajnijeg utjecaja na radnopravni status radnika Ciljnog društva, Uprava naglašava nužnost očuvanja kvalitetnih kadrova

i njihovih daljnjih profesionalnih usavršavanja te u tom kontekstu zadržavanja postojećih radnika u Društvu.

Uprava se slaže s iznesenim u Ponudi da neće biti promjene sjedišta Ciljnog društva.

Prema nerevidiranim financijskim izvješćima za 2022. godinu ukupna imovina Ciljnog društva iznosi 98.767.155 EUR u kojoj dugotrajna imovina iznosi 34,1%, a kratkotrajna 65,7% u kojoj su financijska imovina i novac 96,8%, dok kapital i rezerve Ciljnog društva čine 74,6% pasive, a dugoročne obveze 20,6% te kratkoročne obveze 4,5%.

Ovi pokazatelji ukazuju da Ciljno društvo ima visoku financijsku stabilnost, neupitnu likvidnost te visoki bonitet i kreditnu sposobnost te je nejasan navod Ponuditelja da je potrebno izraditi strategiju financiranja poslovanja Ciljnog društva.

4. Namjera jedine članice uprave da prihvati Ponudu

Članica uprave nema dionice Ciljnog društva pa se ne može očitovati o namjeri da Ponudu prihvati ili odbije.

5. Sporazum jedine članice uprave s ponuditeljem u svezi s Ponudom

Ne postoji sporazum članice uprave s Ponuditeljem u svezi s Ponudom.

Turisthotel d.d.

Uprava

Meri Matešić Sičić,
jedina članica uprave



Broj: 333
Primljeno: 22.03.23
Primio:

Sindikata turizma i usluga Hrvatske
Sindikalna podružnica „TURISTHOTEL d.d.“, Zadar
Sindikalni povjerenik Miljenko Alerić

Turisthotel d.d.
Obala kneza Branimira 6, Zadar,
OIB 74204012744
Uprava Ciljnog društva

**PREDMET: MIŠLJENJE SINDIKALNOG POVJERENIKA- PREDSTAVNIKA
RADNIKA O PONUDI ZA PREUZIMANJE**

Poštovana,

nastavno na dostavljeno mišljenje Uprave Turisthotela d.d., Obala kneza Branimira 6, Zadar, OIB: 74204012744 (dalje u tekstu: Ciljno Društvo) o ponudi za preuzimanje od strane trgovačkog društva Tankerska plovidba brodarsko dioničko društvo sa sjedištem u Zadru, Ulica Božidara Petranovića 4, OIB: 44952903763 (dalje: Ponuditelj), sukladno članku 41. st.2. Zakona o preuzimanju dioničkih društava, u zakonskom roku, u nastavku iznosim svoje mišljenje kao sindikalni povjerenik- predstavnik radnika o ponudi za preuzimanje.

Pridružujem se u cijelosti iznesenom mišljenju Uprave Ciljnog Društva o ponudi za preuzimanje Ponuditelja.

Smatram da je očitovanje Uprave Ciljnog Društva na predmetnu temu po svim točkama više nego korektno, istinito, sažeto, pa opet sveobuhvatno.

Nadalje, smatram da je mišljenje primjereno činjenično obrazloženo, te kao takvo u potpunosti štiti i promiče interese svih radnika, u novonastaloj, svima zaposlenima poznatoj, situaciji vezano za preuzimanja Ciljnog Društva.

U tom smislu se zahvaljujem upravi Meri Matešić Sičić na trudu i osobnom odricanju.

Sindikalni povjerenik- Predstavnik radnika
Miljenko Alerić



U Zadru, 22.3.2023.g.